

*Naručitelj : Općina Đulovac  
43532 Đulovac, Đurina 132*

*Oznaka : 17/24*

*Datum : 02.04.2024.*

***PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
u z.k.ul.br. 965 k.o. Vukovije***

## **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. *Metoda procjene*
  - E. 5. *Izračun vrijednosti nekretnina*
    - E. 5.1. *Usporedne nekretnine*
    - E. 5.2. *Izračun vrijednosti zemljišta*
- F. **MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**
- G. **PRILOZI**
  - G. 1. *Fotozapis*
  - 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 nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

Imenovani 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 nekretnina 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



15Nj6j0FEkWwAKW28usp1g

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, a otisak svog pečata u skladu s izrekom iz točke 1. 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



15Nj6jOFEkWwAKW28usp1g

## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Na lokaciji k.č.br. 623/2 k.o. Cjepidlake, nalazi se poljoprivredno zemljište za koje naručitelj vrši pripremu za postupak prodaje.

Naručitelj je od procjenitelja zatražio procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata dostavljenih od strane ovlaštenih osoba naručitelja, sukladno svim važećim standardima, zakonima i propisima.

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu 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

Datum očevida i dan kakvoće : 12.06.2026.

Dan vrednovanja : 26.06.2023.

Naručitelj : Općina Đulovac  
Nekretnina : Poljoprivredno zemljište  
Lokacija : k.o. Vukovije  
Županija : Bjelovarsko-bilogorska  
Općinski sud : Bjelovar  
Z.K.odjel : Daruvar  
Z.K. izvadak : e-izvadak

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA		
z.k.ul.	k.č.br.	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)
965	1326/688	2075	Općina Đulovac (1/1 d)	2000	1326/688	2075
	1326/937	2075			1326/937	2075
	ukupno	2075			ukupno	2075

Teret : Nema, sukladno upisu u ZK

Legalitet : Nekretnine upisane u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru su usklađeni nomenklaturom i površinom

Parcela ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke

Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane

Napomena : -

## C. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u rubnom dijelu naselja Šuplja Lipa, k.o. Vukovije, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od centra općinskog sjedišta Končanice je oko 5 km .

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

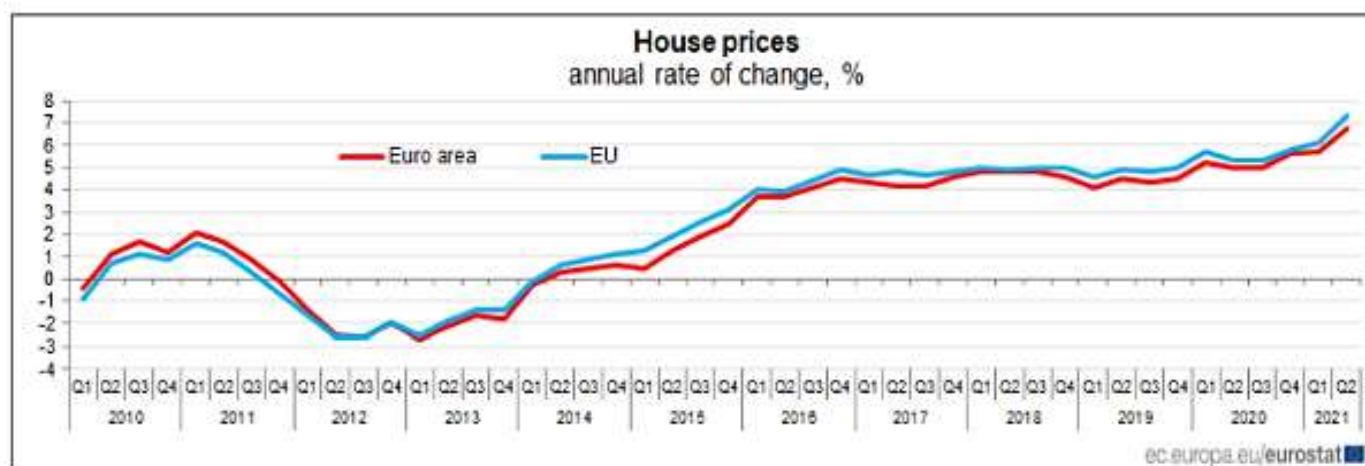
Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022. godine obilježeno je daljnim rastom, koje je posebno izraženo u segmentu stambenih nekretnina. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina sa rekordnim brojem prijava. U stambenom segmentu nastavljen je i proces polarizacije cijena između vrijednih nekretnina u Zagrebu i Jadranskoj obali u odnosu na cijena u unutrašnjosti.

Razvojni projekti i projekti u izgradnji pod snažnim su pritiskom inflatornih kretanja i posljedičnog povećanja cijena građevinskih radova, čiji uzroci leže u globalnim utjecajima (pandemija i poremećaj u opskrbnim lancima, sigurnosno stanje na istoku EU) i lokalnim, za RH specifičnim, problemima (obnova od potresa, manjak radne snage). Ipak, ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do svibnja 2022.g. veći je za 7,2% u odnosu na usporedivo razdoblje 2021. godine.

Buduće stanje na tržištu nekretnina u RH pod snažnim je utjecajem globalnih inflatornih kretanja, kojim je građevinski sektor naročito izložen. Porast cijena građevinskih materijala čini financiranje mnogih razvojnih projekata tržišno neisplativima, te se stoga očekuje primjetno smanjenje aktivnosti građevinskog sektora.

Makroekonomske mjere Republike Hrvatske, kao i ostalih članica EU, usmjerene na ograničenje inflacije zasigurno će utjecati i na kamatne stope kod financiranja stambenih kredita, kao i na opću kreditnu sposobnost stanovništva.

Ipak, s obzirom na najavu još jednog kruga natječaja za subvencionirane stambene kredite u Q1 2023, i preliminarnim izvještajima o rekordnoj turističkoj sezoni, izvjesno je da će stanje na tržištu nekretnina ostati stabilno u prvoj polovici 2023.g.



Izvori: 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBa, godina VII · broj 12 · srpanj 2022.

2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2022-3-1/5

3) Eurostat, Euroindicators, 82/2022 - 19 July 2022

4) Bilten HNBa 279, studeni 2022

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 21.03.2024.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

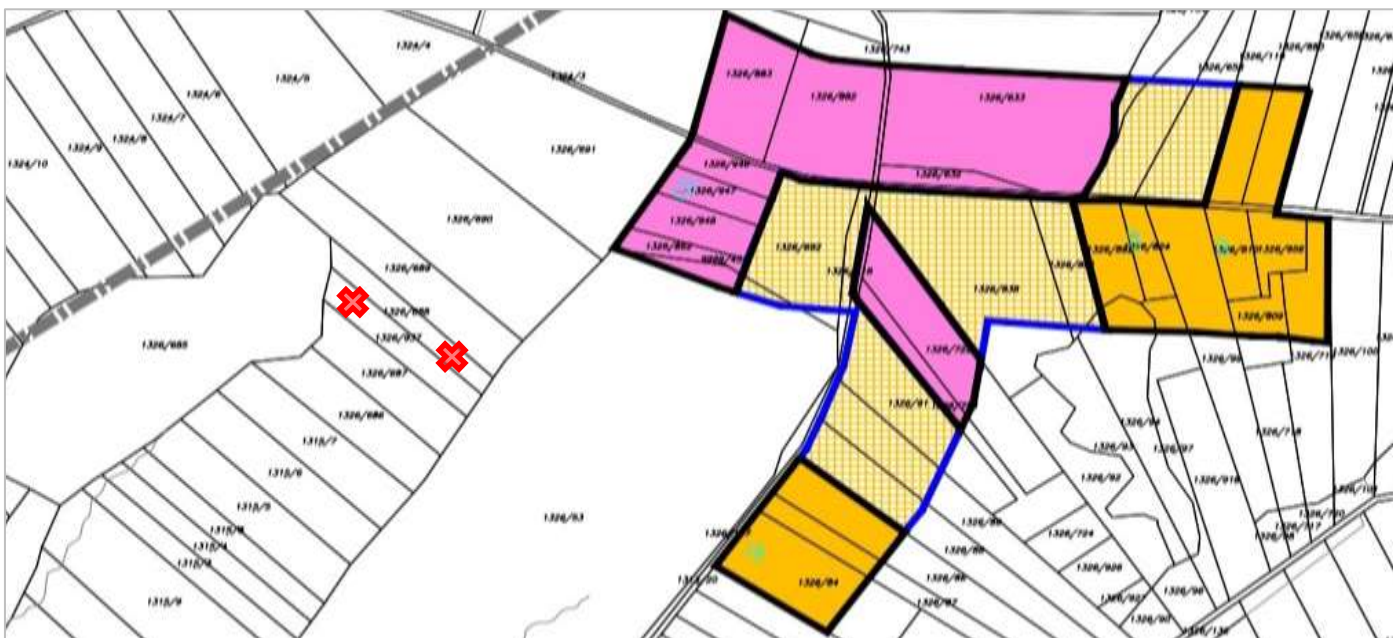
- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

## 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	rubni dio naselja Šuplja Lipa
Oblik	nepravilan
Topografija terena	u blagom nagibu
Infrastruktura	nema
Pristup na JPP	ima
Nefinancijski tereti	nema
Namjena zemljišta	poljoprivredno zemljište
Prostorno-planska dok.	PPU
Dozvole	nisu prezentirane
Stanje	dobro
Napomena	-

## 3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja općine Končanica, ovo zemljište nalazi se izvan građevinskog područja naselja Šuplja Lipa :



## 4. 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. Poredbenom 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 neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA**.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. USPOREDNE NEKRETNINE

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici : <https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :



Informacije  
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1725350
Datum pregleda	30.3.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4740910
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.08.2022
Površina u prometu	14.048,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.671,81
Datum ugovora	08.10.2021

**POREZI:**

- Promet podrijetla (plaćanje PDV-a) NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Otpiranje NE

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cenovni blok: ŠUPLJA LIPA - OBRADIVO 2  
Potažita namjena cjenovnog bloka: P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

Usporedna nekretnina 2 :



Informacije  
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1544006
Datum pregleda	12.3.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4614006
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2021
Površina u prometu	2.877,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.311,46
Datum ugovora	14.10.2021

**POREZI:**

- Promet podrijetla (plaćanje PDV-a) NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Otpiranje NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cenovni blok: ŠUPLJA LIPA - OBRADIVO 2  
Potažita namjena cjenovnog bloka: P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

Usporedna nekretnina 3 :



Informacije  
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1653934
Datum pregleda	12.3.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4609560
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.05.2022
Površina u prometu	15.796,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.009,17
Datum ugovora	28.09.2021

**POREZI:**

- Promet podrijetla (plaćanje PDV-a) NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Otpiranje NE

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cenovni blok: DUKOVAC - OSTALO OBRADIVO TLO 1  
Potažita namjena cjenovnog bloka: P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

## 5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojnovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
02.04.2024.	Šuplja Lipa	1326/688, 1326/937	Poljoprivredno zemljište	4.150	P	-	IV a

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera konštenja zemljišta	Kategorija zemljišta
	Šuplja Lipa						
1	Šuplja Lipa	lis.21	0,33	14.048	P	-	IV a
2	Šuplja Lipa	lis.21	0,46	2.877	P	-	IV a
3	Batinjani	ruj.21	0,51	15.796	P	-	IV a

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Nednevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
	Šuplja Lipa						
1	Šuplja Lipa	lis.21	0,33	124,37	162,69	1,31	0,44
2	Šuplja Lipa	lis.21	0,46	124,37		1,31	0,61
3	Batinjani	ruj.21	0,51	122,62		1,33	0,67

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
	Šuplja Lipa						
1	Šuplja Lipa	14.048	0,44	-	-	1,00	0,44
2	Šuplja Lipa	2.877	0,61	-		1,00	0,61
3	Batinjani	15.796	0,67	-		1,00	0,67

Redni broj transakcije	Ojnovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Šuplja Lipa						Ukupni koeficijent obilježja
1	Šuplja Lipa	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Šuplja Lipa	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Batinjani	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

### STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Šuplja Lipa						
1	Šuplja Lipa	0,44	1,00	0,44	23,82%	0,14	0,02
2	Šuplja Lipa	0,61	1,00	0,61	6,01%	0,03	0,00
3	Batinjani	0,67	1,00	0,67	17,81%	0,10	0,01

suma 1,71 0,03  
 prosjek 0,57 0,01  
 standardno odstupanje 0,10 17,52%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,20

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Ojnovni blok  Šuplja Lipa	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	Šuplja Lipa	0,44	23,82%	zadovoljava!	33,3%	0,15	0,57
2	Šuplja Lipa	0,61	6,01%		33,3%	0,20	
3	Batinjani	0,67	17,81%		33,3%	0,22	
suma					100%		

**PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Procijenjena vrijednost	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,57	1	0	0	0	0	0	0,57
1,00							

**Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 0,57 €/m<sup>2</sup>**

<b>Površina zemljišta :</b>	<b>kč 1326/688</b>	<b>2075</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>kč 1326/937</b>	<b>2075</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>ukupno</b>	<b>4150</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2.366 €**

## F. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun 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.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 965 k.o. Vukovije, iznosi

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
poljoprivredno zemljište	2.365,50
<b>UKUPNO</b>	<b>2.365,50</b>
pripadajući dio naručitelja = $8/112 * 2.365,50 =$	168,96
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>168,00</b>

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, 02.04.2023.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

**FEBUS**

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

**1. FOTOGRAFIJE**



## 2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR  
Stanje na dan: 04.03.2024. 13:57

Katastarska općina: 304026, VUKOVIJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7375/2023  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 965

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kaš. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	1326/688	ORANICA U ŠUPLJOJ LIPI		577	2075	
2.	1326/937	ORANICA U ŠUPLJOJ LIPI		577	2075	
		UKUPNO:		1154	4150	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 8/112	
	OPĆINA ĐULOVAC, OIB: 83207178681, ĐURINA ULICA 132, 43532 ĐULOVAC	
12.	Suvlasnički dio: 104/112	
	JAKŠIĆ DAVOR, OIB: 90008730573, BJELOVARSKA ULICA 91, DONJI DARUVAR 43500 DARUVAR	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
DARUVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.03.2024. 14:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVLJE (Mbr. 304026)

Posjedovni list: 2000

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
8/112	OPĆINA ĐULOVAC, ĐURINA ULICA 132, 43532 ĐULOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	83207178681
104/112	JAKŠIĆ DAVOR, BJELOVARSKA ULICA 91, DONJI DARUVAR 43500 DARUVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	90008730573

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1326/688	ČIKOŠ SALAŠ	2075	7		
			ORANICA	2075			
		1326/937	CIGAN BREG	2075	7		
			ORANICA	2075			
Ukupna površina katastarskih čestica				4150			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





### **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)*
- \* *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)*
- \* *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)*