

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.
Delnička 2C, Osijek, tstefic@gmail.com, 098/566-376



| | |
|------------------------|---|
| NARUČITELJ: | OPĆINA BIZOVAC, OIB: 31800017596, Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac |
| VLASNIK: | OPĆINA BIZOVAC, OIB: 31800017596, Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac |
| SVRHA: | Prodaja |
| NEKRETNINA: | Obiteljska kuća i pomoćna zgrada |
| LOKACIJA: | Kralja Tomislava 64, Bizovac, k.č.br. 496, k.o. Bizovac |
| OZN.ELABORATA: | PVN-25-71 |
| MJESTO I DATUM: | Osijek, 19.11.2025. godine |

PROCJENA VRIJEDNOSTI (PROCJEMBENI ELABORAT)

PROCJENITELJ:

TIHOMIR ŠTEFIĆ
Delnička 2c
OSIJEK

mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.





1. OPĆI DIO

1.1. SADRŽAJ

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | OPĆI DIO | 2 |
| 1.1. | SADRŽAJ | 2 |
| 1.2. | RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA | 3 |
| 1.3. | IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI | 4 |
| 1.4. | PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA | 4 |
| 2. | TEHNIČKI DIO | 6 |
| 2.1. | OPIS I OSNOVNI PODACI..... | 6 |
| 2.2. | ZADATAK I SVRHA | 6 |
| 2.3. | REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE | 7 |
| 2.3.1. | KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA | 12 |
| 2.4. | PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 17 |
| 2.5. | PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE | 19 |
| 2.6. | IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI | 19 |
| 2.7. | ZAKLJUČAK | 39 |
| 3. | PRILOZI | 40 |
| 3.1. | KOPIJA KATASTARSKOG PLANA | 40 |
| 3.2. | IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA | 41 |
| 3.3. | INDEKSI CIJENA | 42 |
| 3.4. | IZVOD IZ POKAZATELJA TROŠKOVA GRAĐENJA | 43 |
| 3.5. | IZVOD IZ JAVNO OBJAVLJENIH PODATAKA | 44 |
| 3.6. | DOKAZ ZAKONITOSTI | 45 |
| 3.7. | IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 46 |

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

(„2. imenovanje“)

| | |
|---|---|
| <p>2</p> | <p>osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.</p> <p>Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.</p> <p>Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.</p> <p>Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otkaz svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke ovog rješenja i vlastitu pečat pohraniti u ovom Ministarstvu.</p> <p>Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primika ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.</p> <p>DOSTAVITI: 1. Tihomir Štefić, Osijek, Delnička ulica 2C 2. Pismohrana-ovdje.</p> <p></p> <p> 514UP17100324017575</p> |
| <p> REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDBA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE</p> <p>KLASA: UP/7-10-03/24-01/757 URBROJ: 514-03-03-02-02-24-05 Zagreb, 25. studenog 2024.</p> <p>Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Tihomira Štefića, magistra inženjera građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi</p> <p>R J E Š E N J E</p> <p>I. Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.</p> <p>II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.</p> <p>Obrazloženje</p> <p>Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku o završenom sveučilišnom diplomskom studiju građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju građevinarstvo – konstruktorski smjer i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, polisu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-431/2020 od 11. studenog 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.</p> <p>Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana</p> <p> 514UP17100324017575</p> | |

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno.



Osijek, 19.11.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

(„3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature“)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica, DGIZ, Zagreb, 2016. godine (ISBN: 978-953-7592-18-9)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- PPUO Bizovac (Službeni glasnik Općine Bizovac broj 3/05, 3/10, 4/11, 4/13, 2/16, 3/16-ispravak i pročišćeni tekst, 5/20, 5/20-pročišćeni tekst, 6/22, 7/22-ispravak pročišćeni tekst, 7/23 i 1/24-pročišćeni tekst).
- PPUO Čeminac (Službeni glasnik Općine Čeminac broj 2/05, 8/06, 3/11, 1/13, 2/14, 7/14, 6/18 i 7/18-pročišćeni tekst).
- PPUO Bilje (Službeni glasnik Općine Bilje broj 8/05, 2/16, 8/16-ispravak, 9/16-pročišćeni tekst, 2/22, 8/22-pročišćeni tekst, 13/23, 15/23-pročišćeni tekst, 4/24 i 6/24-pročišćeni tekst).
- PPUO Marijanci (Službeni glasnik Općine Marijanci broj 3/06, 3/12, 6/18, 7/18-pročišćeni tekst, 6/24 i 7/24-pročišćeni tekst).
- PPUO Viškovci (Službeni glasnik Općine Viškovci broj 2/07, 3/10 i 1/14).
- PPUO Borovo (Službeni vjesnik Vukovarsko srijemske županije broj 5/04, 7/10 i 3/13 i Službeni glasnik Općine Borovo broj 4/16, 3/23-pročišćeni tekst i 7/23).
- PPUO Županja (Službeni vjesnik Grada Županja broj 1/07, 6/07, 2/10, 8/12, 4/16, 1/21, 1/21, 4/22 i 2/23 -pročišćeni tekst 6/16, 3/21, 3/23).
- PPUO Velika (Službeno glasilo općine Velika broj 4/05, 2/10, 1/11, 1/15, 6/22 i 7/22-pročišćeni tekst).
- PPUG Pleternica (Službeni glasnik Grada Pleternica broj 1/06, 6/10, 10/12, 5/15, 7/16 i 2/17).
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2022. do 2024. godine (<http://www.obz.hr>)
- Pokazatelj troškova građenja – 2024 (www.hka.hr)
- Cijena projektne dokumentacije (<https://www.trebam.hr/cijene/arhitekti/cijena-glavnog-projekta>)
- Cijena stručnog nadzora (<https://www.trebam.hr/cijene/gradevinski-nadzor/gradevinski-nadzor>)
- Odluka o komunalnom doprinosu (<https://Bizovac.hr>; Službeno glasilo Općine Bizovac Godina XXII, Bizovac 30. studenoga 2018. Broj 5.)

- HEP ODS d.d. Cijena priključka električne energije (<https://www.hep.hr/ods/pristup-mrezi/prikljucenje-na-mrezu-28/jednostavno-prikljucenje/184>)
- Cijenik vodnih usluga (<https://dvorac.hr/wp/wp-content/uploads/2024/07/Cjenik-od-01.07.2024.pdf>)
- Izgradnja priključaka i priključenja na plinski distribucijski sustav (<https://www.hep.hr/plin/pristup-mrezi/plinski-prikljucak/izgradnja-prikljucka-i-prikljucenje-na-plinski-distribucijski-sustav/1848>)
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području republike hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, MPUGiDI, Zagreb, 2024.
- Dopis: Primjena koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti kpt, MPUGiDI, Klasa: 364-04/21-01/2, Zagreb, 18.04.2024. godine

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je obiteljska kuća i pomoćna zgrada s pripadajućim zemljištem koje čine jednu cjelinu i koje se nalaze u Bizovcu, ulica Kralja Tomislava 64. Nekretnina je upisana na k.č.br. 496, k.o. Bizovac i stanje navedeno u katastru i zemljišnim knjigama djelomično je usklađeno sa stanjem na terenu (KUĆA, KRALJA TOMISLAVA 64, DVORIŠTE, ORANICA). Naručitelj za predmetnu nekretninu nije dostavio dokaz zakonitosti za obiteljsku kuću i pomoćnu zgradu, a akti za građenje pretraženi su na dostupnim portalima. Nekretnina se u naravi duži vremenski period ne koristi. Zemljište koje nije pod zgradom je zelena površina pretežno obrasla visokom travom, samoniklim šibljem i stablima, uz kuću se nalaze manipulativne površine za pješački i kolni pristup čestici.

2.2. ZADATAK I SVRHA

(„4. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje“)

ZADATAK

OPĆINA BIZOVAC

OIB: 31800017596

Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac

Procjenitelj: Tihomir Štefić, Delnička 2C, Osijek

Molim Vas za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine u Bizovcu, Kralja Tomislava 496, k.č.br. 496, k.o. Bizovac, KR.TOMISLAVA 64, ORANICA, DVORIŠTE, KUĆA, KR.TOMISLAVA 64, površine 1337 m², Izvadak iz BZP, broj ZK uložka 3529, pri Općinskom sudu u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo. Procjena nam je potrebna u svrhu prodaje nekretnine.

Molim Vas da predmetni elaborat izradite u roku od 10 dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 26.09.2025. godine.

U Bizovcu, 26.09.2025. godine

ŽELJKO
FRANJIĆ
NARUČITELJ

Digitally signed by ŽELJKO
FRANJIĆ
Location: Općina Bizovac
Date: 2025.09.26 14:03:06
+02'00'

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina određuje se u svrhu prodaje nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz priloženih dokumenata i fotografija koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 26.09.2025. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti i to 26.09.2025. godine.

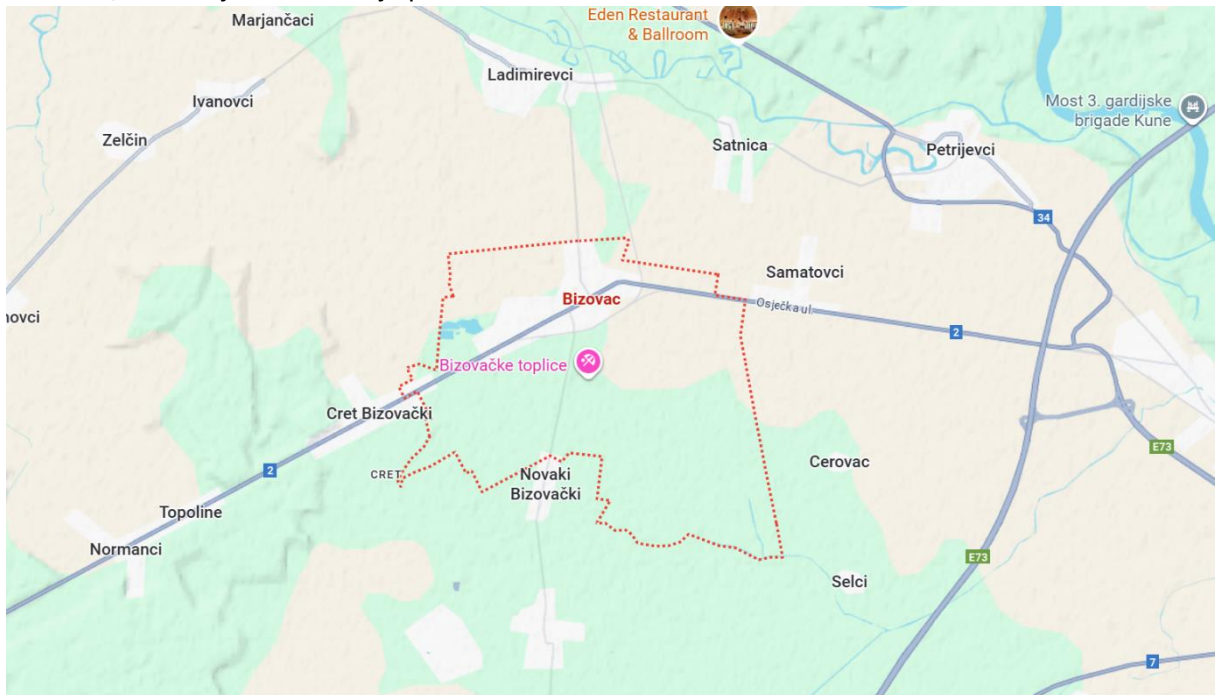
Osnovica za vrednovanje ove nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Osnovica je izražena u eurima.

2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

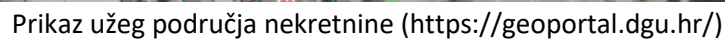
(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Bizovac je općina u Hrvatskoj, smještena je u Osječko-baranjskoj županiji. Bizovac je smješten 18 kilometara zapadno od Osijeka, a devet kilometara južno od Valpova na podravskom cestovno-željezničkom prometnom pravcu Zagreb – Našice – Osijek te je povezan s međunarodnim prometnim pravcima prema Srednjoj Europi i interregionalnim prometnim pravcima prema zapadu Republike Hrvatske, kroz susjednu BiH dalje prema Jadranu i istoku.



Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



Str. 8 od 64

ali je izražena je kroz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti od $k_{ig}=0,5$ (čl.58. PPUO, obiteljske kuće, čl.66. PPUO, višestambene zgrade) i najveći dopušteni broj etaža $E=Po+3$ nadzemne etaže (čl.61. PPUO, obiteljske kuće, čl.68. PPUO, višestambene zgrade). Prema navedenom mjera korištenja izračunati će se kao $kis=k_{ig}*E=0,5*4=2,0$ koja je određena za obiteljske kuće ili višestambene zgrade. Zemljište predmetne nekretnine je prve kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno.

OPIS ZEMLJIŠTA:

Čestica je okvirnog pravilnog oblika, odnosno pravokutnika čije su stranice pravci. Čestica je najveće duljine od oko 193,45m (I i Z međa) i širine oko 7,66 (J i S međa). Trenutno je čestica dijelom svoje površine koja nije pod zgradom zelena površina pretežno obrasla visokom travom, samoniklim šibljem i stablima. Čestica ima izveden kolni prilaz.

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine nalaze se zgrade obiteljskih kuća uz koje se nalaze i pomoćne zgrade koje se koriste za potrebe tih kućanstava, kao što je i predmetna. Predmetna nekretnina se nalazi okvirno u središtu mjesta, u bliskom okruženju isključivo su obiteljske kuće. Bliže središtu mjesta se nalazi i manji broj poslovnih i javnih zgrada. Cijelo područje komunalno je u potpunosti uređeno, održavano i dijelom obnovljeno te u dobrom stanju i punoj uporabi. Sama ulica predmetne nekretnine uređena je kao dvosmjerna prometnica s obostranim pješačkim stazama, javnom rasvjetom, otvorenom oborinskom odvodnjom te svom dostupnom komunalnom infrastrukturuom na koju je zgrada i priključena.

OPIS ZGRADE:

Obiteljska kuća je prizemnica izgrađena kao zidana konstrukcija od pune opeke na betonskim temeljima (pretpostavka) s AB podnom pločom, strop je izgrađen od drvenih grednika s završnom oblogom od drveta, krovna konstrukcija je dvostrešna drvena konstrukcija pokrivena limom, dok je drugi dio zgrade i pomoćne zgrade pokriven azbestcementnim pločama. Pročelja obiteljske kuće su ožbukana, bez toplinske izolacije. Unutrašnjost obiteljske kuće je uređena karakterističnim materijalima za taj vremenski period gradnje, sa svim oblogama podova (keramika i parket), stropova i zidova (ožbukano i oličeno, dijelom obloženo keramikom). Unutrašnjost pomoćne zgrade većim dijelom nije uređen, odnosno ne postoje podne i zidne obloge, jer se veći dio tog prostora koristio u poljoprivredne svrha i za uzgoj životinja. U zgradi su izvedene električne instalacije i vodovoda. Ukupno gledajući zgrada je u zapuštenom stanju, jer se duži vremenski period ne koristi.

Naručitelj nije dostavio dokaz legalnosti za obiteljsku kuću i pomoćnu zgradu. U katastru nije evidentirana pomoćna zgrada u dvorišnom dijelu, ali je izvedena u skladu s prostornim planom te je moguće za nju ishoditi akt o građenju u vidu građevinske i uporabne dozvole ili rješenja o izvedenom stanju. Za trošak ishođenja ovog akta umanjiti će se ukupna vrijednost cijele nekretnine.

Za potrebe ovog elaborata izmjerene su i skicirane površine i obujmi svih zgrada koje su prikazane u nastavku.

IZRAČUN POVRŠINA I OBUJMA

| R.B. | NAMJENA | UPORABNA POVRŠINA (m ²) | BRUTO POVRŠINA (m ²) | U IZRAČUN | BRUTO POVRŠINA (m ²) | VISINA (m) | OBUJAM (m ³) |
|------|---------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|------------|--------------------------|
|------|---------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|------------|--------------------------|

OBITELJSKA KUĆA

| | | | | | | | |
|---|----------------|-------|-------|------|-------|------|--------|
| 1 | Hodnik | 9,85 | 9,85 | 1,00 | 9,85 | 1,00 | 9,85 |
| 2 | Kuhinja | 18,58 | | | | | |
| 3 | Dnevni boravak | 15,52 | | | | | |
| 4 | Ostava | 1,83 | | | | | |
| 5 | Kupatilo | 4,91 | | | | | |
| 6 | Soba | 15,97 | | | | | |
| 7 | Soba | 18,40 | 94,72 | 1,00 | 94,72 | 3,83 | 362,30 |

UKUPNO OBITELJSKA KUĆA: **85,06** **104,57** **104,57** **372,15**

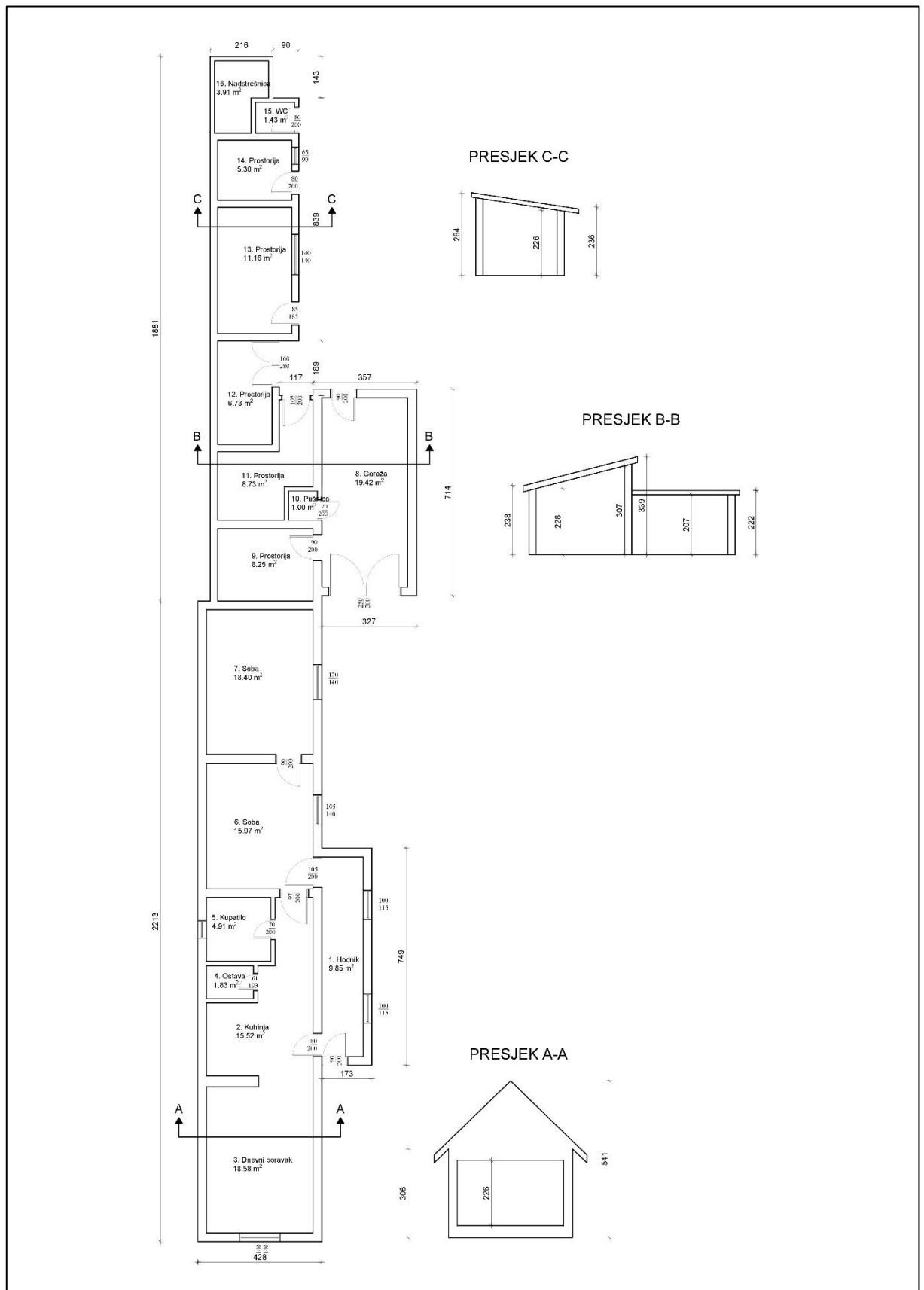
POMOĆNA ZGRADA

| | | | | | | | |
|----|--------------|-------|-------|------|-------|------|-------|
| 8 | Garaža | 19,42 | 25,49 | 0,50 | 12,75 | 2,22 | 56,59 |
| 9 | Prostorija | 8,25 | | | | | |
| 10 | Pušnica | 1,00 | | | | | 0,00 |
| 11 | Prostorija | 8,73 | | | | | 0,00 |
| 12 | Prostorija | 6,73 | 29,70 | 0,50 | 14,85 | 2,89 | 85,68 |
| 13 | Prostorija | 11,16 | | | | | |
| 14 | Prostorija | 5,30 | 21,97 | 0,50 | 10,99 | 2,60 | 57,12 |
| 15 | WC | 1,43 | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 2,60 | 5,20 |
| 16 | Nadstrešnica | 3,91 | 4,79 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4,79 |

UKUPNO POMOĆNA ZGRADA: **65,93** **83,95** **39,59** **209,38**

UKUPNO OBITELJSKA KUĆA: **85,06** **104,57** m² **104,57** m² **372,15** m³
UKUPNO POMOĆNE ZGRADE: **65,93** **83,95** m² **39,59** m² **209,38** m³

SVEUKUPNO: **150,99** **188,52** m² **144,16** m² **581,53** m³



2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled na J pročelje obiteljske kuće iz ulice



Pogled na Z i J pročelje obiteljske kuće iz ulice



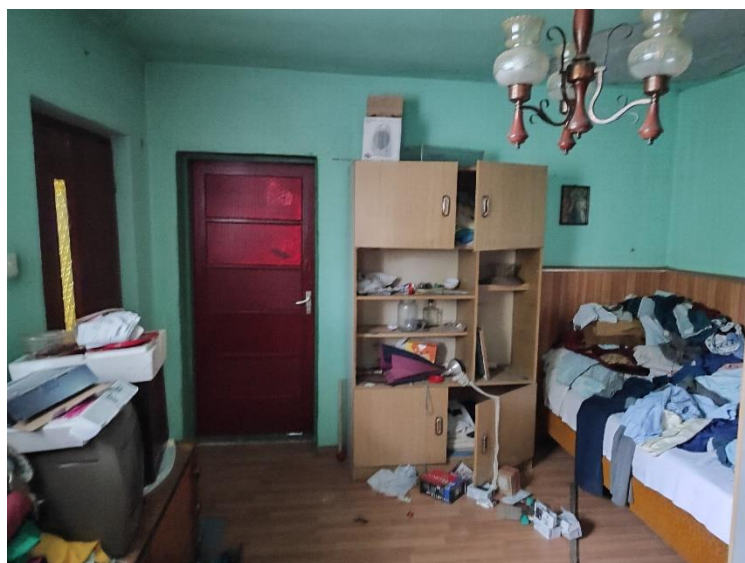
Pogled na I i J pročelje obiteljske kuće iz ulice



Pogled na I pročelje obiteljske kuće iz dvorišta



Kuhinja



Spavaća soba



Dnevni boravak



Kupaonica



Pogled na J pročelje pročelje (garaža) pomoćna zgrada



Pogled na S pročelje pročelje (garaža) pomoćna zgrada



Pogled na I pročelje pomoćne zgrade iz dvorišta



Pogled na S dio dvorišta



Unutrašnjost garaže



Unutrašnjost pomoćne zgrade



Pogled na poljoprivredni dio čestice prema S iz smjera J

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(„7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina“)

Bizovac je mjesto i sjedište istoimene općine, u Osječko-baranjskoj županiji, Slavonija. Udaljeno oko 20 km zapadno od Osijeka, i 9 km južno od Valpova. Državna cesta D2 prolazi kroz Bizovac. Raspored stanovništva i gustoća naseljenosti su relativno niske u usporedbi s većim gradovima, s dominacijom ruralnih karakteristika. U glavnoj ulici kralja Tomislava pretežno se nalaze obiteljske kuće s pomoćnim gospodarskim zgradama čije površine se protežu do kraja građevinskog područja i preko odnosno i na području poljoprivredne namjene. U središtu mjesta nalazi se manji broj javnih i poslovnih zgrada. Mjesto je okruženo poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuju unutar obitelji i od nekoliko većih gospodarstvenika. Promet nekretnina se sastoji od manjeg broja vrsta i ukupnog broja nekretnina koje su uobičajene za mjesta ove veličine (građevinsko zemljište, obiteljske kuće, neznatan broj stanova i poslovnih prostora). U okolini mjesta primjetan je umjeren promet poljoprivrednog zemljišta.

Ukupno gledajući tržište nekretnina na ovom području nije razvijeno i za očekivati je kako se ono neće uskoro značajnije razvijati. Usprkos tome i kako se stanovništvo na ovom području bavi poljoprivrednom djelatnošću pretežno za vlastite potrebe, ali i kao izvor prihoda, može se očekivati stalna potražnja za poljoprivrednim zemljištem. Obujam u prometu će prikazivati potrebe lokalnog stanovništva za proširenjem zemljišta u građevinskoj namjeni, a izgledno je kako će on imati uzlaznu putanju. Ujedno je izgledno kako trend neće biti izraženije vrijednosti.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina za građevinsko zemljište izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne tri godine na području ove općine i cijele županije dostupni su sljedeći podaci:

| Godina | Ukupna površina (m ²) | Prosječna cijena (€/m ²) | Broj kupopr. | Ukupna površina (m ²) | Prosječna cijena (€/m ²) | Broj kupopr. |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | OPĆINA BIZOVAC | | | Cijela OBŽ | | |
| 2024 | 15.390,00 | 5,04 | 17 | 911.264,44 | 4,75 | 541 |
| 2023 | 33.398,00 | 3,46 | 21 | 2.120.712,29 | 4,32 | 605 |
| 2022 | 31.266,50 | 1,97 | 9 | 2.299.974,92 | 3,34 | 581 |

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022.-2024.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji ima stalni porast cijene uz okvirno isti broj. Podatak koji značajnije odstupa je površina koja u 2024. nije ni polovica prethodnih godina. Na području općine predmetne nekretnine vidljiv je značajan rast jedinične cijene uz pad površine u protekloj godini. Posljednja jedinična cijena je veća od prosjeka županije što se ne mora odraziti i na područje manjih mjesta, kao što je i predmetno. Usprkos ovoj činjenici i kako ostali brojevi ne upućuju na isti zaključak izglednija je ocjena kako ovo tržište nije razvijeno i kako nije za očekivati kako će se podaci u skoroj budućnosti značajnije promijeniti.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina za poljoprivredno zemljište izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne tri godine na području ove općine i cijele županije dostupni su sljedeći podaci:

| Godina | Ukupna površina (m ²) | Prosječna cijena (€/m ²) | Broj kupopr. | Ukupna površina (m ²) | Prosječna cijena (€/m ²) | Broj kupopr. |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | OPĆINA BIZOVAC | | | Cijela OBŽ | | |
| 2024 | 885.864,50 | 1,49 | 30 | 12.235.947,74 | 0,85 | 1235 |
| 2023 | 252.156,75 | 0,61 | 23 | 12.806.400,72 | 0,79 | 1177 |
| 2022 | 104.876,50 | 0,47 | 17 | 19.071.970,27 | 0,57 | 1683 |

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022.-2024.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji ima stalni porast cijene uz okvirno isti broj. Tržište nekretnina u Općini Bizovac u razdoblju od 2022. do 2024. godine bilježi snažan rast – ukupna prodana površina i broj kupoprodaja višestruko su porasli, a prosječna cijena po kvadratnom metru gotovo se utrostručila. Nasuprot tome, na razini Osječko-baranjske županije zabilježen je pad ukupnog obujma prodaje i broja transakcija, ali uz kontinuirani rast cijena. U usporedbi s ostatkom županije, Bizovac se ističe kao područje s iznadprosječnim rastom i sve većom atraktivnošću tržišta nekretnina. Usprkos ovoj činjenici i kako ostali brojevi ne upućuju na isti zaključak izglednija je ocjena kako ovo tržište nije razvijeno i kako nije za očekivati kako će se podaci u skoroj budućnosti značajnije promijeniti.

Sveukupno gledajući tržište na ovom području nije razvijeno i dosadašnji podaci pokazuju kako se ovakvo stanje neće promijeniti niti u skoroj niti u daljnjoj budućnosti.

2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

(„8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora, 9. obrazloženje za odabir metode“)

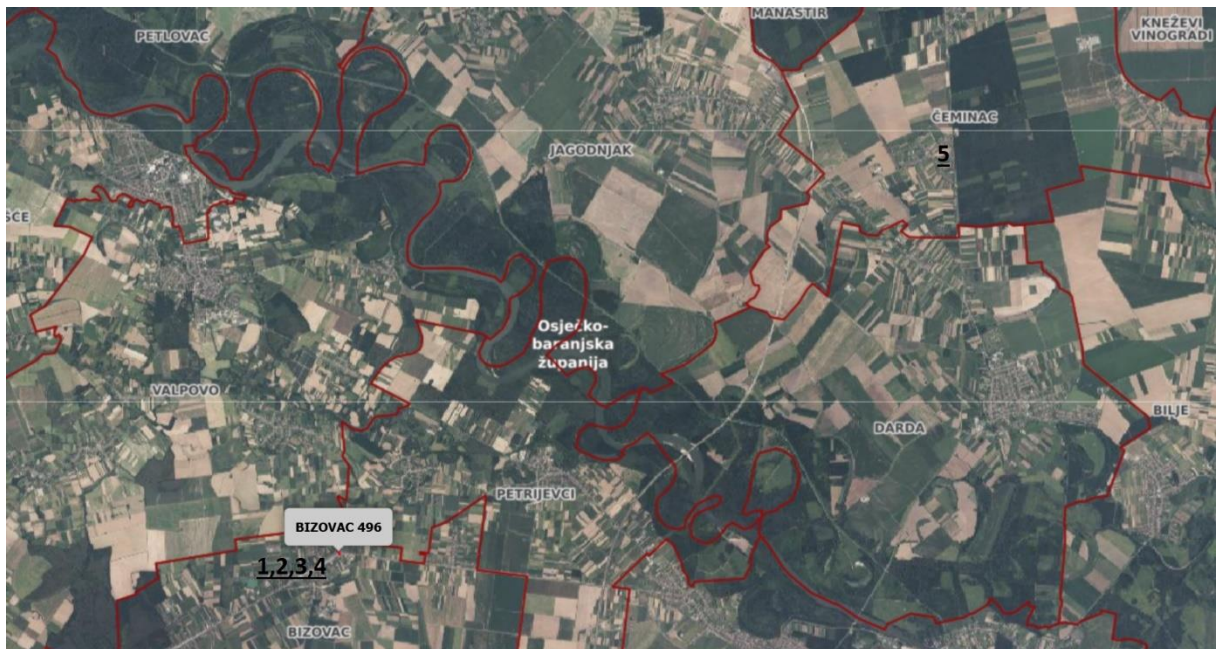
Svi podaci korišteni u ovom elaboratu pribavljeni su s javno dostupnih portala (izvor je naveden uz svaki navedeni podatak) te očividom i mjerenjem na terenu.

Kako je predmet ove procjene obiteljska kuća i pomoćna zgrada i pripadajuće građevinsko te poljoprivredno zemljište, procjena zemljišta napraviti će se poredbenom metodom, a procjena vrijednosti zgrada troškovnom metodom. U troškovnoj vrijednosti će se uvažiti trenutno stanje i opremljenost zgrada te svi uzgredni dodaci (priključci i doprinosi) i odbici (trošak ispravka nedostataka). Iako bi se nekretnina mogla iznajmiti i time stvarati prihode, a kako to nije njena izvorna namjena, prihodovna metoda nije prikladna za primjenu. Ujedno i kako za ostvarene promete nema dovoljno podataka o stanju i opremljenosti nekretnina u prometu nije moguće odabrati ispravne poredbene nekretnine te je i poredbena metoda manje prikladna za uporabu.

2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

(„10. međuvremensko izjednačenje, interkvantitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, 11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti“)

Kako je za metodu procjene vrijednosti zemljišta odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za promet građevinskog zemljišta unazad 4 godine od dana vrednovanja i kakvoće. Na izvatku za građevinsko zemljište je navedeno 5 nekretnina. U prvom grubom pregledu nije izostavljena niti jedna nekretnina te su sve nadalje podrobnije pregledane i opisane.

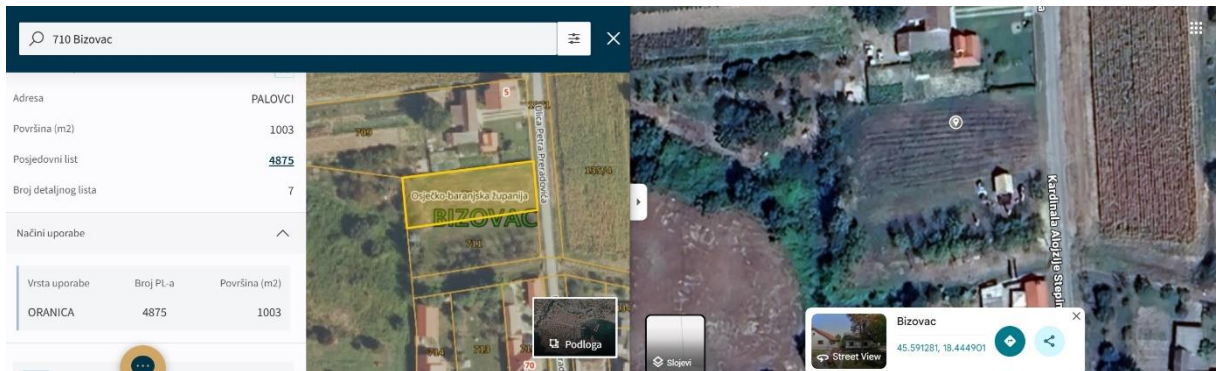


Prikaz poredbenih i predmetne nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Na portalima eNekretnine, oss.uredjenazemlja.hr i Geoportal provjereni su podaci za nekretnine s izvadaka što je prikazano i opisano za sve poredbene nekretnine u nastavku.

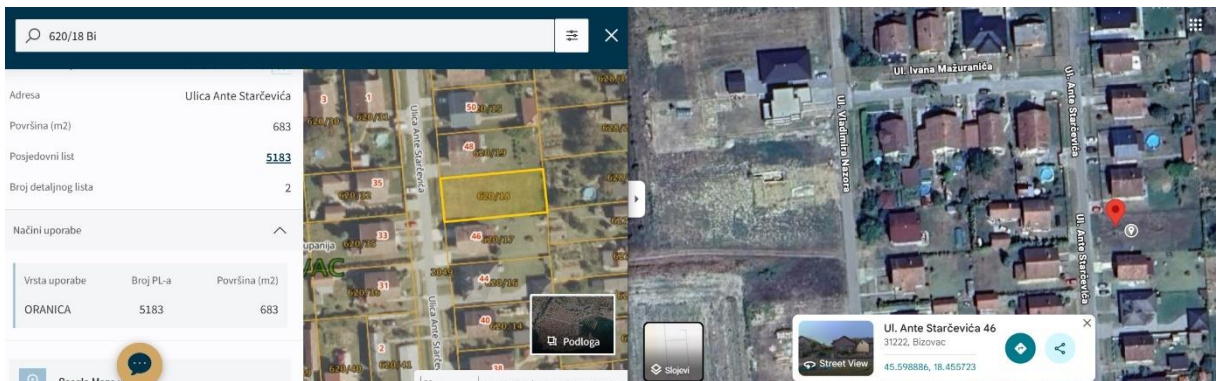
Opis odabranih poredbenih nekretnina za građevinski dio zemljišta:

1. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i iako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira pri konačnom odabiru njena cijena odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



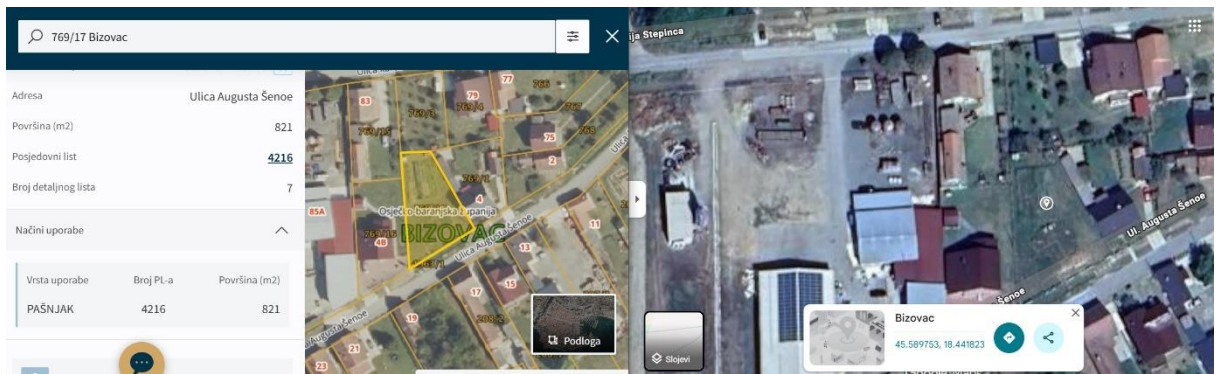
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

2. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površina u prometu neznatno je manja od površine čestice. Nekretnina je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



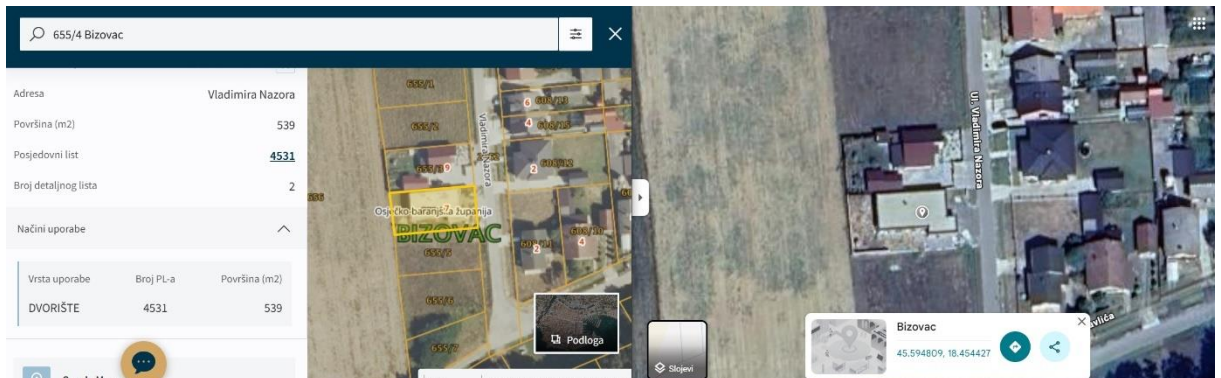
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

3. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površine u prometu odgovaraju površinama čestica. Nekretnine su I. kategorije prema spremnosti na gradnju i mogu se koristiti samostalno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



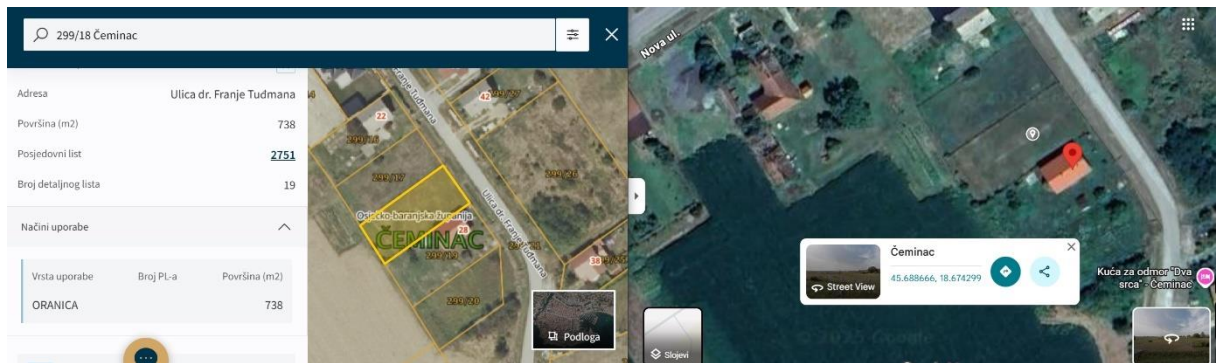
Prikaz poredbene nekretnine 3 na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

4. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površina u prometu neznatno je manja od površine čestice. Nekretnina je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

5. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu te nedaleko i sjeverno od predmetne nekretnine. Površina u prometu je neznatno manja od površine čestice. Nekretnina je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru. Kako se mjerom korištenja ne razlikuje od predmetne (čl. 59 i čl.60. PPUO) njena cijena neće se kvalitativno ispraviti. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.

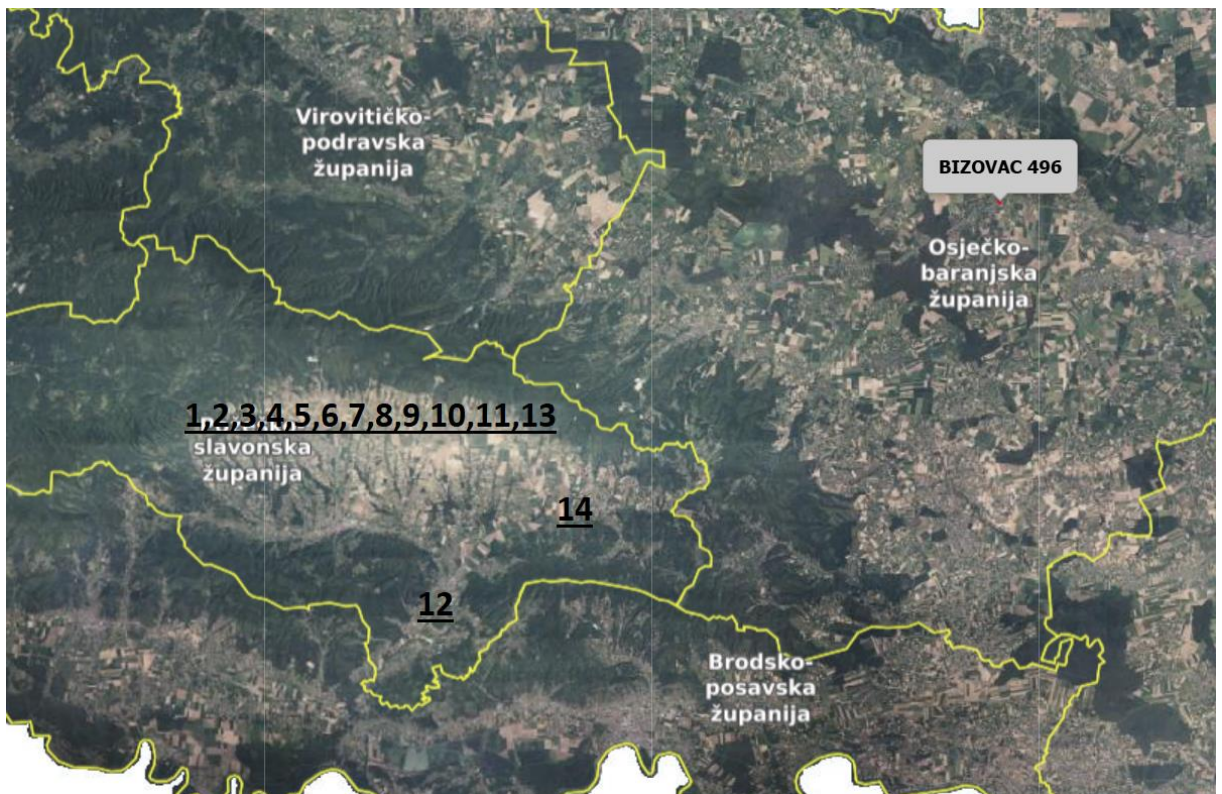


Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog (u slučaju kvalitativnog odstupanja pojedine nekretnine koristiti će se koeficijenti preračunavanja uz pojašnjenje) izjednačenja za odabrane nekretnine u prvom odabiru izračunata je prosječna vrijednost i standardna devijacija. Prema izračunatim vrijednostima napravljen je konačni odabir poredbenih nekretnina te je i za konačno odabrane nekretnine izračunata prosječna vrijednosti i standardna devijacija. Nekretnine korištene u oba odabira označene su znakom „+“. Vrijednosti koje odstupaju iznad dozvoljenih iznosa označe su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

| k.o. (općina) | k.č.br. | datum | kvartal | prvi odabir 1.količina | A | A €/m2 | dijena | A površina iz proračuna | odst.povr. | međuvremensko izjednačenje | interkvalit.izjed. | | | | interv.izjed.cijena | prvi odabir | odstup.prvi odabir | stand.dev. | odabrano | odstup.odabr. | apsolutno odst.up. | |
|---------------|---------|--------|-----------|---------------------------|---|-----------|----------|----------------------------|------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|------------|----------|-------------------|--------------------|-------|
| | | | | | | | | | | indeks na dan izjave | indeks na dan proc. | međuvr.izjed.cijena | čl.19) priloga 4. Pravilnika o izjavi | koef.prenos | čl.21. Pravilnika o izjavi | koef.prenos | | | | | | |
| 1 | Bizovac | 710 | 17.10.24. | Q4/24 | + | 6,98 | 7.000,00 | 1.003,00 | 29,1% | 189,84 | 213,86 | 7,86 | I. | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 7,86 | 7,86 | -28,7% | < | | |
| 2 | Bizovac | 620/18 | 25.03.24. | Q1/24 | + | 11,03 | 7.500,00 | 680,00 | -12,5% | 170,84 | 213,86 | 13,81 | I. | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 13,81 | 13,81 | 25,3% | < | 13,81 | |
| 3 | Bizovac | 769/17 | 28.02.23. | Q1/23 | + | 8,77 | 7.200,00 | 821,00 | 5,7% | 154,22 | 213,86 | 12,16 | I. | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 12,16 | 12,16 | 10,3% | < | 12,16 | |
| 4 | Bizovac | 655/4 | 19.11.21. | Q4/21 | + | 8,08 | 4.396,31 | 544,00 | -30,0% | 124,37 | 213,86 | 13,89 | I. | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 13,89 | 13,89 | 26,0% | < | 13,89 | |
| 5 | Čeminac | 299/18 | 10.02.25. | Q1/25 | + | 7,01 | 5.150,00 | 735,00 | -5,4% | 202,52 | 213,86 | 7,40 | I. | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 7,40 | 7,40 | -32,8% | < | | |
| | | | | | | | | | | | prosječna cijena: | | 11,02 | prosječna cijena: | | 2 x stand.dev.: | | 11,02 | 11,02 | prosječna cijena: | | 13,29 |
| | | | | | | | | | | | stand.dev.: | | 2,84 | stand.dev.: | | | | 5,69 | 5,69 | stand.dev.: | | 0,80 |

Kako je za metodu procjene vrijednosti zemljišta odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za promet poljoprivrednog zemljišta unazad 4 godine od dana vrednovanja i kakvoće. Na izvatku za poljoprivredno zemljište je navedeno 3 nekretnina od kojih se ni jedna ne nalazi u istoj skupini razvijenosti kao i predmetna. U svrhu pribavljanja dodatnih nekretnina pretraga je proširena na susjedne županije. Virovitičko-podravska županija do dana izrade elaborata nije dostavila izvadak. U Požeško-slavonskoj županiji je pronađeno 14 nekretnina koje se sva nalaze u općini iste skupine razvijenosti. U Brodsko-posavskoj županiji nije pronađena niti jedna nekretnina te je dostavljena Obavijest o tome. U Vukovarsko-srijemskoj županiji su pronađene 3 nekretnine koje se ne nalaze u istoj skupini razvijenosti kao i predmetna. U prvom grubom pregledu izostavljene su sve nekretnine koje se ne nalaze u istoj skupini razvijenosti iako su ostale u susjednim skupinama razvijenosti. Kako postoji dovoljno nekretnina u istoj skupini razvijenosti u grubom pregledu su ostale samo ove nekretnine koje su nadalje detaljnije pregledane i opisane.



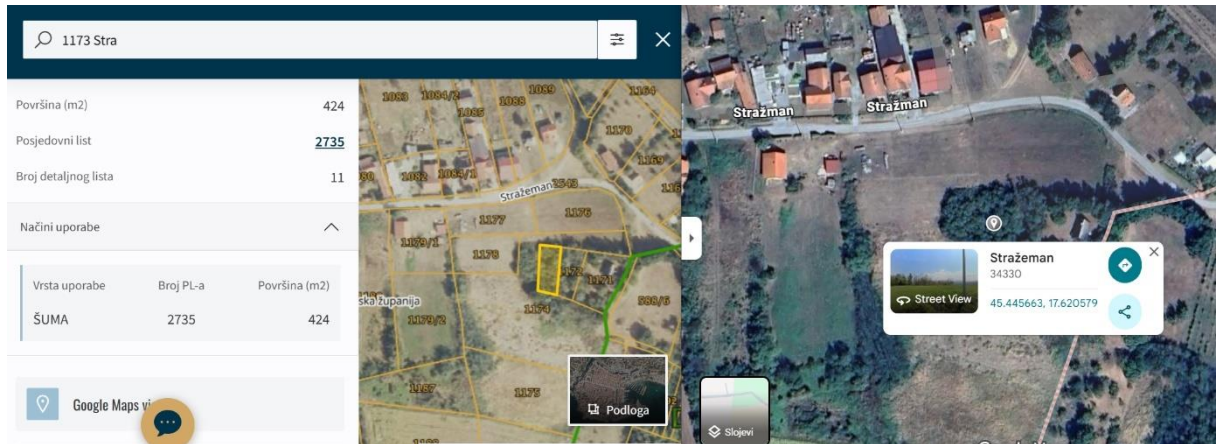
Prikaz poredbenih i predmetne nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Na portalima eNekretnine, oss.uredjenazemlja.hr i Geoportal provjereni su podaci za nekretnine s izvadaka što je prikazano i opisano za sve poredbene nekretnine u nastavku.

Opis odabranih poredbenih nekretnina za poljoprivredni dio zemljišta:

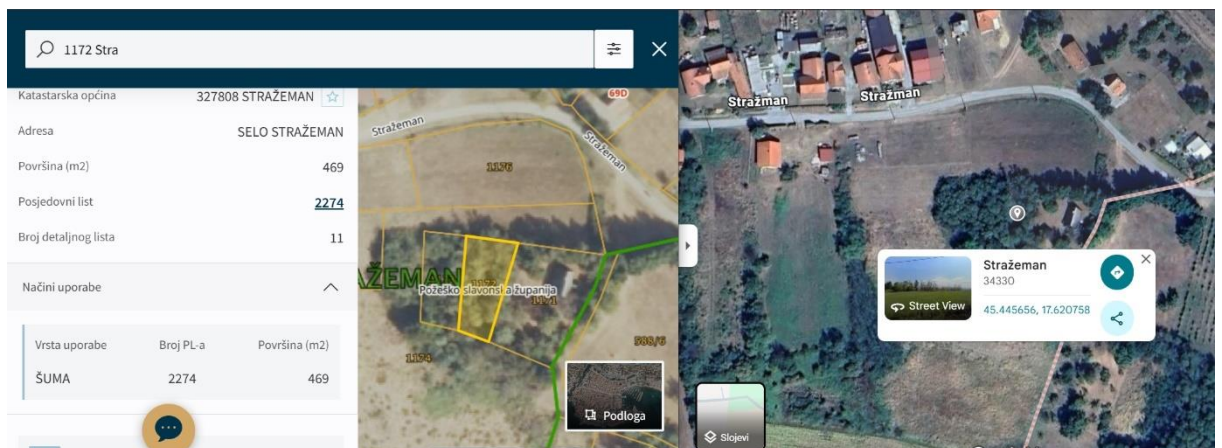
1. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno

ispravlјati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



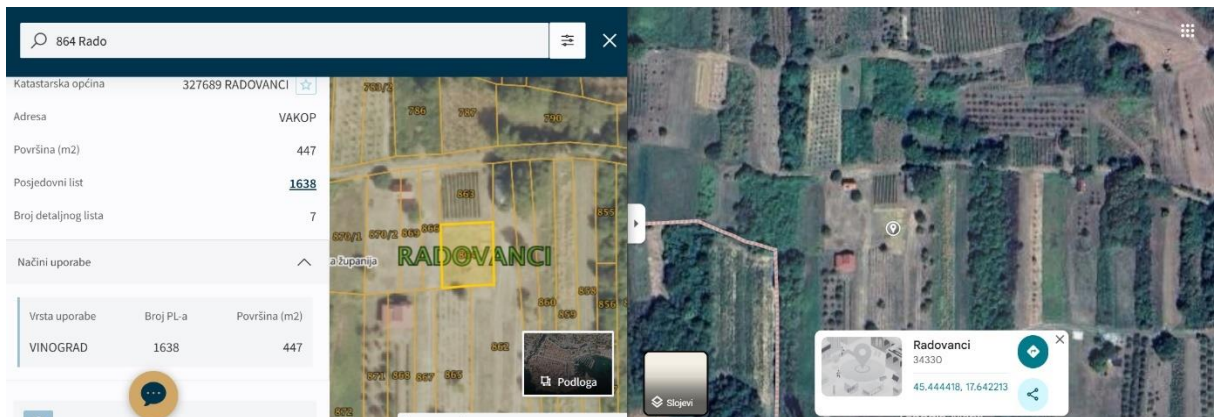
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

2. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravlјati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



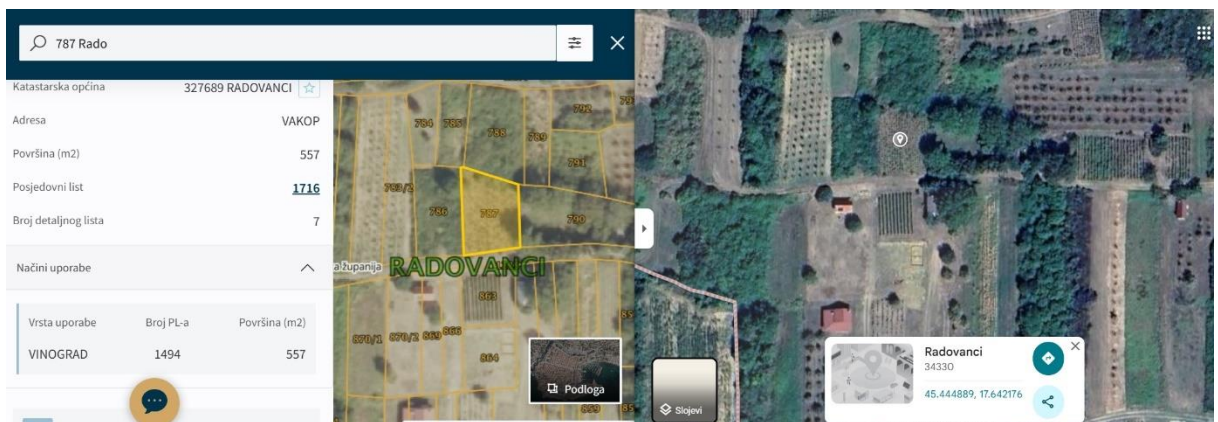
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

3. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravlјati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



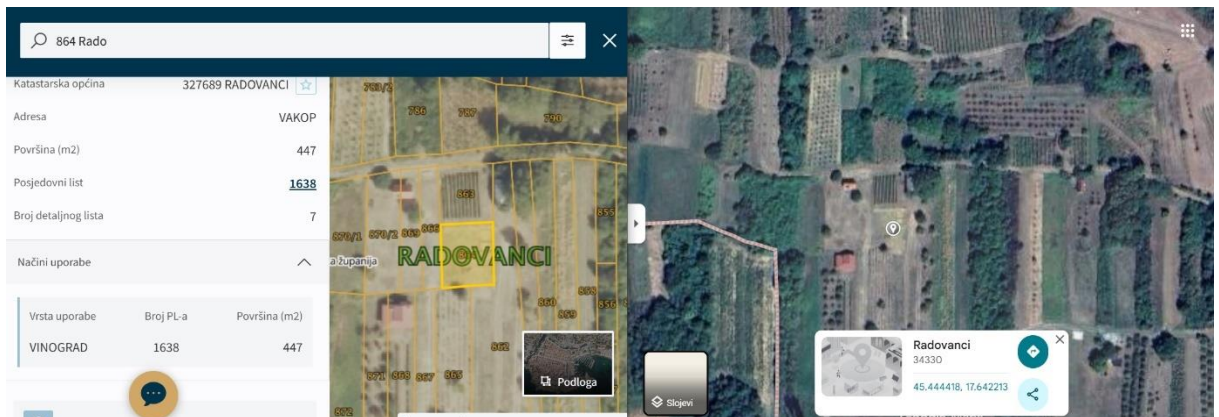
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

4. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



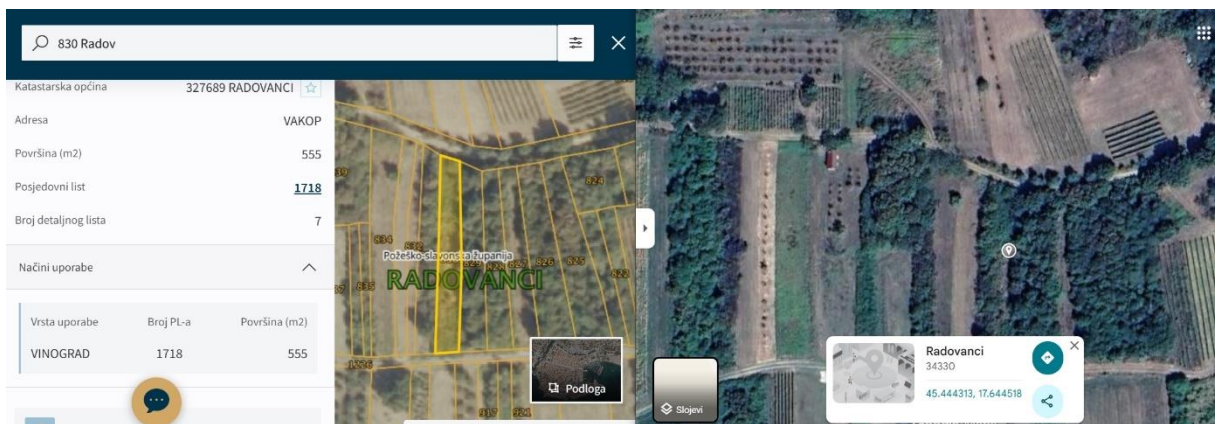
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

5. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



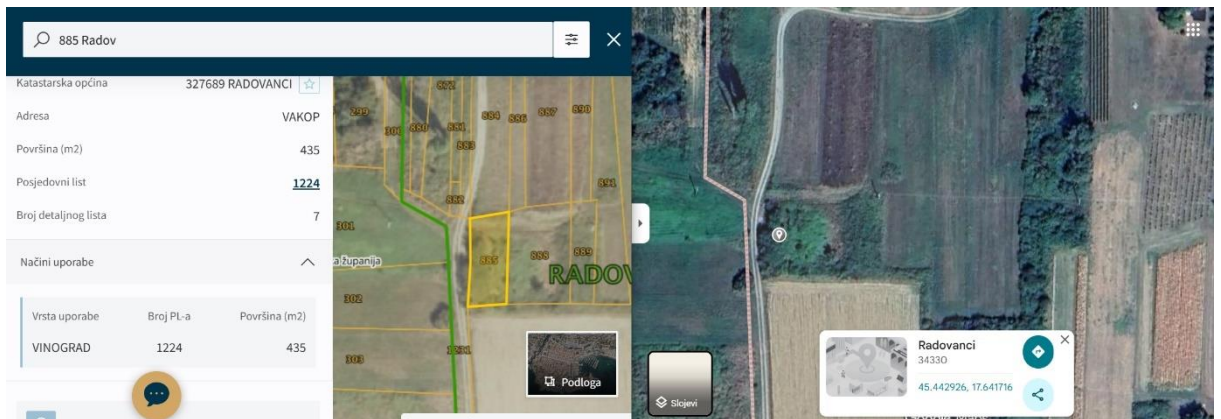
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

6. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



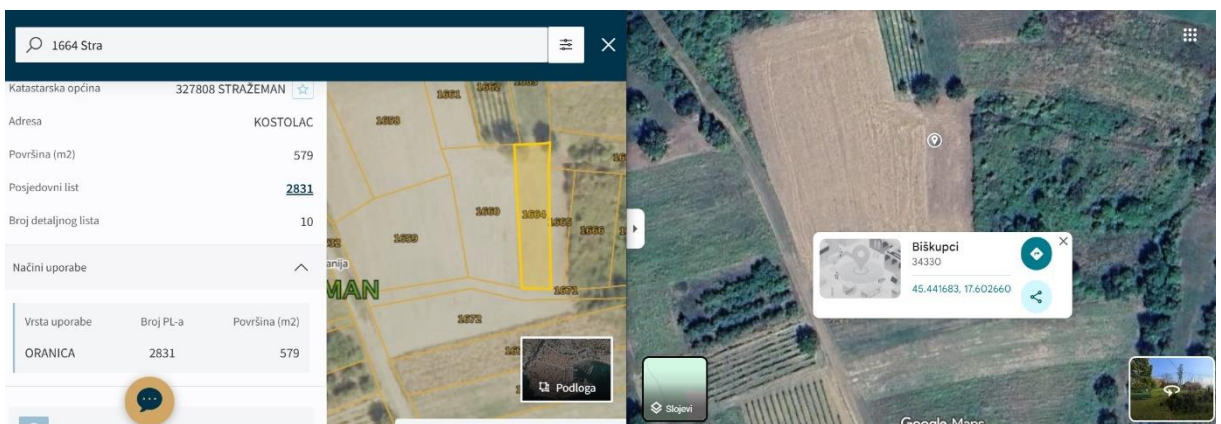
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

7. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



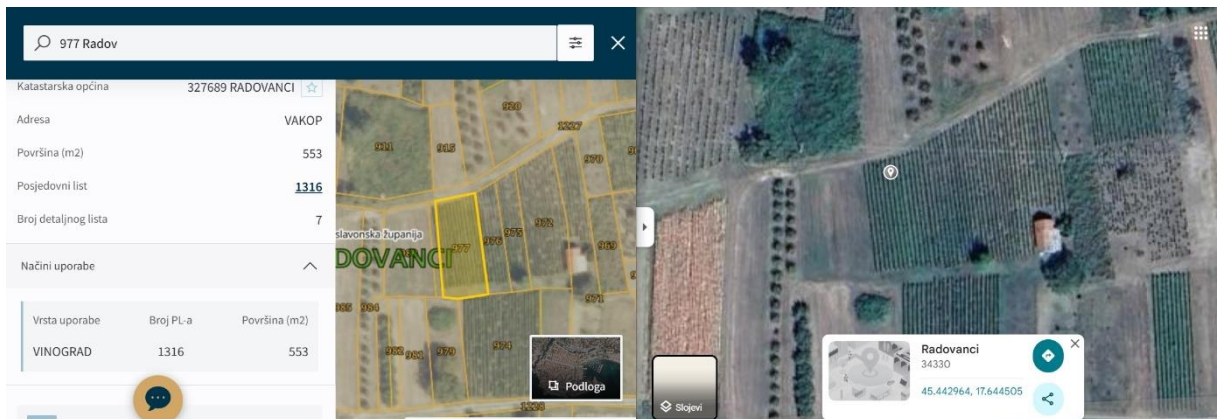
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

8. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-poljoprivredno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



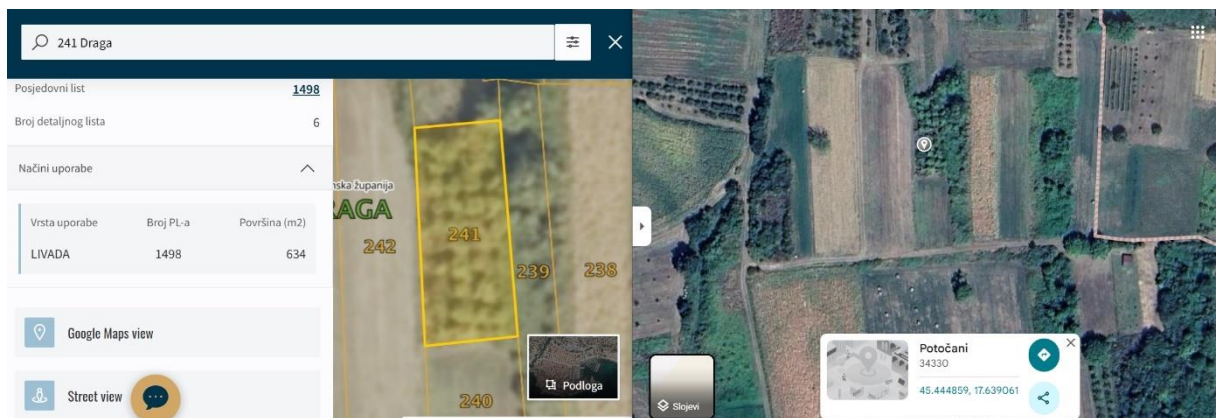
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

9. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



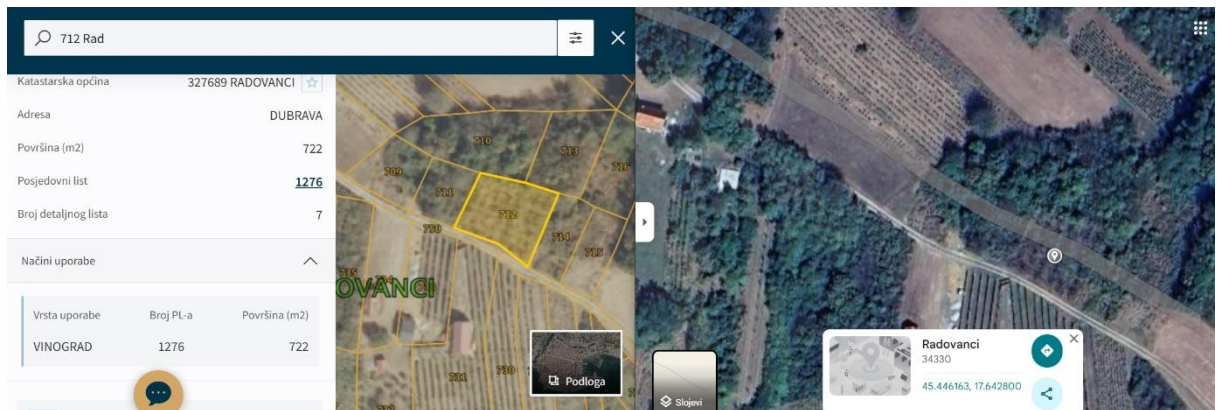
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

10. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



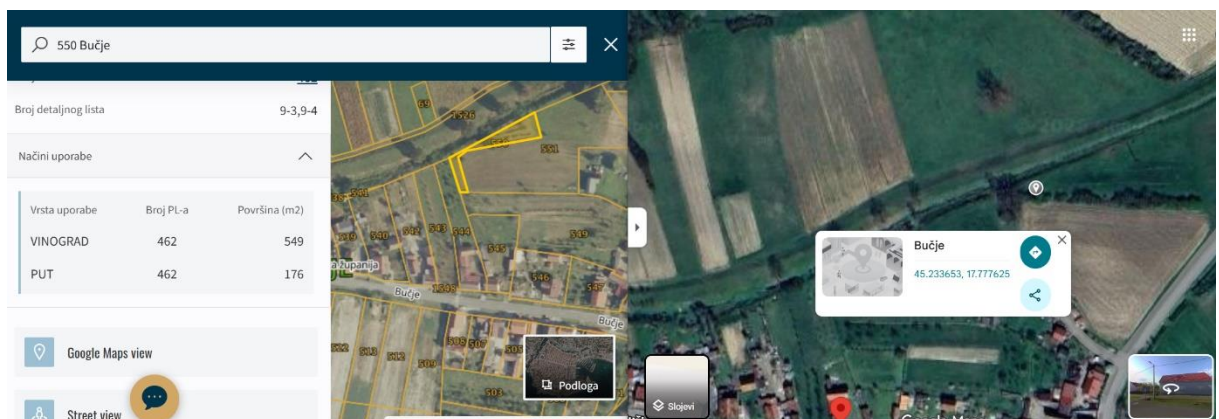
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

11. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



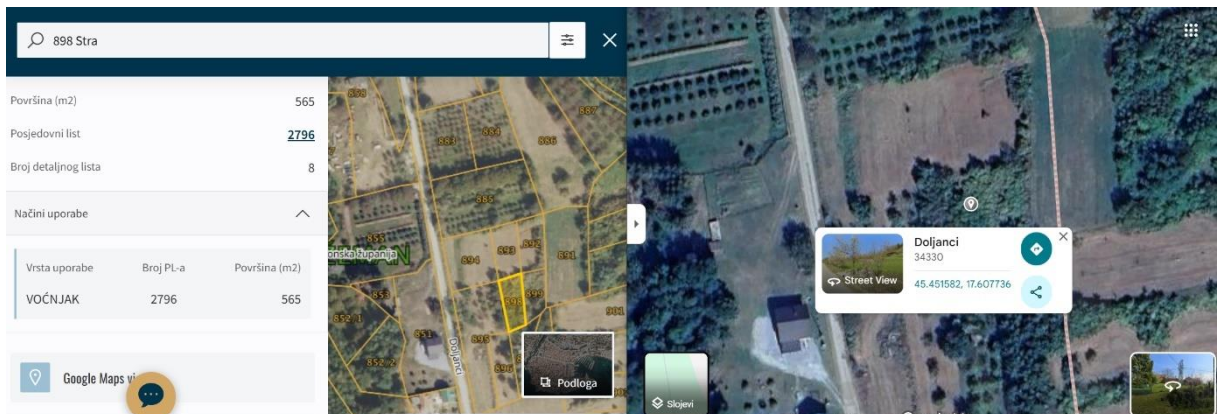
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

12. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Velika-vrijedno obradivo. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



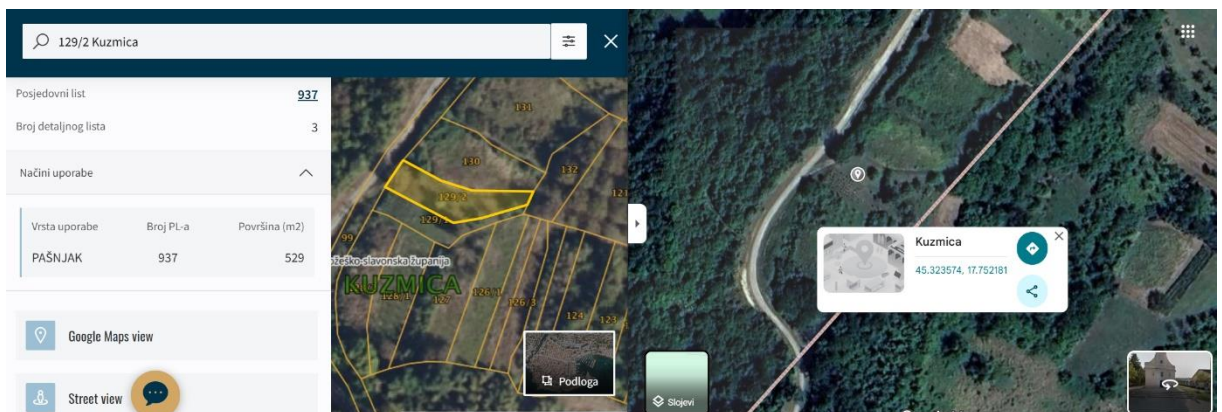
Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

13. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Pleternica-poljoprivredno. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

14. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Požeško-slavonskoj županiji u mjestu slične veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Nekretnina je 4.2 kategorije prema kategoriji zemljišta i nalazi se u cjenovnom bloku Pleternica-šuma 2. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru i kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na oss.uredjenazemlja.hr (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog (u slučaju kvalitativnog odstupanja pojedine nekretnine koristiti će se koeficijenti preračunavanja uz pojašnjenje) izjednačenja za odabrane nekretnine u prvom odabiru izračunata je prosječna vrijednost i standardna devijacija. Prema izračunatim vrijednostima napravljen je konačni odabir poredbenih nekretnina te je i za konačno odabrane nekretnine izračunata prosječna vrijednosti i standardna devijacija. Nekretnine korištene u oba odabira označene su znakom „+“. Vrijednosti koje odstupaju iznad dozvoljenih iznosa označe su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

| k.o. (općina) | ž | RS | k.č.br. | datum | kvartal | prvi odabir | kon. odabir | A | €/m2 | cijena | A | odst.povr. | med.vremensko izjednačenje | interkalit.izjed. uk. koef. | interkalit.izjed. cijena | prvi odabir | odstup pri odabir | stand.dev. | odabrano | odstup odabr. | apolutno odstup. |
|--------------------------|-----|----|---------|-----------|---------|-------------|-------------|------------------|------|-------------------|--------|------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|-------------|----------|---------------|------------------|
| | | | | | | | | poravna iz pomen | | | | | indeks na dat.trans. | indeks na dat.proc. | med.vrem. izjed. cijena | | | | | | |
| 1. Kopačevo (Blje) | OBŽ | 4 | 413 | 01.04.25. | Q2/25 | | | 694,00 | 1,01 | 700,00 | 23,9% | | 213,86 | 213,86 | 1,01 | 1,01 | | | | | |
| 2. Marijanci | OBŽ | 2 | 248 | 03.01.25. | Q1/25 | | | 708,50 | 0,35 | 250,00 | 26,5% | | 202,52 | 213,86 | 0,37 | 0,37 | | | | | |
| 3. Forkuševci | OBŽ | 2 | 415/1 | 19.03.24. | Q1/24 | | | 529,00 | 0,95 | 500,00 | -5,5% | | 170,84 | 213,86 | 1,19 | 1,19 | | | | | |
| 1. Stražman (Velika) | PSŽ | 3 | 1173 | 12.12.24. | Q4/24 | + | | 424,00 | 4,72 | 2.000,00 | -24,3% | | 189,84 | 213,86 | 5,32 | 5,32 | 180,0% | > 2xST.DEV. | | | |
| 2. Stražman (Velika) | PSŽ | 3 | 1172 | 06.12.24. | Q4/24 | + | | 469,00 | 4,26 | 2.000,00 | -16,3% | | 189,84 | 213,86 | 4,80 | 4,80 | 152,6% | > 2xST.DEV. | | | |
| 3. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 864 | 09.05.25. | Q2/25 | + | + | 447,00 | 2,24 | 1.000,00 | -20,2% | | 213,86 | 213,86 | 2,24 | 2,24 | 17,9% | < | 2,24 | 28,0% | -0,49 |
| 4. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 787 | 20.06.25. | Q2/25 | + | + | 557,00 | 1,80 | 1.000,00 | -0,5% | | 213,86 | 213,86 | 1,80 | 1,80 | -5,3% | < | 1,80 | 2,9% | -0,05 |
| 5. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 864 | 30.09.22. | Q3/22 | + | | 447,00 | 1,79 | 800,00 | -20,2% | | 139,65 | 213,86 | 2,74 | 2,74 | 44,2% | < | | | |
| 6. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 830 | 30.06.25. | Q2/25 | + | + | 555,00 | 1,50 | 830,00 | -0,9% | | 213,86 | 213,86 | 1,50 | 1,50 | -21,1% | < | 1,50 | -14,3% | 0,25 |
| 7. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 885 | 15.02.24. | Q1/24 | + | + | 435,00 | 1,15 | 500,00 | -22,3% | | 170,84 | 213,86 | 1,44 | 1,44 | -24,2% | < | 1,44 | -17,7% | 0,31 |
| 8. Stražman (Velika) | PSŽ | 3 | 1664 | 11.11.24. | Q4/24 | + | | 579,00 | 1,04 | 600,00 | 3,4% | | 189,84 | 213,86 | 1,17 | 1,17 | -38,4% | < | | | |
| 9. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 977 | 21.12.23. | Q4/23 | + | | 553,00 | 0,99 | 550,00 | -1,3% | | 167,17 | 213,86 | 1,27 | 1,27 | -33,2% | < | | | |
| 10. Draga (Velika) | PSŽ | 3 | 241 | 15.03.22. | Q1/22 | + | | 634,00 | 0,73 | 462,49 | 13,2% | | 132,32 | 213,86 | 1,18 | 1,18 | -37,9% | < | | | |
| 11. Radovanci (Velika) | PSŽ | 3 | 712 | 13.11.24. | Q4/24 | + | | 722,00 | 0,69 | 500,00 | 28,9% | | 189,84 | 213,86 | 0,78 | 0,78 | -58,9% | < | | | |
| 12. Buđe (Pleternica) | PSŽ | 3 | 550 | 06.02.25. | Q1/25 | + | | 725,00 | 0,69 | 500,00 | 29,5% | | 202,52 | 213,86 | 0,73 | 0,73 | -61,6% | < | | | |
| 13. Stražman (Velika) | PSŽ | 3 | 898 | 29.08.25. | Q3/25 | + | | 565,00 | 0,53 | 300,00 | 0,9% | | 213,86 | 213,86 | 0,53 | 0,53 | -72,1% | < | | | |
| 14. Kuzmita (Pleternica) | PSŽ | 3 | 129/2 | 23.07.24. | Q3/24 | + | | 529,00 | 0,95 | 500,00 | -5,5% | | 189,95 | 213,86 | 1,07 | 1,07 | -43,7% | < | | | |
| 1. Borovo | VSŽ | 1 | 1605/1 | 30.12.24. | Q4/24 | | | 527,00 | 1,90 | 1.000,00 | -5,9% | | 189,84 | 213,86 | 2,14 | 2,14 | | | | | |
| 2. Županja | VSŽ | 4 | 2003/3 | 13.09.24. | Q3/24 | | | 374,00 | 0,94 | 350,00 | -33,2% | | 189,95 | 213,86 | 1,06 | 1,06 | | | | | |
| 3. Borovo | VSŽ | 1 | 1275/4 | 13.05.24. | Q2/24 | | | 520,00 | 4,81 | 2.500,00 | -7,1% | | 180,96 | 213,86 | 5,68 | 5,68 | | | | | |
| | | | | | | | | | | prosječna cijena: | | 1,90 | 1,90 | prosječna cijena: | | 1,90 | prosječna cijena: | | 1,75 | | |
| | | | | | | | | | | stand.dev.: | | 3,05 | 2,83 | stand.dev.: | | 3,05 | stand.dev.: | | 0,32 | | |

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnom te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do tržišne cijene zemljišta predmetne nekretnine što je prikazano u nastavku.

Građevinsko:

Površina: **777m²**

Prosječna cijena: 13,29

Računska tržišna vrijednost: **10.326,33 €**

Poljoprivredno:

Površina: **560m²**

Prosječna cijena: 1,75

Računska tržišna vrijednost: **980,00 €**

Ukupno: $777 \times 13,29 + 560 \times 1,75 = 11.306,33 \text{ €}$

Prosječna cijena: $11.306,33 \text{ €} / 1.337 \text{ m}^2 = 8,46 \text{ €/m}^2$

Za izračun troškovne vrijednosti zgrada korišteni su javno objavljeni podaci o troškovima građenja (HKA) za vrstu zgrada kao i predmetne. Za svaku zgradu je odabrana količina radova prema cijenama iz Pokazatelja troškova građenja i prema stanju na terenu. Ukoliko je potrebno cijene su usklađene pomoću indeksa potrošačkih cijena kako bi se uvažila promjena cijene građenja od dana objave podataka do dana vrednovanja.

Troškovnoj vrijednosti zgrade su dodane vrijednosti zemljišta i priključaka na vrijednost obiteljske kuće (482 € voda + 470 € odvodnja + 179,18 €/kW * 1,25 (PDV) * 13,80 kW struja) te pripadajući doprinosi i dokumentacija.

Za obiteljsku kuću i pomoćnu zgradu je projektna dokumentacija odabrana kao srednja vrijednost javno objavljenih podataka 17-25=21 €/m², a stručni nadzor također kao srednja vrijednost javno objavljenih podataka 3.000-6.000=4.500 €. Stručni nadzor priključen je samo obiteljskoj kući što uključuje i pomoćnu zgradu.

Kako je na portalima vidljivo postojanje građevinske dozvole za pomoćnu zgradu stambene namjene. Ovaj podatak upućuje kako za obiteljsku kuću postoji akt o građenju koji je preduvjet za izdavanje građevinske dozvole (rješenja o građenju) za pomoćnu zgradu. Kako nije vidljivo postojanje uporabne dozvole za ovaj nedostatak će se umanjiti ukupna vrijednost nekretnine. Umanjenje je odabrano za troškove ishođenja uporabne dozvole prema Uredbi o Tarifi upravnih pristojbi (Tar.br. 20.) u iznosu od 106,18 € koja je oduzeta od vrijednosti pomoćne zgrade.

Godina procjene: 2025 godina
Godina izgradnje: 1980 godina
Trenutna starost: 45 godina(e)

Održivi vijek korištenja, Prilog 9. Pravilnika

Odabrana srednja vrijednost za: "Obiteljske kuće gradnja na licu mjesta, masivna gradnja 70 – 100".

OVK građevine: 85 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, Prilog 10. Pravilnika

Građevina nije značajnije obnavljana te će se koristiti izvorna godina izgradnje.

God.rekonstrukcije: - % OVK godina

Zamjenska godina: - - -

Zamjenska starost: - godina

Relativna starost: 52,9 %

Faktor korištenja zgrade (FK matrica, Prilog 10. Pravilnika)

| | | |
|--|---|---------------------------|
| A – lokacija/ tržište: | dobra lokacija | (3) |
| još postoji potražnja za vrstom zgrade | | (3) |
| dovoljna ponuda | | (3) |
| B – zgrada općenito: | dovoljna infrastruktura | (4) |
| umjereno oblikovanje | | (4) |
| umjerena prostorna organizacija | | (4) |
| mala fleksibilnost | | (4) |
| C – stanje zgrade: | jasna oštećenja | (3) |
| puna stabilnost | | (2) |
| smanjena uporabljivost | | (4) |
| daljnje korištenje smanjeno | | (3) |
| Odabrani FK | 4 | % OVK 55 |
| Prilog 10. Pravilnika -Tablica s predviđivim OOVK | | |
| | 32,0% | ili 27,2 godin(a)e |
| | Zamjenska starost (OVK-OOVK) = 57,8 godina | |
| | Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK = 68,0 % | |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Ukupno BP - bruto površina | 104,57 m ² |
| Ukupno KP - korisna (neto) površina | 85,06 m ² |
| BP/KP | 1,23 |
| Ukupni obujam | 372,15 m ³ |

TROŠKOVNA VRIJEDNOST

Vrsta zgrade (građevine):

2. Obiteljske kuće - jednostavni standard 1.029-1.134-1.378

Odabrano: **1.134,00 € (bez PDV-a)** **1.417,50 € (s PDV-om)**

Ispravak harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena

Indeksi: 23/12 128,56 25/10 140,06 Ispravak: **1,08945**

Ispravljena cijena: **1.235,44 € (bez PDV-a)** **1.544,30 € (s PDV-om)**

Obiteljska kuća

U izračunu troškovne vrijednosti zgrade obiteljske kuće pridruženi su svi priključci, doprinosi i nedostaci (troškovi) koji se odnose na ukupnu vrijednost ove zgrade. U nastavku je dan izračun.

Dio građevine i vrsta radova

| KONSTRUKCIJA | dio | 82,5 % | izvedeno % | konačno % | €/m ² BP | ukupno € |
|--|-----|-----------|---------------|--------------|---|------------------|
| Građevna jama | 1 | 1,2 | 50 | 0,600 | 9,27 | 969,36 |
| Temeljenje | 1 | 12,7 | 50 | 6,350 | 98,06 | 10.254,13 |
| Vanjski zidovi | 0,5 | 30,9 | 50 | 7,725 | 119,30 | 12.475,20 |
| Unutarnji zidovi | 0,5 | 9,8 | 50 | 2,450 | 37,84 | 3.956,93 |
| Stropovi | 0,5 | 15,1 | 20 | 1,510 | 23,32 | 2.438,57 |
| Krovovi | 0,5 | 8,8 | 50 | 2,200 | 33,97 | 3.552,24 |
| Građ.ugradnje | 0 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ost.građ.konstr. | 0,5 | 4 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 20,835 | 321,76 | 33.646,43 |
| OBRT.-ZAVRŠ.RADOVI | | | | | | |
| Vanjski zidovi | 0,5 | 30,9 | 15 | 2,318 | 35,80 | 3.743,61 |
| Unutarnji zidovi | 0,5 | 9,8 | 15 | 0,735 | 11,35 | 1.186,87 |
| Stropovi | 0,5 | 15,1 | 15 | 1,133 | 17,50 | 1.829,98 |
| Krovovi | 0,5 | 8,8 | 20 | 0,880 | 13,59 | 1.421,11 |
| Građ.ugradnje | 1 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ost.građ.konstr. | 0,5 | 4 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 5,066 | 78,24 | 8.181,57 |
| INSTALACIJE | | | | | | |
| Odvod.,vodov.,plin | 1 | 5,7 | 25 | 1,425 | 22,01 | 2.301,59 |
| Grijanje | 1 | 7,2 | 25 | 1,800 | 27,80 | 2.907,05 |
| Inst.za obradu zraka | 1 | 1,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Jaka struja | 1 | 2,7 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Telekom.i inf.instal. | 1 | 0,6 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Transportni uređaji | 1 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Pos.postr.za korišt. | 1 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Automatika zgrade | 1 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ostale instalacije | 1 | 0 | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 3,225 | 49,81 | 5.208,64 |
| Troškovna vrijednost zgrade TV | | | | | 449,81 | 47.036,64 |
| Preostala vrijednost građevine PVG = (1 - linearni otpis) * TV = | | | | | | 15.051,72 |
| Koeficijent prilagodbe tržištu | | | | | $k=0,0022*8,46+0,3719=$ | 0,3905 |
| Zemljište | | | | | 8,46 | 1.337,00 |
| Ukupna tržišna vrijednost zgrade = (PVG+zemljište) * k = | | | | | | 10.292,82 |
| Doprinosi | | | | | €/m ³ ,m ² ,m,kom | € |
| Komunalni doprinosi, I. zona Općine Bizovac | | | | | 1,59 | 372,15 |
| Prikljucci | | | | | 4.042,86 | 1,00 |
| Projektna dokumentacija | | | | | 104,57 | 21,00 |
| Stručni nadzor | | | | | 4.500,00 | 1,00 |
| Umanjenje | | | | | 0,00 | -1,00 |
| Sveukupno računski tržišna vrijednost nekretnine = | | | | | | 21.623,37 |
| Zaokruženo = TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = | | | | | | 21.600,00 |
| Računska tržišna vrijednost po m² (€/m²) | | | | | BP = 206,78 | KP = 254,21 |
| Nova građevna vrijednost nekretnine (TV+doprinosi bez umanjeja) = | | | | | € | 58.367,19 |
| Nova građevna vrijednost po m² (€/m²) | | | | | BP = 558,16 | KP = 686,19 |

Izračun troškovne i tržišne vrijednosti obiteljske kuće

Godina procjene: 2025 godina
Godina izgradnje: 1985 godina
Trenutna starost: 40 godina(e)

Održivi vijek korištenja, Prilog 9. Pravilnika

Odabrana srednja vrijednost za: "Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) masivne, uobičajene 30 – 60".

OVK građevine: 45 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, Prilog 10. Pravilnika

Građevina nije značajnije obnavljana te će se koristiti izvorna godina izgradnje.

God.rekonstrukcije: - % OVK godina

Zamjenska godina: - - -

Zamjenska starost: - godina

Relativna starost: 88,9 %

Faktor korištenja zgrade (FK matrica, Prilog 10. Pravilnika)

| | | |
|--|---|---------------------------|
| A – lokacija/ tržište: | dobra lokacija | (3) |
| mala potražnja za vrstom zgrade | | (4) |
| mala ponuda | | (2) |
| B – zgrada općenito: | dovoljna infrastruktura | (4) |
| umjereno oblikovanje | | (4) |
| umjerena prostorna organizacija | | (4) |
| mala fleksibilnost | | (4) |
| C – stanje zgrade: | jasna oštećenja | (4) |
| smanjena stabilnost | | (3) |
| smanjena uporabljivost | | (4) |
| daljnje korištenje jasno smanjeno | | (4) |
| Odabrani FK | 4 | % OVK 90 |
| Prilog 10. Pravilnika -Tablica s predviđivim OOVK | | |
| | 30,0% | ili 13,5 godin(a)e |
| | Zamjenska starost (OVK-OOVK) = 31,5 godina | |
| | Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK = 70,0 % | |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Ukupno BP - bruto površina | 83,95 m ² |
| Ukupno KP - korisna (neto) površina | 65,93 m ² |
| BP/KP | 1,27 |
| Ukupni obujam | 209,38 m ³ |

TROŠKOVNA VRIJEDNOST

Vrsta zgrade (građevine):

18. Skladišne zgrade 576-1.094-1.558

Odabrano: **1.094,00 € (bez PDV-a)** **1.367,50 € (s PDV-om)**

Ispravak harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena

Indeksi: 23/12 128,56 25/10 140,06 Ispravak: **1,08945**

Ispravljena cijena: **1.191,86 € (bez PDV-a)** **1.489,83 € (s PDV-om)**

Pomoćna zgrada

U izračunu troškovne vrijednosti pomoćne zgrade nisu dodani doprinosi i priključci te vrijednost zemljišta, a ukupna vrijednost je umanjena za trošak ishođenja uporabne dozvole. U nastavku je dan izračun.

Dio građevine i vrsta radova

| KONSTRUKCIJA | dio | 87,6 % | izvedeno % | konačno % | €/m ² BP | ukupno € |
|--|-----|-----------|---------------|--------------|---|------------------|
| Građevna jama | 1 | 3 | 50 | 1,500 | 22,35 | 1.876,28 |
| Temeljenje | 1 | 20,4 | 50 | 10,200 | 151,96 | 12.757,04 |
| Vanjski zidovi | 0,5 | 28,7 | 50 | 7,175 | 106,90 | 8.974,26 |
| Unutarnji zidovi | 0,5 | 4,3 | 50 | 1,075 | 16,02 | 1.344,88 |
| Stropovi | 0,5 | 1,6 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Krovovi | 0,5 | 24,4 | 20 | 2,440 | 36,35 | 3.051,58 |
| Građ.ugradnje | 0 | 1,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ost.građ.konstr. | 0,5 | 3,9 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 22,390 | 333,58 | 28.004,04 |
| OBRT.-ZAVRŠ.RADOVI | | | | | | |
| Vanjski zidovi | 0,5 | 28,7 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Unutarnji zidovi | 0,5 | 4,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Stropovi | 0,5 | 1,6 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Krovovi | 0,5 | 24,4 | 10 | 1,220 | 18,18 | 1.526,21 |
| Građ.ugradnje | 1 | 1,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ost.građ.konstr. | 0,5 | 3,9 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 1,220 | 18,18 | 1.526,21 |
| INSTALACIJE | | | | | | |
| Odvod.,vodov.,plin | 1 | 1,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Grijanje | 1 | 2,5 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Inst.za obradu zraka | 1 | 0,9 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Jaka struja | 1 | 5,6 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Telekom.i inf.instal. | 1 | 0,7 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Transportni uređaji | 1 | 0,1 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Pos.postr.za korišt. | 1 | 0,9 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Automatika zgrade | 1 | 0,3 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Ostale instalacije | 1 | 0,1 | 0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| Troškovna vrijednost zgrade TV | | | | | 351,76 | 29.530,25 |
| Preostala vrijednost građevine PVG = (1 - linearni otpis) * TV = | | | | | | 8.859,08 |
| Koeficijent prilagodbe tržištu | | | | | k=0,0022*8,46+0,3719= | 0,3905 |
| Zemljište | | | | | 8,46 | 1.337,00 |
| Ukupna tržišna vrijednost zgrade = PVG * k = | | | | | | 3.459,47 |
| Doprinosi | | | | | €/m ³ ,m ² ,m,kom | € |
| Komunalni doprinos, I. zona Općine Bizovac | | | | | 1,59 | 209,38 |
| Priključci | | | | | 0,00 | 1,00 |
| Projektna dokumentacija | | | | | 83,95 | 21,00 |
| Stručni nadzor | | | | | 0,00 | 1,00 |
| Umanjenje | | | | | 106,18 | -1,00 |
| Sveukupno računska tržišna vrijednost nekretnine = | | | | | | 5.449,15 |
| Zaokruženo = TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = | | | | | | 5.450,00 |
| Računska tržišna vrijednost po m² (€/m²) | | | | | BP = 64,91 | KP = 82,65 |
| Nova građevna vrijednost nekretnine (TV+doprinosi bez umanjeja) = | | | | | € | 31.626,11 |
| Nova građevna vrijednost po m² (€/m²) | | | | | BP = 376,73 | KP = 479,66 |

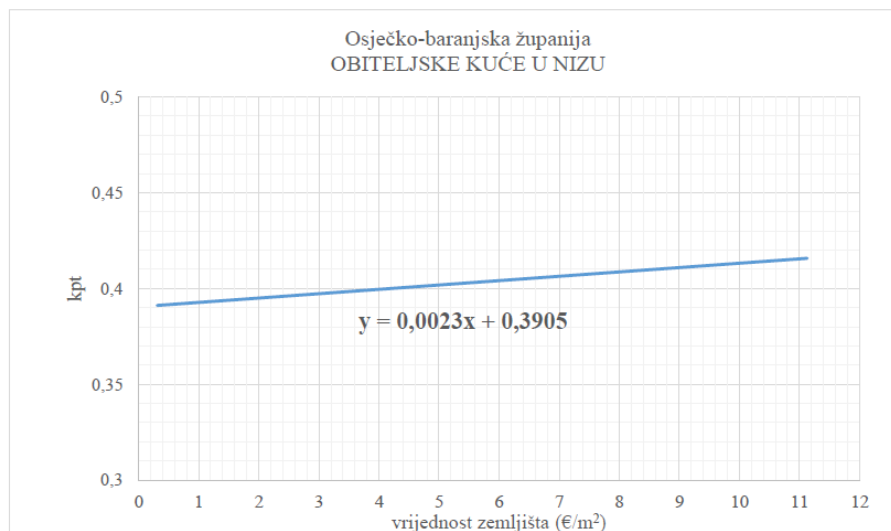
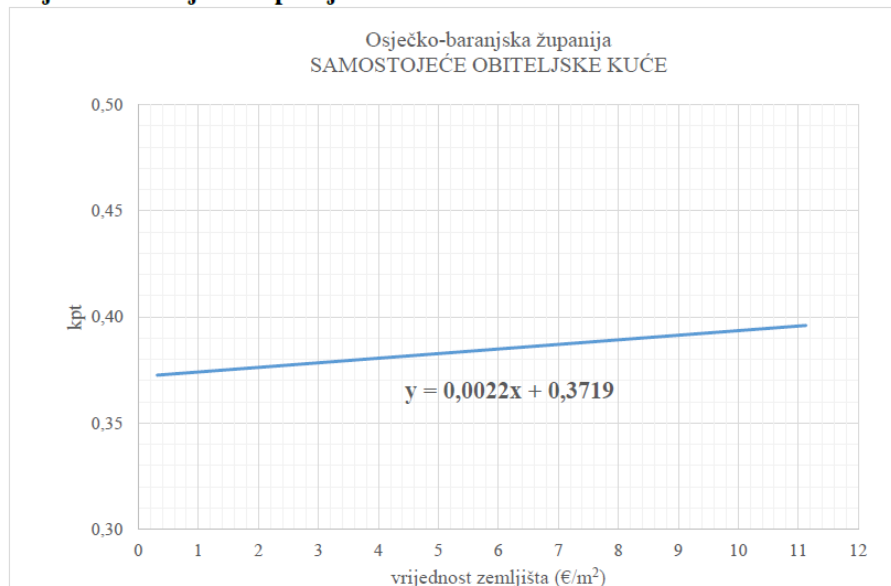
Izračun troškovne i tržišne vrijednosti pomoćne zgrade

Koeficijent prilagodbe tržištu izračunat je prema tablici za mjesto gdje se nalazi predmetna nekretnina koja se nalazi u nastavku.

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

38

Osječko-baranjska županija



**za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

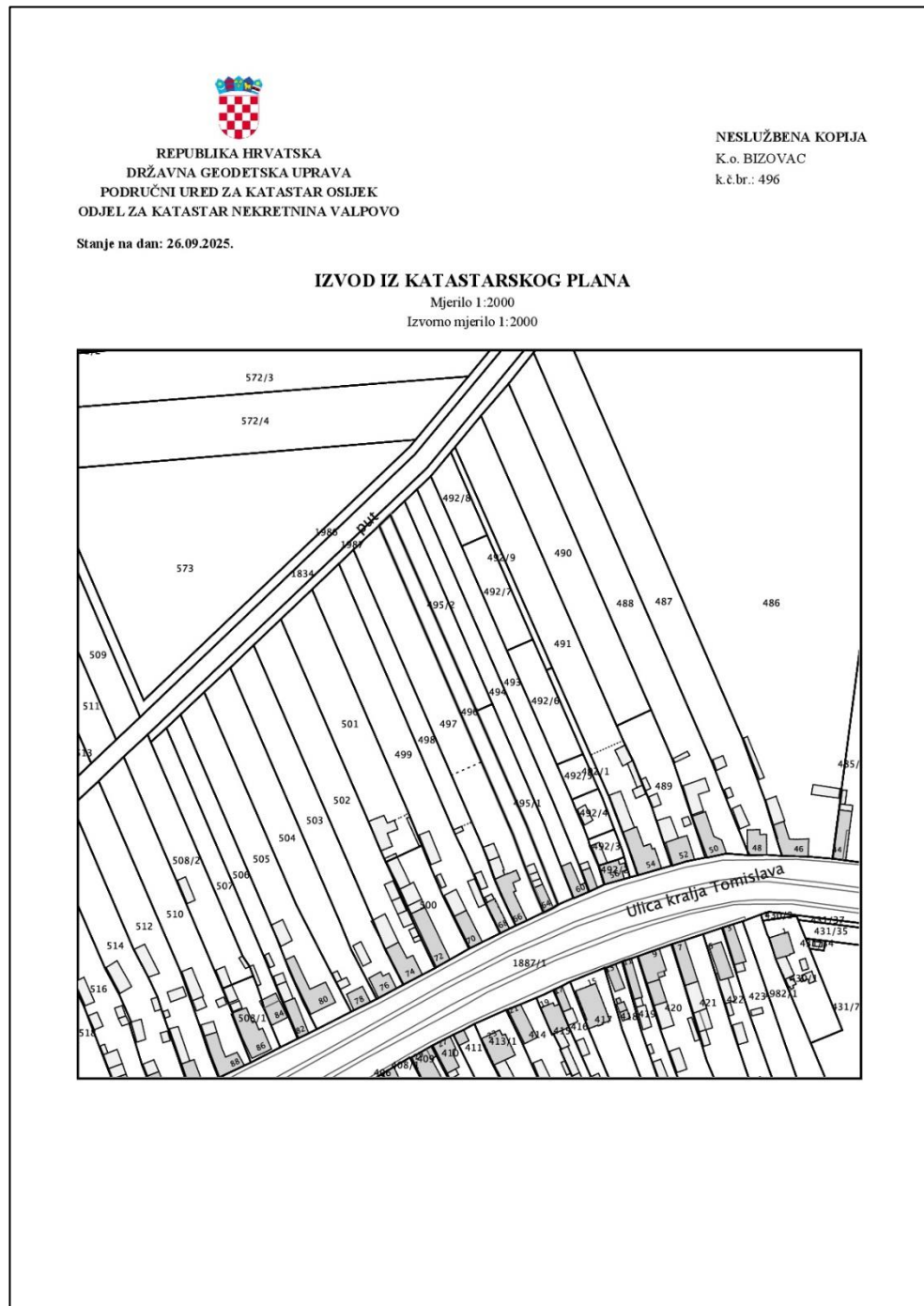
***za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*



Tablica za izračun koeficijenta prilagodbe tržištu


3. PRILOZI

3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Kopija katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 26.09.2025. 11:43

Katastarska općina: 330825, BIZOVAC

Broj ZK uloška: 3529

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|-------------|-----|
| 1. | 496 | 3 | KR.TOMISLAVA 64 | 1337 | |
| | | | ORANICA | 755 | |
| | | | DVORIŠTE | 500 | |
| | | | KUĆA, KR.TOMISLAVA 64 | 82 | |
| | | UKUPNO: | | 1337 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | OPĆINA BIZOVAC, OIB: 31800017596, ULICA KRALJA TOMISLAVA 89, 31222 BIZOVAC | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.09.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)26.09.2025. 11:49:11Stranica: 1

Izvadak iz baze zemljišnih podataka (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.3. INDEKSI CIJENA

| | Indeksi (2015. = 100) | | | |
|--------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | 2021Q1 | 2021Q2 | 2021Q3 | 2021Q4 |
| Ostalo | 115,71 | 122,17 | 122,62 | 124,37 |

| | Indeksi (2015. = 100) | | | |
|--------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | 2022Q1 | 2022Q2 | 2022Q3 | 2022Q4 |
| Ostalo | 132,32 | 140,80 | 139,65 | 146,19 |

| | Indeksi (2015. = 100) | | | |
|--------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | 2023Q1 | 2023Q2 | 2023Q3 | 2023Q4 |
| Ostalo | 154,22 | 165,78 | 162,69 | 167,17 |

| | Indeksi (2015. = 100) | | | |
|--------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | 2024Q1 | 2024Q2 | 2024Q3 | 2024Q4 |
| Ostalo | 170,84 | 180,96 | 189,95 | 189,84 |

| | Indeksi (2015. = 100) | |
|--------|-----------------------|--------|
| | 2025Q1 | 2025Q2 |
| Ostalo | 202,52 | 213,86 |

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025, www.dzs.hr)

3.4. IZVOD IZ POKAZATELJA TROŠKOVA GRAĐENJA

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



| Vrsta zgrada | % | 1. | | 2. | | 3. | | 4. | | 5. | | 6. | |
|--|---|--|--------|--|--------|---|--------|---|--------|--|--------|--|--------|
| | | Poslovne zgrade | | Obiteljske kuće - jednostavni standard | | Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard | | Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard | | Višestambene zgrade - srednji standard | | Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard | |
| | | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno |
| 300 Zgrada - građevinska konstrukcija | | | | | | | | | | | | | |
| 310 Građevna jama | | 2,6 | 1,9 | 1,5 | 1,2 | 4,8 | 3,9 | 2,8 | 2,4 | 4,3 | 3,5 | 1,3 | 1,0 |
| 320 Temeljenje | | 10,5 | 8,0 | 15,3 | 12,1 | 8,0 | 6,8 | 7,2 | 5,9 | 8,1 | 6,5 | 13,7 | 7,1 |
| 330 Vanjski zidovi | | 33,3 | 25,1 | 37,5 | 30,9 | 33,4 | 28,2 | 30,3 | 24,4 | 27,8 | 22,3 | 36,8 | 23,3 |
| 340 Unutarnji zidovi | | 18,2 | 13,5 | 11,9 | 9,8 | 14,0 | 11,8 | 15,6 | 12,6 | 16,2 | 13,0 | 18,2 | 14,4 |
| 350 Stropovi | | 17,4 | 13,0 | 18,9 | 15,1 | 21,5 | 18,3 | 24,5 | 20,0 | 22,1 | 17,6 | 14,2 | 14,7 |
| 360 Krovovi | | 11,7 | 8,5 | 10,8 | 8,8 | 16,4 | 14,0 | 14,1 | 11,4 | 10,4 | 8,3 | 13,2 | 9,3 |
| 380 Građevinske ugradnje | | 1,3 | 1,0 | - | - | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 1,7 | 1,4 | 1,2 | 1,0 |
| 390 Ostale građevinske konstrukcije | | 5,0 | 3,7 | 4,8 | 4,0 | 1,6 | 1,4 | 5,4 | 4,3 | 9,4 | 7,3 | 3,4 | 5,3 |
| Ukupno | | 100,0 | 75,0 | 100,0 | 82,5 | 100,0 | 85,3 | 100,0 | 81,1 | 100,0 | 80,0 | 100,0 | 78,1 |
| 400 Instalacije | | | | | | | | | | | | | |
| 410 Odvodnja, vodovod, plin | | 12,4 | 3,0 | 32,4 | 5,1 | 36,0 | 5,3 | 36,2 | 6,7 | 26,7 | 5,3 | 30,7 | 5,1 |
| 420 Grijanje | | 22,8 | 5,7 | 42,5 | 7,2 | 40,7 | 6,0 | 35,6 | 6,4 | 28,4 | 5,7 | 35,3 | 5,4 |
| 430 Instalacije za obradu zraka | | 10,9 | 2,5 | 8,0 | 1,3 | 0,5 | 0,1 | 2,7 | 0,3 | 3,7 | 0,6 | 5,5 | 0,8 |
| 440 Jaka struja | | 32,6 | 8,3 | 15,9 | 2,5 | 19,2 | 2,8 | 22,1 | 4,4 | 28,4 | 5,3 | 20,5 | 3,8 |
| 450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije | | 13,1 | 3,3 | 3,4 | 0,6 | 3,6 | 0,5 | 3,4 | 0,6 | 6,8 | 1,4 | 4,5 | 1,3 |
| 460 Transportni uređaji | | 2,8 | 0,8 | - | - | - | - | - | - | 7,4 | 1,6 | 3,5 | 0,8 |
| 470 Posebna postrojenja za korištenje | | 1,8 | 0,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 480 Automatska zgrade | | 3,9 | 1,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 490 Ostale instalacije | | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | 0,6 | 0,1 | - | - |
| Ukupno | | 100,0 | 25,0 | 100,0 | 17,5 | 100,0 | 14,7 | 100,0 | 18,9 | 100,0 | 20,0 | 100,0 | 21,8 |
| Republika Hrvatska | | Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. | | € | | € | | € | | € | | € | |
| | | od | | 1.853 | | 1.029 | | 1.018 | | 1.341 | | 1.346 | |
| | | srednji | | 2.199 | | 1.134 | | 1.115 | | 1.552 | | 1.501 | |
| | | do | | 2.545 | | 1.378 | | 1.875 | | 1.827 | | 1.723 | |

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući lokalne i druge specifične uvjete.

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



| Vrsta zgrada | % | 13. | | 14. | | 15. | | 16. | | 17. | | 18. | |
|--|---|--|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|--------|------------------|--------|
| | | Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija | | Medicinske ustanove | | Zgrade za sport | | Zgrade za kulturu i religiju | | Zgrade za trgovinu | | Skladišne zgrade | |
| | | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno |
| 300 Zgrada - građevinska konstrukcija | | | | | | | | | | | | | |
| 310 Građevna jama | | 0,8 | 0,4 | 3,1 | 2,1 | 2,8 | 2,2 | 2,4 | 1,8 | 1,0 | 0,2 | 3,4 | 3,0 |
| 320 Temeljenje | | 14,2 | 8,2 | 9,7 | 6,8 | 16,8 | 13,8 | 14,6 | 10,5 | 26,1 | 18,3 | 23,1 | 20,4 |
| 330 Vanjski zidovi | | 36,0 | 20,5 | 27,5 | 18,2 | 30,1 | 24,4 | 34,8 | 25,9 | 28,2 | 20,1 | 32,4 | 28,7 |
| 340 Unutarnji zidovi | | 16,6 | 9,7 | 22,5 | 15,4 | 8,7 | 6,8 | 12,6 | 14,6 | 15,1 | 10,8 | 5,1 | 4,3 |
| 350 Stropovi | | 12,6 | 7,8 | 18,7 | 12,1 | 5,4 | 4,0 | 6,7 | 8,0 | - | - | 1,9 | 1,6 |
| 360 Krovovi | | 14,0 | 8,1 | 11,2 | 8,0 | 31,6 | 25,1 | 19,8 | 18,8 | 27,2 | 19,2 | 28,1 | 24,2 |
| 380 Građevinske ugradnje | | 0,5 | 0,2 | 1,8 | 1,1 | 0,7 | 0,5 | 3,8 | 3,7 | 0,1 | 0,1 | 1,5 | 1,3 |
| 390 Ostale građevinske konstrukcije | | 5,3 | 3,0 | 5,7 | 3,9 | 3,9 | 3,0 | 6,5 | 4,8 | 2,3 | 1,7 | 4,5 | 3,9 |
| Ukupno | | 100,0 | 57,7 | 100,0 | 69,2 | 100,0 | 80,4 | 100,0 | 85,5 | 100,0 | 70,9 | 100,0 | 87,6 |
| 400 Instalacije | | | | | | | | | | | | | |
| 410 Odvodnja, vodovod, plin | | 7,1 | 3,1 | 16,2 | 4,9 | 26,6 | 4,0 | 13,5 | 1,8 | 14,6 | 4,3 | 20,1 | 1,3 |
| 420 Grijanje | | 11,3 | 4,8 | 9,0 | 2,7 | 16,5 | 3,8 | 19,7 | 2,6 | 22,6 | 6,0 | 16,0 | 2,5 |
| 430 Instalacije za obradu zraka | | 38,4 | 16,4 | 18,5 | 5,1 | 13,4 | 3,3 | 10,9 | 3,7 | 17,8 | 5,1 | 2,5 | 0,8 |
| 440 Jaka struja | | 17,4 | 7,1 | 35,9 | 11,3 | 36,5 | 7,4 | 37,2 | 3,5 | 30,8 | 8,7 | 53,6 | 5,8 |
| 450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije | | 5,5 | 2,4 | 10,9 | 3,3 | 3,2 | 0,8 | 7,8 | 1,6 | 2,0 | 0,8 | 4,7 | 0,1 |
| 460 Transportni uređaji | | 0,5 | 0,2 | 6,3 | 2,0 | - | - | 1,6 | 0,4 | - | - | 0,1 | 0,1 |
| 470 Posebna postrojenja za korištenje | | 13,5 | 6,0 | 1,8 | 0,7 | 0,1 | 0,1 | 5,2 | 1,3 | 12,1 | 3,8 | 2,2 | 0,5 |
| 480 Automatska zgrade | | 4,6 | 2,0 | 2,1 | 0,7 | 1,6 | 0,4 | 2,6 | 0,7 | - | - | 0,7 | 0,5 |
| 490 Ostale instalacije | | 0,7 | 0,3 | 9,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,2 | 0,3 | - | - | 1,3 | 0,1 |
| Ukupno | | 100,0 | 42,3 | 100,0 | 30,8 | 100,0 | 19,6 | 100,0 | 14,2 | 100,0 | 29,1 | 100,0 | 12,4 |
| Republika Hrvatska | | Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. | | € | | € | | € | | € | | € | |
| | | od | | 2.563 | | 1.980 | | 1.888 | | 2.307 | | 1.220 | |
| | | srednji | | 3.373 | | 2.429 | | 2.313 | | 3.177 | | 1.558 | |
| | | do | | 4.408 | | 2.922 | | 2.558 | | 4.542 | | 1.908 | |

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući lokalne i druge specifične uvjete.

3.5. IZVOD IZ JAVNO OBJAVLJENIH PODATAKA

Koliko košta glavni projekt?

17 - 25 €/m2
Glavni projekt po m2

ZATRAŽI PONUDE

Koliko će vam izvođači naplatiti za glavni projekt i što ćete dobiti za tu cijenu? Za vas smo prikupili sve potrebne informacije o njihovim uslugama.

Glavni projekt po m2

17 - 25 €/m2

Ovo je okvirna cijena koju ćete platiti za izradu glavnog projekta po kvadratnom metru. Glavni projekt je osnova za dobivanje građevinske dozvole. Izrađuje ga ovlašten arhitekt. Glavni projekt po m2 bit će potrebno platiti između 17 €/m2 i 25 €/m2.

ZATRAŽI PONUDE

Građevinska dozvola (kuća 200 m2)

16.000 - 24.000 €

U cijenu su uključeni svi troškovi nastali u postupku ishođenja građevinske dozvole za kuću veličine 200 m2. To su: Izrada idejnog i glavnog projekta, Izrada geodetskog projekta, administrativni trošak za izdavanje građevinske dozvole, priključci na plin, vodu, odvodnju i struju, komunalni doprinos i vodni doprinos. Cijena ovisi o mjestu i složenosti gradnje. Za građevinsku dozvolu (kuća 200 m2) ćete platiti od 16.000 € do 24.000 €.

ZATRAŽI PONUDE

Dizajn interijera
Projektiranje
Građevinska dozvola
Glavni projekt
Arhitekti

Koliko košta građevinski nadzor?

930 - 1.400 €
Osnovni građevinski nadzor

ZATRAŽI PONUDE

Koliko će vam izvođači naplatiti za građevinski nadzor i što ćete dobiti za tu cijenu? Za vas smo prikupili sve potrebne informacije o njihovim uslugama.

Osnovni građevinski nadzor

930 - 1.400 €

Građevinski nadzor uključuje nadzor nad izgradnjom kućne konstrukcije i nadzor nad završnom obradom (ugradnja električnih instalacija, itd.). Cijena vrijedi za provođenje građevinskog nadzora i savjetovanja za procijenjeno vrijeme izgradnje cijele zgrade. Cijena stručnog nadzora se razlikuje ovisno o vrsti i opsegu nadzora koji se izvode, trajanju izvođenja radova, lokaciji izvođenja radova, opsegu ugovorene usluge stručnog nadzora te o drugim faktorima. Raspon cijena za osnovni građevinski nadzor je od 930 € do 1.400 €. U prosjeku će vam izvođači naplatiti 670 €.

ZATRAŽI PONUDE

Kompletni građevinski nadzor

3.000 - 6.000 €

U slučaju kompletnog građevinskog nadzora, građevinski nadzornik obavlja i koordinira nadzor nad gradnjom u cjelini. Prati svaku fazu izgradnje i prisutan je tijekom cijelog procesa gradnje. Ovu zadaću može obavljati i glavni arhitekt. Za kompletni građevinski nadzor ćete platiti od 3.000 € do 6.000 €.

ZATRAŽI PONUDE

Građevinski nadzor

3.6. DOKAZ ZAKONITOSTI

Info o slojevima

1

^ Akt za građenje građevine

▼ Odobrenje za građenje - KLASA: UP/I°-04/a-501/1-1983. od 17.05.1983. GML

PODACI O AKTU

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Naziv akta | Odobrenje za građenje |
| Klasifikacijska oznaka | UP/I°-04/a-501/1-1983. |
| Datum zaprimanja zahtjeva | |
| Datum urednog zahtjeva | |
| Datum rješavanja | 17.05.1983. |
| Uredbeni broj akta | |
| Način rješavanja | zahtjev usvojen |
| Datum izvršnosti akta | |
| Datum pravomoćnosti akta | |
| Status predmeta | Arhiva |

LOKACIJA ZAHVATA

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Katastarska čestica i općina | - 496 k.o. Bizovac |
| Mjesto, ulica i kućni broj | - Bizovac, M. Tita 64 |

OPIS GRAĐEVINE

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Vrsta zahvata | građenje nusprostorija objekta |
| Namjena građevine | stambene namjene (pomoćna) |
| | pomoćna zgrada |

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

| | |
|--|--|
| | Osječko-baranjska županija, Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove, Osječko-baranjska županija, Valpovo |
|--|--|

Poveznica na dodatne podatke

A20220927-3796036-V011401

Akt za građenje

3.7. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELISTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 69753

| | | | | | | | |
|----|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | |
| 3 | ADRESA | PETRA PRERADOVIĆA, BIZOVAC | ANTE STARČEVIĆA, BIZOVAC | AUGUSTA ŠENOJE, BIZOVAC | VLADIMIRA NAZORA, BIZOVAC | ULICA DR. FRANJE TUĐMANA, ČEMINAC | |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 620/18 | | 655/4 | 299/18 | |
| 6 | K.O. | | BIZOVAC | | BIZOVAC | ČEMINAC | |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | | 1003 | 680 | 821 | 544 | 735 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 1003 | 680 | 821 | 544 | 735 | |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | |
| 10 | K.Č. | KATASTAR | 710 | 620/18 | 769/17 | 655/4 | 299/18 |
| 11 | K.O. | | BIZOVAC | BIZOVAC | BIZOVAC | BIZOVAC | ČEMINAC |
| 12 | NAMIENA | GP_IJZGRABENO | GP_IJZGRABENO | GP_IJZGRABENO | GP_IJZGRABENO | GP_IJZGRABENO | |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | 3; | 3; | 3; | 3; | 2; |
| | | Kin max | 2,5; | 2,5; | 2,5; | 2,5; | 1,6; |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 6,98 | 11,03 | 8,77 | 8,08 | 7,01 | |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 17.10.2024 | 25.03.2024 | 28.02.2023 | 19.11.2021 | 10.02.2025 | |
| 18 | CJENOVNI BLOK | BIZOVAC- GRAĐEVINSKO | BIZOVAC- GRAĐEVINSKO | BIZOVAC- GRAĐEVINSKO | BIZOVAC- GRAĐEVINSKO | ČEMINAC- GRAĐEVINSKO | |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | |

1 od 2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KRALJA TOMISLAVA 64, BIZOVAC odnosno na k.č. 496 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/25-01/262

URBROJ: 2158-16/26-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
DOMAGOJ BOGDAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

OSUEK, 12.11.2025.

POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

DOMAGOJ BOGDAN



Elektronički potpisan: 12.11.2025T10:08:14 (UTC:2025-11-12T09:08:14Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: c157681c-804c-49a6-be17-e6fedb0665a



REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELISTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 69983

| | | | | |
|----|------------------------------------|------------------------|---|------------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , BILJE | , MARIJANCI | , VŠKOVCI |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 413 | 248 | 415/1 |
| 6 | K.O. | KOPAČEVO | MARIJANCI | FORKUŠEVCI |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | 694 | 1417 | 922 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 694 | 708,50 | 529 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/2 | 1/1 |
| 10 | K.Č. | 413 | 248 | 415/1 |
| 11 | K.O. | KOPAČEVO | MARIJANCI | FORKUŠEVCI |
| 12 | NAMIJENA | P2 | P2 | P2 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | |
| | | Kin max | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 1,01 | 0,35 | 0,95 |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 01.04.2025 | 03.01.2025 | 19.03.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | KOPAČEVO - GRADEVINSKO | BOČKINCI, KUNŠINCI, MARIJANCI - VRIJEDNO OBRADIVO | VU ČEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|----------------------|-------------------------------|--|
| 3 | k.č. 415/1 k.o. FORKUŠEVCI | POVOLJAN POLOŽAJ - U BLIZINI IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KRALJA TOMISLAVA 64, BIZOVAC odnosno na k.č. 496 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/25-01/263

URBROJ: 2158-16/26-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
DOMAGOJ BOGDAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

OSIJEK, 14.11.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, ZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--------------------------------|
| ID Zahtjeva: 96619 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 12.11.2025. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnosti: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | BIZOVAC, VALPOVO 496 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | BIZOVAC 496 |
| Grad/Općina: | BIZOVAC |
| Naselje: | BIZOVAC |
| Ulica/Trg: | KRALJA TOMISLAVA |
| Kućni broj: | 64 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 26.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 26.9.2025. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | PRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 560 |
| Tlocitna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2 |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 560 |
| NAPOMENA | |
| PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE KOJE SE NALAZI DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU I DIJELOM U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. OVAJ IZVADAK SE TRAŽI ZA PROCJENU DIO ZEMLJIŠTA U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. UKUPNA POVRŠINA ČESTICE IZNOSI 1337M2, A U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI SE NALAZI 560M2. U SLUČAJU DA NEMA NEKRETNOSTI U OPĆINAMA ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 11.11.2020. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | OSIJEK |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | TIHOMIR |
| Prezime: | ŠTEFIĆ |
| Adresa: | DELNIČKA 2C |
| Telefon: | 098566376 |
| e-mail: | TSTEFIC@GMAIL.COM |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|----------------------------|
| ID Zahtjeva: 96620 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 12.11.2025. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnosti: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | BIZOVAC, VALPOVO 496 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | BIZOVAC 496 |
| Grad/Općina: | BIZOVAC |
| Naselje: | BIZOVAC |
| Ulica/Trg: | KRALJA TOMISLAVA |
| Kućni broj: | 64 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 26.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 26.9.2025. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | PRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 560 |
| Tlocitna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2 |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 560 |
| NAPOMENA | |
| PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE KOJE SE NALAZI DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU I DIJELOM U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. OVAJ IZVADAK SE TRAŽI ZA PROCJENU DIO ZEMLJIŠTA U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. UKUPNA POVRŠINA ČESTICE IZNOSI 1337M2, A U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI SE NALAZI 560M2. U SLUČAJU DA NEMA NEKRETNOSTI U OPĆINAMA ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 11.11.2020. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | OSIJEK |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | TIHOMIR |
| Prezime: | ŠTEFIĆ |
| Adresa: | DELNIČKA 2C |
| Telefon: | 098566376 |
| e-mail: | TSTEFIC@GMAIL.COM |

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka : 69841

| | | | | | | | |
|----|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 1173 | 1172 | 864 | 787 | 864 | 830 |
| 6 | K.O. | STRAŽEMAN | STRAŽEMAN | RADOVANCI | RADOVANCI | RADOVANCI | RADOVANCI |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | 424 | 469 | 447 | 557 | 447 | 555 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 424 | 469 | 447 | 557 | 447 | 555 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | |
| 10 | K.Č. | 1173 | 1172 | 864 | 787 | 864 | 830 |
| 11 | K.O. | STRAŽEMAN | STRAŽEMAN | RADOVANCI | RADOVANCI | RADOVANCI | RADOVANCI |
| 12 | NAMIJENA | P3 | P3 | P3 | P3 | P3 | P3 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | | |
| | | Kin max | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 4,72 | 4,26 | 2,24 | 1,80 | 1,79 | 1,50 |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 12.12.2024 | 06.12.2024 | 09.05.2025 | 20.06.2025 | 30.09.2022 | 30.06.2025 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , VELIKA | , PLETERNICA | , VELIKA |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 885 | 1664 | 977 | 241 | 712 | 550 | 898 |
| 6 | K.O. | RADOVANCI | STRAŽEMAN | RADOVANCI | DRAGA | RADOVANCI | BUČJE | STRAŽEMAN |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | 435 | 579 | 553 | 634 | 722 | 725 | 565 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 435 | 579 | 553 | 634 | 722 | 725 | 565 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | |
| 10 | K.Č. | 885 | 1664 | 977 | 241 | 712 | 550 | 898 |
| 11 | K.O. | RADOVANCI | STRAŽEMAN | RADOVANCI | DRAGA | RADOVANCI | BUČJE | STRAŽEMAN |
| 12 | NAMJENA | P3 | P3 | P3 | P3 | P3 | P3 | P3 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | | | |
| | | Kin max | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 1,15 | 1,04 | 0,99 | 0,73 | 0,69 | 0,69 | 0,53 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 15.02.2024 | 11.11.2024 | 21.12.2023 | 15.03.2022 | 13.11.2024 | 06.02.2025 | 29.08.2025 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | VELIKA - VRJEDNO OBRADIVO | VELIKA - POLJOPRIVREDNO | VELIKA - VRJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRJEDNO OBRADIVO | VELIKA - VRJEDNO OBRADIVO | PLETERNICA - POLJOPRIVREDNO | VELIKA - VRJEDNO OBRADIVO |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | |
|----|--|-------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 14 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP |
| 3 | ADRESA | , PLETERNICA |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ |
| 5 | K.Č. | 129/2 |
| 6 | K.O. | KUZMICA |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | 529 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 529 |
| 9 | SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU | |
| 10 | K.Č. | 129/2 |
| 11 | K.O. | KUZMICA |
| 12 | NAMJENA | PŠ |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max |
| | | Kin max |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 0,95 |
| 16 | PODLUŽJE NAPLATI PDV | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 23.07.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | PLETERNICA - ŠUMA 2 |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KRALJA TOMISLAVA 64, BIZOVAC odnosno na k.č. 496 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/120

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 13.11.2025.

POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

ZVONIMIR MIŠKIĆ



Elektronički potpisano: 13.11.2025T07:47:00 (UTC:2025-11-13T06:47:00Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 8d31c4c1-7b74-47a6-ab01-baff8a55dbdb



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|---------------------------|
| ID Zahtjeva: 96621 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 12.11.2025. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnosti: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | BIZOVAC, VALPOVO 496 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | BIZOVAC 496 |
| Grad/Općina: | BIZOVAC |
| Naselje: | BIZOVAC |
| Ulica/Trg: | KRALJA TOMISLAVA |
| Kućni broj: | 64 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 26.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 26.9.2025. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | PRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 560 |
| Tlocitna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2 |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 560 |
| NAPOMENA | |
| PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE KOJE SE NALAZI DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU I DIJELOM U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. OVAJ IZVADAK SE TRAŽI ZA PROCJENU DIO ZEMLJIŠTA U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. UKUPNA POVRŠINA ČESTICE IZNOSI 1337M2, A U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI SE NALAZI 560M2. U SLUČAJU DA NEMA NEKRETNOSTI U OPĆINAMA ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 11.11.2020. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | OSIJEK |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | TIHOMIR |
| Prezime: | ŠTEFIĆ |
| Adresa: | DELNIČKA 2C |
| Telefon: | 098566376 |
| e-mail: | TSTEFIC@GMAIL.COM |

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, INFRASTRUKTURU I ZAŠTITU OKOLIŠA

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 69971

Za zaprimljeni zahtjev **96621** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi KRALJA TOMISLAVA 64, BIZOVAC obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/120

URBROJ: 2178-03-02/3-25-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 14.11.2025.

KATICA BOŠNJAKOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|-------------------------------|
| ID Zahtjeva: 96622 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 12.11.2025. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnosti: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | BIZOVAC, VALPOVO 496 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | BIZOVAC 496 |
| Grad/Općina: | BIZOVAC |
| Naselje: | BIZOVAC |
| Ulica/Trg: | KRALJA TOMISLAVA |
| Kućni broj: | 64 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 26.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 26.9.2025. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | PRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 560 |
| Tlocitna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2 |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 560 |
| NAPOMENA | |
| PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE KOJE SE NALAZI DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU I DIJELOM U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. OVAJ IZVADAK SE TRAŽI ZA PROCJENU DIO ZEMLJIŠTA U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI. UKUPNA POVRŠINA ČESTICE IZNOSI 1337M2, A U POLJOPRIVREDNOJ NAMJENI SE NALAZI 560M2. U SLUČAJU DA NEMA NEKRETNOSTI U OPĆINAMA ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 11.11.2020. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | OSIJEK |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | TIHOMIR |
| Prezime: | ŠTEFIĆ |
| Adresa: | DELNIČKA 2C |
| Telefon: | 098566376 |
| e-mail: | TSTEFIC@GMAIL.COM |

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 69844

| | | | | |
|----|-------------------------------------|---|----------------------------|--|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , BOROVO | , ŽUPANJA | , BOROVO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 1605/1 | 2003/3 | 1275/4 |
| 6 | K.O. | BOROVO | ŽUPANJA | BOROVO |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | 1054 | 374 | 520 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 527 | 374 | 520 |
| 9 | SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU | | | |
| 10 | K.Č. | 1605/1 | 2003/3 | 1275/4 |
| 11 | K.O. | BOROVO | ŽUPANJA | BOROVO |
| 12 | NAMJENA | P1 | P3 | P1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | |
| | | Kin max | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 1,90 | 0,94 | 4,81 |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 30.12.2024 | 13.09.2024 | 13.05.2024 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | BOROVO - POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA | ŽUPANJA - POLJOPR.VREDNO 2 | BOROVO - OSOBITO VREDNO OBRAĐIVO TLO 2 |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KRALJA TOMISLAVA 64, BIZOVAC odnosno na k.č. 496 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/229

URBROJ: 2196-14-02-25-3

VUKOVAR, 13.11.2025.

IZRADJO/IZRADILA:
ĐURĐICA KOZIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

[Handwritten signature]

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZFG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje