ENERGONIKA D.O.O. · INTERNA PROCJENA · 11. 11. 2026.

Tržišna analiza, procjena i kalkulacija kompletne renovacije – stanovi i pomoćna zgrada, Tome Bakača 15, Bjelovar

Nekretnine: stanovi E-1, E-2, E-4 + pomoćna zgrada (garaža, radionica, skladište) 96 m²

ZK: ul. 7699, k.č. 5324, k.o. Bjelovar Novi

Udio ENERGONIKA: 1480/1800 = 82,22 % u svakom stanu i u pomoćnoj zgradi

Pretpostavka stanja: sva tri stana za kompletnu renovaciju

148.000 €
tržišna vrijednost tri stana „kakvi jesu" (100 %)

103.436 €
vrijednost udjela ENERGONIKA 82,22 % uz diskont za suvlasništvo (pro rata 121.689 €)

157.063 €
kompletna renovacija tri stana (s PDV-om, 10 % rezerve)

309.330 €
vrijednost stanova nakon renovacije (100 %, transakcijski)

39.000 €
pomoćna zgrada (garaža, radionica, skladište) 96 m², 100 % (udio ENERGONIKA 32.067 €)

153.756 €
ukupno ENERGONIKA pro rata – stanovi + pomoćna zgrada (uz diskont 130.692 €)

Najvažnije prije svakog korištenja brojki

- **Površine stanova E-1, E-2 i E-4 nisu upisane u ZK** – u izračunu su pretpostavljene (65,70 / 45 / 45 m²). Sve vrijednosti se mijenjaju razmjerno površini; nakon izmjere (geodet / elaborat etažiranja) promijeniti `STANOVI` u `rad/procjena.py` i ponovno pokrenuti.
- **Pomoćna zgrada nije u ZK upisana kao posebni dio** (nema oznake E-n). Da je u suvlasništvu ENERGONIKE u istom omjeru 1480/1800 podupiru samostalni upisi „Suvlasnički dio 1.–8." u vlastovnici (1480/1800 ENERGONIKA … ukupno 1800/1800), koji nisu vezani ni uz jedan stan. Dok se uskladbom ne formira kao zaseban posebni dio, vlasnici E-3 i E-5 mogu tvrditi da je zajednički dio cijele nekretnine (točka 5).
- ENERGONIKA nije jedini vlasnik: u svakom stanu suvlasnici su i 7 fizičkih osoba s ukupno 320/1800 (17,78 %). Bez njihove suglasnosti stan se ne može prodati kao cjelina ni založiti za kredit kupca.
- Procjena nije izrađena od ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja niti nakon očevida – služi za interne odluke i pregovore.

1. Predmet i pravno stanje

Obilježje	Stanje iz ZK izvatka (11. 11. 2026. 09:28)
Čestica	k.č. 5324, 668 m²: dvorišta 63 + 268 m², stambena zgrada (jednokatna) Tome Bakača 15 – 162 m² tlocrta, dvorišna stambena zgrada kbr. 15/1 – 79 m², pomoćna zgrada (garaža, radionica, skladište) 96 m²
Zgrada kbr. 15	4 stana: prizemlje E-1 (dvosobni) i E-2 (jednosobni); I. kat E-3 (dvosobni, 65,70 m², treća osoba) i E-4 (jednosobni)
Stanovi ENERGONIKA	**E-1** dvosobni prizemlje · **E-2** jednosobni prizemlje · **E-4** jednosobni I. kat – svaki 1480/1800
Pomoćna zgrada ENERGONIKA	**garaža, radionica i skladište**, 96 m² tlocrta, samostojeća u dvorištu – 1480/1800 (samostalni suvlasnički dijelovi 1.–8. vlastovnice, isti omjeri kao u stanovima); bez uporabne dozvole (zabilježba 1.1)
Ostali suvlasnici E-1/E-2/E-4 i pomoćne zgrade	Posilović 120, Kuraber 60, Malović 40, Radić 30, Šterc 30, Lukec 20, Plavec 20 (/1800) – jednako u sva tri stana
Uporabna dozvola	Zabilježba 1.1: za kbr. 15 i pomoćnu zgradu nije priložena. Za kbr. 15/1 priložena je dozvola za zgrade izgrađene do 15. 2. 1968. (2019.) – isti postupak je jeftin i izgledan i za kbr. 15.
Tereti	Na stanove E-1, E-2, E-4 nema izravno upisanih tereta. Zalog 69.381,86 kn (ZS-373/97, Fond za financiranje stambenih djelatnosti) i pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika upisani su „na suvlasnički dio 5" – najvjerojatnije E-5 (otkupljeni stan u kbr. 15/1); potvrditi u zbirci isprava.
Etažno vlasništvo	„s neodređenim omjerima" – nema elaborata etažiranja, površina ni omjera; sud izdaje samo skupni izvadak.

2. Tržišna analiza – Bjelovar

2.1 Ostvarene cijene (službeni podaci eNekretnine)

Pokazatelj	Vrijednost	Izvor
Grad Bjelovar 2025. – prosječna cijena stana (65 kupoprodaja, 4.399 m²)	1.526 €/m²	Izvješće o tržištu nekretnina Grad Bjelovar 2025. (+35,7 % na 2024.)
— stanovi 40–59 m² (23 kupoprodaje)	1.817 €/m²	isto, tablica 5.2.2
— stanovi 60–74 m² (13 kupoprodaja)	1.656 €/m²	isto
— stanovi 75–119 m² (14 kupoprodaja)	1.663 €/m²	isto

Indeks cijena stanova Bjelovar (2020. = 100): 2023 → 2024 → 2025	132,8 → 152,8 → 197,4	Indeksni nizovi BBŽ / Grad Bjelovar, I/2026.
Bjelovarsko-bilogorska županija – medijan stana 2024. → 2025.	1.178 → 1.519 €/m²	MPGI/EIZ, Pregled tržišta nekretnina 2024.–2025. (+28,9 %)
Najam stanova Bjelovar 2025. (40–59 m², 4 ugovora)	7,48 €/m² mj.	Izvješće Grad Bjelovar 2025., tablica 6.2
Referentna oglasna cijena Bjelovar, VIII/2026.	~1.558 €/m²	nekretnine.hr

2.2 Oglasna ponuda (GoHome, XI/2026.) – tražene, ne ostvarene cijene

Segment	€/m²	Primjeri
Novogradnja, centar	2.700 – 3.700	Tome Bakača, novogradnja 2024., 79,84 m², 2. kat – 215.568 € (2.700 €/m²); centar 58–85 m² ~3.650 €/m²
Renovirani stariji stanovi	2.600 – 2.850	66,37 m² renoviran 2023., 4. kat, lift – 175.000 €; 63 m² obnovljene kupaonice – 177.240 €
Stariji stanovi, useljivi / za osvježenje	1.490 – 2.130	Matice Hrvatske 60,46 m² – 90.000 €; centar 53 m² – 92.000 €; 67 m² – 130.000 €; 75 m² – 160.000 €
Stan za kompletnu renovaciju	rijetko u ponudi	pojedinačni privatni oglasi „centar, za renovaciju"; prodaje se brzo, većinom gotovinski kupci

Zaključak tržišta. Bjelovar je u dvije godine porastao ~50 % (indeks 132,8 → 197,4) uz pad broja transakcija u županiji (−41 % u 2025.) – cijene drže mala ponuda i novogradnja u centru po 2.700–3.700 €/m². Ostvarene cijene starih stanova i dalje su oko 1.500–1.800 €/m², a oglasne su redovito 15–25 % iznad ostvarenih. Lokacija Tome Bakača (Staro Sajmište, centar) je tražena – u istoj ulici nova zgrada prodaje se po 2.700 €/m². Za XI/2026. pretpostavljen je daljnji rast od 8 % u odnosu na prosjek 2025.

---

3. Procjena tržišne vrijednosti „kakvi jesu" (za kompletnu renovaciju)

Kombinirana su dva pristupa: **poredbeni** (prosjek ostvarenih cijena 2025. × trend 2026. × popust 35 % za stan za kompletnu renovaciju, uz korekcije za lokaciju, etažu i veličinu) s težinom 70 % i **rezidualni** (vrijednost nakon renovacije − troškovi renovacije − dobit investitora 15 % − troškovi prodaje, financiranja i kupnje) s težinom 30 %. Rezidualni pristup pokazuje koliko bi platio investitor koji kupuje radi preprodaje; poredbeni pokazuje što plaća kupac za sebe.

Stan	Površina*	Poredbena €/m²	Rezidualna €/m²	Procjena €/m²	Vrijednost 100 %	I

E-1 dvosobni stan s nusprostorijama, prizemlje	65,70 m²	1069	542	**913**	**60.000 €**	
E-2 jednosobni stan s nusprostorijama, prizemlje	45,00 m²	1101	537	**933**	**42.000 €**	
E-4 jednosobni stan s nusprostorijama, I. kat	45,00 m²	1159	701	**1022**	**46.000 €**	
UKUPNO	**155,70 m²**			**951**	**148.000 €**	

* pretpostavljena neto površina (vidi okvir gore). ** udio 82,22 % umanjen 15 % zbog suvlasništva sa 7 osoba, neuređenog etažnog vlasništva, nedostatka uporabne dozvole u ZK za kbr. 15 i nemogućnosti kreditiranja kupca – to je realna cijena kad bi se prodavao samo udio. Udio od 17,78 % ostalih suvlasnika vrijedi pro rata 26.311 €.

Preporučeni raspon pregovora (sva tri stana, 100 %): 133.200 € – 162.800 €. Oglasna cijena za kupca koji renovira mogla bi biti ~170.200 € (≈ 1093 €/m²) uz očekivano spuštanje.

---

4. Kalkulacija kompletne renovacije

Opseg: sve unutar stana „do ključa" – instalacije (struja, voda, odvodnja, grijanje), stolarija, podovi, zidovi, kupaonica, kuhinja. Cijene: Bjelovar, XI/2026., izvođač, srednji standard, **s PDV-om** (PDV pri prodaji rabljenog stana u pravilu nije odbitan – provjeriti s knjigovođom, jer znatna obnova može promijeniti PDV tretman prodaje). Nije uključeno: krov, fasada i zajednički dijelovi (točka 4.4), namještaj osim kuhinje.

4.1 E-1 – dvosobni stan s nusprostorijama, prizemlje, 65,70 m²

Stavka	Obračun	Iznos
Rušenje podova, obloga, sanitarija, štemanje; odvoz šute	65,70 m² × 45 €	2.956 €
Nove elektroinstalacije (ormar, kabeli, utičnice, rasvjetna mjesta, atest)	65,70 m² × 75 €	4.928 €
Sanacija žbuke, gips-ploče gdje treba, gletanje i bojanje zidova i stropova	65,70 m² × 55 €	3.614 €
Podloga poda: estrih + toplinska izolacija (prizemlje i hidroizolacija)	65,70 m² × 60 €	3.942 €
Završni pod: laminat AC5 / hrastov parket s lajsnama	65,70 m² × 45 €	2.956 €
Vodovod i odvodnja – novi razvod (kupaonica, kuhinja, WC)	paušal	3.500 €

Kupaonica kompletno (hidroizolacija, keramika, tuš/kada, sanitarije, bojler)	paušal	7.000 €
Zasebni WC (keramika, školjka, umivaonik)	paušal	1.500 €
Grijanje: plinski kondenzacijski bojler + radijatori + priključak	paušal	7.500 €
Prozori i balkonska vrata PVC 3-slojno, klupčice, komarnici, rolete	paušal	6.500 €
Unutarnja vrata (5 kom / 3 kom)	paušal	1.900 €
Ulazna protuprovalna vrata	paušal	950 €
Kuhinja s ugradbenim uređajima (srednja klasa)	paušal	5.500 €
Ispitivanje plina, dimnjačar, ostali atesti	paušal	800 €
Sanacija kapilarne vlage zidova prizemlja	paušal	3.500 €
Radovi ukupno		**57.046 €**
Troškovnik, projekt instalacija, nadzor (3 %)		1.711 €
Nepredviđeni radovi (10 %) – stara zgrada, skriveni nedostaci		5.876 €
UKUPNO E-1	**984 €/m²**	**64.633 €**

4.2 E-2 – jednosobni stan s nusprostorijama, prizemlje, 45,00 m²

Stavka	Obračun	Iznos
Rušenje podova, obloga, sanitarija, štemanje; odvoz šute	45,00 m² × 45 €	2.025 €
Nove elektroinstalacije (ormar, kabeli, utičnice, rasvjetna mjesta, atest)	45,00 m² × 75 €	3.375 €
Sanacija žbuke, gips-ploče gdje treba, gletanje i bojanje zidova i stropova	45,00 m² × 55 €	2.475 €
Podloga poda: estrih + toplinska izolacija (prizemlje i hidroizolacija)	45,00 m² × 60 €	2.700 €
Završni pod: laminat AC5 / hrastov parket s lajsnama	45,00 m² × 45 €	2.025 €
Vodovod i odvodnja – novi razvod (kupaonica, kuhinja, WC)	paušal	3.000 €
Kupaonica kompletno (hidroizolacija, keramika, tuš/kada, sanitarije, bojler)	paušal	6.500 €
Grijanje: plinski kondenzacijski bojler + radijatori + priključak	paušal	6.000 €
Prozori i balkonska vrata PVC 3-slojno, klupčice, komarnici, rolete	paušal	4.500 €
Unutarnja vrata (5 kom / 3 kom)	paušal	1.140 €
Ulazna protuprovalna vrata	paušal	950 €
Kuhinja s ugradbenim uređajima (srednja klasa)	paušal	4.500 €
Ispitivanje plina, dimnjačar, ostali atesti	paušal	800 €

Sanacija kapilarne vlage zidova prizemlja	paušal	2.500 €
Radovi ukupno		**42.490 €**
Troškovnik, projekt instalacija, nadzor (3 %)		1.275 €
Nepredviđeni radovi (10 %) – stara zgrada, skriveni nedostaci		4.376 €
UKUPNO E-2	**1070 €/m²**	**48.141 €**

4.3 E-4 – jednosobni stan s nusprostorijama, I. kat, 45,00 m²

Stavka	Obračun	Iznos
Rušenje podova, obloga, sanitarija, štemanje; odvoz šute	45,00 m² × 45 €	2.025 €
Nove elektroinstalacije (ormar, kabeli, utičnice, rasvjetna mjesta, atest)	45,00 m² × 75 €	3.375 €
Sanacija žbuke, gips-ploče gdje treba, gletanje i bojanje zidova i stropova	45,00 m² × 55 €	2.475 €
Podloga poda: estrih + toplinska izolacija (prizemlje i hidroizolacija)	45,00 m² × 40 €	1.800 €
Završni pod: laminat AC5 / hrastov parket s lajsnama	45,00 m² × 45 €	2.025 €
Vodovod i odvodnja – novi razvod (kupaonica, kuhinja, WC)	paušal	3.000 €
Kupaonica kompletno (hidroizolacija, keramika, tuš/kada, sanitarije, bojler)	paušal	6.500 €
Grijanje: plinski kondenzacijski bojler + radijatori + priključak	paušal	6.000 €
Prozori i balkonska vrata PVC 3-slojno, klupčice, komarnici, rolete	paušal	4.500 €
Unutarnja vrata (5 kom / 3 kom)	paušal	1.140 €
Ulazna protuprovalna vrata	paušal	950 €
Kuhinja s ugradbenim uređajima (srednja klasa)	paušal	4.500 €
Ispitivanje plina, dimnjačar, ostali atesti	paušal	800 €
Radovi ukupno		**39.090 €**
Troškovnik, projekt instalacija, nadzor (3 %)		1.173 €
Nepredviđeni radovi (10 %) – stara zgrada, skriveni nedostaci		4.026 €
UKUPNO E-4	**984 €/m²**	**44.289 €**

4.4 Zajednički dijelovi zgrade kbr. 15 (izvan osnovne kalkulacije)

Stavka	Iznos (cijela zgrada)
Krov: nova pokrova, letve, folija, limarija, oluci (~210 m²)	17.850 €

Fasada ETICS 10 cm s završnom žbukom (~320 m²)	24.000 €
Dimnjaci, stubište, ulaz, rasvjeta zajedničkih prostora	6.000 €
UKUPNO zgrada	**47.850 €**

Dijeli se na sva 4 stana (uključujući E-3 treće osobe) i raste vrijednost svih. ENERGONIKA bi kroz E-1, E-2 i E-4 nosila oko 27.668 € (razmjerno površini i udjelu). Za energetsku obnovu provjeriti javne pozive Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost.

---

5. Pomoćna zgrada – garaža, radionica i skladište (96 m²)

5.1 Pravni položaj

U posjedovnici je zgrada upisana kao „POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)" površine 96 m². U vlastovnici nema posebnog dijela koji je opisuje, ali postoje samostalni „Suvlasnički dijelovi 1.–8." (ENERGONIKA 1480/1800, Posilović 120, Kuraber 60, Malović 40, Radić 30, Šterc 30, Lukec 20, Plavec 20 – ukupno 1800/1800) koji nisu vezani ni uz jedan stan. Oni po strukturi odgovaraju dijelu nekretnine izvan stanova, pa je navod ENERGONIKE (suvlasništvo pomoćne zgrade u istom omjeru) u skladu s upisom. **Kod uskladbe etažnog vlasništva pomoćnu zgradu treba formirati kao zaseban posebni dio (npr. E-6 „garaža, radionica i skladište") s istim suvlasnicima** – tek tada se može samostalno prodati, a vlasnici E-3 i E-5 ne mogu je smatrati zajedničkim dijelom. Za nju vrijedi i zabilježba 1.1 (nije priložena uporabna dozvola) – rješava se zajedno s kbr. 15.

> Teret „na suvlasnički dio 5" (zalog ZS-373/97 i pravo prvokupa) – u nizu samostalnih suvlasničkih dijelova broj 5 je **120/1800 Posilović Branimir**. Ako se teret odnosi na taj dio, opterećuje Posilovićev udio u pomoćnoj zgradi (ne udio ENERGONIKE); kod otkupa tog udjela zalog treba prethodno brisati. Vjerojatnije je da se odnosi na stan E-5 – provjeriti u zbirci isprava.

5.2 Procjena „kakva jest"

Pristup	Obrazloženje	€/m²
Poredbeni (60 %)	garaže u Bjelovaru 2025.: 662,85 €/m² (2 kupoprodaje, eNekretnine) × trend 2026. (+8 %), -35 % – veći i stariji dvorišni objekt, bez uporabne dozvole, potrebna sanacija; nema usporedivih oglasa radionica/skladišta	465
Troškovni (40 %)	zamjenska vrijednost 550 €/m² − 60 % amortizacije (prije 1968.) + zemljište pod objektom ~100 €/m²	320
Procjena	**96,00 m² × 406 €/m²**	**39.000 €**

Udio ENERGONIKA 82,22 %	pro rata / uz diskont 15 % za suvlasništvo i neuređeni ZK	32.067 € / 27.257 €
Udio 7 suvlasnika 17,78 %	pro rata	6.933 €

5.3 Sanacija (objekt ostaje garaža/radionica/skladište)

Stavka	Iznos
Krov: nova pokrova, letve, folija, limarija i oluci (~110 m^2)	9.350 €
Garažna sekcijska vrata s motorom	2.200 €
Prozori i ulazna vrata radionice/skladišta	2.000 €
Elektroinstalacija s trofaznim priključkom (radionica)	3.360 €
Sanacija i bojanje vanjske žbuke (~120 m^2)	4.200 €
Betonski pod, izravnanje i epoksidni premaz	2.880 €
Nepredviđeno (10 %)	2.399 €
UKUPNO sanacija (275 €/m^2)	**26.389 €**

Nakon sanacije vrijednost je ~57.600 € (600 €/m^2), pa se sanacija radi prodaje **ne isplati** (57.600 € < 39.000 € + 26.389 €). Isplati se ako se zgrada zadržava: zakup garaže/radionice/skladišta ~3,0 €/m^2 mjesečno = **3.456 € godišnje**, što je ~13 % godišnje na uloženu sanaciju. Vrijedi i kao pripadak stanovima: garaža i skladište u centru jak su argument kupcu stana, pa je pri prodaji razumno ponuditi je zajedno s jednim od stanova (npr. uz E-1).

---

6. Što je isplativije – četiri scenarija

Usporedba po **gotovini koju ENERGONIKA na kraju dobije** (bez poreza na dobit, troškovi prodaje 2 %). Svi scenariji uključuju i pomoćnu zgradu.

Scenarij	Sadržaj	Gotovina ENERGONIKA
C – prodaja udjela kakvi jesu	prodaja 1480/1800 u sva tri stana i pomoćnoj zgradi bez ulaganja; kupac preuzima 7 suvlasnika i neuređeni ZK	**130.692 €**

D – papiri + otkup, prodaja bez renovacije	uređenje ZK i uporabne 5.300 €; otkup 17,78 % (+10 % premije) 36.569 € + 3 % poreza; prodaja cijelih stanova „za renovaciju" 148.000 € i pomoćne zgrade 39.000 €	**140.294 €** +9.602 € u odnosu na C
A – papiri + otkup + renovacija + prodaja	kao D, plus renovacija 157.063 € (ulaganje ukupno 200.029 €); prodaja renoviranih stanova 309.330 € + pomoćna zgrada kakva jest 39.000 €	**141.334 €** +1.040 € u odnosu na D, uz rizik i ~12 mj.
B – papiri + otkup + renovacija + najam	stanovi 155,70 m^2 × 7,5 €/m^2 + pomoćna zgrada sanirana (26.389 €) u zakupu 3.456 €/god. = 17.469 €/god. bruto, −15 % (prazni mjeseci, održavanje, pričuva) = 14.849 € neto; vezani kapital (sadašnja vrijednost + ulaganje) 380.174 €	neto prinos **3.9 %** godišnje

Osjetljivost scenarija A – zarada renovacije iznad sadašnje vrijednosti (prije poreza)

Prodajna cijena renoviranih / trošak renovacije	−15 %	osnovno	+15 %
−10 %	-19.176 €	-42.736 €	-66.295 €
osnovna	11.138 €	-12.421 €	-35.981 €
+10 %	41.452 €	17.893 €	-5.667 €

Što to znači. Pri cijenama izvođača „ključ u ruke" (~1009 €/m^2) i realnim ostvarenim cijenama renoviranih starih stanova u Bjelovaru (1.900–2.100 €/m^2) renovacija radi preprodaje **približno se samo vraća** – zarada se pojavljuje tek uz jeftiniju izvedbu (vlastita režija, −15 % i više) ili ako se postigne cijena bliža oglasnim 2.600+ €/m^2. Najveći i najsigurniji dobitak daje **uređenje papira i otkup suvlasnika** (scenarij D): stan s čistim ZK-om, površinom i uporabnom dozvolom kupac može financirati kreditom.

Preporuka

1. **Prvo papiri.** Elaborat etažiranja i uskladba (stvarne površine, omjeri, podulošci po stanu, **pomoćna zgrada kao zaseban posebni dio**) + uporabna dozvola za kbr. 15 i pomoćnu zgradu po modelu kbr. 15/1 (~5.300 €). Time se uklanja diskont od 15 % (~23.063 €).
2. **Otkup 7 manjinskih suvlasnika** (17,78 %, pro rata ~33.244 € za tri stana i pomoćnu zgradu; po osobi od ~2.078 € do ~12.467 €). Ako netko odbije – sudsko razvrgnuće (civilna dioba), sporije ali izvjesno.
3. **Renovacija samo ako se zadržava za najam** ili ako se radi u vlastitoj režiji. Jednosobni stanovi (E-2, E-4) imaju najbolji omjer cijene po m^2 i najma; dvosobni u prizemlju (E-1) najslabiji (vlaga, prizemlje) – kandidat za prodaju „za renovaciju".

4. Prije odluke: **očevid i izmjera** (krov, vlaga, instalacije) i provjera tereta ZS-373/97 u zbirci isprava.

7. Izvori

- ZK izvadak, ZK uložak 7699, k.o. 338869 Bjelovar Novi, stanje 11.11.2026. 09:28 (izvori/ZK-7699-BJELOVAR-NOVI.pdf)
- Grad Bjelovar – Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu (eNekretnine, izrađeno 8.4.2026.) – izvori/Izvjesce_trziste_nekretnina_Grad_Bjelovar_2025.pdf
- Indeksni nizovi – BBŽ / Grad Bjelovar, siječanj 2026. – izvori/Indeksni_nizovi_Bjelovar_2025.pdf
- MPGI / EIZ – Pregled tržišta nekretnina 2024.–2025.: mpgi.gov.hr
- Grad Bjelovar – Izvješće o tržištu nekretnina 2023.: bjelovar.hr
- Oglasna ponuda stanova Bjelovar, XI/2026.: gohome.hr
- Referentne cijene: nekretnine.hr – Bjelovar
- Cijene radova 2026.: emajstor.hr – renovacija stana (650–1.150 €/m^2 za kompletnu obnovu)

8. Prilozi – zemljišnoknjižni izvadci

Prilog	Sadržaj
Prilog 1	Posebni (neslužbeni) izvod – **E-1** dvosobni stan, prizemlje, Tome Bakača 15 – ENERGONIKA 1480/1800
Prilog 2	Posebni (neslužbeni) izvod – **E-2** jednosobni stan, prizemlje, Tome Bakača 15 – ENERGONIKA 1480/1800
Prilog 3	Posebni (neslužbeni) izvod – **E-4** jednosobni stan, I. kat, Tome Bakača 15 – ENERGONIKA 1480/1800
Prilog 4	Posebni (neslužbeni) izvod – **pomoćna zgrada** (garaža, radionica i skladište) 96 m^2, k.č. 5324 – ENERGONIKA 1480/1800
Prilog 5	Skupni izvadak iz BZP-a, ZK uložak 7699, k.o. Bjelovar Novi, stanje 11.11.2026. 09:28 (izvornik iz kojeg su izdvojeni prilozi 1–4)

Prilozi 1–4 izdvojeni su iz Priloga 5 i nisu javne isprave; za pravne radnje priložiti službeni izvadak s oss.uredjenazemlja.hr.

Interni dokument ENERGONIKA d.o.o. Nije procjena ovlaštenog stalnog sudskog vještaka niti izvješće po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i ne služi kao dokaz pred sudom, bankom ili poreznom upravom. Izračun: rad/procjena.py → rad/izracun.json.

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Bjelovaru – Zemljišnoknjižni odjel Bjelovar
Stanje na dan: 11.11.2026. 09:28

POSEBNI DIO E-1

NESLUŽBENI IZVOD – nije javna isprava

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7171/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

Predmet izvoda: Dvosobni stan s nusprostorijama, prizemlje, Tome Bakača 15 – posebni dio **E-1** (rbr. 1 vlastovnice). Izvod je sastavljen izdvajanjem upisa koji se odnose na ovaj posebni dio iz skupnog izvatka ZK uloška 7699 (ispis iz BZP-a 11.11.2026. 09:29:03). Upisi koji se odnose na druge posebne dijelove (E-2/E-3/E-4/E-5) izostavljeni su.

A

Posjedovnica – PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj kat. čestice	Broj D.L.	Adresa / način uporabe čestice i zgrade	Površina m²
1.	**5324**	**18-4**	**TOME BAKAČA**	**668**
			DVORIŠTE	63
			DVORIŠTE	268
			STAMBENA ZGRADA, (JEDNOKATNA), Bjelovar, Tome Bakača 15	162
			STAMBENA ZGRADA, Bjelovar, Tome Bakača 15/1	79
			POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)	96
		UKUPNO:		**668**

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa
1.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za stambenu zgradu (jednokatna) kbr. 15 i pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) izgr. na kčbr. 5324 nije priložena uporabna dozvola.
3.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Grada Bjelovara, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i prostora klasa: UP/I-361-05/19-30/000028, urbroj:2103/01-06/8-19-0004 od 08.05.2019. za stambenu zgradu kbr. 15/1.

Napomena: posebni dio E-1 nalazi se u stambenoj zgradi kbr. 15 – na nju se odnosi upis 1.1 (nije priložena uporabna dozvola). Upis 3.1 odnosi se na dvorišnu zgradu kbr. 15/1.

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Udio %
1.	**Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**	
	Izuzima se ispod nacionalizacije jedan dvosobni stan sa nusprostorijama, koji se nalazi u prizemlju jednokatne stambene zgrade izgrađene na čkbr. 5324 te se isti ostavlja u vlasništvo:	
	1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26	**82,22 %**
	120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22	6,67 %
	60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36	3,33 %
	40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16	2,22 %
	30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A	1,67 %
	30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107	1,67 %
	20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99	1,11 %
	20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4	1,11 %

	UKUPNO	**100,00 %**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa
	Na posebni dio E-1 nema izravno upisanih tereta.

Upozorenje (iz skupnog izvatka): u teretovnici uloška upisano je „Na suvlasnički dio: 5” – 1.1 pravo zaloga za iznos od 69.381,86 KN u korist Fonda za financiranje stambenih djelatnosti Općine Bjelovar (ZS-373/97) i 2.1 zabilježba prava prvokupa u korist prijašnjeg vlasnika. Po naravi upisa (otkup stana iz 1997., pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika) oni se najvjerojatnije odnose na posebni dio **E-5** (stan kbr. 15/1, Mazalica/Grbaš), a ne na ovaj stan. Isti broj „5” u ispisu nosi i stavka „Suvlasnički dio: 120/1800 Posilović Branimir”, pa je prije prodaje ili kreditiranja potrebno u zbirci isprava (ZS-373/97) potvrditi na koji se dio teret odnosi.

Pravni status: ovo je neslužbeni pregled izrađen za internu uporabu ENERGONIKA d.o.o. Uložak 7699 vodi se kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima pa sud izdaje izvadak samo za cijeli uložak. Službeni zasebni izvadak za svaki stan moguć je tek nakon uskladbe etažnog vlasništva (elaborat etažiranja s utvrđenim površinama i suvlasničkim omjerima, otvaranje poduložaka). Za pravne radnje uvijek priložiti službeni izvadak s **oss.uredjenazemlja.hr**.

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Bjelovaru – Zemljišnoknjižni odjel Bjelovar
Stanje na dan: 11.11.2026. 09:28

POSEBNI DIO E-2

NESLUŽBENI IZVOD – nije javna isprava

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7171/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

Predmet izvoda: Jednosobni stan s nusprostorijama, prizemlje, Tome Bakača 15 – posebni dio **E-2** (rbr. 2 vlastovnice). Izvod je sastavljen izdvajanjem upisa koji se odnose na ovaj posebni dio iz skupnog izvatka ZK uloška 7699 (ispis iz BZP-a 11.11.2026. 09:29:03). Upisi koji se odnose na druge posebne dijelove (E-1/E-3/E-4/E-5) izostavljeni su.

A

Posjedovnica – PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj kat. čestice	Broj D.L.	Adresa / način uporabe čestice i zgrade	Površina m²
1.	**5324**	**18-4**	**TOME BAKAČA**	**668**
			DVORIŠTE	63
			DVORIŠTE	268
			STAMBENA ZGRADA, (JEDNOKATNA), Bjelovar, Tome Bakača 15	162
			STAMBENA ZGRADA, Bjelovar, Tome Bakača 15/1	79
			POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)	96
		UKUPNO:		**668**

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa
1.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za stambenu zgradu (jednokatna) kbr. 15 i pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) izgr. na kčbr. 5324 nije priložena uporabna dozvola.
3.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Grada Bjelovara, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i prostora klasa: UP/I-361-05/19-30/000028, urbroj:2103/01-06/8-19-0004 od 08.05.2019. za stambenu zgradu kbr. 15/1.

Napomena: posebni dio E-2 nalazi se u stambenoj zgradi kbr. 15 – na nju se odnosi upis 1.1 (nije priložena uporabna dozvola). Upis 3.1 odnosi se na dvorišnu zgradu kbr. 15/1.

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Udio %
2.	**Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**	
	Jednosobni stan s nusprostorijama u prizemlju jednokatne stambene zgrade izgrađene na čkbr. 5324 pa se na njega uknjižuje pravo vlasništva u korist:	
	1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26	**82,22 %**
	120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22	6,67 %
	60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36	3,33 %
	40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16	2,22 %
	30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A	1,67 %
	30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107	1,67 %
	20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99	1,11 %
	20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4	1,11 %

	UKUPNO	**100,00 %**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa
	Na posebni dio E-2 nema izravno upisanih tereta.

Upozorenje (iz skupnog izvatka): u teretovnici uloška upisano je „Na suvlasnički dio: 5” – 1.1 pravo zaloga za iznos od 69.381,86 KN u korist Fonda za financiranje stambenih djelatnosti Općine Bjelovar (ZS-373/97) i 2.1 zabilježba prava prvokupa u korist prijašnjeg vlasnika. Po naravi upisa (otkup stana iz 1997., pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika) oni se najvjerojatnije odnose na posebni dio **E-5** (stan kbr. 15/1, Mazalica/Grbaš), a ne na ovaj stan. Isti broj „5” u ispisu nosi i stavka „Suvlasnički dio: 120/1800 Posilović Branimir”, pa je prije prodaje ili kreditiranja potrebno u zbirci isprava (ZS-373/97) potvrditi na koji se dio teret odnosi.

Pravni status: ovo je neslužbeni pregled izrađen za internu uporabu ENERGONIKA d.o.o. Uložak 7699 vodi se kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima pa sud izdaje izvadak samo za cijeli uložak. Službeni zasebni izvadak za svaki stan moguć je tek nakon uskladbe etažnog vlasništva (elaborat etažiranja s utvrđenim površinama i suvlasničkim omjerima, otvaranje poduložaka). Za pravne radnje uvijek priložiti službeni izvadak s **oss.uredjenazemlja.hr**.

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Bjelovaru – Zemljišnoknjižni odjel Bjelovar
Stanje na dan: 11.11.2026. 09:28

POSEBNI DIO E-4

NESLUŽBENI IZVOD – nije javna isprava

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7171/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

Predmet izvoda: Jednosobni stan s nusprostorijama, I. kat, Tome Bakača 15 – posebni dio **E-4** (rbr. 4 vlastovnice). Izvod je sastavljen izdvajanjem upisa koji se odnose na ovaj posebni dio iz skupnog izvatka ZK uloška 7699 (ispis iz BZP-a 11.11.2026. 09:29:03). Upisi koji se odnose na druge posebne dijelove (E-1/E-2/E-3/E-5) izostavljeni su.

A

Posjedovnica – PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj kat. čestice	Broj D.L.	Adresa / način uporabe čestice i zgrade	Površina m²
1.	**5324**	**18-4**	**TOME BAKAČA**	**668**
			DVORIŠTE	63
			DVORIŠTE	268
			STAMBENA ZGRADA, (JEDNOKATNA), Bjelovar, Tome Bakača 15	162
			STAMBENA ZGRADA, Bjelovar, Tome Bakača 15/1	79
			POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)	96
		UKUPNO:		**668**

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa
1.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za stambenu zgradu (jednokatna) kbr. 15 i pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) izgr. na kčbr. 5324 nije priložena uporabna dozvola.
3.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Grada Bjelovara, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i prostora klasa: UP/I-361-05/19-30/000028, urbroj:2103/01-06/8-19-0004 od 08.05.2019. za stambenu zgradu kbr. 15/1.

Napomena: posebni dio E-4 nalazi se u stambenoj zgradi kbr. 15 – na nju se odnosi upis 1.1 (nije priložena uporabna dozvola). Upis 3.1 odnosi se na dvorišnu zgradu kbr. 15/1.

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Udio %
4.	**Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**	
	Izuzima se ispod nacionalizacije jedan jednosobni stan sa nusprostorijama na I katu u jednokatnoj stambenoj zgradi izgrađenoj na čkbr. 5324 te se isti ostavlja u vlasništvo:	
	1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26	**82,22 %**
	120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22	6,67 %
	60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36	3,33 %
	40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16	2,22 %
	30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A	1,67 %
	30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107	1,67 %
	20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99	1,11 %
	20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4	1,11 %

	UKUPNO	**100,00 %**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa
	Na posebni dio E-4 nema izravno upisanih tereta.

Upozorenje (iz skupnog izvatka): u teretovnici uloška upisano je „Na suvlasnički dio: 5” – 1.1 pravo zaloga za iznos od 69.381,86 KN u korist Fonda za financiranje stambenih djelatnosti Općine Bjelovar (ZS-373/97) i 2.1 zabilježba prava prvokupa u korist prijašnjeg vlasnika. Po naravi upisa (otkup stana iz 1997., pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika) oni se najvjerojatnije odnose na posebni dio **E-5** (stan kbr. 15/1, Mazalica/Grbaš), a ne na ovaj stan. Isti broj „5” u ispisu nosi i stavka „Suvlasnički dio: 120/1800 Posilović Branimir”, pa je prije prodaje ili kreditiranja potrebno u zbirci isprava (ZS-373/97) potvrditi na koji se dio teret odnosi.

Pravni status: ovo je neslužbeni pregled izrađen za internu uporabu ENERGONIKA d.o.o. Uložak 7699 vodi se kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima pa sud izdaje izvadak samo za cijeli uložak. Službeni zasebni izvadak za svaki stan moguć je tek nakon uskladbe etažnog vlasništva (elaborat etažiranja s utvrđenim površinama i suvlasničkim omjerima, otvaranje poduložaka). Za pravne radnje uvijek priložiti službeni izvadak s **oss.uredjenazemlja.hr**.

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Bjelovaru – Zemljišnoknjižni odjel Bjelovar
Stanje na dan: 11.11.2026. 09:28

POMOĆNA ZGRADA

NESLUŽBENI IZVOD – nije javna isprava

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7171/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

Predmet izvoda: Pomoćna zgrada (garaža, radionica i skladište), 96 m², dvorište k.č. 5324, Tome Bakača 15 – samostalni suvlasnički dijelovi **POMOĆNA ZGRADA** (rbr. 1.–8. vlastovnice). Izvod je sastavljen izdvajanjem upisa koji se odnose na ovu zgradu iz skupnog izvatka ZK uloška 7699 (ispis iz BZP-a 11.11.2026. 09:29:03). Upisi koji se odnose na posebne dijelove E-1 do E-5 (stanove) izostavljeni su.

A

Posjedovnica – PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj kat. čestice	Broj D.L.	Adresa / način uporabe čestice i zgrade	Površina m²
1.	**5324**	**18-4**	**TOME BAKAČA**	**668**
			DVORIŠTE	63
			DVORIŠTE	268
			STAMBENA ZGRADA, (JEDNOKATNA), Bjelovar, Tome Bakača 15	162
			STAMBENA ZGRADA, Bjelovar, Tome Bakača 15/1	79
			POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)	96
		UKUPNO:		**668**

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa
1.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za stambenu zgradu (jednokatna) kbr. 15 i pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) izgr. na kčbr. 5324 nije priložena uporabna dozvola.
3.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Grada Bjelovara, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i prostora klasa: UP/I-361-05/19-30/000028, urbroj:2103/01-06/8-19-0004 od 08.05.2019. za stambenu zgradu kbr. 15/1.

Napomena: na pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) odnosi se upis 1.1 – nije priložena uporabna dozvola. Upis 3.1 odnosi se na dvorišnu zgradu kbr. 15/1.

B

Vlastovnica – samostalni suvlasnički dijelovi (nisu vezani uz posebne dijelove E-1 do E-5)

Rbr.	Sadržaj upisa	Udio %
1.	**Suvlasnički dio: 1480/1800** **ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26**	**82,22 %**
2.	Suvlasnički dio: 20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99	1,11 %
3.	Suvlasnički dio: 20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4	1,11 %
4.	Suvlasnički dio: 60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36	3,33 %
5.	Suvlasnički dio: 120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22	6,67 %
6.	Suvlasnički dio: 40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16	2,22 %

7.	Suvlasnički dio: 30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A	1,67 %
8.	Suvlasnički dio: 30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107	1,67 %
	UKUPNO	**100,00 %**

Veza s pomoćnom zgradom: u ZK pomoćna zgrada (garaža, radionica i skladište, 96 m²) upisana je samo u posjedovnici – nema posebnog dijela E-n koji je opisuje. Samostalni suvlasnički dijelovi 1.–8. (ukupno 1800/1800) u istim su omjerima kao u stanovima E-1, E-2 i E-4 i nisu vezani ni uz jedan stan, pa po strukturi odgovaraju dijelu nekretnine izvan stanova, tj. pomoćnoj zgradi (i dvorištu). Prema navodu ENERGONIKE pomoćna zgrada pripada suvlasnicima u ovim omjerima. Izričito povezivanje (posebni dio npr. „E-6 garaža, radionica i skladište") treba provesti uskladbom etažnog vlasništva.

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5			
1.1	Uknjiženo je pravo zaloga na AII, za iznos od 69.381,86 KN, u korist: FOND ZA FINANCIRANJE STAMBENIH DJELATNOSTI OPĆINE BJELOVAR	69.381,86 KN	ZS-373/97
2. Na suvlasnički dio: 5			
2.1	Zabilježeno je pravo prvokupa na nekretninama u AII u korist prijašnjeg vlasnika.		

Na udio ENERGONIKE (suvlasnički dio 1. – 1480/1800) nema upisanih tereta. Tereti su upisani „na suvlasnički dio: 5"; u nizu samostalnih suvlasničkih dijelova broj 5 je **120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR**, a isti broj nosi i posebni dio E-5 (stan kbr. 15/1). Po naravi upisa (otkup stana 1997., pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika) vjerojatnije se odnose na E-5. Prije otkupa Posilovićeva udjela potvrditi u zbirci isprava (ZS-373/97) i, ako treba, ishoditi brisanje zaloga.

Pravni status: ovo je neslužbeni pregled izrađen za internu uporabu ENERGONIKA d.o.o. Uložak 7699 vodi se kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima pa sud izdaje izvadak samo za cijeli uložak. Za pravne radnje uvijek priložiti službeni izvadak s **oss.uredjenazemlja.hr**.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 11.11.2026. 09:28

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7171/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**5324**	**18-4**	**TOME BAKAČA**	**668**	
			DVORIŠTE	63	
			DVORIŠTE	268	
			STAMBENA ZGRADA, (JEDNOKATNA), Bjelovar, Tome Bakača 15	162	
			STAMBENA ZGRADA, Bjelovar, Tome Bakača 15/1	79	
			POMOĆNA ZGRADA, (GARAŽA, RADIONICA I SKLADIŠTE)	96	
		UKUPNO:		**668**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da za stambenu zgradu (jednokatna) kbr. 15 i pomoćnu zgradu (garaža, radionica i skladište) izgr. na kčbr. 5324 nije priložena uporabna dozvola.	
3.1	Temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Grada Bjelovara, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i prostora klasa: UP/I-361-05/19-30/000028, urbroj:2103/01-06/8-19-0004 od 08.05.2019. za stambenu zgradu kbr. 15/1.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Izuzima se ispod nacionalizacije jedan dvosobni stan sa nusprostorijama, koji se nalazi u prizemlju		
jednokatne stambene zgrade izgrađene na čkbr. 5324 te se isti ostavlja u vlasništvo:		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 7699**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26 **120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22** **60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36** **30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A** **30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107** **20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99** **20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4** **40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16**	
	1. Suvlasnički dio: 1480/1800 **ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26**	
	2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **Jednosobni stan s nusprostorijama u prizemlju jednokatne stambene zgrade izgrađene na čkbr. 5324 pa se na njega uknjižuje pravo vlasništva u korist:** **40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16** **120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22** **60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36** **30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A** **30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107** **20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99** **20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4** **1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26**	
	2. Suvlasnički dio: 20/1800 **LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99**	
	3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Dvosobni stan na prvom katu jednokatne stambene zgrade koji se sastoji od dvije sobe, predsoblja, kuhinje, kupaonice, wc-a i smočnice ukupne površine 65,70 m2. Stanu pripada spremište u podrumu.**	
	ĐEGEREC DAMIR, OIB: 03490043732, ULICA PAVLA HATZA 10, 10000 ZAGREB	
	3. Suvlasnički dio: 20/1800 **PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4**	
	4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **Izuzima se ispod nacionalizacije jedan jednosobni stan sa nusprostorijama na I katu u jednokatnoj stambenoj zgradi izgrađenoj na čkbr. 5324 te se isti ostavlja u vlasništvo:**	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI

Broj ZK uloška: 7699

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	40/1800 MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16 **1480/1800 ENERGONIKA D.O.O., OIB: 80086214353, ZAGREB, VRBNIČKA ULICA 26** **120/1800 POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22** **60/1800 KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36** **30/1800 RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A** **30/1800 ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107** **20/1800 LUKEC NEVENKA, OIB: 54428013644, IVANIĆ-GRAD, SAVSKA ULICA 99** **20/1800 PLAVEC IVICA, OIB: 92394009836, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 4**	
	4. Suvlasnički dio: 60/1800 **KURABER IRENA, OIB: 63054259859, DESNO ŽELJEZNO, DESNO ŽELJEZNO 36**	
	5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **Stan koji se sastoji od dvije sobe, predsoblja, kuhinje, kupaonice, terase, wc-a, u prizemnom dvorišnom sslobodno stojećem stambenom objektu kbr. 15/1, ukupne površine 53,52. Stanu pripada spremište u podrumu i tavan.** **3/4 MAZALICA DARIJA, OIB: 88907384609, BJELOVAR, TOME BAKAČA 15/1** **1/4 GRBAŠ BRANIMIR, OIB: 26150812414, SASOVAC, SASOVAC 11**	
	5. Suvlasnički dio: 120/1800 **POSILOVIĆ BRANIMIR, OIB: 47731476821, SISAK, MARINA DRŽIĆA 22**	
	6. Suvlasnički dio: 40/1800 **MALOVIĆ GROZDANA, OIB: 40571261727, PALANJEK, PALANJEK 16**	
	7. Suvlasnički dio: 30/1800 **RADIĆ MIRJANA, OIB: 07654869459, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA ULICA 344A**	
	8. Suvlasnički dio: 30/1800 **ŠTERC IVANKA, OIB: 12166113359, MARTINSKA VES, DESNA MARTINSKA VES 107**	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5			
1.1	Uknjiženo je pravo zaloga na AII, za iznos od 69.381,86 KN, u korist: **FOND ZA FINANCIRANJE STAMBENIH DJELATNOSTI OPĆINE BJELOVAR**		ZS-373/97
2. Na suvlasnički dio: 5			
2.1	Zabilježeno je pravo prvokupa na nekretninama u AII u korist prijašnjeg vlasnika.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2026.