

IVIĆ MIROSLAV, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

V. Nazora 33, DONJI MIHOLJAC

OIB: 14328730751

IBAN: HR03 2340 0093 1023 5971 1

tel. 031/632-178

mob. 099/80 66 720

Ovl.broj: 4-Su-645 / 2020-3 od 27.01.2021.g.

El. broj: 01-01/2023

PROCJEMBENI ELABORAT



- NEKRETNINA :** GOSPODARSKA ZGRADA (vikend objekt) ,
GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE
- LOKACIJA :** ULICA PRVOMAJSKA 68, STARI GRAD
- NARUČITELJ :** AREA ECO d.o.o. u stečaju, OIB: 03444342928, ulica
Ljudevita Posavskog 10, 48000 KOPRIVNICA
- VLASNIK:** : AREA ECO d.o.o. u stečaju, OIB: 03444342928, ulica
Ljudevita Posavskog 10, 48000 KOPRIVNICA --- 1/1
- SVRHA :** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Donji Miholjac, 11.01.2023.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AREA ECO d.o.o. u stečaju, OIB: 03444342928, ulica Ljudevita Posavskog 10, 48000 KOPRIVNICA
Adresa nekretnine	ULICA PRVOMAJSKA 68, STARI GRAD
Tip nekretnine	GOSPODARSKA ZGRADA (vikend objekt) , GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE
katastarska općina	JAGNJEDOVEC - GRAD
zk. uložak	3069
zemljišno knjižna čestica	2032/2
površina zemljišta (m²)	17.115,00
Neto korisna površina (m²)	107,30
Brutto razvijena površina (m²)	144,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	27.200,00
Legalitet	NE
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	NE
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-645/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MIROSLAV IVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB: 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4. od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrbanić, v.r.



Za točnost ispravka
Jasno Jovanović

DOSTAVITI:

1. Miroslav Ivić
D. Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AREA ECO d.o.o. u stečaju, OIB: 03444342928, ulica Ljudevita Posavskog 10, 48000 KOPRIVNICA**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GOSPODARSKA ZGRADA (vikend objekt) ,
GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE**
na lokaciji: **ULICA PRVOMAJSKA 68, STARI GRAD**

Procjenu treba napraviti u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka kao i podataka koji vam mi kao naručitelj dostavljamo.

Naručitelj:

dan kakvoće: 05.01.2023.

dan vrednovanja: 11.01.2023.

Opis nekretnine: Nekretninu čini šumsko zemljište sa gospodarskom i gospodarskom zgradom

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

Obzirom da nam nije omogućen ulaz u objekte, procjenu smo napravili na osnovu vanjskog pregleda i sačinjenog fotoelaborata

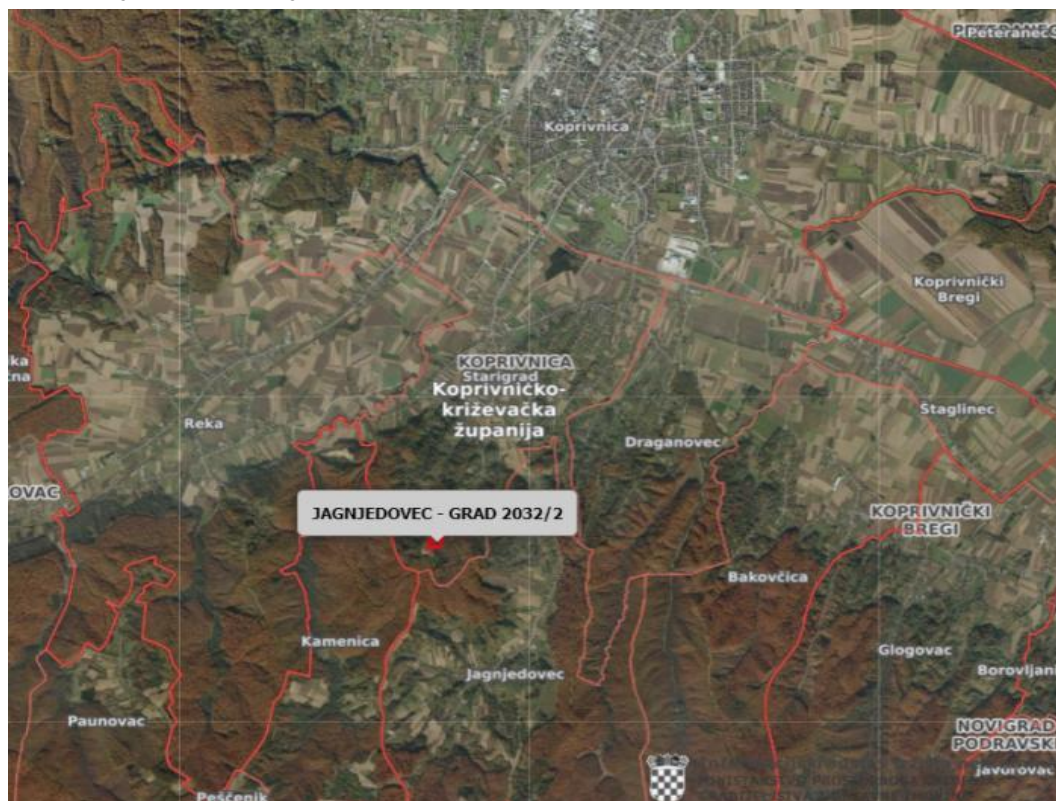
4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Starigrad je naselje u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Starigrad se razvijao kao selo naseljeno poglavito iz susjednog Jagnjedovca. Po popisu iz 2001. godine u Starigradu ima 1 587 stanovnika u 490 domaćinstava. U blizini prigradskog naselja su brojni vinogradi. Na području Starigrada nalazi se Podravkin rekreacijski centar (PRC), s uglednim ugostiteljskim objektima u vlasništvu poduzeća Podravka. U novije vrijeme u Starigradu je ustanovljena Župa bl. majke Terezije i izgrađena istoimena crkva.

Prometna povezanost je loša, cestovna. Lokacija je u sporednoj ulici. U blizini procjenjivane nekretnine nema javnih sadržaja.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

5. MIKRO LOKACIJA

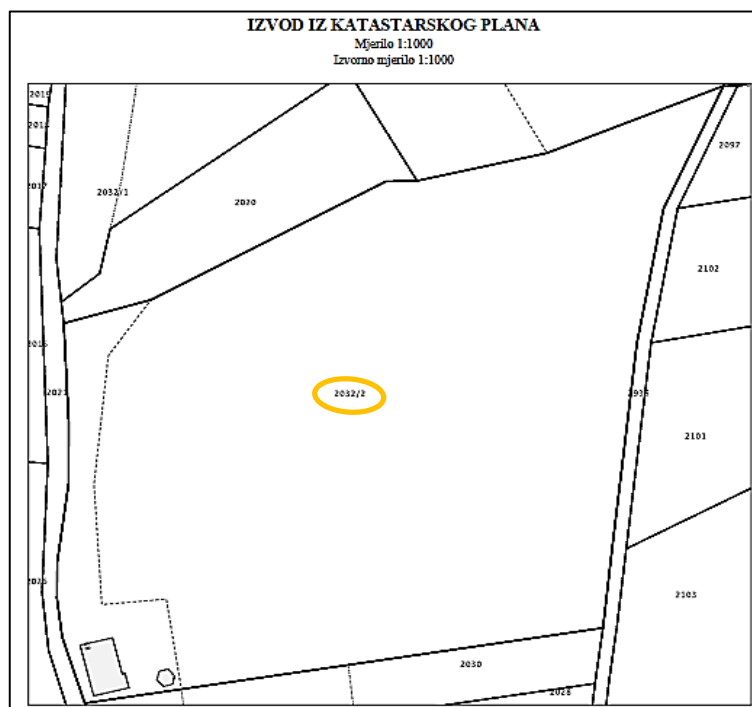
Položaj u gradu / naselju

Sama lokacija je u rubnom dijelu izletničkog vikend naselja. U okolici procjenjivane nekretnine nema javnih sadržaja. Na predmetnoj lokaciji se nalazi gospodarska zgrada (vikend objekt) i gospodarska zgrada. Prometna povezanost je loša i vezana za osobni prijevoz.

Mikro okolicu čine uglavnom stambeni vikend objekti i objekti poljoprivredne namjene.



U e - prerinu katastarskog plana je ucrtna **č.zem. 2032/2, k.o. JAGNJEDOVEC-GRAD**, sa zgradom



izvor: www.katastar.hr

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema E-izvatku iz BZP-a Općinskog suda u Koprivnici, ZK odjel Koprivnica

k.o. JAGNJEDOVEC-GRAD

zk.ul. 3069

datum: 11.1.2023

U posjedovnici A upisano je:

PRVI ODJELJAK

		ULICA PRVOMAJSKA			
k.č.	2032/2	dvorište	m2	1278	17.115 m2
		šuma	m2	15706	
		gospodarska zgrada, ulica Prvomajska	m2	14	
		gospodarska zgrada, ulica Prvomajska	m2	117	
		Sveukupno:			17.115 m2

DRUGI ODJELJAK

Rbr.

2.1.

Sadržaj upisa

Zaprimljeno 11.06.2019.g. pod brojem Z-5462/2019

2.1 Z-850/2006/102

Temeljem čl. 141. Zakona o gradnji zabilježuje se da za upis gospodarskih zgrada na kčbr. 2032 u A nisu priložene uporabne ni građevinske dozvole.

U vlastovnici B upisano je:

AREA ECO d.o.o. u stečaju, OIB: 03444342928, ulica Ljudevita Posavskog 10, 48000 KOPRIVNICA
--- 1/1

U teretovnici C upisano je:

Tereta nema !

6.2. Katastar

E - izvod iz katastarskog plana

Koprivnica, 11.01.2023.

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije priložena nikakva dokumentacija o gradnji !

U izvatku iz BZP-a, drugi odjeljak upisana je zabilježba : Zaprimljeno 11.06.2019. g. pod brojem Z-5462/2019, Z-850/2006/102 Temeljem čl. 141. Zakona o gradnji zabilježuje se da za upis gospodarskih zgrada na kčbr. 2032 u A nisu priložene uporabne ni građevinske dozvole.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje zgrada je u potpunosti usklađeno sa stanjem u katastru i zemljišnim knjigama.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina sa zapadne strane ima neposredni pristup na javnu prometnicu u zemljišniku je označena kao kč br. 2021, k.o. JAGNJEDOVEC-GRAD, upisano kao ulica Prvomajska, putevi , kojim upravlja Grad Koprivnica

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Za legalitet nekretnina nije priložena nikakva dokumentacija, osim Izvatka iz BZP-a i Izvoda iz Katastarskog plana

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Uvidom u Izvadak iz BZP-a i Izvod iz katastarskog plana, vidljivo je da su upisane i ucrtane gospodarska zgrada ulica Prvomajska površine 14 m2 i gospodarska zgrada ulica Prvomajska površine 117 m2

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije, NE MOŽE se potvrditi legalitet zgrada izgrađenih na kč.br. 2032/2 ko. JAGNJEDOVEC-GRAD

Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je negativna zabilježba.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					KBR=	1,25	
GOSPODARSKA ZGRADA (vikend objekt)							
Podrum (suteran)							
prostorije podruma	52,00	0,50	26,00	1,00	65,00	2,20	143,00
terasa natkrivena	36,50	0,35	12,78	0,00	0,00	0,00	0,00
terasa natkrivena	5,00	0,35	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupno podrum:	93,50		40,53		65,00		143,00
Prizemlje							
prostorije prizemlja	52,00	1,00	52,00	1,00	65,00	2,50	130,00
terasa natkrivena	10,50	0,35	3,68	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupno prizemlje:	62,50		55,68		65,00		130,00
UKUPNO STAMBENA:	156,00		96,20		130,00		273,00
POMOĆNA ZGRADA (gospodarska zgrada)							
podrum	12,39	0,50	6,20	1,00	14,00	2,20	30,80
sjenica	14,00	0,35	4,90	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO POMOĆNA:	26,39		11,10		14,00		30,80
SVEUKUPNO :	182,39		107,30		144,00		303,80

BRP = 144,00 m²

NKP = 107,30 m²

BV = 303,80 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Po+Pr
- godina izgradnje:	2005
- godina preuređenja:	
- temelji:	beton
- nosiva konstrukcija:	puna opeka, dio blokovi
- međukatna konstrukcija:	monta strop
- pregradni zidovi:	puna opeka, pregradna ploča
- krov i pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija + crijep
- pročelje:	obična žbuka + sep
- svjetla visina prostorija:	Po= 2,10 m; Pr= 2,45 m
- obrada podova:	
- obrada unutrašnjih zidova:	
- obrada unutrašnjih stropova:	
- fasadni otvori:	drveni+izo staklo+grilje
- unutarnja stolarija:	drvena puna i ostakljena
- grijanje:	peć na kruto gorivo
- ventilacija:	prirodna
- sanitarna oprema:	-
- lift:	-
- ostalo:	-

7.3. Infrastruktura

Stambena zgrada ima priključake na komunalne sustave:

Zgrada nije priključena na komunalnu infrastrukturu.

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno.
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini, na parceli, u garaži
- Karakteristike okolnih nekretnina	Objekti slični po veličini i namjeni.

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje: stambena:	Ne koristi se
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Objekti se duže vrijeme ne koriste i ne održavaju, pa su izloženi propadanju, koje je vidljivo na istima. Ukoliko se ne poduzmu mjere zaštite objekata od propadanja, isto će postati još intenzivnije, i može dovesti u pitanje daljnju opotrebu istih.

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za naselje Stari Grad koje potpada pod grad Koprivnicu, iznosi 108,851 (8. skupina od ukupno 8). Područje grada Koprivnice karakterizira osrednja tržišna aktivnost glede kupoprodaje objekata za povremeni boravak. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da trenutno ima oko 66 oglašanih prodaja s prosječnom cijenom od 706 €/m² (izvor: Go home).. Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine ima ostvareno cca 15 transakcija za objekte za povremeni boravak. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze

troškovna metoda

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Šuma

Poredba 1:

Šumsko zemljište u vikend području katastarske općine JAGNJEDOVEC-GRAD.

Katastarska općina: Jagnjedovec - grad

Katastarska čestica: 2326

ID ZKC 1745296

Obilježja:

1€ =

kategorija:

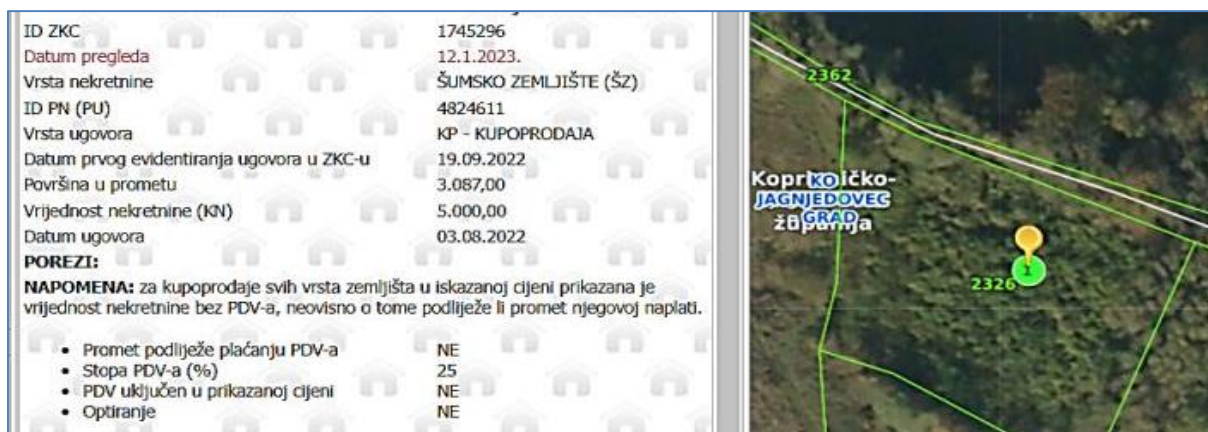
srednji tečaj HNB-a: 7,534500 kn

veličina zemljišta: 3.087,00 (m²)

cijena: 5.000,00 (kn) 663,61 (€)

0,21 €/m²

datum: 03.02.2022.



Poredba 2:

Šumsko zemljište u vikend području katastarske općine JAGNJEDOVEC-GRAD.

Katastarska općina: Jagnjedovec-grad

Katastarska čestica: 2763

ID ZKC 1650268

Obilježja:

1€ =

kategorija:

srednji tečaj HNB-a: 7,534500 kn

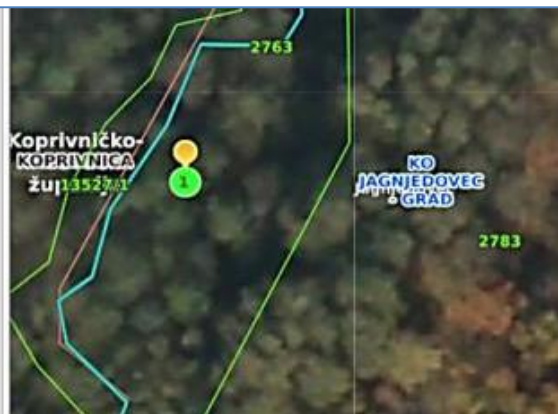
veličina zemljišta: 1.838,00 (m²)

cijena: 3.500,00 (kn) 464,53 (€)

0,25 €/m²

datum: 27.04.2022.

ID ZKC	1650268
Datum pregleda	12.1.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4731084
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2022
Površina u prometu	1.838,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.500,00
Datum ugovora	27.04.2022
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
• Optiranje	NE



Poredba 3:

Šumsko zemljište u vikend području katastarske općine JAGNJEDOVEC-GRAD.

Katastarska općina: Jagnjedovec - grad

ID ZKC 1181373

Katastarska čestica: 1098

1€ =

Obilježja:

srednji tečaj HNB-a: 7,534500 kn

kategorija:

veličina zemljišta: 1.078,00 (m2)

cijena: 3.000,00 (kn) 398,17 (€)

0,37 €/m2

datum: 31.10.2019.

ID ZKC	1181373
Datum pregleda	12.1.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4141188
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.078,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.000,00
Datum ugovora	31.10.2019
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
• Optiranje	NE



LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA



- P lokacija predmetne nekretnine
- U1 lokacija usporednih nekretnina

* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,80	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,38	109,07	123,90	133,48	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm

Građevinsko

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Jagnjedovec - grad	Jagnjedovec - grad	Jagnjedovec - grad
Katastarska čestica:	2326	2763	1098
Datum transakcije:	03.02.2022.	27.04.2022.	31.10.2019.
Površina (m2) :	3.087,00	1.838,00	1.078,00
Prodajna vrijednost (€):	664	465	398
Cijena (€/m2) :	0,21	0,25	0,37
Indeks / dan transakcije:	132,32	140,80	109,64
Indeks / dan vrednovanja:	139,65	139,65	139,65
Korekcijski faktor:	1,06	0,99	1,27
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	0,23	0,25	0,47

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Građevinsko

PREDMET PROCJENE:	ŠUMA		
Kategorija:			
Veličina (m2):	17115		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Jagnjedovec - grad	Jagnjedovec - grad	Jagnjedovec - grad
Katastarska čestica:	2326	2763	1098
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	0,23	0,25	0,47
Kategorija	0	0	0
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina:	3.087	1.838	1.078
Prilagodba	0%	0%	0%
Fizičke karakteristike:	nepravilan	nepravilan izdužen	nepravilan
Prilagodba	10%	10%	0%
Zagađenja:	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%
Ostalo:	slična	lošija	bolja
Prilagodba-lokacija	5%	10%	-10%
Korigirana vrijednost (%):	15%	20%	-10%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (€):	0,26	0,30	0,42
STATISTIKA			
Prosjek:	0,33		
Odstupanja od prosjeka:	-0,07	-0,03	0,10
Kvadrat odstupanja:	0,00	0,00	0,01
suma	0,01		
Standardno odstupanje:	0,07	21,06%	
Pravilo dva-sigma (±)	0,14		
Odstupanja od prosjeka:	-20,55%	-8,40%	28,94%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:			
Prosječna vrijednost (€/m2):	0,33		
Vrijednost nekretnine (€)	5.620,16		

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

PODACI O NEKRETNINI			
Godina izgradnje objekta	2005	2005	
Starost objekta	18	18	
Tip nekretnine	Kuća	Gospodarska	
Održivi vijek korištenja (granice)	70 - 100	40 -60	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70	40	
Faktor korištenja zgrade:			
A - lokacija / tržište	4,5	4,5	
B - zgrada općenito	4,5	4,5	
C - stanje zgrade	3,0	3,0	
FK odabrano:	4,5	4,5	
Relativna starost	25,71%	45,00%	
OOVK (%)	28	26	
OOVK (god)	19,60	10,40	
Zamjenska starost zgrade	50,40	29,60	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	72,00%	74,00%	

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi												
Konstrukcija												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.	76,3%	70,6%	76,7%	70,7%	78,6%	77,2%	85,9%	80,1%	79,3%	68,8%	68,2%	75,2%
Instalacije												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije	23,7%	29,4%	23,3%	29,3%	21,4%	22,8%	14,1%	19,9%	20,7%	31,2%	31,8%	24,8%
Sveukupno	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	597	697	644	604	684	703	398	411	425	524	372
	sred.	770	863	783	770	823	849	431	458	498	604	451
	do	1.075	995	956	995	969	1.002	458	504	617	703	498
1 Eur= 7,53450 kn												
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno) - (vikend objekt)	(€)							398				
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno) - gospodarska	(€)							150				

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

U odnosu na cijene iz 2017.g. uočeno je povećanje cijene izgradnje zgrada za 20 do 30 %

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (€)
Zemljište			5.620,16
	vikend objekt	gospodarska	
BRP objekta	130,00 m2	14,00 m2	
BV objekta	273,00 m3	30,80 m3	
Komunalni doprinos	€/m3	€/m3	0,00
Vodni doprinos	€/m3	€/m3	0,00
Troškovi komunalnih priključaka			0,00
Tehnička dokumentacija			0,00
Ostali troškovi (takse,...) - paušalno 1,5% vrijednosti NGV			0,00
Ukupni uzgredni troškovi			0,00
VIKEND OBJEKT			
Nova građevinska vrijednost	647,02 €/m2		84.113,08
* na odabrane troškove gradnje su obračunati PDV			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		1,00	84.113,08
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			18
Održivi vijek korištenja			70
Relativna starost			25,71%
Obračunska površina (BRP) m2			130,00
OOVK (%)			28
OOVK (god)			19,60
Zamjenska starost zgrade			50,40
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			72,00%
Preostala vrijednost zgrade			23.551,66
GOSPODARSKA			
Nova građevinska vrijednost	243,75 €/m2		3.412,67
* na odabrane troškove gradnje su obračunati PDV			
Nova građevinska vrijednost			
koeficijent dovršenosti:		1,00	3.412,67
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			18
Održivi vijek korištenja			40
Relativna starost			45,00%
Obračunska površina (BRP) m2			14,00
OOVK (%)			26
OOVK (god)			10,40
Zamjenska starost zgrade			29,60
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			74,00%
Preostala vrijednost zgrade			887,29
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrade			24.438,96
Vrijednost zemljišta			5.620,16
Uzgredni troškovi			0,00
Troškovi vanjskog uređenja-potporni zidovi, ograde, pločnik			4.000,00
Dodatni troškovi -			0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine			34.059,12 €
Koeficijent za prilagodbu = 0,80 * izračun u arhivi procjenitelja			

Tržišna vrijednost nekretnine	27.247,30 €
-------------------------------	-------------

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**GOSPODARSKA ZGRADA (vikend objekt) ,
GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE**

na lokaciji:

ULICA PRVOMAJSKA 68, STARI GRAD

na dan kakvoće: 05.01.2023.

na dan vrednovanja: 11.01.2023.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

Površina nekretnine (NKP):	107,30 m²
Vrijednost po m² NKP:	253,51 €/m²

zaokruženo 27.200 €

Porezni aspekt je obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti, u procijenjenom iznosu sadržan je PDV, PPN nije sadržan u cijeni.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Donji Miholjac, 11.01.2023.

Procjenu izradio :

Ivić Miroslav, d.i.g.

stalni sudski vještak i procjenitelj građevinske struke



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :



Ivić Miroslav, d.i.g.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE VIKEND OBJEKT (OBJEKT ZA POVREMENI BORAVAK)





GOSPODARSKA ZGRADA



Dvorište





DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 24.05.2022. 23:07

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337242, JAGNJEDOVEC - GRAD

Broj ZK uložka: 3069

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5462/2019
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.	2032/2	22	ULICA PRVOMAJSKA	17115	
			DVORIŠTE	1278	
			ŠUMA	15706	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA PRVOMAJSKA	14	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA PRVOMAJSKA	117	
		UKUPNO:		17115	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.06.2019.g. pod brojem Z-5462/2019	
2.1	Z-850/2006/102 Temeljem čl. 141. Zakona o gradnji zabilježuje se da za upis gospodarskih zgrada na kčbr. 2032 u A nisu priložene uporabne ni građevinske dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	AREA ECO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03444342928, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 10, 48000 KOPRIVNICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.05.2022.



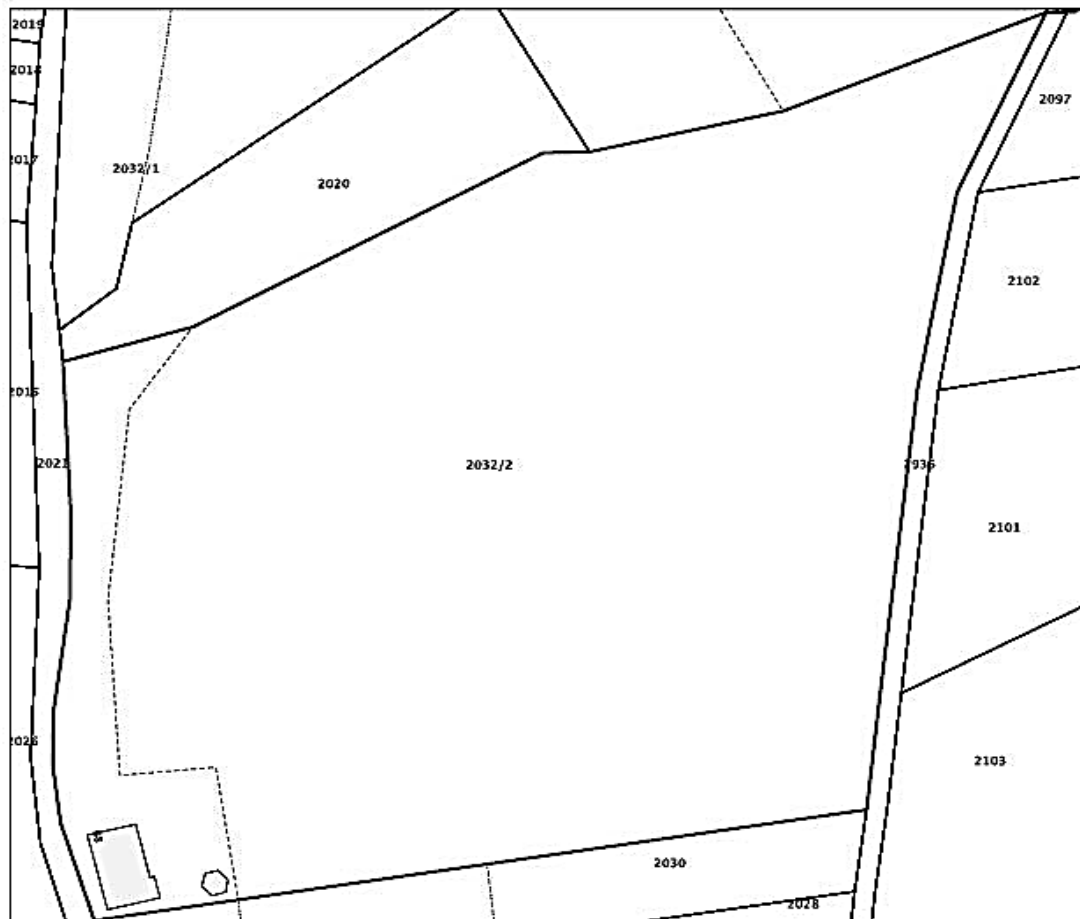
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

Stanje na dan: 11.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JAGNJEDOVEC-GRAD
k.č.br.: 2032/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Županija: KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA	
Grad: KOPRIVNICA	
Naziv Prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KOPRIVNICE	
Faza izrade Prostornog plana: IZVORNIK	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25.000
Odluka o izradi Prostornog plana (službeni glasnik): „Glasnik Grada Koprivnice“, broj 2/14 Datum: 31.03.2014.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Prostornog plana (službeni glasnik): „Glasnik Grada Koprivnice“, broj 3/15 Datum: 10.07.2015. Datum sjednice: 06.07.2015.
Javna rasprava (datum objave): „Večernji list“, 21.05.2015.	Javni uvid održan: Od: 01.06.2015. Do: 10.06.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Sandra Petak-Samardžić , dipl. ing. arh.  (ime, prezime i potpis)
Sukladno članku 107. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13), nije potrebno pribaviti mišljenje u pogledu usklađenosti ovoga Plana s Prostornim planom Koprivničko-križevačke županije („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“, broj 8/01, 8/07, 13/12. i 5/14) s obzirom da je stručni izrađivač Zavod za prostorno uređenje Koprivničko-križevačke županije.	



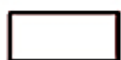
TUMAČ ZNAKOVA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

GRANICE



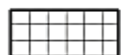
GRANICA GRADA



GRANICA NASELJA



GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
I IZDVOJENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



EKSPLOATACIJSKO POLJE UGLJIKOVODIKA

ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

1. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(Građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja)



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
I IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA
POVREMENO STANOVANJE - M3

3. OSTALE POVRŠINE



ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE -
GOSPODARSKA - Š1



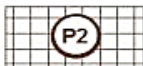
ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE -
ŠUMA POSEBNE NAMJENE - Š3



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO,
ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P1



VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P2