

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**

**VALPOVO**

**Učka 54**

***PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE***

**KUĆA , dvor i oranica**



**z.k.ul.br. 407, k.o.Habjanovci, k.č.br.49**

***Vlasnik: OPĆINA BIZOVAC, K. Tomislava 89, Bizovac***  
***OIB:31800017596***

Valpovo,05.03.2024.g.

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.  
Ivica Strugačevac

1.

**PREDMET VJEŠTAČENJA:** izvršiti procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine :

- upisanih u z.k.ul.br.407, k.o. Habjanovci, kč.br. 49, kuća , dvor i oranica , ukupne površine 4371 m<sup>2</sup>.

Adresa nekretnine:

-Grad i poštanski broj:

Bizovac

-Gradska četvrt

Habjanovci

-Tip nekretnine:

prizemna kuća

-Namjena nekretnine:

stanovanje

-Zemljišnik :

uložak zemljišne knjige

407

poduložak

//

Zk.čestica

49

Katastarska općina

Habjanovci

Katastar

posjedovni list

//

k.čestica br:

//

katastarska općina

//

Katnost:

prizemlje

Površina zemljišta( m<sup>2</sup>)

4371

Površina korisne vrijednosti prostora (m<sup>2</sup>)

40

Legalitet

legalna

Odobrenje za građenje nije priloženo-uvjerenje izgrađenosti prije 15.02.1968.g.

Neposredan pristup na javnu prometnicu

da

Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata

da

Godina završetka građenja

1950

Godina adaptacije

//

Procjenitelj:

Naziv tvrtke

Struga-gradnja j.d.o.o.

Za tvrtku procijenio:

Ivica Strugačevac

## **SADRŽAJ**

- OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
- ZADATAK
- IDENTIFIKACIJA
- ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
- ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE
- KATASTARSKI PLAN
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACI

## **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o gradnji ( NN. br. 153/13, 20/17,39/19 ),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN.br. 86/12, 143/13, 65/17 ),
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN.br. 78/2015 ) u daljnjem tekstu Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.br. 105/2015 ) u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa ( NN.br. 15/19 )
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN. Br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa ( NN.br. 107/14)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske ( bruto ) površine zgrade ( NN.br.93/17)
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površine obujma zgrade,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( NN.br. 114/2015, 122/2015)
- etalonska cijena stana ( N. N. 59/2020)

## **ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**

***-utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br.407, k.o. Habjanovci, kč.br. 49 .***

**Predmet procjene:    *KUĆA , DVOR i oranica***

**Dan kakvoće :            05.ožujak, 2024.**

**Dan vrednovanja :      05.ožujak, 2024.**

### 3.

#### 1. PROCJEMBENE METODE – ODABIR

##### Metode procjenjivanja – opis

##### - Procjena vrijednosti nekretnine – tržišna metoda

To je procijenjena vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednost zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola za građenje temeljem kojih se grade objekti. Ova metoda se koristi kao procjena vrijednosti nekretnine koje naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe, ali rpi tome se koriste i primjenjuju ostale metode procjenjivanja (primjena faktora korekcije kojima se izračunata procijenjena zamjenska vrijednost nekretnine izračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost promatrane nekretnine).

Pri procjeni vrijednosti promatrane nekretnine troškovnom metodom, potrebno je procijeniti i visinu reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno identične nekretnine. Od te izračunate vrijednosti odbija se iznos amortizacije, a pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada promatranoj nekretnini.

Izračun vrijednosti nekretnine na temelju troškova u pravilu se koristi kao procjena vrijednosti nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim prodajnim transakcijama identičnih nekretnina.

##### **Nova građevinska vrijednost:**

To je vrijednost svih izvedenih radova i materijala, te svih ostalih troškova izgradnje nekretnine ali ada se poklapa faza izgradnje tj. izvođenja radova sa vremenom izrade procjembenog elaborata, a čija se jedinična cijena uzima u račun kao cijena izgrađenog 1 m<sup>2</sup> NPK.

Jedinična cijena obuhvaća ove troškove izgradnje:

- a) *Vrijednost građevinskog zemljišta.* Ono se određuje iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, uspoređujući ih sa aktualnim cijenama
- b) zemljišta objavljenim u javnim objavama-ponudama zemljišta na istim ili sličnim lokacijama.
- c) *Troškovi komunalnog doprinosa* – se određuju sukladno donesenim odlukama na ovlaštenim tijelima jedinice lokalne samouprave i definirane su kao iznosi ovisni o jediničnoj zapremini izgrađenog objekta tj. iznosi 1m<sup>3</sup> prostora nekretnine.
- d) *Troškovi vodnog doprinosa* – određeni su Uredbama o visini vodnog doprinosa koje su u nadležnosti vlade RH.
- e) *Troškovi izrade projektne dokumentacije* do Građevinske dozvole te troškovi provedbe stručnih nadzora nad izgradnjom objekta
- f) *Troškovi ishođenja dozvola za građenje* te sva druga potrebna administrativna davanja i takse koje se moraju podmiriti u ovoj fazi
- g) *Troškovi izgradnje objekta*, odnosno troškovi koji se odnose na cijenu svih radova koji se izvode na objektu i to od grubih građevinskih radova, obrtničkih

#### 4.

- h) radova, instalaterskih radova te nabavku i ugradnju potrebite opreme i uređaja kao i uređenje okoliša određuju se na temelju podataka o troškovima građenja unutar Republike Hrvatske, a koji se svaka tri mjeseca javno objavljuju u
- i) biltenu Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji, u publikaciji koja izlazi u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, kao i na osnovu drugih objavljenih i dostupnih podataka nužnih za kvaliteta izračun.
- j) *Troškovi izvođenja priključaka na komunalnu infrastrukturu*, koji se određuju na temelju Odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja pružaju te komunalne usluge.

#### **Sadašnja građevinska vrijednost:**

Kod slučajeva kada se radi o procjeni starijih objekata, njihova vrijednost se određuje umanjenoj vrijednosti s obzirom na godine starosti objekta koji se procjenjuje. Umanjenje vrijednosti objekta sa naslova njegove starosti utvrđuje se na način da se uzima u obzir odnos između predviđivog ostatka funkcionalnog vijeka korištenja objekta i cjelokupnog funkcionalnog vijeka korištenja objekta i to za istovjetnu pojedinu vrstu građevinskih objekata, pri čemu se uzima u osnovicu izračuna ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotka troška izgradnje. Održivi funkcionalni vijek korištenja građevine je u slučaju pravilnog gospodarenja objektom i gospodarski vijek uporabe objekta, tj. to predstavlja broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da je gospodarski isplativo korištenje objektom-građevinom u skladu sa njezinom namjenom pri tome da se ona primjereno i redovito održava prema pravilima struke.

#### **4. Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo u slučaju kod vrednovanja nekretnina koje su u funkciji ostvarivanja zarade-dobiti. Kapitalizacija dobiti je postupak koji predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čiti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom potrebne metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevinske čestice.

## 5.

### **Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom**

Ova metode se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškova i prihodovne metode.

Kod poredbene metode vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporednih nekretnina u fer transakciji. To zahtjeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržište uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihove karakteristike i karakteristike nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporedne transakcije temelji se na načelu supstitucije, tj da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razliku u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačivanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti

### ***NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA***

-Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

-izvadak iz zemljišne knjige , zk.ul.br. 407, k.o. Habjanovci, Zemljišno knjižnog odjela Valpovo, Općinskog suda u Osijeku od dana 29.02.2024.,izvod iz katastarskog plana od dana 05.03.2024.g.

### ***ZATEČENO STANJE***

-fotografije su snimljene tijekom očevida dana 02.03.2024.

-pristup nekretnini je izravno s javne prometnice

-parcela je priključena na javnu infrastrukturu: nema priključaka

## 6.

### **STANJE NEKRETNINE**

-Nekretnina se ne koristi . **PREDMETNA KUĆA SE NALAZI U LOŠEM STANJU I PREDVIĐENA ZA RUŠENJE.**

### **TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

-godina gradnje:	1950.g.
-godina adaptacije	//
-katnost građevine:	prizemlje
-namjena po etažama:	stambeni
-uporaba građevine :	ne koristi se
-konstrukcija zgrade:	
Temelji:	opeka
Nosiva konstrukcija:	puna i prijesna opeka
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovište:	drveno dvostrešno
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	prijesna opeka
Pročelja:	ožbukano, kaolin
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	stolarske izvedbe

### **INTERIJERI**

Podovi:	zemlja, blint pod
Zidovi:	žbukani- bojani
Stropovi:	štukatur, ožbukani
Unutarnja stolarija;	drvena

### **INSTALACIJE**

Niskonaponska mreža:	ne
Vodoopskrba:	ne
Odvodnja:	ne
Plin:	ne
Toplovod:	ne
Telefon:	ne
Klimatizacija:	ne

7.

Protupožarni sustav: ne  
Protuprovalni sustav: ne

### **PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema mjerenju i dostavljenoj dokumentaciji a sastoji se od prizemlja , te ima ukupno površini od:

OPIS	POVRŠINA PODA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	GBP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN
	Poda ( m <sup>2</sup> )		korisna ( m <sup>2</sup> )		
<b>KUĆA</b>					
-prizemlje	40,00	1,0	40,00	44,00	132,00
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>40,00</b>		<b>40,00</b>	<b>44,00</b>	<b>132,00</b>

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine i obujma građevine definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2017

### **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI KUĆA-kuća-TROŠKOVNA METODA**

( elementi za izračun nekretnina)

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U)**

#### **Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:**

Neto korisne površine (NKP)	=	40,00 m <sup>2</sup>
Obujam građevine (OG)	=	132,00 m <sup>3</sup>
Komunalni doprinos (Kd)	=	1,50 eur/m <sup>3</sup>
Vodni doprinos (Vd)	=	0,70 eur/m <sup>3</sup>
Jedinične cijene građenja za 1m <sup>3</sup> ekvivalentnog objekta (JC) *	=	241,00 eur/m <sup>2</sup>

\*Pokazatelji troškova građenja – 2020-903,eur/m2, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.Građevina -31/116 bodova.



**IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):**

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
1,50 eur/m <sup>3</sup>	132,00 m <sup>3</sup>	198,00 eur

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):**

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
0,70 eur/m <sup>3</sup>	132,00 m <sup>3</sup>	92,40 eur

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):**

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
0,00 eur/m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	0,00 eur

**IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)**

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost - Ngv
40,00 m <sup>2</sup>	241,00 eur/ m <sup>2</sup>	9.640,00 eur

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI NEKRETNINE (U):**

## NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F.J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C – stanje zgrade	
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija* -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	-dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> - dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-srednja lokacija* -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -prosječno oblikovanje - prosječno prostrana organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	-umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija* -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	<b>nedovoljna infrastruktura</b> - umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

\*...lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

**FK odabrani faktor**

A Lokacija:	5
B zgrada općenito:	5
C stanje zgrade:	5
<b>Odabrani FK:</b>	<b>5</b>

**ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100

Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st	100 – 120

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	86	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G 74  
 Održivi vijek korištenja 60  
 Faktor korištenja Fk 5  
 Relativna starost ( G/OVK) 100%  
 Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog  
 Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene  
 vrijednosti nekretnina:  
 OOVK = 20 %

11.

Zamjenska starost: ( OVK-00VK )	100 %
Linearni otpis= (OVK-00VK) OVK	80%

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE**

$U = 9.640,00 \text{ eur} \times 20\% = 1.928,00 \text{ eur}$

Prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

.

**SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – Kuća- = 1.928,00 eur**

**UKLANJANJE KUĆE: = 1,928,00 eur**

**SVEUKUPNO VRIJEDNOST KUĆE: = 0,00 eur**

### **PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA + priključci, komunalije**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

Građevinsko zemljište- neodržavano, vidno zapušteno, svrstano u II Zonu Općine Bizovac.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	4371 m <sup>2</sup> x 1,00 eur/m <sup>2</sup>	4.371,00 eur
KUĆA		0,00 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA ( Kd):		198,00 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA ( Vd):		92,40 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P): elektro		0,00 eur

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ( TD):

**SVEUKUPNO: 4.661,40 eur**

### **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):**

$Tv = 40 \text{ m}^2 \times 4.661,40 \text{ eur} \times 1,00 = 4.661,40 \text{ eur}$

12.

## **ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za kuću i dvor , na adresi, Habjanovci Nova 29, kč.br.49, k.o. Habjanovci u vlasništvu:

**OPĆINA BIZOVAC, K. Tomislava 89, Bizovac**  
**OIB:31800017596**

iznosi:

**= 4.661,40 Eur**

**METODA PROCJENE:** troškovna metoda .

### **IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene , internetskih stranica, katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela, državni zavod za statistiku. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđena vrijednost tržišne vrijednost procjenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

**Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata ( pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

Valpovo, 05.03.2024. g.

Struga-gradnja j.d.o.o.  
Ivica Strugačevac



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
Stanje na dan: 29.02.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330868, HABJANOVCI

Broj ZK uložka: 407

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1580/2013  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	49	KUĆA, DVOR I ORANICA			4371	
		UKUPNO:			4371	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA BIZOVAC	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2024.

