REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

KLASA: 602-01/24-01/82
URBROJ: 2103-18-24-2
Bjelovar, 28.11.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

Predmet: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac

Na temelju članka 56. Statuta Bjelovarsko-bilogorske županije(„Županijski glasnik", broj 22/09, 1/13, 7/13, 1/18, 2/20, 5/20, 1/21, 12/23), Župan Bjelovarsko-bilogorske županije, dana 28. studenog 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac, te se upućuje Odboru za naobrazbu, kulturu i šport Županijske skupštine Bjelovarsko-bilogorske županije na raspravu i Županijskoj skupštini Bjelovarsko-bilogorske županije na razmatranje i usvajanje.

Prijedlog ovog Zaključka obrazložit će pročelnica Upravnog odjela za društvene djelatnosti i obrazovanje Andrea Prugovečki Klepac, prof.

ŽUPAN
Marko Marušić, dipl.oec.

MARKO MARUŠIĆ
HR-84329083227

Elektronički potpisano: 28.11.2024T12:20:25 (UTC:2024-11-28T11:20:25Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: c94911c2-9e83-48ec-bcb1-5a2e975674e1

Kontrolni broj: 1732792825
Bjelovarsko-bilogorska županija

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

Nacrt prijedloga

KLASA: 602-01/24-01/82
URBROJ: 2103-18-24-3
Bjelovar, 28.11.2024.

Temeljem članka 17. Statuta Bjelovarsko-bilogorske županije („Županijski glasnik" broj 22/09, 1/13, 7/13, 1/18, 2/20, 5/20,1/21, 12/23) Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije na svojoj ___ sjednici održanoj _____2024. godine donijela je

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac

I.

Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije daje suglasnost Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac radi realizacije projekta izgradnje novog prostora na kč.br. 146/1, 146/2 i 147, Trojeglava, oranica, livada i dvor u hrv. Velikana, dvor u hrv. Velikana, kuća br.13 i dvorište ukupne površine 2331m², upisanu u zk. ul. br. 117, k.o. Trojeglava.

II.

MT-PROCJENE d.o.o. iz Bjelovara izradilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.250,00 € koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina("Narodne novine", broj 78/15).

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije dalo je pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

III.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Županijskom glasniku".

PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
Slavko Došen

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA DRUŠTVENE
DJELATNOSTI I OBRAZOVANJE

KLASA: 602-01/24-01/82
URBROJ: 2103-18-24-4
Bjelovar, 28.11.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

PREDMET: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac
- obrazloženje

Školski odbor Osnovne škole Dežanovac na svojoj sjednici donio je Odluku o darovanju nekretnine Općini Dežanovac radi realizacije projekta izgradnje novog prostora na kč.br. 146/1, 146/2 i 147, Trojeglava, oranica, livada i dvor u hrv. Velikana, dvor u hrv. Velikana, kuća br.13 i dvorište ukupne površine 2331m², upisanu u zk. ul. br. 117, k.o. Trojeglava.

Stara zgrada škole bi se srušila, prostor bih se poravnao i izgradio bi se novi prostor koji bi koristile udruge s područja Općine Dežanovac, konkretno Zajednica Mađara Općine Dežanovac. Za darovane nekretnine Općina Dežanovac je zainteresirana sudjelovati u obnovi fasade na starom dijelu Osnovne škole Dežanovac ukupne površine oko 400m².

MT-PROCJENE d.o.o. iz Bjelovara izradilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.250,00 € koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina("Narodne novine", broj 78/15).

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije dalo je pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Predlaže se Županijskoj skupštini Bjelovarsko-bilogorske županije da donese Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Dežanovac na prijedlog Odluke o darovanju nekretnine Općini Dežanovac.

S poštovanjem,

Pročelnica
Andrea Prugovečki Klepac, prof.

ANDREA PRUGOVEČKI KLEPAC
HR-41687169500

Elektronički potpisano: 28.11.2024T12:11:12 (UTC:2024-11-28T11:11:12Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: e3eb5626-cd48-4d73-935c-a5623dd28f3b

Kontrolni broj: 1732792271
Bjelovarsko-bilogorska županija

OSNOVNA ŠKOLA
D E Ž A N O V A C
KLASA:372-01/24-01/1
URBROJ:2103-103-24-1
Tel: 043 675-840, 841,
e-mail: ravnatelj@os-dezanovac.skole.hr,
os.dezanovac@gmail.com
Dežanovac, 7. listopada 2024.

Bjelovarsko-bilogorska županija
Županijsko Povjerenstvo
Dr. A. Starčevića 8
B J E L O V A R

Predmet: Darovanje nekretnine
- Suglasnost/odobrenje moli se

Sukladno Odluci Školskog odbora o darovanju nekretnina (stara ruševna školska zgrada u Trojeglavi kč.br.147, 146/1, 146/2 k.o. Trojeglava), dobivenog mišljenja za Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina za istu molimo Vas da nam dadete suglasnost za darovanjem navedene nekretnine.

Zahvaljujemo

S poštovanjem

Ravnatelj:

/Zoran Činčak, mag.pov./

OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC DEŽANOVAC

SCAN

ŠKOLSKI ODBOR
OSNOVNE ŠKOLE
D E Ž A N O V A C
KLASA:007-01/24-01/3
URBROJ:2103-103-24-1
Dežanovac, 3. listopada 2024.

Temeljem članka 58. Statuta Osnovne škole Dežanovac, Školski odbor Osnovne škole Dežanovac na svojoj sjednici održanoj 3. listopada 2024. godine donosi

O D L U K U
o darovanju nekretnine

I

Nakon dobivenog mišljenja, Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti tržišne nekretnine za Procjenbeni elaborat ravnatelj škole predložio je članovima Školskog odbora da donesu Odluku o darovanju nekretnine (Stare školske zgrade u Trojeglavi) na kč.br. 147, 146/1 i 146/2 k.o. Trojeglava, Općini Dežanovac.

II

Članovi Školskog odbora jednoglasno donose Odluku o darovanju nekretnina (stare školske zgrade u Trojeglavi), te je istu potrebno uputiti osnivaču i zatražiti suglasnost.

III

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se danom donošenja.

Predsjednik Školskog odbora:

Prodanović

/Sanja Prodanović

OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC DEŽANOVAC

ŠKOLSKI ODBOR
OSNOVNE ŠKOLE
D E Ž A N O V A C
KLASA:003-08/22-01/1
URBROJ:2111-03-04-01-22-1
Dežanovac, 7. prosinca 2022.

Temeljem članka 54. Statuta Osnovne škole Dežanovac, Školski odbor Osnovne škole Dežanovac na svojoj sjednici održanoj 7. prosinca 2022. godine, a na prijedlog ravnatelja škole i Pisma namjere Općine Dežanovac za darovanje nekretnine donosi

O D L U K U / S U G L A S N O S T
za pokretanje procedure darovanja nekretnine

I

Ravnatelj škole predložio je članovima Školskog odbora „a temeljem Pisma namjere Općine Dežanovac" potrebu za darovanjem nekretnine (stare školske zgrade u Trojeglavi) u vlasništvu škole.

II

Članovi Školskog odbora nakon razmatranja Pisma namjere i konzultacije donose Odluku/suglasnost o pokretanju procedure darovanja stare ruševne školske zgrade u Trojeglavi, Općini Dežanovac.

III

Ova Odluka stupa na snagu i primjenjuje se danom donošenja.

Predsjednik Školskog odbora:
Prodanović
/Sanja Prodanović/
OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC DEŽANOVAC

OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC
DATUM 21-11-2022
KLASA 940-01/22-01/1
UR. BROJ 2111-03-04-01-22-1

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA DEŽANOVAC
NAČELNIK

KLASA: 361-10/22-01/17
URBROJ: 2103-7-2-1-22-1
Dežanovac, 15. studeni 2022. godine

RAVNATELJ OŠ DEŽANOVAC
ŠKOLSKI ODBOR OŠ DEŽANOVAC

PREDMET: Pismo namjere za darovanjem nekretnina u vlasništvu OŠ Dežanovac
- *dostavlja se*

Poštovani,

Upućujemo Vam ovo pismo namjere radi darovanja nekretnina koje se nalaze u k.o. Trojeglava na slijedećim katastarskim česticama:

- kčbr. 146/1 – 1155m²,
- kčbr. 146/2 – 457 m²,
- kčbr. 147 – 719 m².

Radi o nekretninama stare zapuštene zgrade škole i oranice koja se nalazi iza nje, a koje su od nedavno u vlasništvu Osnovne škole Dežanovac upisane u zemljišnoknjižnom ulošku broj 117 k.o. Trojeglava temeljem rješenja Općinskog suda u Bjelovaru, Stalne službe u Daruvaru, Zemljišnoknjižnog odjela od 25. listopada 2022. godine.

Naime, kako se radi o nekretninama koje nisu u funkciji od 01. siječnja 1963. godine, dakle punih 60 godina. Nekretnine su sve do nedavno bile na Školskoj konkurenciji, znači nejasnog vlasnika i pravnog nasljednika, a tek odnedavno na OŠ Dežanovac. Iste su dugi niz godina zapuštene, zarasle, a stara zgrada škole već je dugo u ruševnom stanju i kao takva predstavlja opasnost za sve prolaznike i mještane Trojeglave.

Stoga, ukoliko bi ste nam darovali navedene katastarske čestice iste bi rasčistili, staru zgradu škole srušili, prostor poravnali i izgradili novi prostor koje bi koristile udruge s područja Općine Dežanovac, konkretno Zajednica Mađara Općine Dežanovac, obzirom da je mađarska nacionalna manjina zastupljena upravo u Trojeglavi.

Za uzvrat, za darovane nekretnine, Općina Dežanovac je voljna sudjelovati u obnovi fasade na starom dijelu Osnovne škole u Dežanovcu (matična škola), površine oko 400 m².

Smatramo da bi ovime OŠ Dežanovac imala višestruke koristi. Riješila bi se problematičnih nekretnina koje nisu u funkciji 60 godna, dobila bi novu fasadu na školi čija vrijednost sigurno prelazi vrijednost darovanih nekretnina.
Općina bi na zadovoljstvo mještana naselja Trojeglava riješila višegodišnji problem.

Nadam se da ćete nam izaći u susret nakon što provedete potrebne procedure u školi i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

S poštovanjem,

NAČELNIK OPĆINE DEŽANOVAC
Josip Stjepanović

SCAN

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC
DATUM 30-09-2024
KLASA 940-01/24-01/1
UR. BROJ 2103-103-24-3

KLASA: 350-04/23-01/03
URBROJ: 2103-21-24-6
Bjelovar, 23.09.2024.

Temeljem članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine", broj 78/15) i Odluke o izmjeni Odluke o imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko-bilogorske županije (KLASA: 081-02/24-01/01 , URBROJ: 2103-21-24-1 od 2. rujna 2024. godine) Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije donosi

MIŠLJENJE

Korigirani Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina (broj 019-2023-2) – zemljišta (sa zgradom za rušenje)- k. o. Trojeglava kč.br. 147, 146/1 i 146/2 , usklađen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Na zahtjev Osnovne škole Dežanovac, Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije je na svojoj jedanaestoj sjednici održanoj elektronskim putem razmatralo usklađenost Procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" br. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" br. 105/15).

Temeljem članka 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Procjembeni elaborat za Osnovnu školu Dežanovac izradio je dipl. inf. Mario Turković, stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina.
Procjeniteljsko povjerenstvo je prilikom ocjene Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina (broj 019-2023-2) – zemljišta (sa zgradom za rušenje)- k. o. Trojeglava kč.br. 147, 146/1 i 146/2, utvrdilo kako je isti usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15) te se odobrava njegova daljnja upotreba.

ČLANOVI PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA:

KRISTIJAN SABLJAK, magistar inženjer građevinarstva
iz redova procjenitelja

DRAGICA BAJSIĆ, mag.ing.arch.
iz reda Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije

NARCISA KRIVAČIĆ, iz redova posrednika u prodaji nekretnina članova Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK

MARINA SAVI, prvostupnica javne uprave
predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave

Službenica ovlaštena za administrativno – tehničke poslove
Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko - bilogorske županije

Tatjana Tulić, mag.nov.

DOSTAVITI:

Osnovna škola Dežanovac
Dežanovac 285
43506 Dežanovac

O TOME OBAVIJESTITI:

Mario Turković
Stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina
Prilaz A.Hebranga 17
43000 Bjelovar

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

KLASA: 938-07/23-01/486
URBROJ: 541-18-03/7-23-2
DARUVAR, 06.06.2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROJEGLAVA (Mbr. 304417)
Posjedovni list: 460

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC, DEŽANOVAC 285, DEŽANOVAC 43500 DARUVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	69451048947

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		146/1	**HRVATSKIH VELIKANA**	**1153**	8		
			DVORIŠTE	477			
			LIVADA	158			
			ORANICA	518			
		146/2	**HRVATSKIH VELIKANA**	**458**	8		
			DVORIŠTE	458			
		147	**PODKUĆNICE**	**719**	8		
			ŠKOLA I DVORIŠTE	719			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2330**			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Službena osoba: Vlatka Panifer, ekonomski tehničar
ovlaštena katastarska referentica

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	06.06.2023 10:30	**Serijski broj certifikata**	89221737195848410255322674823330274 28
		Algoritam potpisa	RSA
Kontrolni broj	Z15037528175cbb51		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 07.06.2023. 10:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304417, TROJEGLAVA

Broj ZK uloška: 117

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18862/2022
Aktivne plombe: Z-5505/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	142/2	ORANICA PODKUĆNICA		969	3485	
2.	143/2	SJENOKOŠA U PODKUĆNICI		307	1104	
3.	144/2	DVOR I ORANICA HRV. VELIKANA		408	1467	
4.	144/3	DVOR HRV. VELIKANA		124	446	
5.	145	ORANICA U PODKUĆNICI		663	2385	
6.	146/1	ORANICA, LIVADA I DVOR U HRV. VELIKANA		321	1155	
7.	146/2	DVOR U HRV. VELIKANA		127	457	
8.	147	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE		200	719	
9.	394	PAŠNJAK BAŠĆICA U BAŠĆI		326	1173	
10.	395/2	ORANICA BAŠĆICA	1	1362	10653	
		UKUPNO:	1	4807	23044	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC, OIB: 69451048947, DEŽANOVAC 285, DEŽANOVAC 43500 DARUVAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2023.

Izvadak je upisan pod brojem 24045/2023

Izdao:

ZK referent:
IVANA RUŽIČKA

Kontrolni broj: Z15041228635362de

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

PROCJENE

MT-PROCJENE d.o.o.

Bjelovar, Prilaz A. Hebranga 17, OIB 48638824035

IBAN: HR78 2402006 1100863943 • HR73 2360000 1102666053

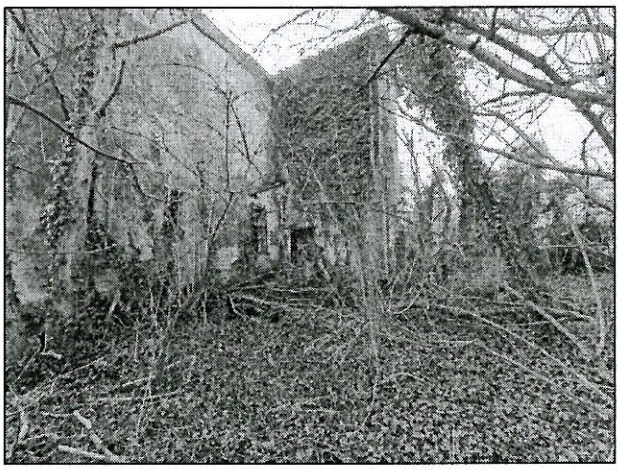
tel.: 043 22 60 60 • fax.: 043 22 60 61 • mob.: 098 675 893

www.mt-nekretnine.hr • procjene@mt-nekretnine.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ: 019-2023-2



Vrsta nekretnine:	ZEMLJIŠTA (sa zgradom za rušenje)
Lokacija nekretnine:	Općina Dežanovac, naselje Trojeglava, Ulica hrvatskih velikana 22
Naručitelj procjene:	Osnovna škola Dežanovac, OIB: 69451048947, Dežanovac 285
Podaci o nekretnini:	k.o. Trojeglava, z.k.ul. 117, z.k.č.br. 147, 146/1 i 146/2
Svrha:	kupoprodaja

Dan vrednovanja procjene:	20.04.2023.
Dan kakvoće nekretnine:	20.04.2023.
Izradio:	MT-PROCJENE d.o.o.
	Mario Turković, dipl.inf.
	stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-406/2022-3
Bjelovar, 14. studenog 2022.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 31. st. 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.), te čl. 12. st. 1. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine" broj 64/98., 88/08., 28/13. i 21/22.), donosi

R J E Š E NJ E

Mario Turković, dipl. informatičar, rođ. 11. veljače 1980. u Bjelovaru, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Bjelovaru, Marina Getaldića 5, OIB: 03849973983 ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

1. Mario Turković, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina.

2. Zahtjev je osnovan.

3. U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. st. 1. toč. 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima:

- da je zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog procjenitelja, što je vidljivo iz liječničke potvrde od 8. studenog 2022.
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave RH.

4. Zahtjevu je priložio popis predmeta u kojim je obavio procjene nekretnina iz prethodnog mandata.

5. S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem navedene u čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:
Goran Milaković

Vrijeme potpisivanja:
14-11-2022
08:54:35

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
2.5.4.97=#0C115641544852204236333436303736313535
OU=Signature
S=Milaković
G=Goran
CN=Goran Milaković

PRAVNA POUKA
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u dva primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

DNA
1. Mario Turković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinski sud u Bjelovaru
4. Općinski sud u Virovitici

Broj zapisa: **eb314-ba051**

Kontrolni broj: **0cb0a-a9e87-5cf20**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Goran Milaković, O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE 5

2. LOKACIJA 6

2.1. MAKROLOKACIJA 6

2.2. MIKROLOKACIJA 7

3. IDENTIFIKACIJA 8

3.1. VLASNIŠTVO, PRAVA I OBVEZE 8

3.2. OPIS ZATEČENOG STANJA 8

3.4. ISKAZ POVRŠINA 12

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI 13

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 14

5.1. ANALIZA TRŽIŠTA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 14

5.2. ANALIZA I OBRADA PODATAKA PROCJENJIVANOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 15

5.3. POREDBENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 17

5.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM 19

6. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 20

6.1. ANALIZA TRŽIŠTA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA 20

6.2. ANALIZA I OBRADA PODATAKA PROCJENJIVANOG POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA 21

5.3. POREDBENA ZEMLJIŠTA 22

5.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM 23

7. ZAKLJUČAK 25

8. PRILOZI 26

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Temeljem zahtjeva naručitelja, zatražena je procjena tržišne vrijednosti zemljišta u Općini Dežanovac, naselje Trojeglava, Ulica hrvatskih velikana 22.

Predmet procjene su nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Zemljišno knjižnog odjela Bjelovar, Općinski sud u Bjelovaru:

k.o. Trojeglava, z.k.ul. 117, z.k.č.br. 147, 146/1 i 146/2.

Zadatak ove procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na temelju prikupljenih podataka od naručitelja, osobno prikupljenih podataka i očevidom na licu mjesta, dok je svrha izrade procjene kupoprodaja.

Procjena se izrađuje uvidom u zemljišnoknjižni izvadak preuzet s www.e-izvadak.pravosudje.hr, te Posjedovni list i Izvod iz katastarskog plana koji su preuzeti s www.katastar.hr, u prilogu se nalaze primjerci istih.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnina određen je 20.04.2023. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

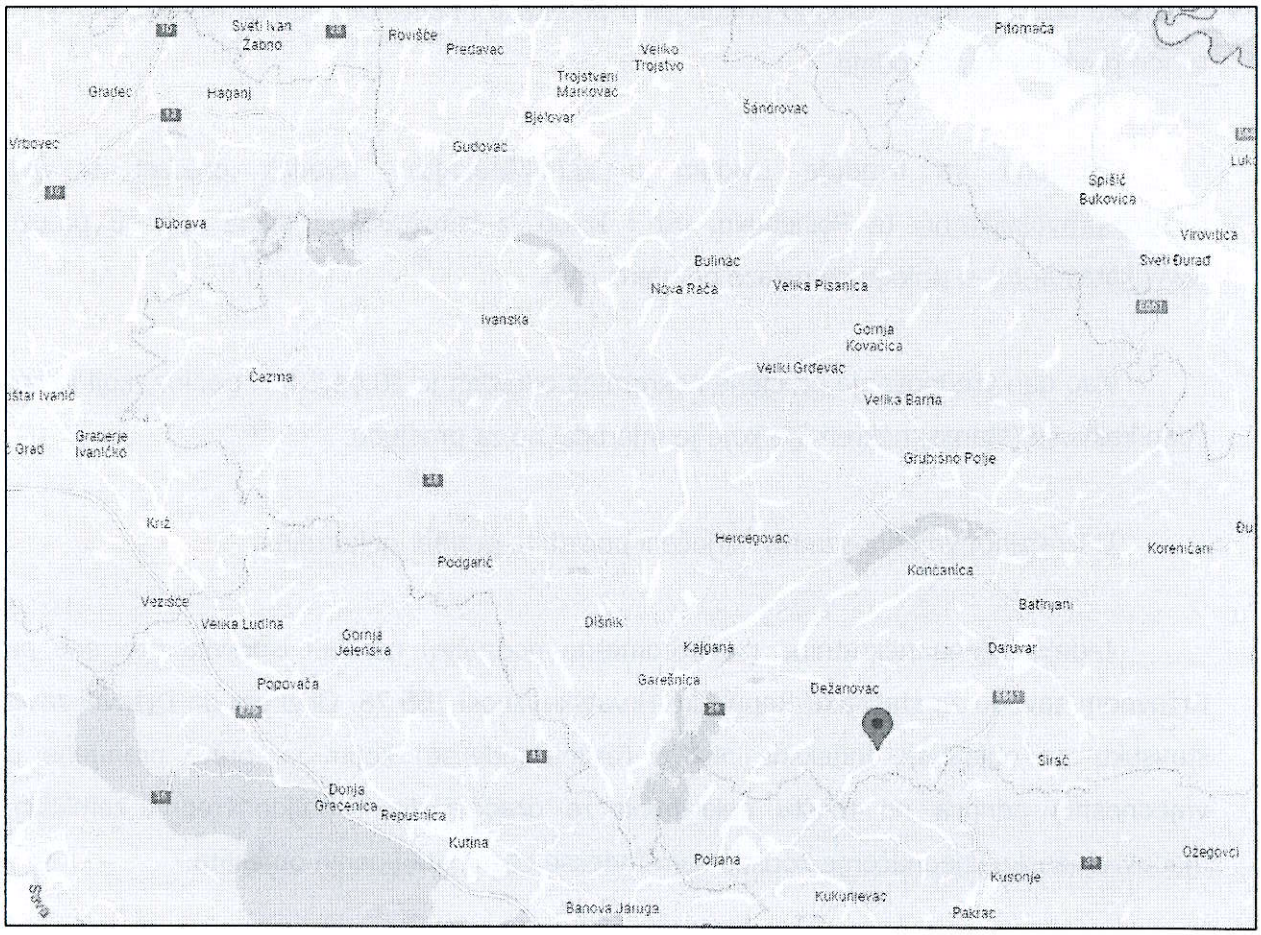
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Indeks cijena nekretnina (za predmetno područje) na dan ispravka procjene prema Državnom zavodu za statistiku Republike Hrvatske iznosi 165,78. Obzirom da Državni zavod za statistiku ne objavljuje indeksne nizove (bazne indekse) kojim se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina za građevinska i poljoprivredna zemljišta, za međuvremensko izjednačenje koristio sam Indekse cijena stambenih objekata.

2. LOKACIJA

2.1. Makrolokacija

Procjenjivane nekretnine nalaze se u južnom dijelu Bjelovarsko – bilogorske županije, koja je svrstana u I. skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 92,576). Prema popisu stanovništva 2011. godine je imala 119.764 stanovnika, dok je 2022. godine imala 102.295 stanovnika, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativan ukupni saldo, stanovništvo u dubokoj starosti (indeks starenja 114,90), relativno veliki broj napuštenih i privremeno nenastanjenih objekata...



2.2. Mikrolokacija

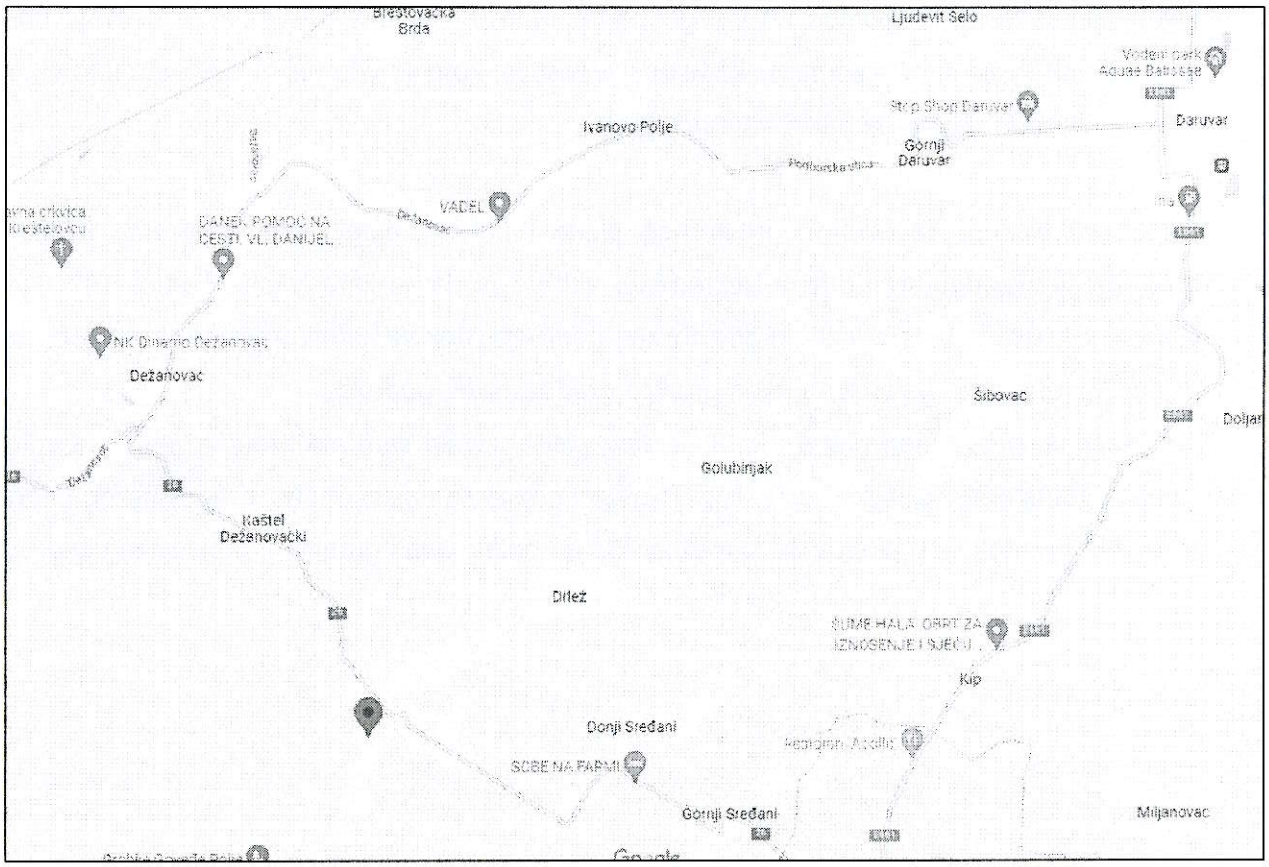
Procjenjivane nekretnine nalaze se na području Općine Dežanovac (naselje Trojeglava) koja je razvrstana u 1. (najlošiju) skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 91,382). Prema popisu stanovništva 2011. godine naselje Dežanovac je imalo 2.715 stanovnika, a 2022. godine je imalo 1.978 stanovnika, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativni ukupni saldo, staro stanovništvo (indeks starenja 118,20), relativno veći broj napuštenih zgrada...

Lokacija procjenjivane nekretnine nalaze se u naselju Trojeglava, Ulica hrvatskih velika 22. Iste su udaljene cca 17 km od Daruvara, okružene su stambenim zgradama i obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima.

Procjenjivane nekretnine dobro su prometno povezane sa svim mjesnim prometnicama.

Prema položajnim pogodnostima i po komunalnoj opremljenosti, katastarska čestica 147, k.o. Trojeglava nalazi se u zoni koja je djelomično komunalno opremljena (pristupna asfaltirana prometnica, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom, opskrba vodom, plinska mreža i TK priključak), dok se katastarske čestice 146/1 i 146/2, k.o. Trojeglava nalaze izvan zone komunalne opremljenosti, ali u neposrednoj blizini.

Lokaciju karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i nizak utjecaj zagađenosti zraka.



3. IDENTIFIKACIJA

3.1. Vlasništvo, prava i obveze

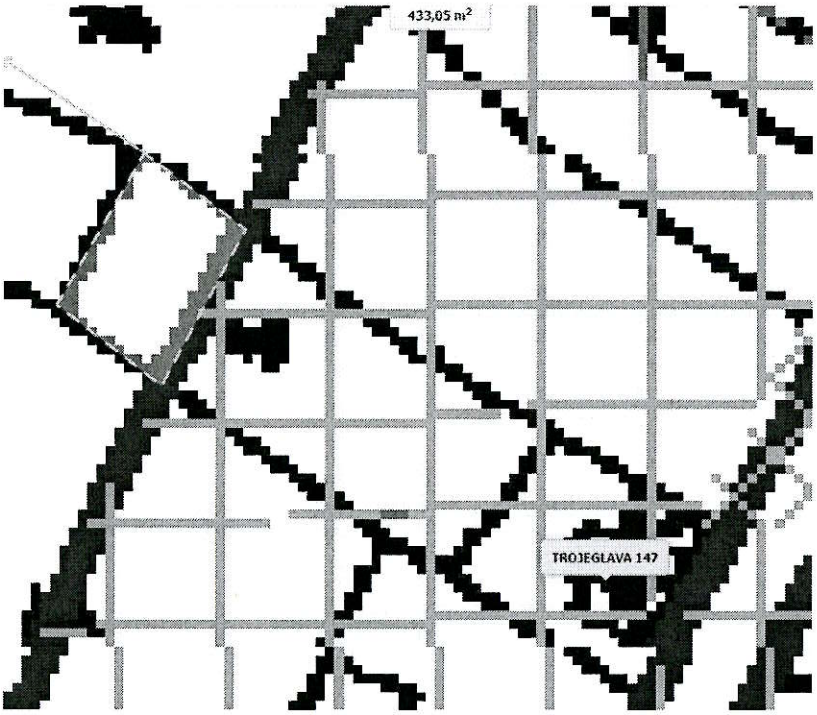
Kao dokaz vlasništva nad predmetnim nekretninama predočen je verificirani e-Izvadak iz Zemljišne knjige (vidi u prilogu) od 15.03.2023. godine, Zemljišno-knjižni odjel Daruvar, Općinskog suda u Bjelovaru:
k.o. Trojeglava, z.k.ul. 117, z.k.č.br. 147, 146/1 i 146/2,
vlasnik: Osnovna škola Dežanovac, OIB: 69451048947, Dežanovac 285.

Na predmetnim nekretninama ne postoje upisana založna prava, tereti ni obveze (vidljivo u e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu).

3.2. Opis zatečenog stanja

U Područnom uredu za katastar Bjelovar, Odjel za katastar nekretnina Daruvar, izvršio sam identifikaciju i kontrolu zemljišno knjižnih i katastarskih čestica, koje oznakom i površinama odgovaraju jedna drugoj.
Nakon identifikacije uz pomoć https://geoportal.dgu.hr/ i www.katastar.hr te očevida na licu mjesta identificirao sam predmetne katastarske čestice, koje su vrlo jasno vidljive u naravi, te su mi iste pokazane od strane naručitelja procjene.

Prema preklapanju navedenog prostornog plana i katastarskog plana te prema izmjeri na https://geoportal.dgu.hr/ i bazi e-Nekretnine, vidljivo je da se katastarske čestice 147 i 146/2 nalaze u cijelosti unutar granica građevinskog područja, dok se katastarska čestica 146/1 nalazi djelomično unutar a djelomično izvan granica građevinskog područja.
Preklapanjem prostornog plana i katastarskog plana izvršio sam približnu izmjeru i utvrdio da površina katastarske čestice 146/1, k.o. Trojeglava koja se nalazi unutar građevinskog područja iznosi 722 m^2, dok se preostali dio površine 433 m^2 nalazi izvan granica građevinskog područja.



Približna izmjera površina poljoprivrednog dijela čestice 146/1 prema bazi e-Nekretnine i prostornom planu.

Na dan očevida na predmetnom zemljištu izgrađena je zgrada koja je u lošem urušenom stanju, narušena mehanička stabilnost i otpornost zgrade, vidljiva vlaga (ista se ne koristi duže od 50 godina).

Zgrada je sagrađena unutar vanjskih tlocrtnih dimenzija cca 11,00 x 19,05 m + 3,60 x 4,15 m + 3,05 x 5,34 m, katnost: priz+kat.

Katastarske čestice 147, 146/2 i 146/1 nalaze se jedna iza druge te u naravi čine jednu funkcionalnu cjelinu.

Katastarske čestice 147, 146/2 i dio 146/1, k.o. Trojeglava koje se nalaze unutar granica građevinskog područja uzeo sam u daljnji proračun kao građevinska zemljišta koje sam prema Pravilniku o procjenama vrijednosti nekretnina svrstao u I. kategoriju, ali pod uvjetom izrade geodetskog parcelacijskog elaborata radi formiranja građevne čestice.

Detaljan prikaz površina, oznaka i namjenu katastarskih čestica koje sam uzeo u proračun prikazao sam u točki 3.4. Iskaz površina.

Ispred procjenjivanog građevinskog zemljišta razvedena je djelomična infrastruktura (struja, voda i plin), pristup je omogućen na asfaltiranu prometnicu.

Dio predmetnog poljoprivrednog zemljišta u naravi predstavljaju neodržavanu oranicu, odnosno šikaru.

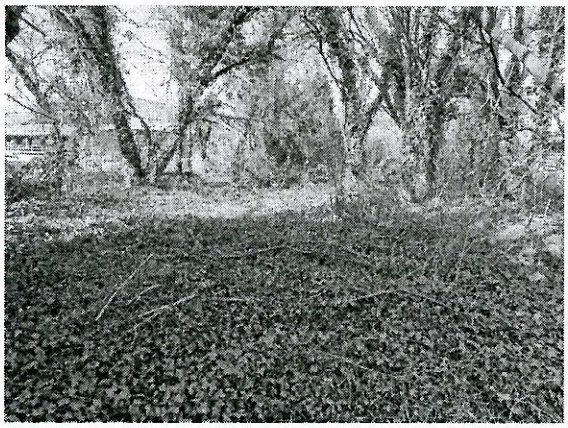
S obzirom da se radi o poljoprivrednom zemljištu na području bez razvojnog potencijala, manje potražnje za građevinskim zemljištima, iz toga razloga sam poljoprivredna zemljišta prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), čl. 10. st.2. svrstao u 4. kategoriju 1.podkategorije – poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje, a ne u ostale kategorije primjerice daljnjih urbanističkih razvoja i slično.

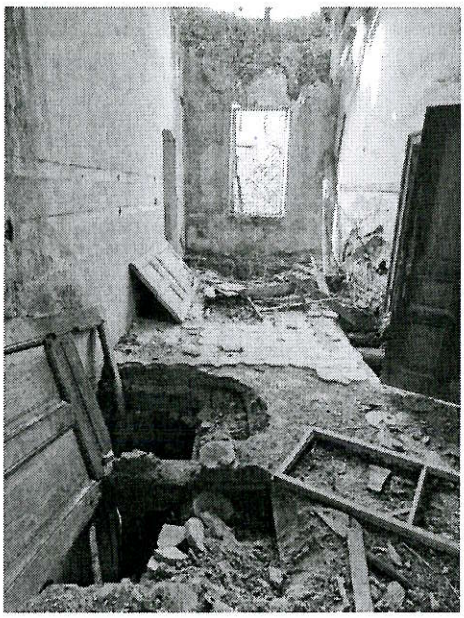
Zgrada je bruto površine 465,27 m^2 (h_{priz}=2,97, h_{kat}=4,03, h_{pot}=0,30-3,60 m). Ukupan bruto volumen zgrade iznosi cca 2.129,68 m^3.

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa za stambenu zgradu iznosi 2.129,68 m^3 x 1,062 €/ m^3 + 2.129,68 m^3 x 0,747 €/m^3 = 3.852,59 €.

Trošak rušenja zgrade iznosi cca 30h radnog stroja x 50,00 €/h = 1.500,00 € + 1.000,00 € odvoz i deponiranje, što ukupno iznosi = **3.000,00 €.**

Trošak ishođenja Uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15.02.1968. godine iznosi 100,00 €.





3.4. Iskaz površina

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Katastarska općina	Zemljišno knjižni uložak:	Broj zemljišno knjižne čestice	Broj katastarske čestice	Namjena i kategorija zemljišta	Površina (m^2) u katastru
Trojeglava	117	147	147	građevinsko, I. kat.	719,00
		146/2	146/2	građevinsko, I. kat.	457,00
		dio 146/1	dio 146/1	građevinsko, I. kat.	722,00
		dio 146/1	dio 146/1	poljoprivredno, 4.1.kat.	433,00
				UKUPNO:	**2.331,00**

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od naručitelja, osobno prikupljenih podataka, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Detaljnim istraživanjem i analizom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, na procjenjivanom području i široj okolici, ustanovio sam da je bilo (vrlo malo) građevinskog i poljoprivrednog zemljišta približnih karakteristika koje su bile predmet kupoprodaje unazad četiri godine, stoga sam kao najprikladniju i osnovnu odabrao poredbenu metodu, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, prostornih planovi, literatura te ostala prikupljena i dobivena dokumentacija:

Propisi:
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 108/17, 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

Prostorni planovi:
- I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dežanovac – građevinsko područje naselja Trojeglava (Službeni glasnik općine Dežanovac broj 3/11)

Literatura:
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I., (2018.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2020.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2021.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut Zagreb
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb (2022.): Indeksi cijena stambenih nekretnina
- Uhlir Ž., Majčica B., (2016): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb

Ostalo:
- Informacijski sustav tržišta nekretnina e-Nekretnine
- e-Izvadak iz zemljišne knjige, e-Izvadak iz katastarskog plana, e-Posjedovni list
- Tečajna lista HNB i dr.

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

5.1. Analiza tržišta građevinskog zemljišta

Prema Pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta od 2012. je opadao, te je najmanji broj (10.945) ostvaren 2015. godine. Tijekom slijedeće četiri godine broj se polako povećavao, te je 2019. godine dostigao 17.100. Nakon toga je 2020. godine broj transakcija pao za 5,25% iznosio je 16.215 transakcija, dok je sama vrijednost prodanog građevinskog zemljišta 2020. godine u odnosu na prethodnu godinu porasla za 2,3%. Najveći broj transakcija ostvaren je 2021. godine sa značajnim porastom od 45,7% i ukupnim brojem od 23.633 transakcija, te još značajnijim porastom vrijednosti prodanog zemljišta od 58,7% (ukupno 13,657 mil kn). Primjerice 2019. godine ukupna vrijednost prodanih zemljišta iznosila je 8,414 mil. Kn.

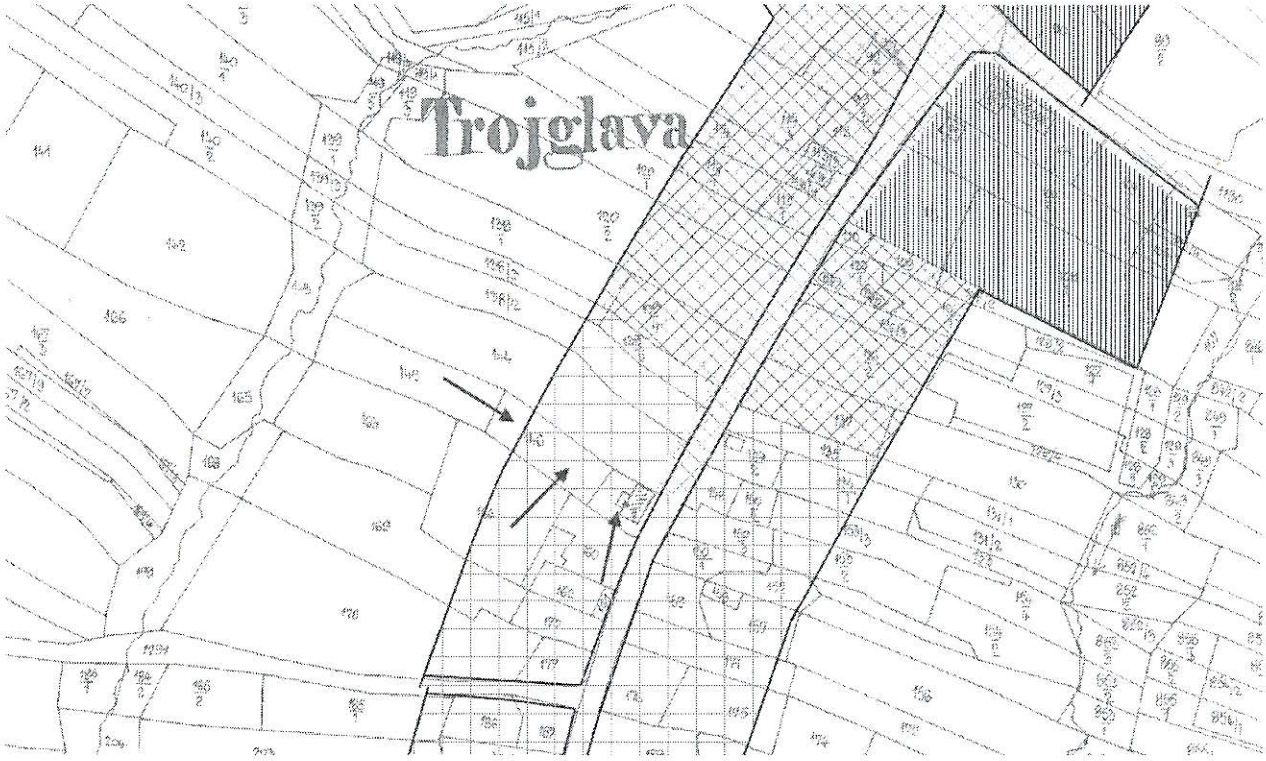
Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, već su gotovo konstantno rasle (izuzev 2015. godine), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 308,00 kn/m^2. Nakon toga 2020. godine medijalna vrijednost pala je za 6,8% i iznosila 287,00 Kn/m2, da bi 2021. godine porasla na medijalnu vrijednost od 337,00 Kn/m2.

Tržište građevinskog zemljišta Bjelovarsko-bilogorske županije je u grubo pratilo trendove tržišta Republike Hrvatske, s tim da je po broju transakcija među posljednjima, prema veličini građevinskog zemljišta u sredini, a prema kupoprodajnoj cijeni građevinskog zemljišta 2012.-2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 17,00 kn/m^2, u 5-percentilu 0,00 kn/m^2, a u 95-percentilu 328,00 kn/m^2). U posljednje dvije godine medijalne vrijednosti su „skočile" sa 45,10 kn/m^2 2018. na 92,00 kn/m^2 2019. godine, što je vrlo neuobičajeno. Nakon toga 2020. godine medijalna vrijednost je pala na 62,00 Kn/m2, a 2021. godine na svega 47,2 Kn/m2.

Tržište neizgrađenog građevinskog zemljišta Općine Dežanovac nije pratilo trendove tržišta Republike Hrvatske i BBŽ, jer od 2012. do 2021. godine nema evidentirane kupoprodaje, osim 2020. godine kada je evidentirano manje od 10 transakcija.

5.2. Analiza i obrada podataka procjenjivanog građevinskog zemljišta

Prema I. Izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Dežanovac – građevinsko područje naselja Dežanovac (Službeni glasnik Općine Dežanovac broj 03/11), katastarske čestice 147 i 146/2, nalaze se u cijelosti unutar granica građevinskog područja, dok se katastarska čestica 146/1 nalazi djelomično izvan a djelomično unutar granica građevinskog područja, što je vidljivo prema slijedećem kartografskom prikazu:



BJELOVARSKO - BILOGORSKA ŽUPANIJA

OPĆINA DEŽANOVAC

Naziv prostornog plana: I. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DEŽANOVAC

Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA " TROJEGLAVA "

Broj kartografskog prikaza: 4. Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Dežanovac, "Službeni glasnik Općine Dežanovac" br.

Odluka o donošenju I. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dežanovac, "Službeni glasnik Općine Dežanovac" br. 3/11

Javna rasprava je objavljena u listu "Bjelovarski list" od 96. prosinca 2010

Javni uvid je održan od 14. do 29. prosinca 2010.g.

Javno izlaganje održano je: 21. prosinca 2010.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Matija Kušić, dipl. oec.

Suglasnost na plan prema čl. 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09 i 55/11)

Klasa: 350-02/11-01/00 Urbroj: 2103/1-09-11-5 od 09. lipnja 2011. godine

Plan izradio: ARTING d.o.o. Bjelovar M.P.

Direktor: Marijan Gerl, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj: ovlašteni arhitekt Marijan Gerl, dipl.ing.arh.

Stručni tim izrade plana:
1. Marijan Gerl, dipl.ing.arh.
2. Kathka Vučetić, dipl.ing.arh.
3. Ivan Orešković, dipl.ing.građ.
4. Branka Vučetić, dipl.ing.arh.

MJEŠOVITA NAMJENA pretežito poljoprivredna gospodarstva

MJEŠOVITA NAMJENA pretežito stanovanje

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

GOSPODARSKA NAMJENA pretežito poljoprivredna

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

GROBLJE

Uvidom u bazu e-Nekretnine ustanovio sam da je na području Bjelovarsko – bilogorske županije evidentirano 61 građevinsko zemljište kao predmet kupoprodaje. Nakon detaljne analize i provjere ustanovio sam da gotovo sva evidentirana građevinska zemljišta su različitih obilježja i karakteristika u odnosu na predmetno: nalaze se na puno boljim lokacijama (gradovi Daruvar, Grubišno Polje i sl.), različite namjene i kategorije zemljišta, krivo označenih čestica, podaci stariji od četiri godine i dr..

Uvidom u Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – Kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 39502, Klasa: 360-01/23-01/22, Urbroj: 2103-21-2/18 od 02.06.2023. godine, dobio sam 3 poredbene nekretnine. Analizom sam utvrdio da je druga poredbena nekretnina kupljena od susjednog vlasnika dok treću poredbenu nekretninu nije moguće identificirati. Stoga sam pronašao druge dvije poredbene nekretnine sa sličnog područja razvijenosti, jednako udaljena od do javnog i društvenog sadržaja predmetnima, te sličnih ostalih karakteristika.

Nakon odabrane tri poredbene nekretnine, iste sam detaljno analizirao:

- izvršio uvid u katastarski plan,
- provjerio vlasništvo i terete,
- izvršio urbanističku identifikaciju,
- pokušao prepoznati neuobičajene okolnosti,...
- provjerio razinu buke i onečišćenja zraka,...

Analizom sam utvrdio da:

- su sve poredbene nekretnine veličinom dovoljno slične procjenjivanoj,
- locirane na približnim mikrolokacijama,
- nalaze se u zonama stambene namjene,
- je oblik poredbenih nekretnina sličan predmetnima,
- nije bilo izgrađenih objekata,
- je utjecaj buke poredbene nekretnine neznatan,
- je zagađenja zraka svih poredbenih nekretnina nisko,

odnosno da su stvarno dovoljno poredbena zemljišta slična predmetnima (interkvalitativno izjednačenje je manje od 40%, a odstupanje od prosječne vrijednosti od 30%).

Za prvu poredbenu nekretninu ustanovio sam da kupoprodaja nije vidljiva u zemljišnim knjigama. Daljnjom provjerom sam utvrdio da postoji ovjeren Ugovor o kupoprodaji od 14.04.2021. godine, te s obzirom da je isti podatak zakonski prihvatljiv i unesen i evaluiran u dobivenom Izvatku iz ZKC-a, isti sam uzeo u daljnji proračun.

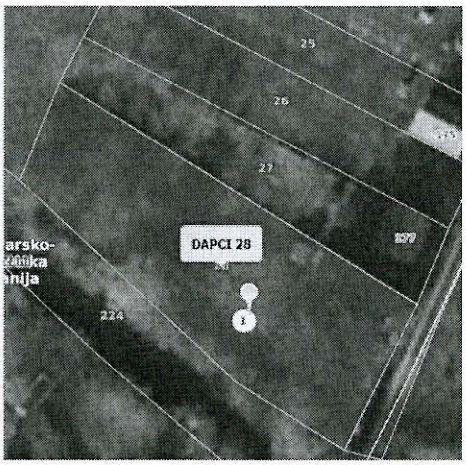
U proračunu sam koristio uobičajeni koeficijent iskoristivosti (a ne maksimalni) kojeg sam izračunao uzimajući nekoliko katastarskih čestica s područja poredbenih i predmetne nekretnine (kis=0,40).

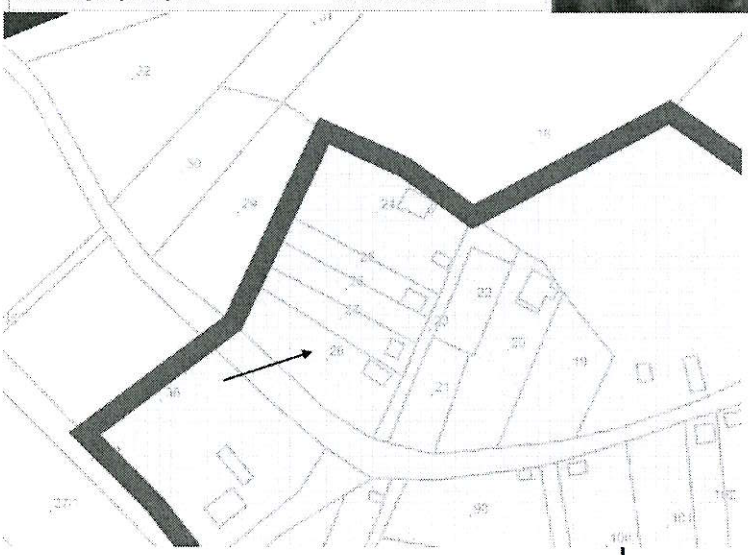
5.3. Poredbena građevinska zemljišta

Poredbeno zemljište 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1512679
Datum pregleda	5.5.2023
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4461046
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2021
Površina u prometu	1.089,79
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.584,86
Datum ugovora	14.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČAZMA - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š15 - GOSPODARSKA ŠUMA



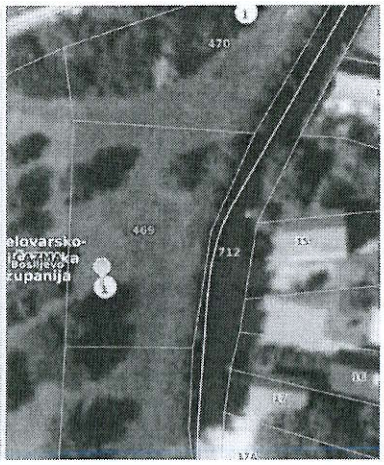


Županija:	BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
Grad:	GRAD ČAZMA
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČAZME PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA ("Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 28/03, 19/06, 30/11, 18/12, 45/14 i 62/18)	
Naziv kartografskog prikaza:	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - Marčani, Sovari, Dapci, Palančani, Općevac**
Broj kartografskog prikaza: **4.2**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1:5.000**
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Objava pročišćenog teksta odredbi za provođenje (službeno glasilo): "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 2/19
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13 i 65/17): broj suglasnosti: KLASA: UR.BROJ: Datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo	PLANIMETAR d.o.o.

Poredbeno zemljište 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

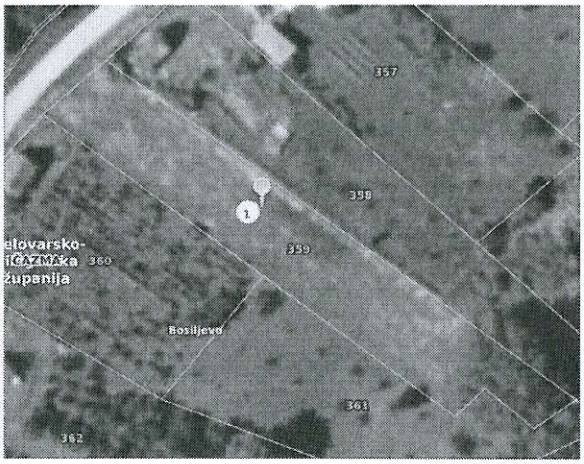
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831787
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4937515
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2023
Površina u prometu	651,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.460,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	993,89
Datum ugovora	29.06.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BOSILJEVO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



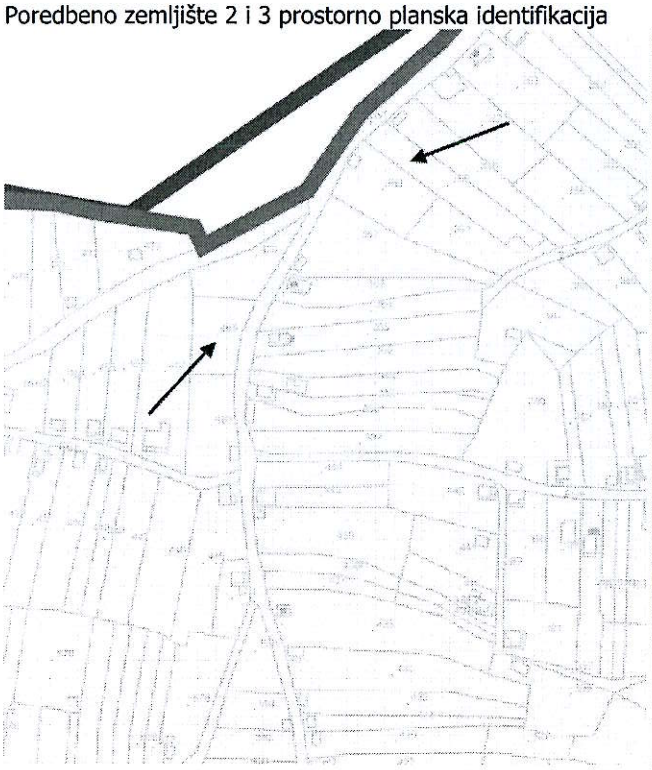
Poredbeno zemljište 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1898737
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5019915
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.05.2023
Površina u prometu	877,59
Vrijednost nekretnine (KN)	9.041,40
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.200,00
Datum ugovora	07.03.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BOSILJEVO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Poredbeno zemljište 2 i 3 prostorno planska identifikacija



Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA Grad: GRAD ČAZMA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČAZME PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 28/01, 19/06, 10/11, 18/12, 49/14 i 4/19	
Naziv kartografskog prikaza: **GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - Čazma, Dereza, Proklijuvani, Bosiljevo**	
Broj kartografskog prikaza: **4.1**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1:5.000**
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Objava pročišćenog teksta odredbi za provođenje (službeno glasilo): "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 2/19
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprava:
Suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13 i 65/17): broj suglasnosti: KLASA: UR.BROJ: Datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafički dio plana: PLANIMETAR d.o.o. Gornji Dragonožec, Pučki 75	PLANIMETAR d.o.o. PUČKI 75 GORNJI DRAGONOŽEC
Pečat pravne osoba/tijela koje je izradilo pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafički dio plana:	Odgovorna osoba: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. Mladen Kardum, ing. građ.
Odgovorni voditelj izrade: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh.	
Pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafički dio plana izradili: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. Mladen Kardum, ing.građ. Ivana Najman, dipl.iur.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica predstavničkog tijela:

5.4. Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Tablica 1. ANALIZA POREDBENIH GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA, MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

			POREDBENE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE							
	OBILJEŽJA NEKRETNINE	PREDMETNE NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODACI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Općina Dežanovac, naselje Trojeglava	Čazma, naselje Marčani	Čazma, naselje Bosiljevo	Čazma, naselje Bosiljevo					
	K.Č.BR (Z.K.Č.BR.)	147, 146/2 i dio 146/1	28	469	359					
	K.O.	Trojeglava	Dapci	Bosiljevo	Bosiljevo					
	VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište					
	UKUPNO KUPOPRODAJNA CIJENA (€)		1.584,86 €	993,89 €	1.200,00 €					
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m2)	1898	1090	651	878					
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)	-	1,454 €/m2	1,527 €/m2	1,367 €/m2					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.4.2021	29.6.2022	7.3.2023					
	NAMJENA ZEMLJIŠTA	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)					
	IZVOR PREUZETIH PODATAKA e-NEKRETNINE		ID ZKC: 1512679	ID ZKC: 1831787	ID ZKC: 1898737					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI									
	Ulazni podatak	1,0	1,0	1,0	1,0					
	Odabrana vrijednost	0,4	0,4	0,4	0,4					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija					
	CJENOVNI BLOK									
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	165,78	122,17	140,80	154,22					
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,36	1,18	1,07					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,40	0,40	0,40	0,40					
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00					
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija					
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%					
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00					
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		**1,97 €/m2**	**1,80 €/m2**	**1,47 €/m2**					
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**1,747 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		0,23 €/m2	0,05 €/m2	-0,28 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE		12,96%	2,92%	-15,88%					
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA					
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		1,97 €/m2	1,80 €/m2	1,47 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,05	0,00	0,08					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,13		STANDARDNA DEVIJACIJA		0,26	14,64%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,51
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**1,747 €/m2**							

6. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

6.1. Analiza tržišta poljoprivrednog zemljišta

Prema Pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta 2012. i 2013. godine iznosio je približno 38.700, da bi 2014. godine pao na 33.660 transakcija, te svake iduće godine je konstantno rastao za približno 1.000 transakcija godišnje, te se 2018. godine ponovno vratio na broj od 2012. godine, odnosno 38.461. Isti broj transakcija zadržan je i u 2019. godini (38.315), dok je 2020. godine ostvaren pad od 10,4% odnosno 34.322 transakcije.

Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta je pratila trendove broja transakcija od 2012. do 2017. godine, te je 2017. godine iznosila 1.904 milijuna kuna, da bi 2018. godine bila u padu i iznosila 1.650,80 milijuna kuna. Nakon toga 2019. godine su bile u laganom porastu te su dosegnule iznos od 1.865 milijuna kuna, da bi 2020. godine ostvarili promet od 1.477,30 milijuna kuna (u padu je bio i broj transakcija).

Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta od 2018. godine u konstantnom porastu, 2018. godine je iznosila 2,00 Kn/m^2, a da bi 2019. godini porasta na 2,20 kn/m^2, a 2020. godine je dosegla cijenu od 2,50 Kn/m^2.

Tržište poljoprivrednih zemljišta Bjelovarsko-bilogorske županije nije pratilo trendove tržišta Republike Hrvatske, pa je tako po broju transakcija gotovo svih godina od 2012. do 2020. godine bila na drugom mjestu po broju transakcija u RH (2018. godine 4.577, 2019. godine 5.403 i 2020. godine 3.657 transakcija). Bjelovarsko – bilogorska županija zajedno s Koprivničko – križevačkom županijom (koja je bila prva među brojem transakcija) 2018., 2019. i 2020. godine činila je ¼ svih kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta u RH. Trend broja transakcija nije pratio trend medijalne vrijednosti, prema broju transakcija je BBŽ među vodećima (druga), dok je prema medijalnoj cijeni bila među posljednjima (zadnja ili predzadnja). Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta 2017. i 2018. godine iznosila je jednako odnosno 1,00 Kn/m2, dok je od 2019. godine u laganom porastu od 1,10 Kn/m2 do 1,30 Kn/m^2 iduće 2020. godine. Prema medijalnoj veličini poljoprivrednog zemljišta prilikom kupnje u RH, Bjelovarsko – bilogorska županije bila je vodeća 2018. i 2019. godine (sa 11.876 m2 i 10.930 m^2), dok je 2020. godine bila druga sa 9.748 m^2.

Zanimljivo je izdvojiti kako se manji dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ostvaruje u gradovima županijskim sjedištima nego u ostatku županija. Najveće razlike u korist ostatka županije zabilježene su u Koprivničko-križevačkoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U Bjelovarsko-bilogorska županija (bez Bjelovara) bilježi čak 85,2% kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta obavljenih na području te županije u 2020. godini.

6.2. Analiza i obrada podataka procjenjivanog poljoprivrednog zemljišta

Uvidom u bazu e-Nekretnine ustanovio sam da je na području predmetne i susjednih katastarskih općina bilo poljoprivrednog zemljišta koja su bila predmet kupoprodaje. Ustanovio sam da se cijena kretala približno jednako neovisno o samoj površini poljoprivrednog zemljišta, kao i namjeni (oranica, šikara, livada).

Uvidom u Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – Kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 34182, Klasa: 360-01/22-01/14, Urbroj: 2103/1-21-22-1 od 31.08.2022. godine, dobio sam 4 potencijalne poredbene nekretnine.

Nakon odabranih četiri poredbenih nekretnina, iste sam detaljno analizirao:

- izvršio uvid u katastarski plan,
- provjerio vlasništvo i terete,
- izvršio urbanističku identifikaciju,
- pokušao prepoznati neuobičajene okolnosti,...
- provjerio razinu buke i onečišćenja zraka,...

Analizom sam utvrdio da:

- su sve poredbene nekretnine površinom veće od procjenjivane (manje bitno obilježje),
- locirane na mikrolokacijama jednakih obilježja i sadržaja,
- je oblik poredbenih nekretnina sličan predmetnima,
- je utjecaj buke poredbene nekretnine neznatan,
- je zagađenja zraka svih poredbenih nekretnina nisko,
- su sličnih kultura,
- sve poredbene nekretnine uobičajeno održavane....,

odnosno da su stvarno dovoljno poredbena zemljišta slična predmetnima (interkvalitativno izjednačenje je manje od 40%, a odstupanje od prosječne vrijednosti od 30%).

5.3. Poredbena zemljišta

Poredbeno zemljište 1

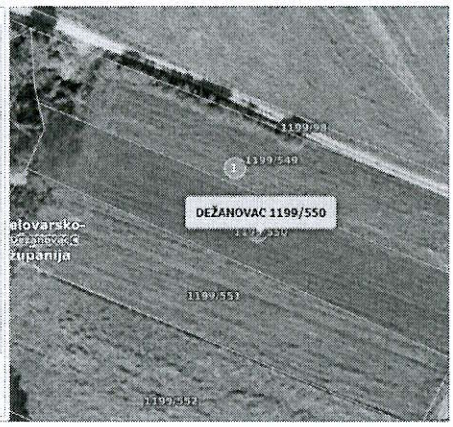
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1890916
Datum prodaje	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5009984
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2023
Površina u prometu	8.110,00
Vrijednost nekretnine (KN)	26.370,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.500,00
Datum ugovora	18.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2

Poredbeno zemljište 2

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

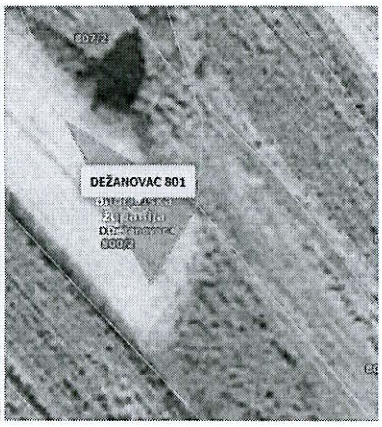
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1890884
Datum prodaje	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5009806
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2023
Površina u prometu	2.877,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.301,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	11.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2



Poredbeno zemljište 3

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1859902
Datum prodaje	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4972024
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.04.2023
Površina u prometu	13.236,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.972,53
Datum ugovora	17.10.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 1



Poredbeno zemljište 4

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1844447
Datum prodaje	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4850985
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2023
Površina u prometu	18.192,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.984,49
Datum ugovora	26.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2

5.4. Izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom

Tablica 2. ANALIZA POREDBENIH POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA, MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

			POREDBENE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE					
	OBILJEŽJA NEKRETNINE	**PREDMETNE NEKRETNINE**	**1.**	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**
ULAZNI PODACI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Općina Dežanovac, naselje Trojeglava	Općina Dežanovac, naselje Dežanovac	Općina Dežanovac, naselje Dežanovac	Općina Dežanovac, naselje Dežanovac	Općina Dežanovac, naselje Dežanovac		
	K.Č.BR (Z.K.Č.BR.)	dio 147/1	2137/5	1199/550	801	1878/9		
	K.O.	Trojeglava	Dežanovac	Dežanovac	Dežanovac	Dežanovac		
	VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište		
	UKUPNA KUPOPRODAJNA CIJENA (€)		3.500,00 €	1.500,00 €	5.972,53 €	9.984,49 €		
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m2)	433,00	8.110	2.877	13.236	18.192		
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)	-	0,432 €/m2	0,521 €/m2	0,451 €/m2	0,549 €/m2		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.4.2023	11.4.2023	17.10.2022	26.8.2022		
	NAMJENA	Poljoprivredno	Poljoprivredno	Poljoprivredno	Poljoprivredno	Poljoprivredno		
	IZVOR PREUZETIH PODATAKA e-NEKRETNINE		ID ZKC: 1890916	ID ZKC: 1890884	ID ZKC: 1859902	ID ZKC: 1844447		
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	4.1. kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija		
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	165,78	146,19	146,19	146,19	139,65		
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,13	1,13	1,13	1,19		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE, ODABIR KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija	4.1.kategorija		
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00		
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		**0,489 €/m2**	**0,591 €/m2**	**0,512 €/m2**	**0,652 €/m2**		
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**0,561 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-0,072 €/m2	0,030 €/m2	-0,049 €/m2	0,091 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-12,76%	5,40%	-8,78%	16,14%		
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA		
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		0,489 €/m2	0,591 €/m2	0,512 €/m2	0,652 €/m2		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,01	0,00	0,00	0,01		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,02		STANDARDNA DEVIJACIJA	0,07	DVOSTRUKA STAN.DEV.	14,91%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**0,561 €/m2**					

Tablica 2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
Prosječna cijena građevinskog zemljišta		1,714	€/m2
Ukupna površina građevinskog zemljišta		1898,00	m2
Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta		0,561	€/m2
Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta		433,00	m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**3.496,09**	**€**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
POLOŽAJNA OBILJEŽJA			
Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa		3.852,59	€
Trošak ishođenja Uporabne dozvole		-100,00	€
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00	€
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**3.752,59**	**€**
ODBICI			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		**0,00**	**€**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**	
Teret služnosti	Nema	0,00	€
Troškovi rušenja, odvoza	DA	3.000,00	€
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**-3.000,00**	**€**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**4.248,68**	**€**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**1,82**	**€/m2**
ZAOKRUŽENO		**4.250,00**	**€**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		32.011,64	Kn

7. ZAKLJUČAK

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja 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 bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata prema poredbenoj metodi, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina na dan vrednovanja i to:

1. ZEMLJIŠTA (sa zgradom za rušenje) koja se nalaze u Općini Dežanovac, naselje Trojeglava, Ulica hrvatskih velikana 22, upisana u k.o. Trojeglava, z.k.ul. 117, z.k.č.br. 147, 146/2, 146/1 u iznosu od 4.248,68 € (32.011,64 Kn) odnosno zaokruženo 4.250,00 €.

U izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina te je utvrđena bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Iskazana vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina ukoliko dođe do kupoprodaje.

Ovaj procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u dva primjerka koji se dostavljaju naručitelju.

Srednji tečaj za konverziju iznosi 7,53450 za 1 €.

Datum ispravka procjene: 08.03.2024. godine.

Izradio:

MT-PROCJENE d.o.o.
Mario Turković, dipl.inf.

MT-PROCJENE d.o.o.
BJELOVAR, PRILAZ A. HEBRANGA 17

Mario Turković, dipl.inf.
stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PROCJENU NEKRETNINA
Mario Turković
dipl. informatičar
Bjelovar
Marina Getaldića 5

8. PRILOZI

- e-Izvadak iz zemljišne knjige
- e-Izvod iz katastarskog plana
- e-Prijepis posjedovnog lista
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - građevinsko zemljište
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - poljoprivredno zemljište
- Ugovor o kupoprodaji za prvu poredbenu nekretninu
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 15.03.2023. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304417, TROJEGLAVA

Broj ZK uloška: 117

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18862/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	142/2	ORANICA PODKUĆNICA		969	3485	
2.	143/2	SJENOKOŠA U PODKUĆNICI		307	1104	
3.	144/2	DVOR I ORANICA HRV. VELIKANA		408	1467	
4.	144/3	DVOR HRV. VELIKANA		124	446	
5.	145	ORANICA U PODKUĆNICI		663	2385	
6.	146/1	ORANICA, LIVADA I DVOR U HRV. VELIKANA		321	1155	
7.	146/2	DVOR U HRV. VELIKANA		127	457	
8.	147	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE		200	719	
9.	394	PAŠNJAK BAŠĆICA U BAŠĆI		326	1173	
10.	395/2	ORANICA BAŠĆICA	1	1362	10653	
		UKUPNO:	1	4807	23044	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC, OIB: 69451048947, DEŽANOVAC 285, DEŽANOVAC 43500 DARUVAR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.03.2023.

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TROJEGLAVA
k.č.br.: 147

Stanje na dan: 15.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

Izvod iz https://geoportal.dgu.hr/

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 15.03.2023. 15:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROJEGLAVA (Mbr. 304417)
Posjedovni list: 460

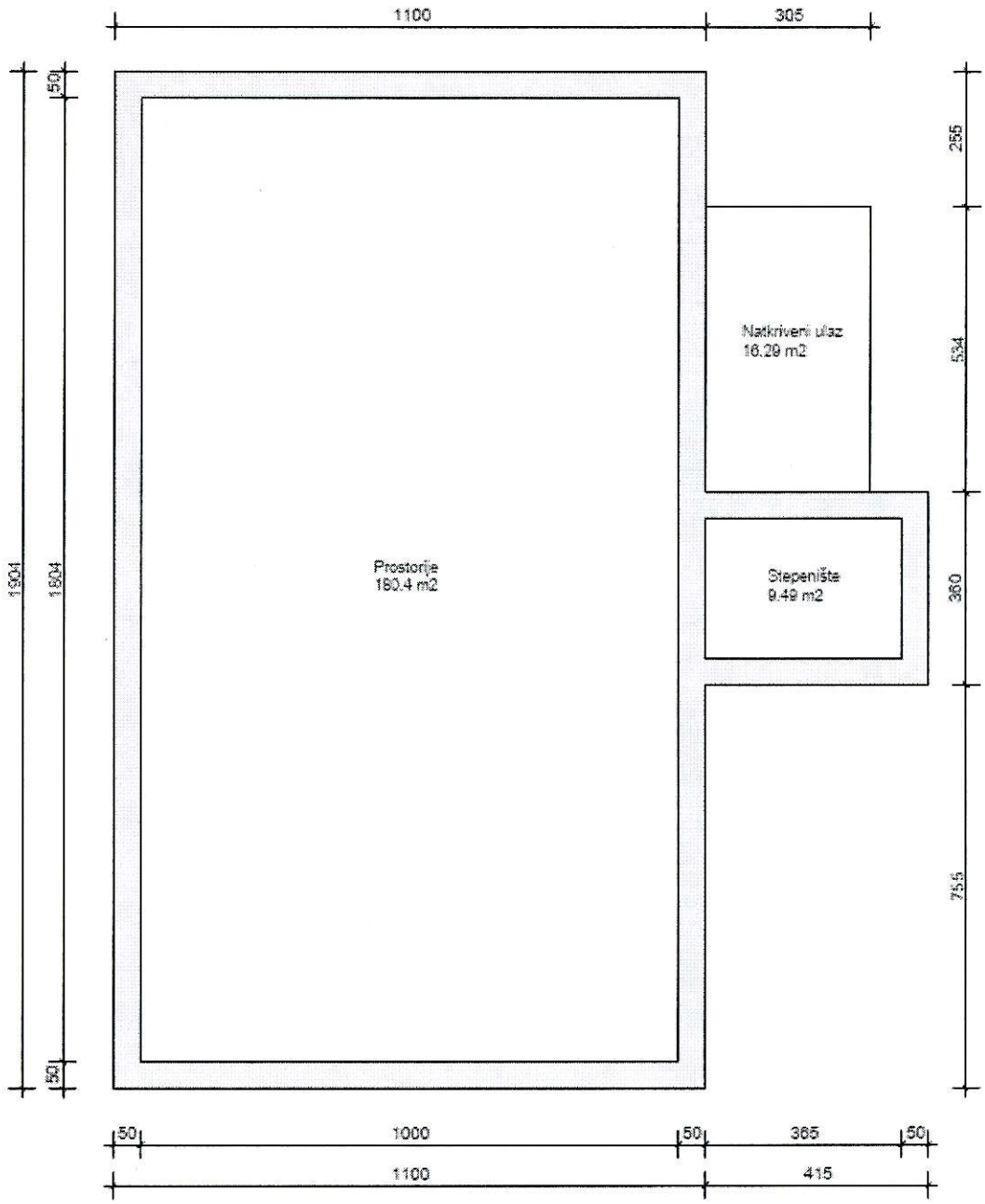
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA DEŽANOVAC, DEŽANOVAC 285, DEŽANOVAC 43500 DARUVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	69451048947

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		146/1	**HRVATSKIH VELIKANA**	**1153**	8		
			ORANICA	518			
			DVORIŠTE	477			
			LIVADA	158			
		146/2	**HRVATSKIH VELIKANA**	**458**	8		
			DVORIŠTE	458			
		147	**PODKUĆNICE**	**719**	8		
			ŠKOLA I DVORIŠTE	719			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2330**			

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

SKICA IZMJERE ZGRADE



REPUBLIKA HRVATSKA - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, PROMET, PROSTORNO UREĐENJE I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO TURKOVIĆ (03849973983)

ID Izvatka: 39502

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		, ČAZMA	, KONČANICA	, GRUBIŠNO POLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	28	2104/20	1347/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DAPCI	KONČANICA	VELIKI ZDENCI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1080,79	507	536
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1080,79	507	536
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č	KATASTAR	28	2104/20	1347/4
11	K.O.	KATASTAR	DAPCI	KONČANICA	VELIKI ZDENCI
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	MA
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT IZKORIŠTENOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		11,01	13,60	9,93
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,45	1,82	1,29
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.04.2021	29.03.2021	21.03.2022
19	CJENOVNI BLOK		ČAZMA - ŠUMA 2	KONČANICA - IZGRAĐENO 1	VELIKI ZDENCI - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 26 k.o. DAFCI	ČESTICA NASELJA MARČANI, KOJA SE NALAZI U VAZMJENAMA I DOPUNAMA PPU GRADA ČAZMA(BR. NAMJENA -IZGRAĐENI DIO,GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA MARČANI.
2	k.č. 2104/20 k.o. KONČANICA	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-1723/2021, OD 23.03.2022., SADRŽI K.Č.BR. 2104/20 K.O. KONČANICA. ISTA SE NALAZI U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE KONČANICA, II. IZMJENE I DOPUNE (SL. GLASNIK OPĆINE KONČANICA BR. 5/2006, 3/2012 I 1/2021), U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU, UREĐENI I IZGRAĐENI DIO, MIEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STANOVANJE, BR. KART. PRIKAZA 4C -GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA DIOS, TE U CJENOVNOM BLOKU KONČANICA - IZGRAĐENO 1.
3	k.č. 1347/4 k.o. VELIKI ZDENCI	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-2809/2022, OD 21.03.2022., SADRŽI Z.K.UL.BR. 1529: K.Č.BR. 1347/4, K.O. VELIKI ZDENCI. ISTE SE NALAZE U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA GRUBIŠNO POLJE, IV. IZMJENE I DOPUNE (I-IV) (SL. GLASNIK GRADA GRUBIŠNO POLJE BR. 14/05, 09/06-ISPR., 05/11, 04/13, 07/15 I 03/17), BR. KART. PRIKAZA 1.- KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA; UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, MIEŠOVITE NAMJENE, PRETEŽITO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA HRVATSKIH VELIKANA 22, DEŽANOVAC odnosno na k.č. 146/1; 146/2; 147 k.o. TROJEGLAVA, DARUVAR; TROJEGLAVA, DARUVAR; TROJEGLAVA, DARUVAR.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji 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: 360-01/23-01/22

URBROJ: 2103-21-2/18

BJELOVAR, 2.6.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
MARIJAN MAMIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVAR

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, ŠZ – 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 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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 – uprava, 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 - visoka učilišta, 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 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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 - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z1 – (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 - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, PROMET, PROSTORNO UREĐENJE I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO TURKOVIĆ (03849973983)

ID Izvatka: 39501

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DEŽANOVAC	, DEŽANOVAC	, DEŽANOVAC	, DEŽANOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2137/5	1199/550	801	1878/9,1878/9
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC,DEŽANOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	8110	2877	13236	18192
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		8110	2877	13236	18192
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č	KATASTAR	2137/5	1199/550	801	1878/9
11	K.O.	KATASTAR	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC	DEŽANOVAC
12	NAMJENA					
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		3,25	3,95	3,39	4,12
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,43	0,52	0,45	0,55
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.04.2023	11.04.2023	17.10.2022	26.08.2022
19	CJENOVNI BLOK		DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 1	DEŽANOVAC - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2137/5 k.o. DEŽANOVAC	ČESTICA NASELJA DEŽANOVAC, KOJA SE NALAZI U I-IZMJENAMA I DOPUNAMA PPU OPĆINE DEŽANOVAC, NAMJENA -VAN GRAĐEVINSKO PODRUČJE.
2	k.č. 1199/550 k.o. DEŽANOVAC	ČESTICA NASELJA DEŽANOVAC,KOJA SE NALAZI U I-IZMJENAMA I DOPUNAMA PPU OPĆINE DEŽANOVAC, NAMJENA -VAN GRAĐEVINSKO PODRUČJE.
3	k.č. 801 k.o. DEŽANOVAC	KUPOPRODAJNI UGOVOR OV-0340/2022 OBUHVAĆA ČESTICE K.Č-801,K.Č.-800,K.Č.-799 NASELJA DEŽANOVAC, KOJE SE NALAZE U I-IZMJENAMA I DOPUNAMA PPU OPĆINE DEŽANOVAC, NAMJENA -VAN GRAĐEVINSKO PODRUČJE.
4	k.č. 1878/9 k.o. DEŽANOVAC	ČESTICA NASELJA DEŽANOVAC,KOJA SE NALAZI U I-IZMJENAMA I DOPUNAMA PPU OPĆINE DEŽANOVAC, NAMJENA VAN GRAĐEVINSKO PODRUČJE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA HRVATSKIH MUČENIKA 22, DEŽANOVAC odnosno na k.č. 146/1 k.o. TROJEGLAVA, DARUVAR.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji 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: 360-01/23-01/23

URBROJ: 2103-21-2/18

BJELOVAR, 2.6.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
MARIJAN MAMIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

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, ŠZ – 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 nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - gradevinsko 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 - turistička naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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 - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradsko 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

2188
1

1. TANJA KOVAČIĆ, ZAGREB, SV. MATEJA 38, OIB: 41498943784, kao prodavateljica,

2. DOMINIK BOLTUŽIĆ, SISAK, SISAK, PETRINJSKA ULICA 9 C, OIB: 19870231252, kao kupac,

zaključili su sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ovim ugovorom prodavateljica prodaje, a kupac kupuje nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Bjelovaru, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAZMA, **k.č.br. 28, ORANICA, VINOGRAD GRUNTIŠTE površine 303 čhv, 1088 m2, upisana u k.o.: DAPCI, broj ZK uloška: 603.**

Članak 2.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 12.000,00 KN (slovima: dvanaesttisućakuna).

Kupac je prodavateljici isplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene na ruke, što prodavateljica potvrđuje svojim potpisom na ovom ugovoru.

Članak 3.

Prodavateljica jamči Kupcu da je prodana nekretnina njezino vlasništvo te da nije opterećena nikakvim knjižnim ili izvanknjižnim teretima.

Članak 4.

Prodavateljica ovlašćuje Kupca da na temelju ovog Ugovora može u zemljišnoj i drugim javnim knjigama, bez ikakvog daljnjeg upita ili odobrenja, upisati svoje pravo vlasništva na nekretninama iz čl.1. (prvog), a koja je predmet ovog Ugovora.

Članak 5.

Kupac stupa u posjed nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora, odmah po potpisu ovog Ugovora.

Članak 6.

Stranke suglasno utvrđuju da porez na promet nekretnina po ovom Ugovoru snosi Kupac, kao i sve daljnje troškove koje proizlaze iz ovog ugovora.

Članak 7.

U znak pristanka na prava i obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora, stranke isti vlastoručno potpisuju, a prodavateljica svoje potpis ovjerava po javnom bilježniku.

U Zagrebu, 16.4.2021

Prodavateljica: Kupac:

Ja, javni bilježnik **MARINA DABELIĆ**, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, potvrđujem da je stranka:

TANJA KOVAČIĆ, OIB 41498943784, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA SV. MATEJA 38, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositeljice pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110633427 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn. Javnobilježnička naknada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-2188/2021
Zagreb, 14.04.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB MARINA DABELIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Marina Dabelić
za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Sebastian Kovačić

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

1. Usluga pružena s moje strane kao ovlaštenog procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15) i Pravilniku o metodama procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15),
2. Prilikom izrade procjene djelovao sam kao neovisna stranka, koristeći se svim meni dostupnim podacima vezanim za procjenu predmetnih nekretnina kao i vezanim za tržište sličnih nekretnina, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmeta procjene,
3. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni,
4. Procjena je napravljena u skladu s etičkim kodeksom, zakonskom regulativom i važećim standardima,
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja izrade procjembenog elaborata biti će imovina tvrtke u kojoj radim, koje ću arhivirano diskretno čuvati minimalno dvije godine,
6. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.

Procjenitelj:

Mario Turković, dipl.inf.

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PROCJENU NEKRETNINA
Mario Turković
dipl. informatičar
Bjelovar
Marina Getaldića 5