

*Naručitelj : Grad Daruvar
43500 Daruvar, Trg kralja Tomislava 14*

Oznaka : 54/26

Datum : 09.09.2026.

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA
na lokaciji Daruvar, Kuhačeva 19***

Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE*
- A. *UVOD*
 - A. 1. *Zadatak*
 - A. 2. *Status procjenitelja i sukob interesa*
- B. *SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA*
- C. *LOKACIJA*
- D. *OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU*
- E. *PROCJENA*
 - E. 1. *Dan kakvoće*
 - E. 2. *Stanje nekretnine prema rezultatima očevida*
 - E. 3. *Prostorno-planska dokumentacija*
 - E. 4. *Geometrijski podaci*
 - E. 5. *Metoda procjene*
 - E. 6. *Izračun vrijednosti nekretnina*
- F. *MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK*
- G. *PRILOZI*
 - G. 1. *Fotografije*
 - G. 2. *Dokumentacija*
 - G. 3. *Popis primjenjenih propisa*



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/465
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 4. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Željka Petrovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrzloženje

Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Imenovan je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta, Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu 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, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-1220/97 od 17. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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 osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



ISNj6j0FEkWWAKW28usp1g

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, u otisak svog pečata u skladu s izrekom iz točke I. ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka 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.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Željko Petrović, Daruvar, Radićeva 17
2. Pismohrana-ovdje



15Nj6jOFEkWwAKW28usplg

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Grad Daruvar
Nekretnina : Poslovni objekt
Lokacija : Daruvar, Kuhačeva 19

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisa koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.
Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni objekt
Lokacija : Daruvar, Kuhačeva 19
Naručitelj: Grad Daruvar
Korisnik procjene: Grad Daruvar
Dan kakvoće: 31.07.2026.
Dan vrednovanja: 09.09.2026.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Za potrebe naručitelja
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Daruvar
Katastarska općina : Daruvar

PODACI IZ Z.K.					PODACI IZ KATASTRA		
z.k.ul.	k.č.br.	poduložak	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)
6037	750		670,00	Grad Daruvar	6037	750	670,00
		ukupno	670,00			ukupno	670,00

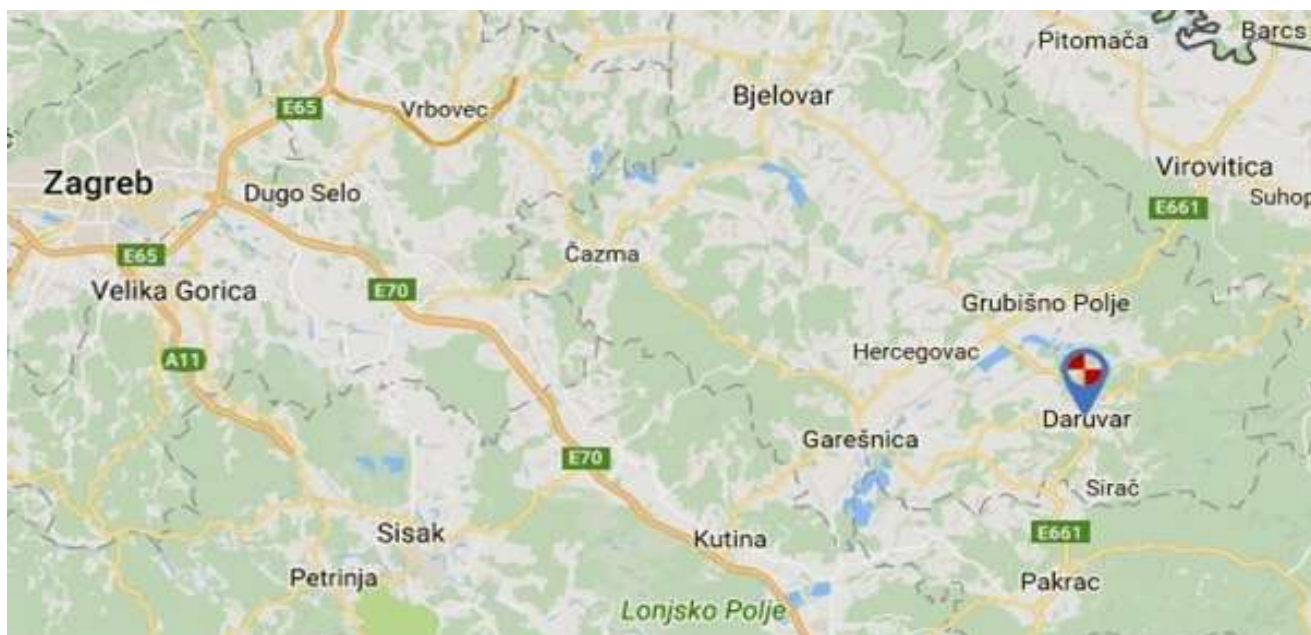
Teret: Nema, u skladu sa upisom u ZK
Legalitet: Uporabna dozvola priložena na kraju elaborata
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat je priložen (istekao rok važenja)
Legalna nekretnina
Godina gradnje : 1972. (prva rekonstrukcija 1992.godine, zadnja rekonstrukcija
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

C. LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi u gradu Daruvaru, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od Zagreba je 128 km, od Bjelovara 52 km, a od autoceste 48 km.

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Lokacija se nalazi u Kuhačevoj ulici, u II. gradskoj zoni. Parkiranje (promet u mirovanju) je riješeno unutar parcele. U neposrednoj blizini nalaze se srednja škola, sportska dvorana, te više stambenih i poslovnih zgrada slične veličine i namjene.

Objekt koji je predmet procjene je samostojeći, loše održavan, sa manjim primjetnim oštećenjima koja utječu na funkciju i vrijednost nekretnine.

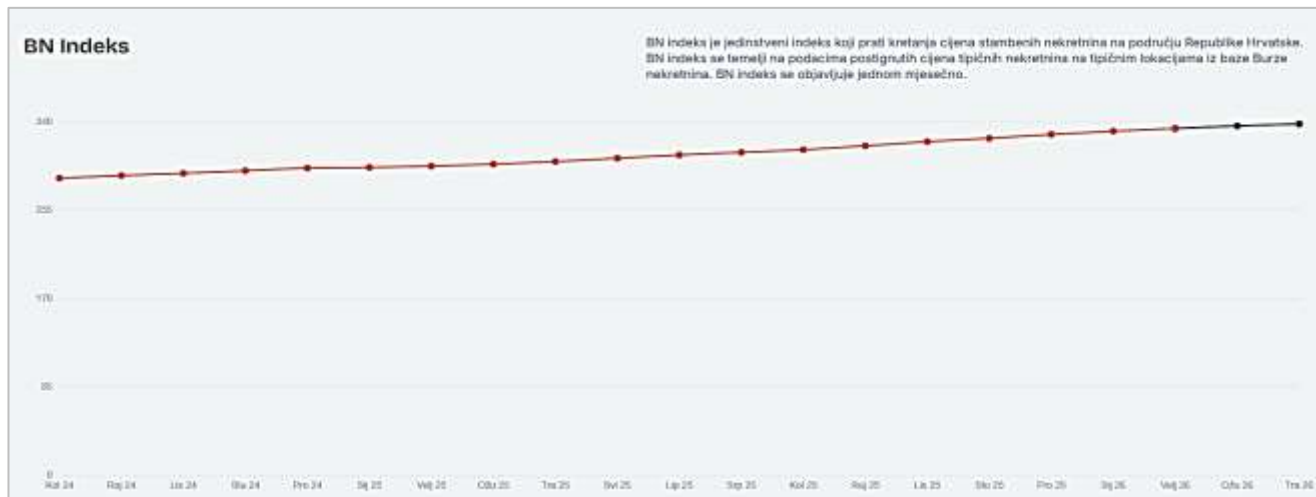
Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

STAMBENE NEKRETNINE

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

POSLOVNE NEKRETNINE

U Republici Hrvatskoj su u 2025. godini zabilježene 1.275 kupoprodaje poslovnih prostora, 380 kupoprodaja poslovnih zgrada i 93 kupoprodaje gospodarskih zgrada (Slika 5.1.).

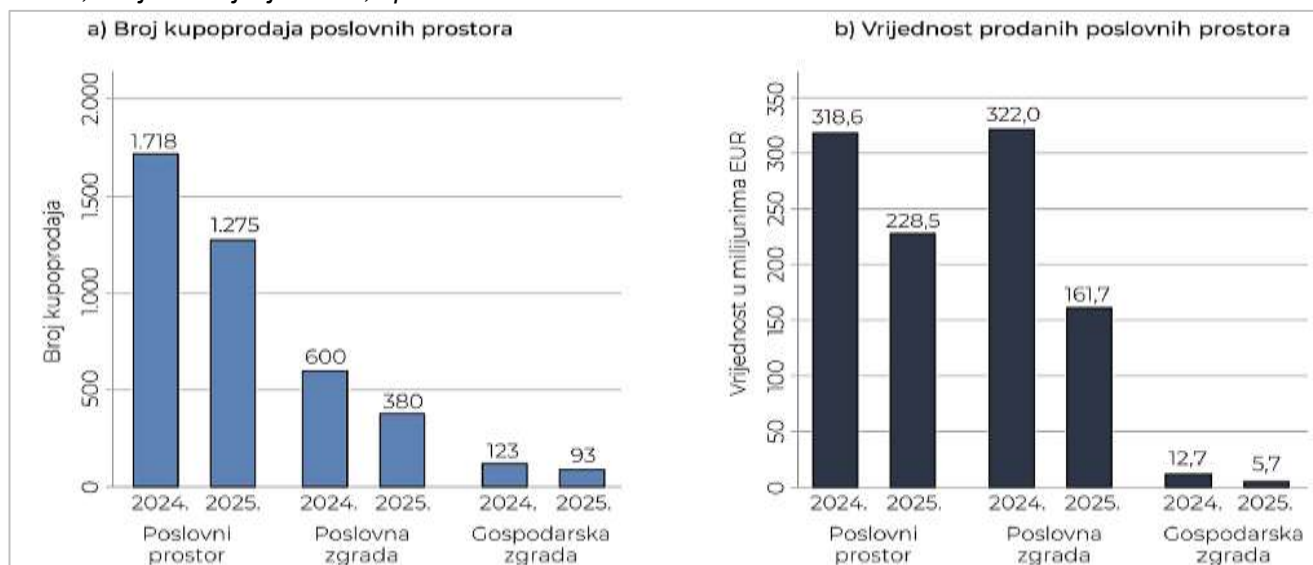
U odnosu na 2024. godinu, sve tri kategorije poslovnih nekretnina zabilježile su znatno smanjenje broja kupoprodaja. Broj kupoprodaja poslovnih prostora smanjio se s 1.718 u 2024. na 1.275 u 2025., što predstavlja pad od 25,8 posto. Istodobno, broj kupoprodaja poslovnih zgrada smanjio se s 600 na 380, odnosno za 36,7 posto.

Broj kupoprodaja gospodarskih zgrada smanjio se sa 123 u 2024. na 93 u 2025. godini, odnosno za 23,5 posto.

Ukupno gledajući, u 2025. godini zabilježena je 1.748 kupoprodajna transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što predstavlja smanjenje od 28,4 posto u odnosu na 2024. godinu, kada je ostvarena 2.441 transakcija.

Znatno izraženiji pad ukupnog broja transakcija u odnosu na prethodnu godinu upućuje na dodatno usporavanje tržišne aktivnosti, u uvjetima i dalje prisutne neizvjesnosti i prilagodbe investitora novim tržišnim okolnostima.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija u 2025. godini se također smanjila kod sve tri kategorije poslovnih nekretnina. Kod poslovnih prostora dosegla je 228,5 milijuna eura, kod poslovnih zgrada 161,7 milijuna eura, a kod gospodarskih zgrada 6,7 milijuna eura. Ukupno je stoga zabilježeno 395,9 milijuna eura vrijednost transakcija poslovnim nekretninama, što je smanjenje od 39,4 posto u odnosu na 2024.



Slika 5.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini
Izvori: EIZ i MPG.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 31.07.2026.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

- podaci dostavljeni od strane naručitelja*
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.*

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

2.1. Priključci

<i>Vodovod</i>	<i>priključen</i>
<i>Kanalizacija</i>	<i>priključena</i>
<i>El. struja</i>	<i>priključena - nije u funkciji</i>
<i>Telekom</i>	<i>priključen - nije u funkciji</i>
<i>Plin</i>	<i>priključen - nije u funkciji</i>

2.2. Poslovni objekt

<i>Godina izgradnje</i>	<i>1972. godine</i>
<i>Godina rekonstrukcije</i>	<i>prva rekonstrukcija 1992.godine, zadnja rekonstrukcija 2000.godine</i>
<i>Katnost</i>	<i>prizemlje i suteran</i>
<i>Temelji</i>	<i>betonski</i>
<i>Hidroizolacija poda</i>	<i>izvedena</i>
<i>Termoizolacija poda</i>	<i>izvedena</i>
<i>Nosiva konstrukcija</i>	<i>zidana</i>
<i>Međukatna konstr.</i>	<i>AB ploča</i>
<i>Krovna k. + pokrov</i>	<i>višestrešno drveno krovništvo + crijep</i>
<i>Limarija</i>	<i>pocinčana</i>
<i>Pročelje</i>	<i>ožbukano i oličeno samo sa ulične strane</i>
<i>Vanjska stolarija</i>	<i>PVC s izo-staklom</i>
<i>Pregradni zidovi</i>	<i>od opeke</i>
<i>Obrada zidova</i>	<i>ožbukani i oličeni</i>
<i>Obrada podova</i>	<i>keramika, laminat, cementna glazura</i>
<i>Unutarnja stolarija</i>	<i>drvena tipska</i>
<i>Instalacije</i>	<i>vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije, plin, telekom, klimatizacija</i>
<i>Grijanje</i>	<i>centralno plinsko (nije u funkciji)</i>
<i>Ventilacija</i>	<i>prirodna</i>
<i>Stanje</i>	<i>neuporabljivo, zahtjeva cjelovito uređenje</i>

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem prostornom planu uređenja grada Daruvara, ova lokacija nalazi se unutar građevinskog područja, u zoni mješovite namjene, pretežito stambene.



4. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema priloženim tlocrtima, uz primjenu koeficijenata prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Neto korisna površina (NKP) :

POSLOVNI OBJEKT	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
vjetrobran	4,68	1,00	4,68	2,74-4,50
šank sala	70,34	1,00	70,34	
office	9,78	1,00	9,78	
predprostor	1,86	1,00	1,86	
wc ženski	1,64	1,00	1,64	
wc ženski	1,65	1,00	1,65	
predprostor	3,86	1,00	3,86	
visoari	3,88	1,00	3,88	
wc muški	1,35	1,00	1,35	
wc muški	1,35	1,00	1,35	
ostava	1,66	1,00	1,66	
kuhinja	34,83	1,00	34,83	
stepenice	6,30	1,00	6,30	
pivnica - sala	155,10	1,00	155,10	
varionica	16,66	1,00	16,66	
	314,94	---	314,94	---
SUTEREN				
priručno skladište	11,50	1,00	11,50	3,00
skladište ambalaže	11,68	1,00	11,68	
skladište pića	12,31	1,00	12,31	
skladište - ostava	7,78	1,00	7,78	
wc za osoblje	1,35	1,00	1,35	
wc za osoblje	1,35	1,00	1,35	
predprostor - tuš	2,70	1,00	2,70	
garderoba	5,17	1,00	5,17	
skladište hrane	24,86	1,00	24,86	
predprostor i stubište	2,14	1,00	2,14	
višenamjenska hala	70,00	1,00	70,00	
vario ležajni podrum	62,54	1,00	62,54	
tlačni tankovi	13,16	1,00	13,16	
skladište slada	8,22	1,00	8,22	
kotlovnica	9,58	1,00	9,58	
stepenice	3,15	1,00	3,15	
ostava - stubište	4,55	1,00	4,55	
	252,04	---	252,04	---
UKUPNO:	566,98	---	566,98	---

Bruto građevinska površina (BGP) :

PRIZEMLJE	$23,15 \cdot 15,45 =$	357,67 m ²
SUTEREN	$13,40 \cdot 15,45 + 10,88 \cdot 9,73 + 1,20 \cdot 5,08 =$	318,99 m ²
UKUPNO		676,66 m ²

Bruto volumen (BV) : $357,67 \cdot 3,82 + 318,99 \cdot 3,20 =$ 2387,07 m³

5. METODA PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt koji svojim obilježjima nije usporediv sa nekretninama za koje postoje relevantni podaci o kupoprodajama, te je kao metoda procjene vrijednosti izgrađenih objekata odabrana **TROŠKOVNA METODA**. Građevinsko zemljište procjenjuje se poredbenom metodom.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Usporedne nekretnine

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :



Informacije:

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2235245
Datum pregleda	23.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5454445
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2024
Površina u prometu	460,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00
Datum ugovora	02.12.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

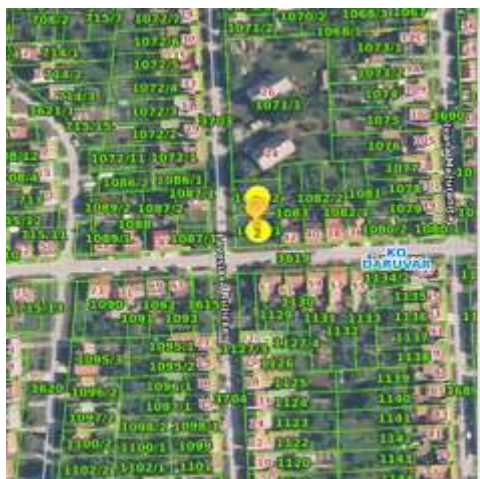
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DARUVAR - STAMBENO 7

SZ - STAMBENA NAMJENA

Usporedna nekretnina 2 :



Informacije:

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2127487
Datum pregleda	23.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5297257
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2024
Površina u prometu	427,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.000,00
Datum ugovora	21.05.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DARUVAR - MJEŠOVITO 2

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA

Usporedna nekretnina 3 :



Informacije:

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2085524
Datum pregleda	23.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5246103
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.03.2024
Površina u prometu	552,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.017,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	12.02.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DARUVAR - STAMBENO 12

SZ - STAMBENA NAMJENA

6.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
09.09.2026.	Daruvar	750	Građevinsko zemljište	670	M	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Daruvar	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Površina m2	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	Njivice	pro. 24	28,26	460	S	1,2	I
2	T.G.Masaryka	svi. 24	32,79	427	M	1,2	I
3	D.Cesarića	vlj. 24	27,17	552	S	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Daruvar	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	Njivice	pro. 24	28,26	87,07	109,77	1,26	35,63
2	T.G.Masaryka	svi. 24	32,79	82,71		1,33	43,51
3	D.Cesarića	vlj. 24	27,17	78,27		1,40	38,11

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Daruvar	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)
1	Njivice	I	100,00%	I	100,00%	1,00	35,63
2	T.G.Masaryka	I	100,00%			1,00	43,51
3	D.Cesarića	I	100,00%			1,00	38,11

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Daruvar	Površina m2	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
1	Njivice	460	35,63	1,2	1,2	1,00	35,63
2	T.G.Masaryka	427	43,51	1,2		1,00	43,51
3	D.Cesarića	552	38,11	1,2		1,00	38,11

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Daruvar	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Njivice	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	T.G.Masaryka	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	D.Cesarića	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Darugar	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Njivice	35,63	1,00	35,63	8,84%	3,46	11,94
2	T.G.Masaryka	43,51	1,00	43,51	11,33%	4,43	19,62
3	D.Cesarića	38,11	1,00	38,11	2,49%	0,97	0,95

suma 117,25
 prosjek 39,08
 standardno odstupanje 3,29 8,42%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 6,58

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Darugar	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m2)
1	Njivice	35,63	8,84%	zadovoljava!	33,3%	11,88	39,08
2	T.G.Masaryka	43,51	11,33%		33,3%	14,50	
3	D.Cesarića	38,11	2,49%		33,3%	12,70	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
39,08	1	0	0	0	0	0	39,08

1,00

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 39,08 €/m2

Površina zemljišta : 670,00 m2

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA 26.186 €

6.3. IZRACUN TRZISNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG OBJEKTA TROSKOVNOM METODOM

Polazni podatak za prosječan trošak građenja po m2 bruto površine preuzima se iz tablice "Pokazatelji troškova građenja - 2024" izdane od Hrvatske komora arhitekata u srpnju 2025.godine :

- poslovne zgrade : ukupni trošak građenja = 1853 - 2545 €/m2 (bez PDV)

Grupa troškova	% troškova	dovršenost	% izvedeno
Zgrada - građevinska konstrukcija	75,0		35,7
građevna jama	1,9	1,0	1,9
temeljenje	8,0	1,0	8,0
vanjski zidovi	25,1	0,5	12,6
unutarnji zidovi	13,5	0,5	6,8
stropovi	13,0	0,3	3,9
krovovi	8,8	0,3	2,6
građevinske ugradnje	1,0	0,0	0,0
ostale građevinske konstrukcije	3,7	0,0	0,0
Instalacije	25,0		0,0
odvodnja, vodovod, plin	3,0	0,0	0,0
grijanje	5,6	0,0	0,0
instalacije za obradu zraka	2,8	0,0	0,0
jaka struja	8,0	0,0	0,0
telekomunikacije i informatika	3,3	0,0	0,0
transportni uređaji	0,8	0,0	0,0
posebna postrojenja	0,5	0,0	0,0
automatika zgrade	1,0	0,0	0,0
ostale instalacije	-	-	-
UKUPNO	100,0		35,7

Za predmetni objekt usvaja se donja granica vrijednosti troška građenja, zbog niskog standarda gradnje.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i tržišnog položaja objekta provodi se postupkom propisanim u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), preko "FK MATRICE" :
(prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.)

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

Umanjenje vrijednosti provodi se primjenom koeficijenata iz tablica prema navedenom Pravilniku, na način da se za svaki tip objekta određuje održivi vijek korištenja (OVK) i izračunava ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) i zamjenska starost (Gz) kao razlika (OVK-OOVK), a koeficijent za umanjeње vrijednosti dobiva se iz odnosa Gz/OVK.

Nakon izračuna troškovne vrijednosti nekretnine, provodi se postupak prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj. Prilagodba troškovne vrijednosti tržišnoj za period dok nadležno tijelo ne objavi kriterije i koeficijente za prilagodbu, primjenjuje se tako da se koeficijent za prilagodbu računa s vrijednošću 1,00.

1. TROŠKOVI GRADNJE

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA : 676,66 m²
TROŠAK GRAĐENJA PO m² : 1853,00 x 0,357= 662,26 €

Normalni troškovi gradnje :	676,66	m ²	x	662,26	€/m ²	=	448.124 €
-----------------------------	--------	----------------	---	--------	------------------	---	-----------

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2026			
Godina izgradnje / prosječna starost		1988			
Starost zgrade G		38			FK Matrica
OVK		60		A	3
Relativna starost Rs=G/OVK		0,63	63%	B	4
Faktor korištenja FK		5		C	5
OOVK	20%	12			
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		48			
Umanjenje Gz/OVK		0,80	80%		358.499 €

Troškovna vrijednost građevine	89.625 €
--------------------------------	----------

1.2. DOPRINOSI

	€/m ³		V (m ³)	
Komunalni doprinos	1,99	Daruvar, II.zona, posl.objekt	2.387,07	4.752 €
Vodni doprinos	0,00	RH zona B, posl.namjena		0 €
DOPRINOSI UKUPNO				4.752 €

1.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

TROŠKOVI SADRŽANI U CIJENI GRAĐENJA OBJEKATA	
STRUČNE I OSTALE USLUGE UKUPNO	0,00 €

1.4. VANJSKO UREĐENJE

TROŠKOVI SADRŽANI U CIJENI GRAĐENJA OBJEKATA	
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	0,00 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4)	94.377 €
---	----------

2. PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost €	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta	
94.377	1	1	1	1	1	1	1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST = troškovna vrijednost x koeficijent prilagodbe =	94.377 €
--	----------

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je revizija tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama iznesenim u ovoj procjeni, utvrđuje se da tržišna vrijednost

nekretnine : Poslovni objekt
na adresi : Daruvar, Kuhačeva 19
naručitelja : Grad Daruvar

iznosi :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
građevinsko zemljište	26.186,41
poslovni objekt	94.376,72
sveukupno	120.563,13
zaokruženo	120.000,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 09.09.2026.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

FEBUS

društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju, trgovinu i usluge
DARUVAR, Radićeva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



POSLOVNI OBJEKT IZVANA



POSLOVNI OBJEKT IZVANA



POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU



POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU



POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU



POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU



POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU



POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU

2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR

Stanje na dan: 09.09.2026. 11:58

Katastarska općina: 304107, DARUVAR

Broj ZK uložka: 6037

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14651/2026

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.	750	8	FRANJE KUHAČA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, UGOSTITELJSKO- PROIZVODNA - BIFFE - PIVNICA, Daruvar, Franje Kuhača 19	670 310 360	
UKUPNO:				670	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.08.2026.g. pod brojem Z-14651/2026	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 22.07.2026, temeljem odredbe čl. 107. Zakona o gradnji, da je za poslovnu zgradu, ugostiteljsko - proizvodna - biffe - pivnica, Daruvar, Franje Kuhača 19, površine 360 m2, evidentiranu na kčbr. 750 k.o. Daruvar, u katastru priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine, izdana u BB2, Upravni odjel za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje Daruvar, dana 19. ožujka 2021. godine, pod brojem Klasa: UP/I-361-05/21-30/000059, Urbroj: 2103/1-09/2-21-0006.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DARUVAR, OIB: 35688993528, TRG KRALJA TOMISLAVA 14, 43500 DARUVAR	

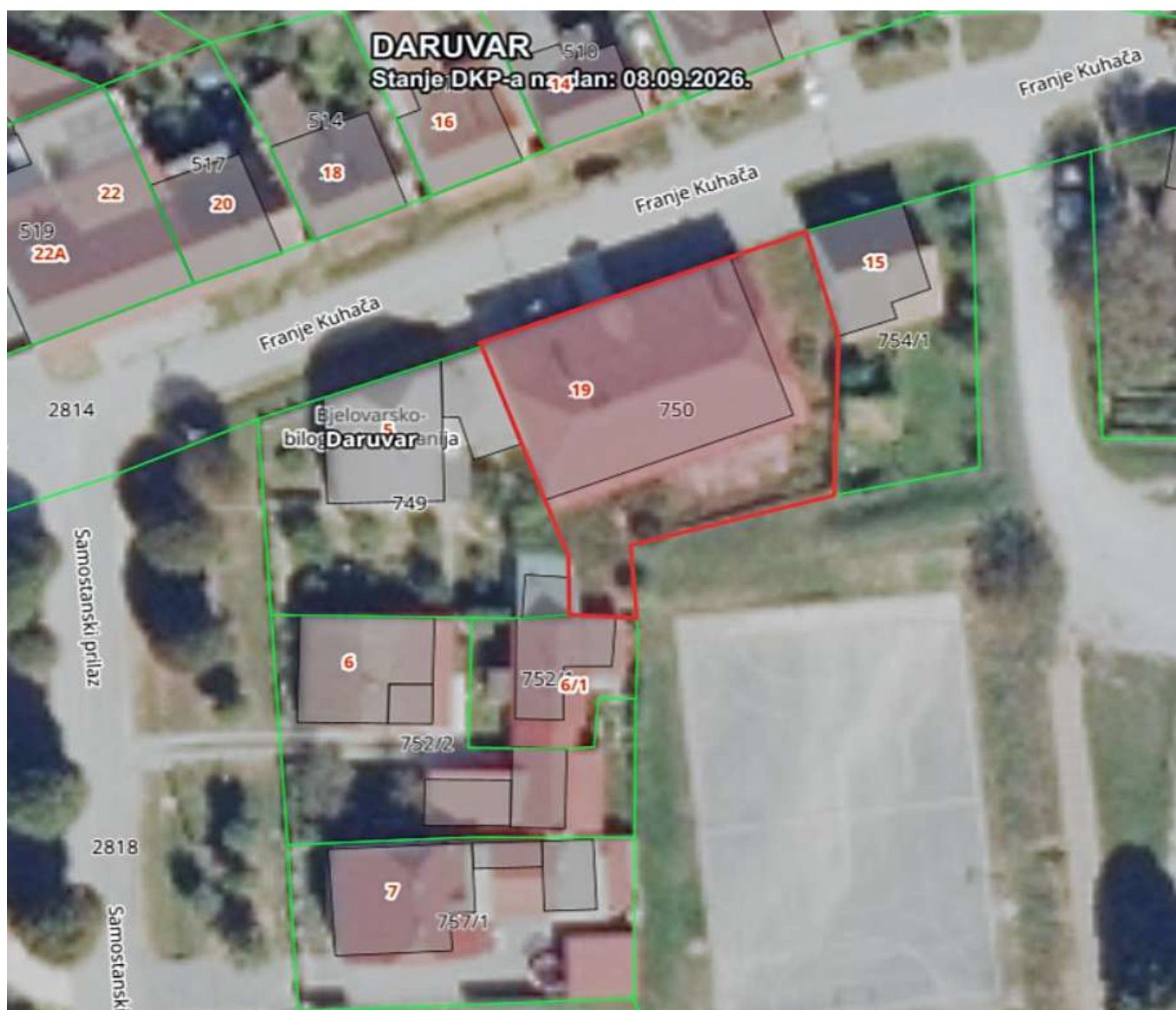
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.09.2026.

Izvod iz katastarskog plana
(preuzeto sa www.geoportal.hr)



Na temelju članka 52. stavka 2. Zakona o gradnji
("Narodne novine" broj 52/99 i 75/99) potvrđuje
se da je ovaj glavni projekt sastavni dio građevne
dozvole KLASA: UP/I-3614/02.100-01/162
URBROJ: 2103-04-02-01-00-2
od 15.5.2000. godine

OVJERAVA



IVICAtradeing d.o.o.
S. Radića 17, DARUVAR

IVICAtradeing d.o.o.
S. Radića 17, DARUVAR

INVESTITOR :

ZADRO IVICA
STRMA UL. 15
DARUVAR

GRAĐEVINA :

PIVARA - PIVNICA "KARLO"
ADAPTACIJA I DOGRADNJA

BROJ T.D. :

10/3-98

LOKACIJA :

KUHAČEVA UL. 19
DARUVAR
K.Č.BR.: 750
K.O. : DARUVAR

GLAVNI IZVEDBENI PROJEKT

"HRVATSKE VODE"

Vodnogospodarski odjel za
vodno područje *Sliva Sava*
Klasa: *UP/I-305-07/98-01/0411*
Ur. Broj: *374-21-1-98-2*

Zagreb, 07.07.98

VODOPRAVNA SUCLARNOST

Tehnički dokumentacija izrađena je u skladu s ovim
vodopravnim uvjetima.

Po ovlaštenju direktora



-arhitektonski
-građevinski
-vodovod
-kanalizacija
-vatrozaštita

PROJEKTANT/KOORDINATOR :

MIHOVIĆ IVICA, INŽ. GRAD.

SARADNICI :

KOPLJAR BRANKA, GRAD. TEH.

IVICAtradeing d.o.o.
S. Radića 17, DARUVAR

DIREKTOR :

MIHOVIĆ IVICA, INŽ. GRAD.

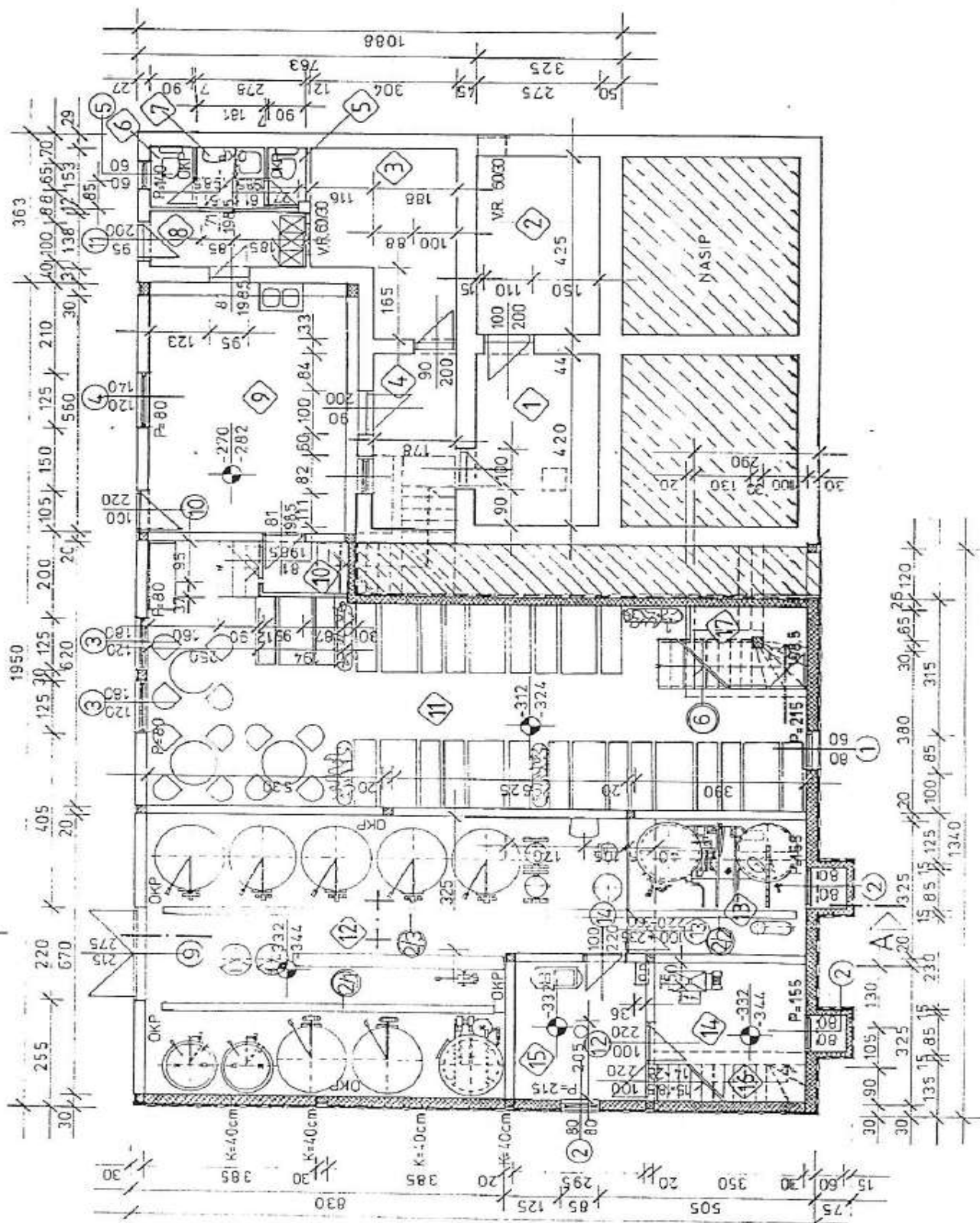
OVJERAVA

G. Radić

IVICAtradeing d.o.o.
S. Radića 17, DARUVAR

Na temelju članka 52. stavka 2. Zakona o gradnji
("Narodne novine" broj 52/99 i 75/99) potvrđuje
se da je ovaj glavni projekt u skladu s lokacijskim
dozvolom KLASA: UP/I-305-07/98-01/146
URBROJ: 2103-04-02-01-00-2
od 14.1.1997. godine

A



TLOCRT SUTERENA

POSTOJEĆI DIO

1. PRILUČNO SKLADIŠTE	11.50 m ²
2. SKLADIŠTE ALUMINIJ	11.60 m ²
3. SKLADIŠTE PLOČE	12.31 m ²
4. SKLADIŠTE PLOČE	7.78 m ²
5. WC UPOSLENIKA	1.35 m ²
6. WC UPOSLENIKA	1.35 m ²
7. WC UPOSLENIKA	2.70 m ²
8. GARDEROBA	5.17 m ²

UKUPNO POSTOJEĆIO DIO: 53.84 m²

PRATEĆI PROSTORI (DOGRADNJA)

9. SKLADIŠTE HRANE	24.89 m ²
10. PREDPR. STEPENICE	3.14 m ²
11. VISENAMJENSKA SALA	70.00 m ²
12. OSTAVASTEPENIŠTE	4.55 m ²

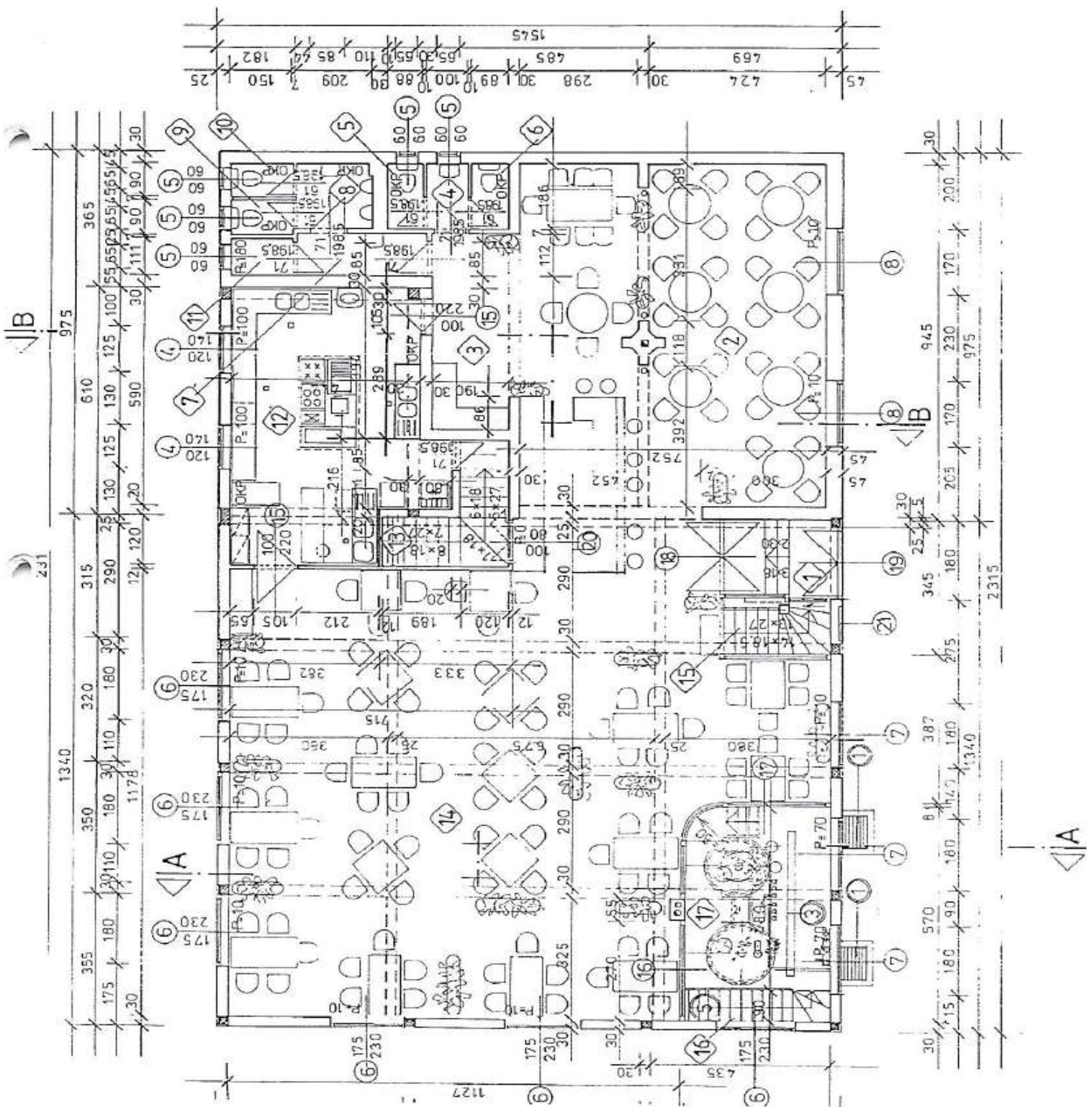
UKUPNO PRATEĆI PROSTOR: 101.55 m²

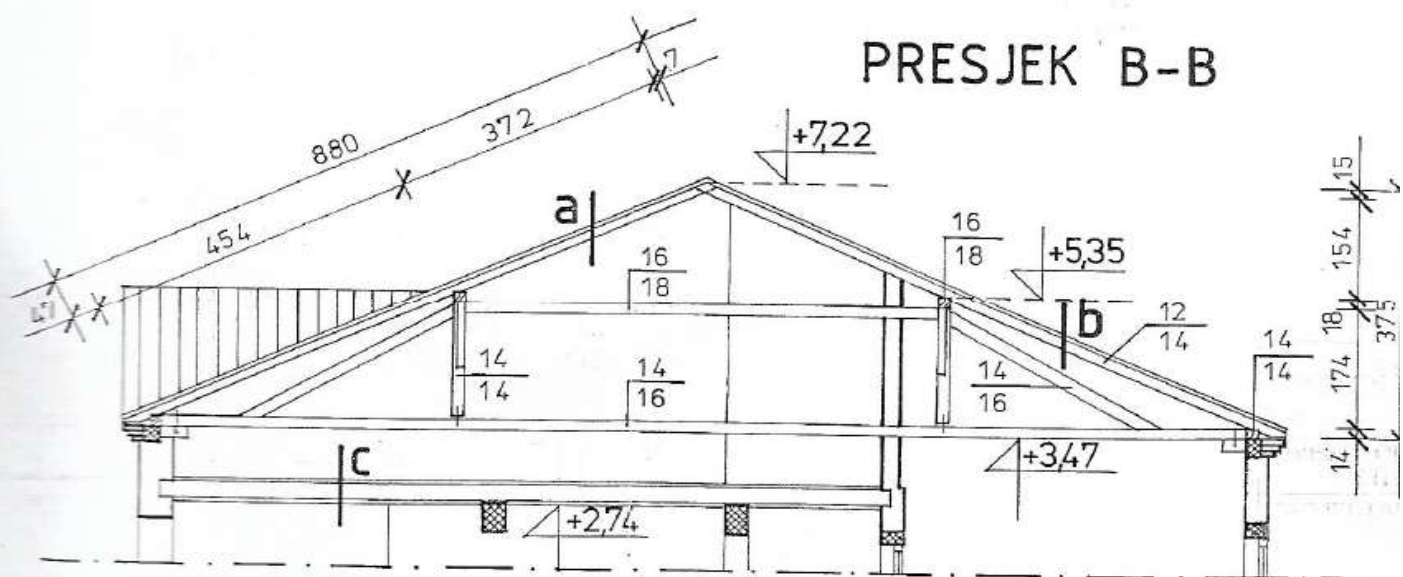
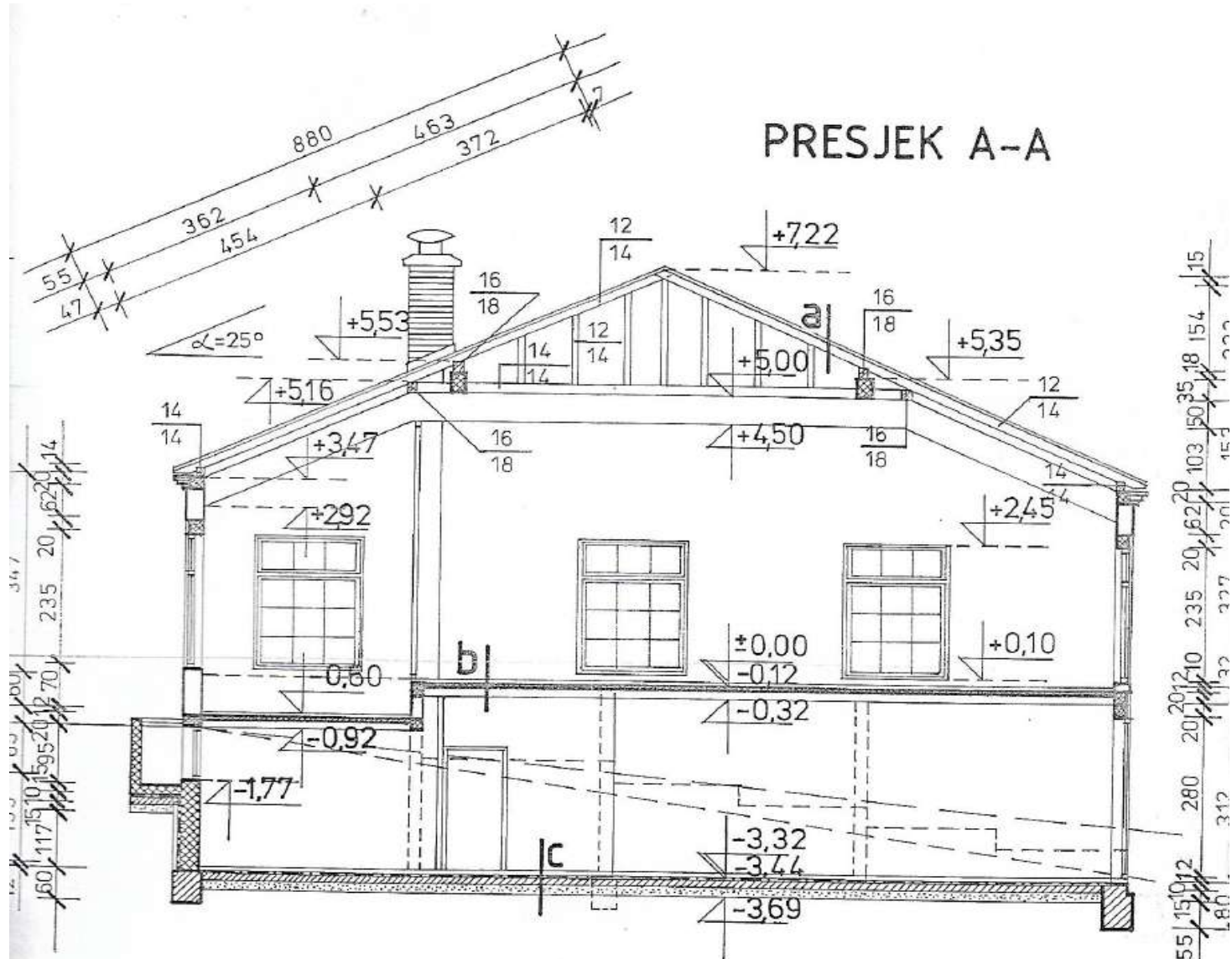
PROIZVODNI DIO PROSTORA (DOGRADNJA)

13. VARIO LEŽAJNI PODRUM	82.54 m ²
14. TLAČNI TANKOVI	13.16 m ²
15. SKLADIŠTE SLADA	8.22 m ²
16. KOTLOVNICATEHNOLOG	9.59 m ²
17. STEPENICE	3.15 m ²

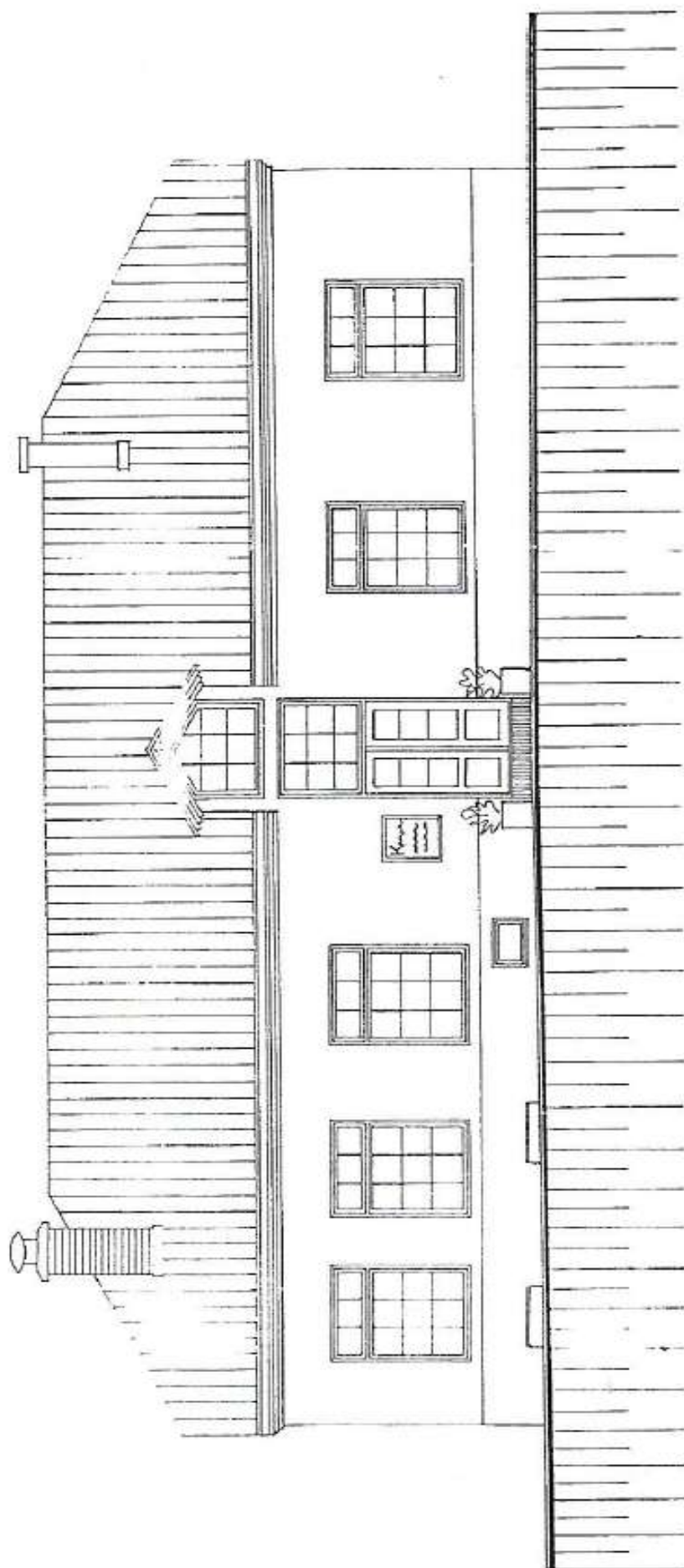
UKUPNO PROIZVODNI DIO PROSTORA: 116.65 m²

UKUPNO DOGRADENI DIO (NETO): 198.20 m²

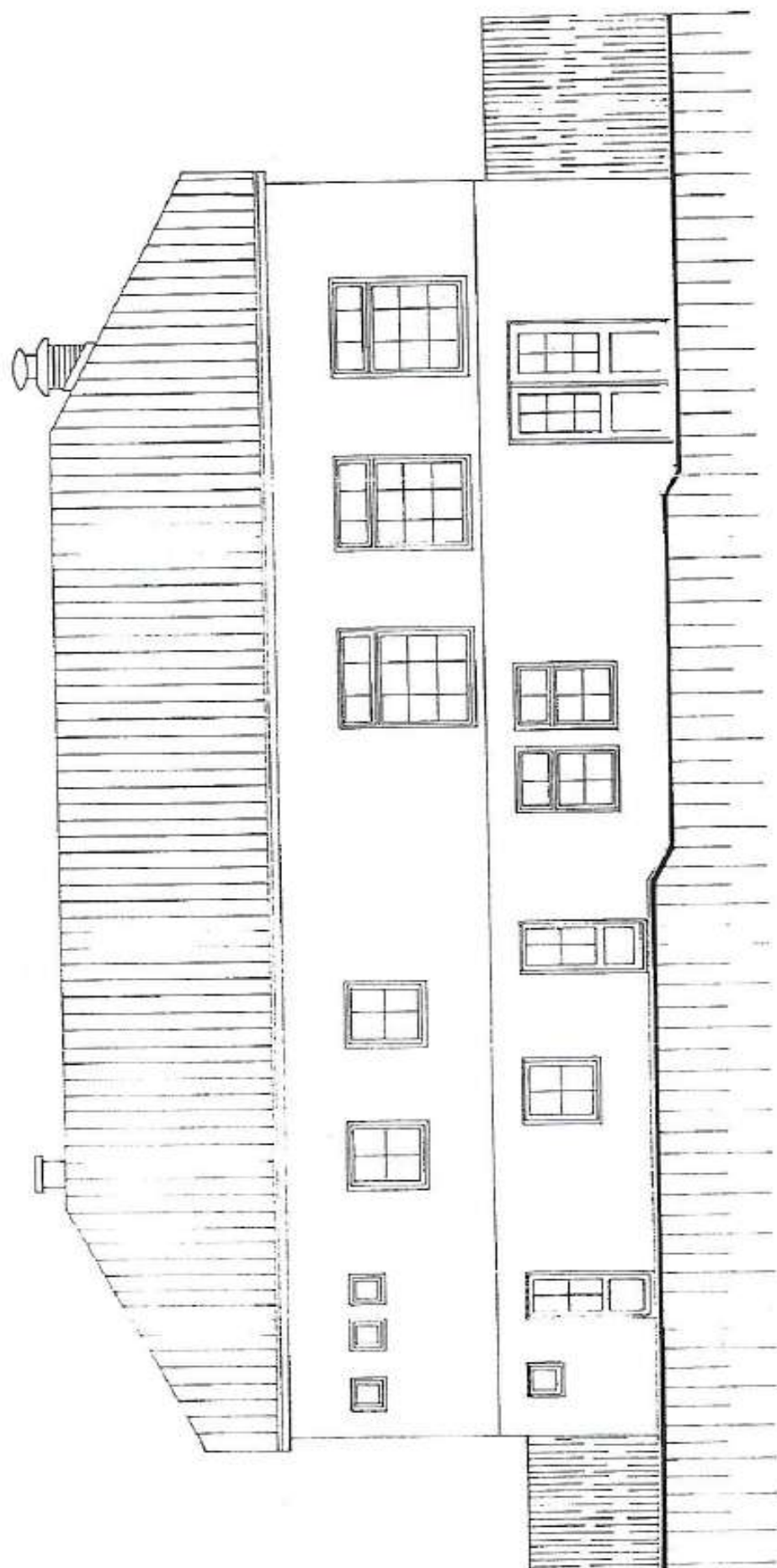




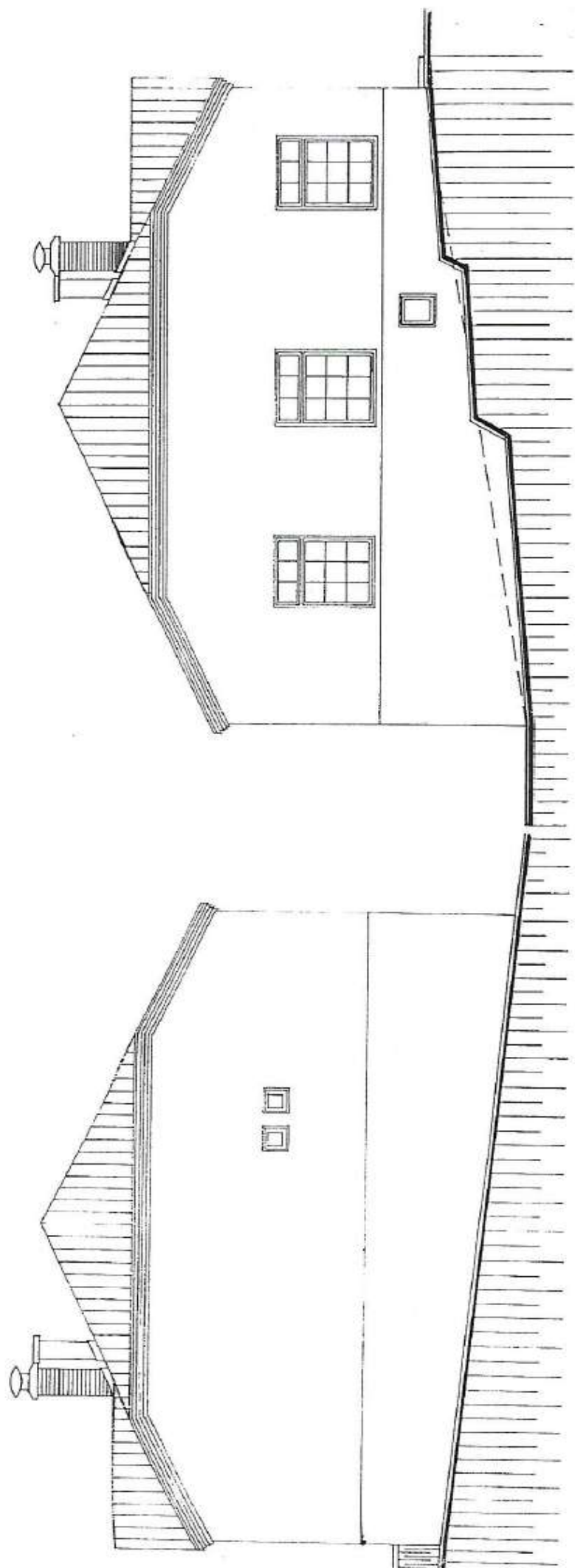
ULIČNO PROČELJE



DVORIŠNO PROČELJE



BOČNA PROČELJA





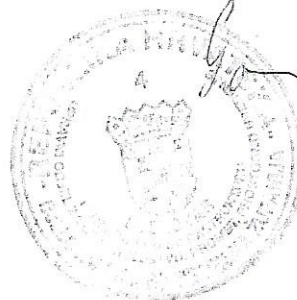
REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
-BJELOVAR

ISPOSTAVA DARUVAR

KLASA:UP/I-361-03/00-01/62
URBROJ:2103-04/2-01-00-2

Daruvar: 15.svibnja 2000.g.

POTVRĐUJE SE DA JE OVO
RJEŠENJE POSTALO
IZVRŠNO/PRAVOMOĆNO
DANA 17. 6. 2000. GOD.
OVLAŠTENA SLUŽBENA OSOBA



Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša - Bjelovar, Ispostava Daruvar, rješavajući zahtjev Ivica Zadri iz Daruvara, Strma 15 kojim traži izdavanje građevne dozvole za adaptaciju i dogradnju ugostiteljskog poslovnog prostora u pivnicu sa dogradnjom pogona za proizvodnju piva, a temeljem članka 45. Zakona o gradnji (N.N. R.H. br. 52/99 i 75/99) i z d a j e :

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se Ivici Zadri iz Daruvara, Strma 15 adaptacija postojećeg ugostiteljskog dijela zgrade i dogradnja pogona za proizvodnju piva na parceli k.č. br. 750 k.o. Daruvar u Daruvaru, Kuhačeva 19.

2. Adaptacija i dogradnja građevine iz točke 1. dispozitiva ove građevne dozvole dozvoljava se pod uvjetom da se pri građenju pridržava odobrenog glavnog izvedbenog projekta broj:T.D. 10/3-98 od lipnja 1998.g., glavnog projekta instalacije centralnog grijanja broj:T.D. 2/98 od travnja 1998.g. i glavnog projekta elektroinstalacija broj:T.D. 27/98 od veljače 1998.g. koji su sastavni dio ove građevne dozvole.

3. Gradnja i održavanje građevine obavlja se prema odredbama Zakona o gradnji, posebnih zakona i propisa donesenih na temelju zakona, hrvatskim normama i pravilima struke.

4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevnoj inspekciji, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.

klasa:UP/I-361-03/00-01/62

5.U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine, susjednih građevina i površina.

6.Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine.

7.Investitor je dužan osigurati stručni nadzor gradnje.

8.Ako se tijekom gradnje promjeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavjestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene, te zatražiti izmjenу građevne dozvole u svezi s promjenom imena investitora.

9.Investitor je dužan ishoditi izmjenу ili dopunu građevne dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koji bitni zahtjev za građevinu ili ako te izmjene nisu u skladu s posebnim zakonima i drugim propisima, odnosno posebnim uvjetima iz članka 47. stavka 1. Zakona o gradnji.

10.Ova dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti dozvole.

11.Važenje građevne dozvole može se na zahtjev investitora produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 47. stavak 1. Zakona o gradnji, ili ako se nisu promijenili bitni zahtjevi za građevinu prema odredbama istog Zakona u skladu s kojima je izdana građevna dozvola.

12.Izgrađena građevina ne smije se početi koristiti dok investitor ne ishodi dozvolu za njenu uporabu od ovog Ureda.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Ivica Zadro iz Daruvara, Strma 15 podnio je dana 8.svibnja 2000.g. zahtjev za izdavanje građevne dozvole za adaptaciju postojećeg i dogradnju ugostiteljskog dijela zgrade, te dogradnja pogona za proizvodnju piva, navedene u dispozitivu ove građevne dozvole.

Zahtjevu je, sukladno članku 50. stavak 2. Zakona o gradnji, investitor priložio:

1.Glavni izvedbeni projekt br:T.D. 10/3-98 od lipnja 1998.g. koji je izradio IVICA trade ing d.o.o. iz Daruvara u 3 primjerka.

2.Glavni projekt instalacije centralnog grijanja broj:T.D. 2/98 od 20.4.1998.g. koji je izradila NORMA d.o.o. iz Daruvara u 3 primjerka.

klasa:UP/I-361-03/00-01/62

3. Glavni projekt elektroinstalacija broj: T.D. 27/98 od 27.2.1998.g. koji je izradila NORMA d.o.o. iz Daruvara u 3 primjerka.

4. Izvadak iz zemljišne knjige upisan u zk.ul.br. 1139 od 15.5.2000.g. koji je izdao Zemljišno-knjižni odjel, Općinskog suda u Daruvaru.

5. Kopiju katastarskog plana broj: 01 - 252 koju je izdao Županijski Ured za katastarsko-geodetske poslove Bjelovar, Ispostava Daruvar.

6. Suglasnosti, potvrde ili mišljenja nadležnih tijela ili poduzeća na glavni projekt:

- Elektroenergetsku suglasnost broj: 4/07-5018-MŠ, ŽS/97 od 8.12.1997.g. koju je izdao HEP DP "Elektra" Križ, Pogon Daruvar.

- Sanitarnu suglasnost klasa: 540-02/98-01/85 od 13.7.1998.g. koju je izdao Županijski Ured za rad, zdravstvo i socijalnu skrb Bjelovar, Ispostava Daruvar.

- Protupožarnu suglasnost broj: 511-02-09/I-UP/I-275/2-98. J.K. od 6.7.1998.g. koju je izdao MUP PU Bjelovarsko-Bilogorska.

- Vodopravnu suglasnost Klasa: UP/I-325-07/98-01/0411 od 7.7.1998.g. koju su izdale "Hrvatske vode", Vodnogospodarski odjel za vodno područje sliva Save.

- Dozvolu o priključku na komunalne instalacije koju je izdalo KP "Darkom" iz Daruvara.

- Suglasnost na projektnu dokumentaciju klasa: UP/I-116-01/98-01/15, Urbroj: 556-15-01/08-98-01/MG od 17.7.1998.g. koju je izdao Državni inspektorat, Odjel za nadzor u području zaštite na radu, Inspekcija rada Bjelovar.

- Rješenje kojim se utvrđuje komunalni doprinos pri dogradnji poslovne građevine klasa: UP/I-363-03/00-01/07, Ur. broj: 2111/01-04-04/2-00-1 od 13.3.2000.g. koje je izdao Upravni odjel za gospodarstvo Grada Daruvara.

U postupku je utvrđeno da je Ispostava ovog Ureda potvrdila pečatom i potpisom na glavnom projektu da je isti izrađen u skladu s uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji, te da su ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 47. stavak 1. Zakona o gradnji.

Temeljem članka 24. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 128/99) točka 1., radi donošenja rješenja o komunalnom doprinosu, ovo tijelo dostavilo je jedan primjerak projektne dokumentacije - Glavni izvedbeni projekt izrađen po IVICA trade ing d.o.o. T.D. 10/3-98 od lipnja 1998.g., Upravnom odjelu za gospodarstvo Grada Daruvara.

klasa:UP/-361-03/00-01/62

S obzirom na ovako utvrđeno činjenično stanje riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja - Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 kao drugostupnom tijelu uprave, a u roku od 15 dana od dostave građevne dozvole. Žalba se predaje putem ovog Ureda pismeno ili usmeno na zapisnik sa pristojbom od 50,00 kn po Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. R.H. br. 8/96).

Upravna pristojba po Tar.br. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 357,00 kn naplaćena je uplatnicom i priložena spisu.

DOSTAVITI:

PREDSTOJNIK PODODSJeka:

1. Zadro Ivica,
Strma 15, Daruvar
2. Građevna inspekcija - ovdje
3. Pismohrana



[Signature]
mir Geroč dipl.ing.

Istovjetnost ovog prijepisa sa originalom
izvornikom ovjerava
Daruvar, 29. 8. 2017. 7. 19





REPUBLIKA HRVATSKA

Bjelovarsko-bilogorska županija

**Upravni odjel za graditeljstvo, promet, prostorno
uređenje i komunalnu infrastrukturu**

Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje Daruvar

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000059

URBROJ: 2103/1-09/2-21-0006

Daruvar, 19.03.2021.

Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje Daruvar, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., HR-51000 Rijeka, Jadranski Trg 3a, OIB 23057039320, izdaje

**UPORABNU DOZVOLU
ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE
IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE**

I. Utvrđuje se da je:

- izgrađena građevina ugostiteljsko-turističke namjene, 2.b skupine ugostiteljsko-proizvodna -biffe-pivnica

na postojećoj građevnoj čestici 750 k.o. Daruvar (Daruvar, F.Kuhača 19) u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata, u skladu s izvršnim aktom za građenje i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/00-01/62, URBROJ: 2103/04/2-01-00-2, od 15.svibnja 2000. godine, izdana po Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Bjelovarsko-bilogorske županije, Ispostava Daruvar, izvršna dana 17.6.2000. godine

II. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., HR-51000 Rijeka, Jadranski Trg 3a, OIB 23057039320, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 22.02.2021. godine izdavanje uporabne dozvole, a za koju je izdan izvršan akt za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

U provedenom postupku, a na temelju obavljenog očevida utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke na postojećoj građevnoj čestici 750 k.o. Daruvar (Daruvar, F.Kuhača 19) u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u skladu s izdanim izvršnim aktom za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 182. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR8723400091800007002 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

STRUČNI SURADNIK
Vladimir Sonički, ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d.
HR-51000 Rijeka, Jadranski Trg 3a
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Bjelovar, Odjel za katastar nekretnina Daruvar
HR-43500 Daruvar, Julijev park 1



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

VLADIMIR SONIČKI

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

Potpisano: 19.03.2021.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)*
- * *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)*
- * *Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)*
- * *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)*
- * *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)*
- * *Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12, 14/14, 32/19)*
- * *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)*
- * *Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)*
- * *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)*
- * *Zakon o sudovima (NN 28/13)*
- * *Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)*
- * *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)*
- * *Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)*
- * *Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)*
- * *Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)*
- * *Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)*
- * *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)*
- * *HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)*
- * *Prostorni planovi JLS*
- * *Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa*
- * *Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture*
- * *Normativi RH za građevinarstvo*
- * *Standardna kalkulacija (Bilten IGH)*
- * *Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)*
- * *European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)*
- * *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- * *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*