

**PETAR MATIJEVIĆ, mag.admin.publ. et ing.arh. – stalni sudski vještak i procjenitelj**  
34330 VELIKA, Školska ulica 1, tel. +385 034 233 713; e-mail: [petar.matijevic5@gmail.com](mailto:petar.matijevic5@gmail.com)

=====  
Račun otvoren kod: “Zagrebačke banke” d.d. Zagreb, br (IBAN): HR7423600003220425616      OIB:72885926913  
=====

Velika, 29. listopada 2024.

## **NALAZ I MIŠLJENJE PO SPISU OVR-180/2019**



Naručitelj: Općinski sud u Požegi, Ul. Sv. Florijana 2, 34000 Požega

Lokacija: - k.č.br. 2212/1 k.o. Pleternica  
- k.č.br. 534, 536/1, 536/2 i 536/10 k.o. Buk

Izvršitelj: Petar Matijević, mag.admin.publ. et ing.arh. - stalni sudski vještak i procjenitelj

## SADRŽAJ:

-RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA

-IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

### 1. UVOD

a) BUK

2. OPIS NEKRETNINE

3. LOKACIJA

4. FOTOGRAFIJE

b) PLETERNICA

5. OPIS NEKRETNINE

6. LOKACIJA

7. FOTOGRAFIJE

8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

a) BUK

-PROCJENA VRIJEDNOSTI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKOG KOMPLEKSA

-PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

-PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

-REKAPITULACIJA

b) PLETERNICA

-PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

-PROCJENA VRIJEDNOSTI SUVLASNIČKIH DIJELOVA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

-REKAPITULACIJA

### 10. PRILOZI

-IZVOD IZ PPU GRADA PLETERNICE

-IZVOD IZ UPU GRADA PLETERNICE

-DOKAZI ZAKONITOSTI ZGRADA

-PRIJEPISI POSJEDOVNIH LISTOVA

-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-78/2021  
Slav. Brod, 24. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Petra Matijević iz Velike, Trg Bana J. Jelačića 5A, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenu nekretnina

riješila je

1. Petar Matijević, ing. arh., sin Matije i Marice r. Molnar, rođen 14. rujna 1962. u Požegi, državljanin RH, s prebivalištem u Velikoj, Školska ulica 1,

s danom 24. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

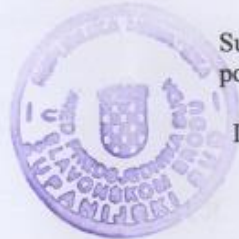
Petar Matijević, ing. arh. iz Velike, podnio je sukladno odredbi čl. 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 18. studenog 2016. i 23. studenog 2016., broj 4-Su-307/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 2. prosinca 2020. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz čl. 49. st. 1a. Zakona o državnim službenicima.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati  
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

*Dubravka Šimić*

Dostaviti:

1. Petar Matijević, ing. arh, Velika, Školska ulica 1
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

## IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjembeni elaborat je izradio nepristrani, ovlaštenu procjenitelj i stalni sudski vještak graditeljske struke sa 35-godišnjim iskustvom.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno saznanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, potrebne vještine i sposobnosti za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata pregledao sam predmetnu nekretninu i izvršio istraživanje lokalnog tržišta užeg i šireg okruženja, te prikupljene podatke obradio sukladno zekonskoj regulativi, a koristeći se pritom svojim vlastitim znanjem, iskustvom i vještinama.

Velika, 29. listopada 2024. godine

Stalni sudski vještak i procjenitelj

Petar Matijević, mag.admin.publ. et ing.arh.

## I. UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Požegi od 10. 05.2024. godine određen sam za građevinskog vještaka po navedenom predmetu, te sam izvršio uvid u spis i dana 23. 09.2024. godine, obavio očevid na licu mjesta u Pleternici i Buku, a sve radi izrade nalaza i mišljenja (Procjemenog elaborata) za potrebe ovršnog postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Požegi.

Naime, stanje u Zemljišnoj knjizi vidljivo i na dan 30.09.2024. godine je slijedeće:

### a. BUK

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (čhv):
1.	534	Buk	598	Voćnjak Salaš u Kučišću	837

Vlastovnica – B:

1. LIM MONTAŽA d.o.o., OIB:80622865144, Buk 54, Buk, 34310 Pleternica 1/1

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (čhv):
1.	536/1	Buk	891	Oranica u Kučišću	604

Vlastovnica – B:

1. LIM MONTAŽA d.o.o., OIB:80622865144, Buk 54, Buk, 34310 Pleternica 1/1

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (čhv):
1.	536/2	Buk	877	Oranica Salaš u Kučišću	674

Vlastovnica – B:

1. LIM MONTAŽA d.o.o., OIB:80622865144, Buk 54, Buk, 34310 Pleternica 1/1

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (čhv):
1.	536/10	Buk	1062	Oranica Dolovi u Kučišću	802

Vlastovnica – B:

1. ŽIVKOVIĆ MATO, OIB:03104410440, Kadanovci 36, Kadanovci, 34310 Pleternica 1/1

### b. PLETERNICA

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (m2):
1.	2212/1	Pleternica	2230	Stambeno-poslovna zgrada i dvorište	2085

Vlastovnica – B:

1. Suvlasnički dio:2430/10000 (E-1): Etažna jedinica 1-trgovina limarskih proizvoda u suterenu sa sjeverozapadne strane zgrade sagrađene na k.č.br.2212/1, ukupne korisne površine od 376,48 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od uslužno-prodajnog prostora, ureda, predprostora, WC-a, spremišta i četiri skladišta, u elaboratu označeno horizontalnim plavim crtama.

MARKOVIĆ ANA, OIB:27224244505, Bučje 51, Bučje, 34310 Pleternica

2. Suvlasnički dio:1497/10000 (E-2): Etažna jedinica 2-trgovina mješovite robe u suterenu i prizemlju sa južne strane strane zgrade sagrađene na k.č.br.2212/1 (do kućne veže), ukupne korisne površine od 231,98 m<sup>2</sup>, koji se sastoji u prizemlju od uslužno-prodajnog prostora, garderobe, WC-a i ureda, u suterenu od skladišta sa stubištem i skladišta, u elaboratu označeno kosim crvenim crtama.

MARKOVIĆ DALIA, OIB:50791298362, Bučje 51, Bučje, 34315 Ratkovića

6. Suvlasnički dio:2349/10000 (E-6): Etažna jedinica 6-restoran i prenočište u prizemlju i katu u južnom dijelu zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1, ukupne korisne površine od 363,87 m<sup>2</sup>, koji se sastoji u prizemlju od stubišta i na 1.katu od predulaznog podesta, tri blagovaone, osam predprostora, dva WC-a, četiri tuš WC-a, ureda, točionika sa šankom, spremišta pića, kuhinje, spremišta, hodnika, pet soba, kupaone i ostave, u elaboratu označeno kosim zelenim crtama.

MARKOVIĆ FRAN MLDB, OIB:59641849811, Bučje 51, Bučje, 34310 Pleternica

7. Suvlasnički dio:193/10000 (E-7): Etažna jedinica 7-uredski prostor 2 na katu u srednjem dijelu sa zapadne strane zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1, ukupne korisne površine od 29,89 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od ureda i WC-a, u elaboratu označeno plavim kvadratićima.

MARKOVIĆ FRAN MLDB, OIB:59641849811, Bučje 51, Bučje, 34310 Pleternica

Predmet ovog vještačenja nije imovinsko-pravna provjera, provjera sa upravno-pravnog naslova, a niti provjera poreznih i drugih finansijskih obveza vlasnika.

Tržišna vrijednost utvrđena u ovom nalazu vrijedi na promatrani rok od 6 mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su poslovni, ekonomski, politički i drugi – trenutačno neprocjenjivi parametri.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumjeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju, kao i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Nalaz je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama navedenima u istome, a izrađen u skladu sa svim pozitivnim zakonskim propisima, koji reguliraju ovu problematiku, odnosno na osnovu dolje navedenih zakona, propisa, preporučene literature, kao i priznatih dokumenata, usvojenih pravila struke, te dostupne dokumentacije:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 33/19 i 67/23)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić-2007.)
- Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekata (prof. Stracenski - GRAĐEVINAR, 1984.)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Ž.Uhlić; B. Majčica-2016.)
- Prostorni plan uređenja grada Pleternice („Sl. glasilo grada Pleternice“ br. 1/06, 6/10, 10/12, 5/15 i 7/16)
- Urbanistički plan uređenja grada Pleternice („Sl. glasilo grada Pleternice“ br. 2/07, 03/09, 02/13 i 05/18)
- Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)
- Arhitektonska snimka i iskaz podataka br.TD:684-05/13, a izrađeni 16.05.2013. godine po GAUDI d.o.o. iz Požege
- Geodetski snimak oznake:126, a izrađen 28.03.2013. godine po TRI-TOM d.o.o. iz Zagreba

Za potrebe ovog nalaza nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Dokaz zakonitosti predmetnih zgrada:

-Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju klasa:UP/I-361-03/13-03/1760, Ur.broj:2177/1-06-06/9-19-4 izdano 04.11.2019. godine po Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije  
-Pravomoćna uporabna dozvola, klasa:UP/I-361-05/06-03/3, Ur.broj:2177-03-04/6-06-4 izdana 23.03.2006. godine po Uredu državne uprave Požeško-slavonske županije  
Oprema i pokretnine nisu predmet procjene.  
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina, odnosno prijenos vlasništva.

a) BUK

## 2. OPIS NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju vizualnog pregleda i premjera tijekom očevida, kao i naknadnog uvida u dostupnu dokumentaciju.  
Predmetna nekretnina se nalazi cca 500 m od naselja Buk (cca 6 km od grada Pleternice), neatraktivnom i turistički nerazvijenom području.

Predmet vještačenja je poslovni kompleks koji čine tri zgrade ugostiteljsko-turističke namjene sa pripadajućim zemljištem, građene prije cca 24 godine i to kako slijedi:.

**1. Zgrada ugostiteljsko-turističke namjene** (sportski objekt s prenoćištem) je slobodnostojeća vrlo razvedenog tlocrta dim. cca 6,58-38,00 m x 12,50 -38,00 m, na tri etaže, višestrešnog krova, a smještena na k.č.br. 534, 536/1 i 590/1 k.o. Buk.

Nosiva konstrukcija je građena: betonom, opekrom i punim drvetom, dok su stropovi uglavnom drveni grednici, osim na manjem dijelu AB ploča.

Krovište je uglavnom drveno, višestrešno (osim iznad sportske dvorane – dvostrešno metalno), pokriveno bojanim limom.

Podovi su ovisno o namjeni prostora, te nalazimo: opeku, keramiku i drveni pod.

Zidovi su dijelom ožbukani, a dijelom obloženi u rigipsu i obloženi keramikom u sanitarijama, te oličeni bojom.

Stolarija je drvena, ulazna vrata uklađena, a unutarnja puna furnirana, dok su prozori sa izostaklom, a samo na manjem dijelu sa žaluzinama.

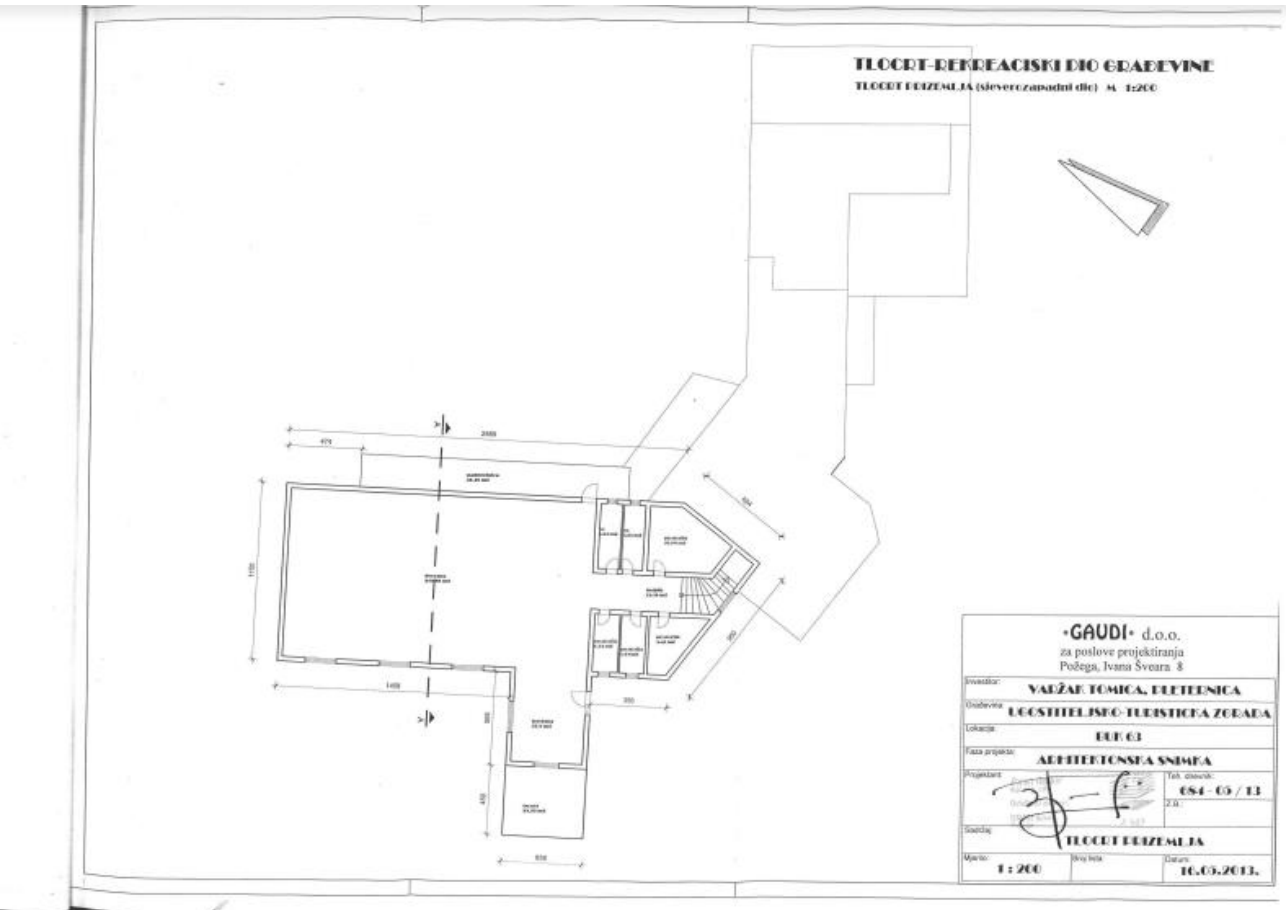
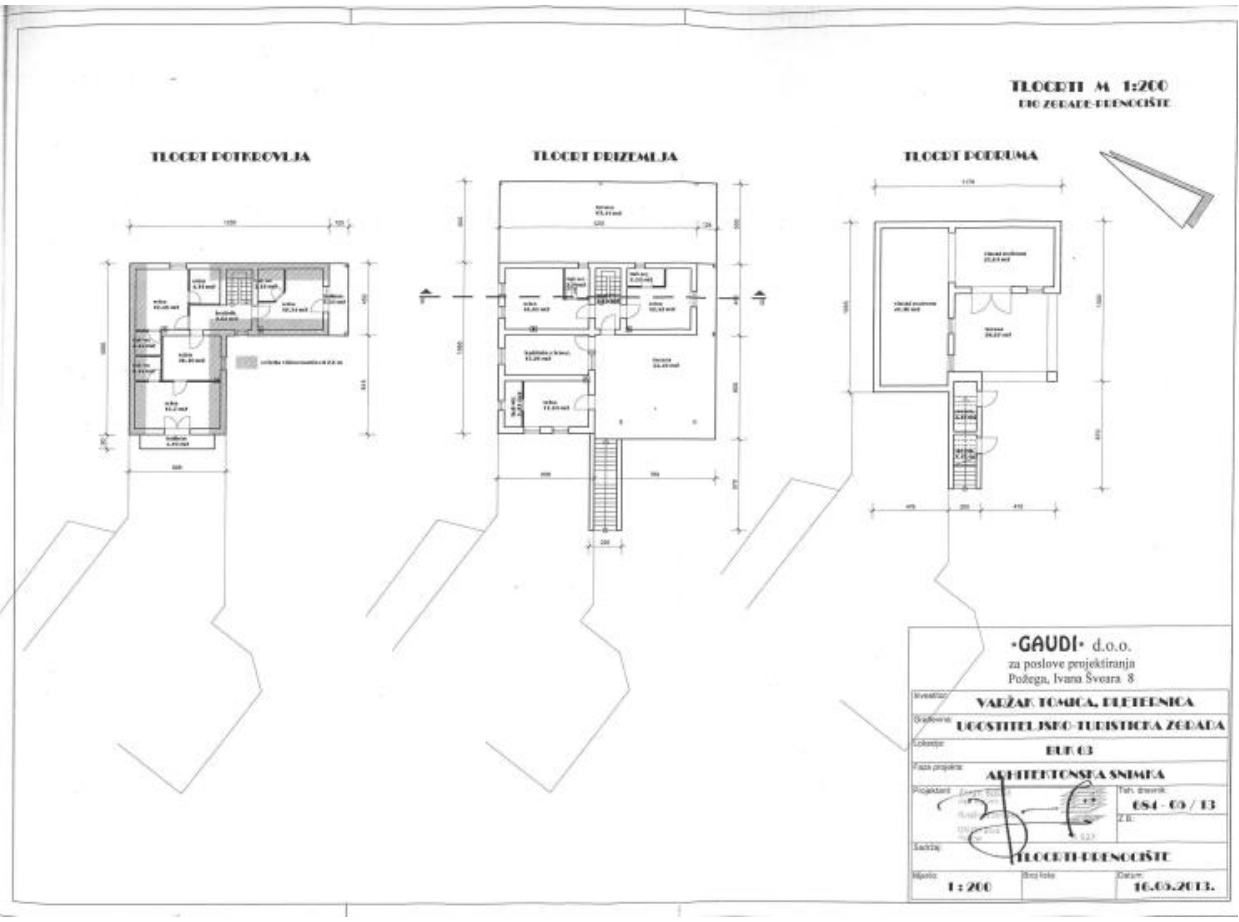
Sva limarija je izvedena bojanim limom.

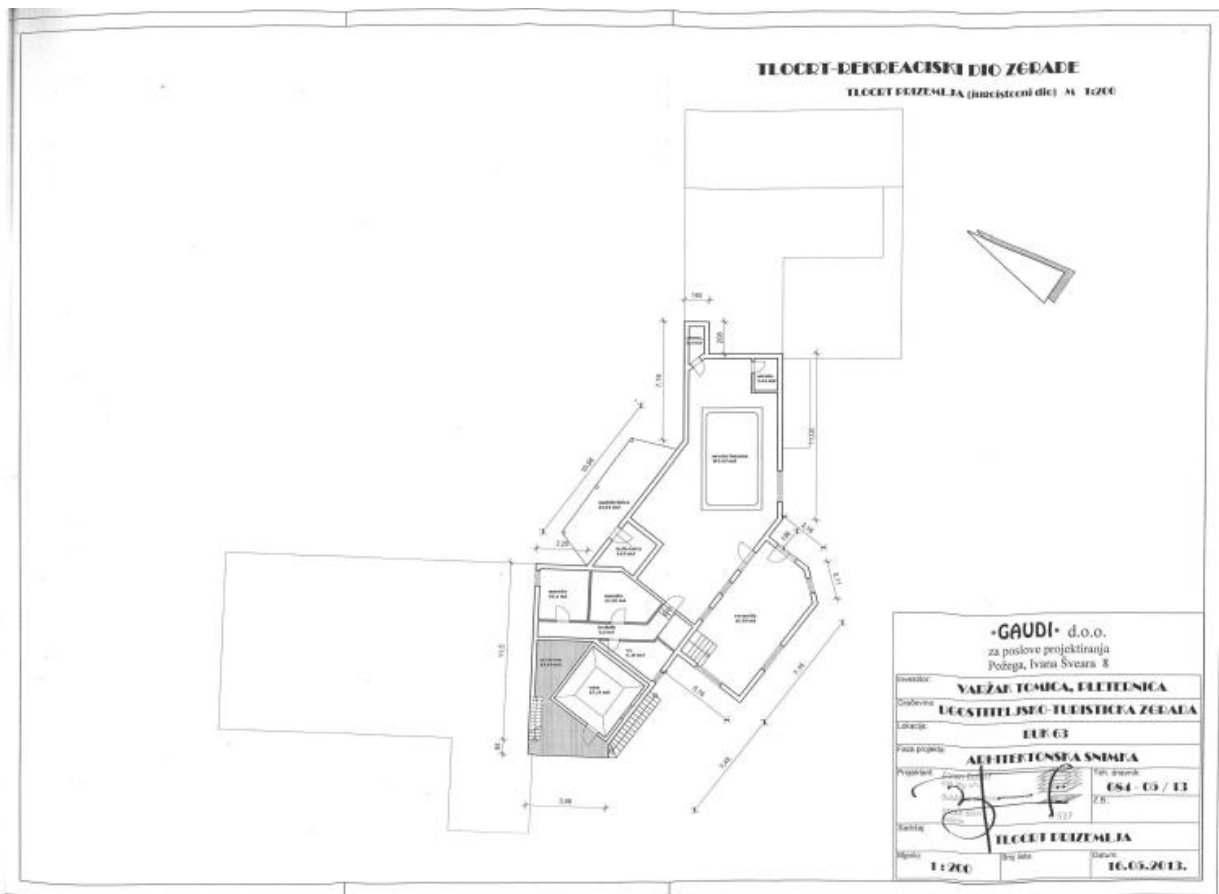
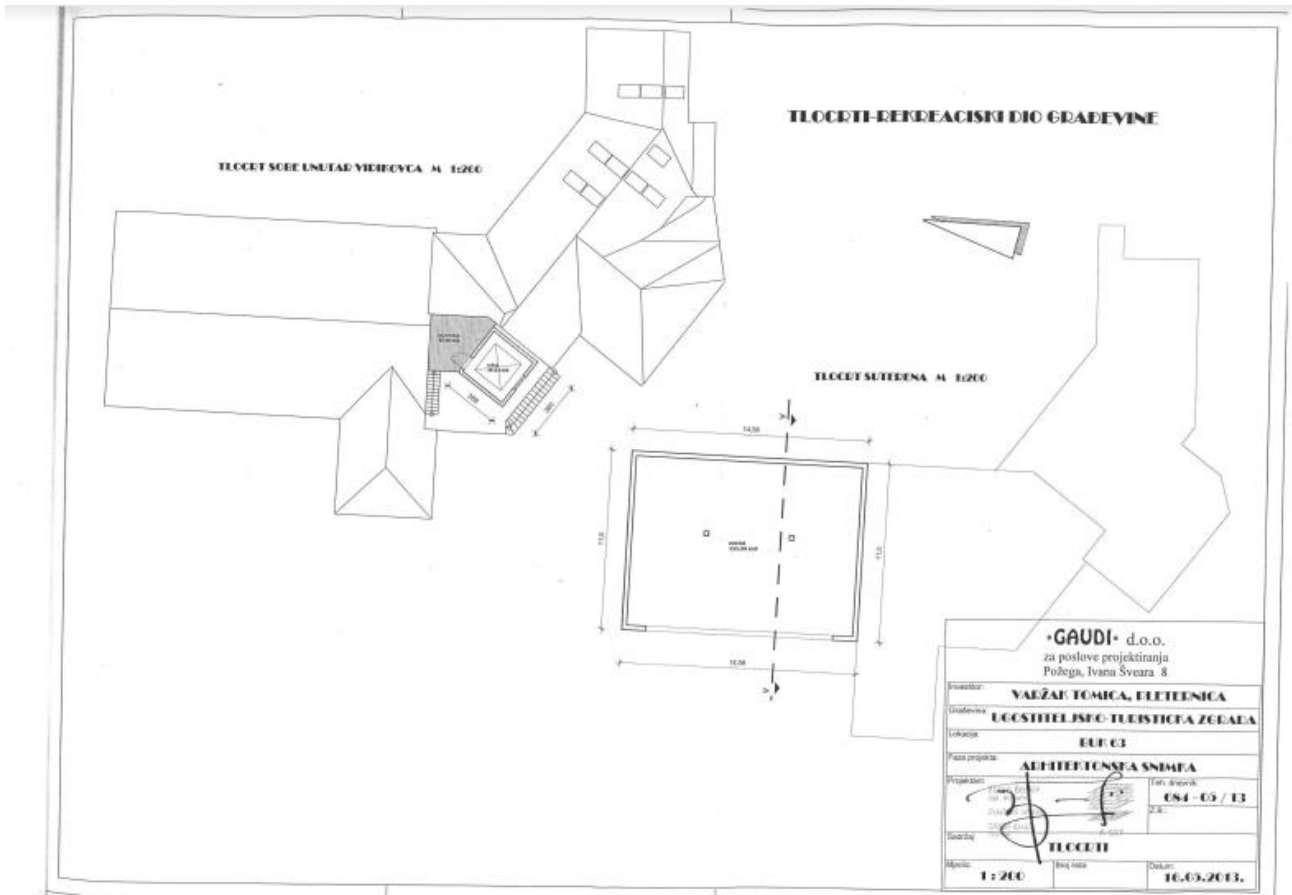
Zgrada nije fasadno posebno obrađena, osim što je dijelom obrađena u natur opeci, a dijelom obložena punim drvetom.

Obzirom da hidroizolacija zgrade nije stručno izrađena i/ili prema pravilima struke, uočava se prodor vlage, a što je najizraženije na njenom istočnom dijelu.

U nedavnom velikom požaru stradao je istočni (smještajni) dio kompleksa, te su gotovo svi drveni elementi izgorjeli i na zgradi je nastala velika materijalna šteta, a kako ista još nije sanirana, radi atmosferskih uticaja dio zgrada i nadalje trpi posljedice, te propada i trenutno nije u funkciji.

Instalacije: elektro (agregat), voda (spremnik kišnice) i kanalizacija (spojena na septičku taložnicu), obzirom da u blizini nema javne i komunalne infrastrukture.







## -Zemljište:

Predmetno zemljište čine četiri zasebne parcele koje se nalaze izvan samog naselja Buk. Teren je u blagom nagibu prema jugozapadu, a parcele su nepravilnog oblika i sve imaju direktan pristup sa javno-prometne površine (k.č.br. 888 k.o. Buk).

Zemljište se prema prostorno-planskoj dokumentaciji (PPUG Pleternice), nalazi većim dijelom u izdvojenom dijelu izgrađenog građevinskog područja gospodarske namjene s ugostiteljsko-turističkim sadržajem (T2 i T5).

Iako zemljište nije ograđeno, a parcele se koriste kao jedinstvena cjelina, tako će se tretirati prilikom same procjene njihove vrijednosti.

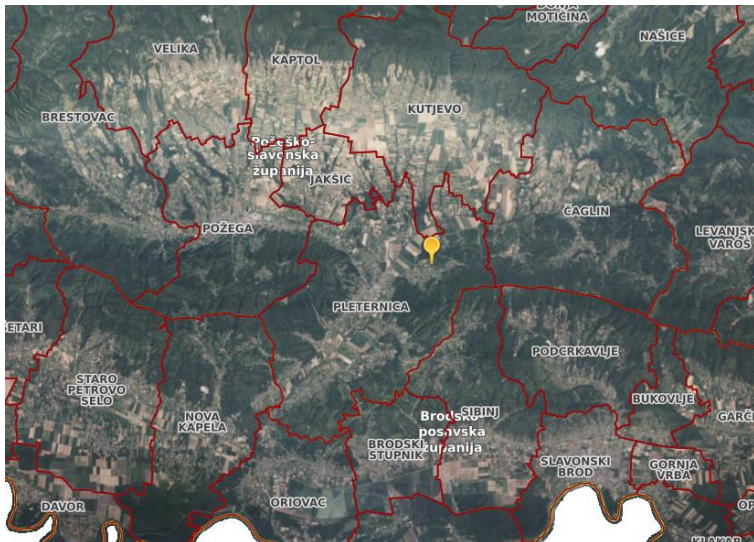
Zemljište nema komunalnu infrastrukturu.

Površina između zgrada je popločana punom pečenom opekom i nasuta tucanikom, dok je preostalo zemljište obraslo raslinjem i zapušteno.

## 3. LOKACIJA

Predmetne se nekretnine nalaze izvan naselja Buk, koje administrativno pripada gradu Pleternici. Pristup je nerazvrstanom prometnicom (nasuti poljski put), dok se oko nalazi isključivo poljoprivredno i šumsko zemljište.

### MAKROLOKACIJA



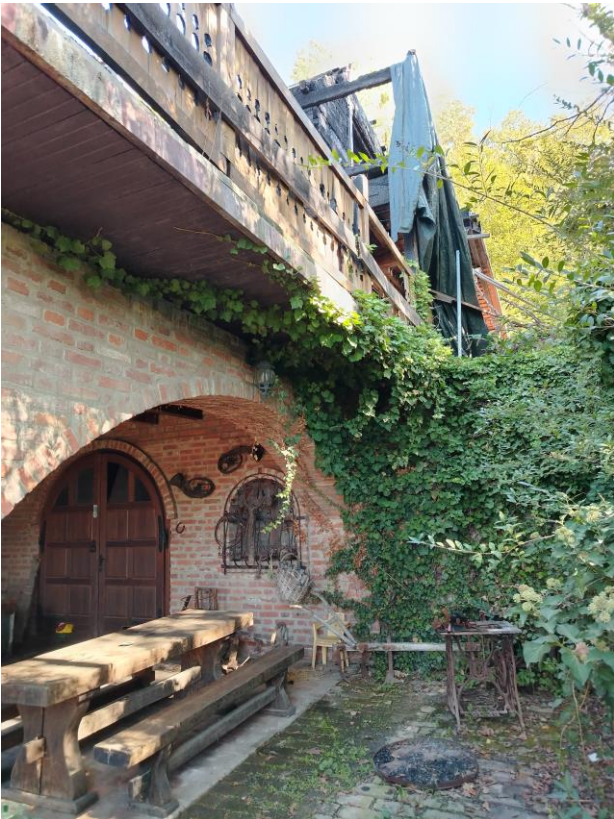
### MIKROLOKACIJA



#### 4. FOTOGRAFIJE











## b. PLETERNICA

### 5. OPIS NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju vizualnog pregleda i premjera tijekom očevida, kao i naknadnim uvidom u dostupnu dokumentaciju.

Provjerom putem aplikacije ISPU i eNekretnine, utvrđeno da cijela k.č.br. 2212/1 k.o. Pleternica u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište, a na kojem se nalazi slijedeća zgrada:

**-Stambeno-poslovna katnica sa suterenom i potkrovljem**, koja je upisana i ucrtana, te etažirana na 8 zasebnih etažnih jedinica.

Zgrada je građena čvrstim materijalima prije 18 godina, Temelji su betonski, dok su zidovi od blok opeke, međusobno povezani AB serklažima, a stropovi AB ploče.

Krovište je koso, pokriveno sendvič limom.

Zidovi su iznutra grubo i fino ožbukani i oličeni, odnosno obloženi keramikom u sanitarijama i kuhinji. Podovi su ovisno o namjeni prostora, te nalazimo, keramiku i laminate.

Vanjska stolarija je izvedena od PVC-a, a ostakljena izo staklom, dok su unutarnja vrata fuirrirana.

Zgrada je priključena na električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku i plinsku mrežu.

U dvorištu su izgrađene dvije nadstrešnice, a koje nemaju dokaz legalnosti, te stoga ne mogu niti predstavljati zasebnu tržišnu vrijednosti.

## -Zemljište:

Predmetno zemljište predstavlja k.č.br. 2212/1 k.o. Pleternica, a koje se nalazi na uglu ulice Orljavske i V. Nazora u samoj blizini centra grada Pleternice. Teren je ravan, a parcela pravilnog oblika i sa pristupom iz Orljavske ulice. Zemljište se prema prostorno-planskoj dokumentaciji (UPU grada Pleternice), nalazi unutar granice građevinskog područja naselja oznake „M2“ (mješovita namjena-pretežito poslovna). Na zemljištu se nalazi zakonito izgrađena stambeno-poslovna zgrada na 4 etaže (podijeljeno na 8 etažnih cjelina), te dvije nadstrešnice za koje ne postoji dokaz njihove legalnosti. Zemljište je ograđeno, opremljeno kompletnom komunalnom infrastrukturom, a dvorište većim dijelom i asfaltirano.

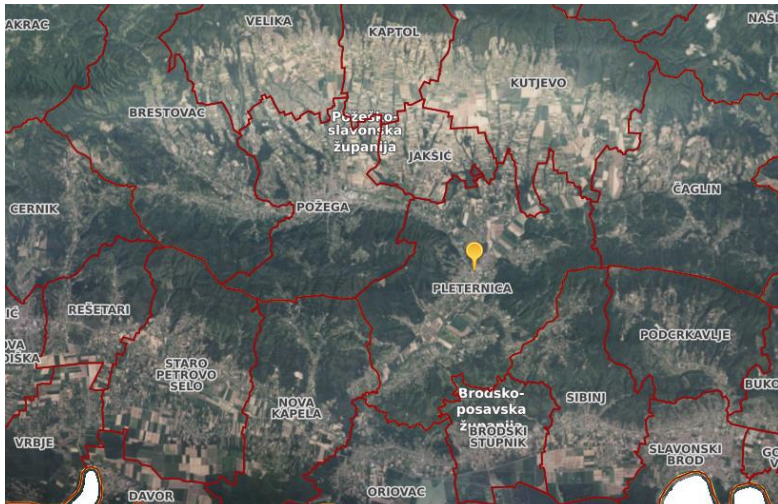
## 6. LOKACIJA

Predmetna se nekretnina nalazi gotovo u samom centru grada Pleternice, na uglu ulice Orljavske i V. Nazora, dok je kolni i pješački pristup izveden sa ulice Orljavske. Okolna gradnja je stambene i/ili gospodarske namjene.

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



7. FOTOGRAFIJE





## 8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena aplikacije „eNekretnina“ postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnina koja su predmet procjene.

Međutim, uzimajući u obzir da predmetne nekretnine predstavljaju i izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalaze i zgrade, sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabirem troškovnu metodu za zgrade, a poredbenu metodu za pripadajuće građevinsko, odnosno poljoprivredno zemljište.

## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

### a) BUK

-PROCJENA VRIJEDNOSTI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKOG KOMPLEKSA (troškovna metoda):

Elementi za izračun vrijednosti (troškovna metoda):

- Ukupna korisna površina zgrade (KP): 969,53 m<sup>2</sup>
- Ukupna brutto površina (BP): 1.114,96 m<sup>2</sup>
- Obujam zgrade (V): 2.930,00 m<sup>3</sup>
- Komunalni doprinos (Kd): 1,21 eur/m<sup>3</sup> (prema Odluci grada Pleternice)  
Kd = 2.930,00 m<sup>3</sup> x 1,21 eur/m<sup>3</sup> = 3.545,30 eura
- Vodni doprinos (Vd): 1,34 eur/m<sup>3</sup> (prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa)  
Vd = 2.930,00 m<sup>3</sup> x 1,34 eur/m<sup>3</sup> = 3.926,20 eura
- Jedinična cijena građenja: 697,00 eura/ kn/m<sup>2</sup> (Hrvatska komora arhitekata-HKA)
- Starost građevine: 24 godine
- Održivi vijek korištenja (OVK): 80 godina (tablice iz priloga 9. Pravilnika)
- Odabrani faktor korištenja (FK): 4,5 (tablice iz priloga 10. Pravilnika:4,5;4,5;3,0)
- Relativna starost (G/OVK): 30 %
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (tablice iz priloga 10. Pravilnika: 27%)  
OOVK=27 % x OVK): 21,6 god
- Zamjenska starost (OVK-OOVK): 58,4 godine
- Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK): 73 %

I. Izračun građevinske vrijednosti zgrada (GV):

$$GV = 1.114,96 \text{ m}^2 \times 697,00 \text{ eur/m}^2$$

$$GV = 777.127,12 \text{ eura}$$

II. Izračun sadašnje građevinske vrijednosti zgrade (SV):

Umanjenje zbog očekivanog vijeka trajanja (U):

$$U = GV \times (\text{lin.otpis}) = 777.127,12 \text{ eura} \times 0,73 \% = 567.302,80 \text{ eura}$$

Umanjenje vrijednosti radi štete (prema čl. 61. Pravilnika):

$$(777.127,12 \text{ eura} \times 0,10\%) = 77.712,71 \text{ eura}$$

Preostala vrijednost zgrade (PV):

$$777.127,12 \text{ eura} - (567.302,80 \text{ eura} + 77.712,71 \text{ eura})$$

$$PV = 132.111,61 \text{ eura}$$

Uzgređni troškovi:

-Komunalni doprinos 3.545,30 eura

-Vodni doprinos 3.926,20 eura

-Ostali troškovi (čl. 57. Pravilnika) 10.000,00 eura

UKUPNO: 17.471,50 eura

*SVEKUPNA VRIJEDNOST KOMPLEKSA: 149.583,11 eura*

**-PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda):**

Vezano na procjenu vrijednosti zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da se k.č.br. 534, 536/1 i 536/2 k.o. Buk u potpunosti nalaze unutar izdvojenog dijela izgrađenog građevinskog područja gospodarske namjene s ugostiteljsko-turističkim sadržajem (T2 i T5), a temeljem odredbi čl. 3. Zakona o prostornom uređenju, isto se smatra građevinskim zemljištem.

Upravo stoga sam izvršio pristup registru eNekretnine, te sam pretragom zadane površine od 2.100 m<sup>2</sup> – 3.200 m<sup>2</sup>, ustvrdio da je tako u registru evidentirano ukupno 6 građevinskih zemljišta (na području grada Pleternice), a koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja i za koje su evaluirani podaci, te se stoga mogu smatrati pogodnima za poredbu:

The screenshot shows the eNekretnine search interface. At the top, there's a search bar and navigation tabs like 'Pretraga', 'Općenito', 'Mjerenje', 'Pretraživanje', 'Upute', and 'Prostorni planovi'. Below the search bar is a map of Pleternica with several yellow circular markers indicating search results. The map includes labels for 'Pleternica', 'Buk', and 'Požeško-pletternička županija'. Below the map, there are search filters for 'Površina u prometu' (2100), 'Površina u prometu do (m²):' (3200), and 'Namjena: ODABERITE...'. A table of search results is displayed at the bottom, with columns for 'RB', 'ID ZKC', 'ID PN', 'Županija', 'K.O.', 'K.Č.', 'Vrsta nekretnine', 'Vrsta ugovora', 'Datum ugovora', 'Vrijednost nekretnine (EUR)', 'Površina u prometu', 'Status podatka', 'Broj nadzemnih eta', 'Godina izgradnje', and 'Cjenovni blok'. The table shows 6 results, all for 'GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)' in 'POŽEŠKO-SLAVON...' with various purchase dates and prices.

Analizom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena “eNekretnine”, zaključujem da se iz daljnje statističke obrade trebaju isključiti sljedeće 2 nekretnine:

R.br:	Razlog isključenja:
5,6	Značajno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene

Nakon “grubog čišćenja” poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun preostalo je ukupno 4 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene.

**PREDMET PROCJENE**

k.č.br. 534, 536/1, 536/2

k.o. Buk

Adresa:

Buk 63

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>):

2.172 m<sup>2</sup> – 3.140 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta:

I.

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,30

Koeficijent iskorištenosti (kis):

nije propisan

Cjenovni blok:

Buk-građevinsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S-stambena namjena

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je PPUG Pleternice

### POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 732

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.253

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30

Koeficijent iskorištenosti (kis): nije propisan

Cjenovni blok: Pleternica-građevinsko 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP . građevinsko područje naselja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je PPUG Pleternice

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1877443
Datum pregleda	5.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4991916
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2023
Površina u prometu	2.253,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.327,23
Datum ugovora	02.11.2022

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25 NE
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: PLETERNICA - GRAĐEVINSKO 2  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

### POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 866

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.751

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30

Koeficijent iskorištenosti (kis): nije propisan

Cjenovni blok: Pleternica-turističko

Pretežita namjena cjenovnog bloka: T5 – ostale ugostiteljsko-turističke zone

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je PPUG Pleternice

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1562295
Datum pregleda	5.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4630236
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2021
Površina u prometu	2.751,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.786,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.500,00
Datum ugovora	17.12.2021

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25 NE
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: PLETERNICA - TURISTIČKO  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: T5 - OSTALE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE - REKREACIJSKE ZONE

### POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 223

k.o. Sulkovci

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 3.139

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30

Koeficijent iskorištenosti (kis): nije propisan

Cjenovni blok: Pleternica-šuma 2  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P – gospodarska šuma  
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je PPUG Pleternice

**Informacije**  
 Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1518981
Datum pregleda	5.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4582226
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2021
Površina u prometu	3.139,00
Vrijednost nekretnine (KN)	16.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.141,27
Datum ugovora	10.09.2021

**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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oprisanje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: PLETERNICA - ŠUMA 2  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P - GOSPODARSKA ŠUMA

Mapa prikazuje lokaciju u Pleternici, Brodsko-slavonska županija. Koordinata: 5015260.20. Vrsta ugovora: ODABERITE... Trenutno aktivnih korisnika: 62.

#### POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 61

k.o. Blacko

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.489

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30

Koeficijent iskorištenosti (kis): nije propisan

Cjenovni blok: Pleternica-građevinsko 3

Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP – građevinsko područje naselja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je PPUG Pleternice

**Informacije**  
 Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516951
Datum pregleda	5.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4580062
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2021
Površina u prometu	2.489,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	935,23
Datum ugovora	08.09.2021

**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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oprisanje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: PLETERNICA - GRAĐEVINSKO 3  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Mapa prikazuje lokaciju u Blacko, Pleternica, Brodsko-slavonska županija. Koordinata: 5018630.56. Vrsta ugovora: ODABERITE... Trenutno aktivnih korisnika: 59.

\*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 05.10.2024.).

13.1.4. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>2)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina	Trimesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojede stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadranski coast	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Other	
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
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa   Katastarska čestica   Katastarska općina	Vrsta   Kategorija   Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K <sub>KG</sub>	K <sub>KS</sub>	Površina m <sup>2</sup>	Cijena	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora
PP	Buk 63, Buk 534, 536/1, 536/2 Buk	građevinsko 1	T2, T5	100,00%	0,30	1,00	3140,00			
PN1	732 Pleternica	građevinsko 1 građevinsko 2	GP	100,00%	0,30	1,00	2253,00	1.327,23 €	0,59	2.11.2022.
PN2	866 Pleternica	građevinsko 1 turističko građevinsko	T5	100,00%	0,30	1,00	2751,00	2.500,00 €	0,91	17.12.2021.
PN3	223 Sulkovci	1 šuma 2 građevinsko	Š1P	100,00%	0,30	1,00	3139,00	2.141,27 €	0,68	10.9.2021.
PN4	61 Blacko	1 građevinsko 3	GP	100,00%	0,30	1,00	2489,00	935,23 €	0,38	8.9.2021.
								prosjek	0,73	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)			
PN1	732 Pleternica	Q4-2022	2.11.2022	0,59	146,19	170,84	1,17	0,69	
PN2	866 Pleternica	Q4-2021	17.12.2021	0,91	124,37	170,84	1,37	1,25	
PN3	223 Sulkovci	Q3-2021	10.9.2021	0,68	122,62	170,84	1,39	0,95	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Utjecan kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)			Koefficient preračunavanja K1*K2	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
			Udio vrijednosti	Koefficient preračunavanja K1	K <sub>KS</sub>	KP	Koefficient preračunavanja K2		
PP	534, 536/1, 536/2 Buk	0,69	1 100,00%	1 1,00	1,00	1,00			
PN1	732 Pleternica	0,69	1 100,00%	1 1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	
PN2	866 Pleternica	1,25	1 100,00%	1 1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	
PN3	223 Sulkovci	0,95	1 100,00%	1 1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Lokacija	Površina m <sup>2</sup>	Oblik	Infrastruktura	Udio dodatka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	
								Koefficient prilagodbe	Koefficient prilagodbe
PP	534, 536/1, 536/2 Buk	0,69		3140,00					
PN1	732 Pleternica	0,69	0,00%	2253,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,69
PN2	866 Pleternica	1,25	0,00%	2751,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,25
PN3	223 Sulkovci	0,95	0,00%	3139,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,95
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%								prosjek	0,96

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosječka (±30%)	
PN1	732 Pleternica	0,69	-0,27	-28,47%	0,27	0,08	zadovoljava	-28,47%	zadovoljava
PN2	866 Pleternica	1,25	0,29	29,71%	0,29	0,08	zadovoljava	29,71%	zadovoljava
PN3	223 Sulkovci	0,95	-0,01	-1,24%	0,01	0,00	zadovoljava	-1,24%	zadovoljava
Prosječna kupoprodajna cijena			0,96 €/m <sup>2</sup>						
Standardna devijacija (s)			0,23 23,77%						
Dvostruka standardna devijacija			0,46						
Prosječno apsolutno odstupanje			0,19						

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost €/m <sup>2</sup>	Koficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost €/m <sup>2</sup>
	Aronacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Služnost puta	
0,96	1	1	1	1	1	1	0,96
	1						

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine	Površina m <sup>2</sup>	Procijenjena vrijednost	Tržišna vrijednost		
29.10.2024.	građevinsko 534, 536/1, 536/2	T2, T5 Buk	3140,00	0,96 €/m <sup>2</sup>	3.021,88 €	3.000,00 €

R.br:	Građevinsko zemljište:	Površina (m2):	Jed. cijena (eur/m2):	Tržišna vrijednost (eur):
1.	k.č.br. 534 k.o. Buk	3.140	0,96	3.014,40
2.	k.č.br. 536/1 k.o. Buk	2.172	0,96	2.085,12
3.	k.č.br. 536/2 k.o. Buk	2.424	0,96	2.327,04
	<b>UKUPNO:</b>			<b>7.426,56</b>

- PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda):

Vežano na procjenu vrijednosti zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da se k.č.br. 536/10 k.o. Buk u potpunosti nalazi izvan granice građevinskog područja, te se temeljem odredbi čl. 3. Zakona o prostornom uređenju, isto ima smatrati poljoprivrednim zemljištem.

Upravo stoga sam izvršio pristup registru eNekretnine, te sam pretragom zadane površine od 2.500 m<sup>2</sup> – 3.000 m<sup>2</sup>, ustvrdio da je tako evidentirano ukupno 4 poljoprivredna zemljišta (na području k.o. Buk), a koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja i za koje su evaluirani podaci, te se stoga mogu smatrati pogodnima za poredbu:

The screenshot displays the eNekretnine search interface. The top part shows a map with several orange circular markers indicating search results. Below the map, there are search filters and a table of results. The table includes columns for ID, ZKC, ID PN, Zupanja, K.O., K.Č., Vrsta nekretnine, Vrsta ugovora, Datum ugovora, Vrijednost nekretnine (EUR), Površina u prometu, Status podatka, Broj nekretnih eta, Godina izgradnje, and Cenovni blok. The results table shows 4 items, with the first one being a residential plot (POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE) for sale (KUPOPRODAJA) on 13.08.2022, valued at 532,48 EUR for a 2.913,30 m<sup>2</sup> area.

\*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 14.10.2024.). Analizom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena “eNekretnine”, zaključujem da se iz daljnje statističke obrade treba isključiti slijedeća 1 nekretnina:

R.br:	Razlog isključenja:
4	Radi se o kupoprodaji istog zemljišta (pod red.br.1)

Nakon “grubog čišćenja” poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun preostalo je ukupno 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene.

## PREDMET PROCJENE

k.č.br. 536/10

k.o. Buk

Adresa: Buk

Vrsta nekretnine: PZ-poljoprivredno zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.885 m2

Kategorija zemljišta: 4.

Cjenovni blok: Pleternica-šuma 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S . gospodarska šuma

## POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 2581/1

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: PZ-poljoprivredno zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.913

Kategorija zemljišta: 4.

Cjenovni blok: Pleternica-šuma 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S . gospodarska šuma

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1728895
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4804919
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2022
Površina u prometu	2.913,30
Vrijednost nekretnine (KN)	4.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	532,48
Datum ugovora	13.08.2022

**POREZI:**

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: PLETERNICA - ŠUMA 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S - GOSPODARSKA ŠUMA

## POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 1711/3

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: PZ-poljoprivredno zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.593

Kategorija zemljišta: 4.

Cjenovni blok: Pleternica-šuma 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S . gospodarska šuma

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1527907
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4592218
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2021
Površina u prometu	2.593,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.391,31
Vrijednost nekretnine (EUR)	452,54
Datum ugovora	24.08.2021

**POREZI:**

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: PLETERNICA - ŠUMA 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S - GOSPODARSKA ŠUMA

**POREDBENA NEKRETNINA 3.**

k.č.br. 2118

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: PZ-poljoprivredno zemljište

Površina zemljišta (m2): 2.888

Kategorija zemljišta: 4.

Cjenovni blok: Pleternica-šuma 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: Š1P2S . gospodarska šuma

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1412558
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4449542
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2021
Površina u prometu	2.888,12
Vrijednost nekretnine (KN)	2.800,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	369,84
Datum ugovora	05.02.2021

**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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: Cjenovni blok, Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
PLETERNICA - ŠUMA 1  
Š1P2S - GOSPODARSKA ŠUMA

Vrsta ugovora: ODABERITE...  
Trenutno aktivnih korisnika: 164

Odabrani kriteriji pretrage      Prostorna pretraga

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa   Katastarska čestica   Katastarska općina	Vrsta   Kategorija   Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K <sub>6S</sub>	K <sub>S</sub>	Površina m <sup>2</sup>	Cijena	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora
PP	Buk 536/10	poljoprivredno 4	poljoprivredno	100,00%	1,00	1,00	2885,00			
	Buk šuma									
PN1	Buk 2581/1	poljoprivredno 4	poljoprivredno	100,00%	1,00	1,00	2913,00	532,48 €	0,18	13.8.2022.
	Buk šuma									
PN2	Buk 1711/3	poljoprivredno 4	poljoprivredno	100,00%	1,00	1,00	2593,00	452,54 €	0,17	24.8.2021.
	Buk šuma									
PN3	Buk 2118	poljoprivredno 4	poljoprivredno	100,00%	1,00	1,00	2888,00	369,84 €	0,13	5.2.2021.
	Buk šuma									
PN4	Buk 2581/1	poljoprivredno 4	poljoprivredno	100,00%	1,00	1,00	2913,00	531,01 €	0,18	22.2.2022.
	Buk šuma									
								prosjeak	0,16	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PN1	Buk 2581/1	Q3-2022	13.8.2022	0,18	139,65	170,84	1,22	0,22
	Buk							
PN2	Buk 1711/3	Q3-2021	24.8.2021	0,17	122,62		1,39	0,24
PN3	Buk 2118	Q1-2021	5.2.2021	0,13	115,71	1,48	0,19	
	Buk							

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)			Koeficijent preračunavanja K1*K2	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
			Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja K1	K <sub>S</sub>	KP	Koeficijent preračunavanja K2		
PP	Buk 536/10		100,00%	4	1,00	1,00			
	Buk								
PN1	Buk 2581/1	0,22	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	0,22	
	Buk								
PN2	Buk 1711/3	0,24	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	0,24	
	Buk								
PN3	Buk 2118	0,19	100,00%	1,00	1,00	1,00	1,00	0,19	
	Buk								

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Lokacija	Površina m <sup>2</sup>	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
			Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe		
PP	536/10 Buk		0,00%	2885,00	0,00%	0,00%		
PN1	2581/1 Buk	0,22	0,00%	2913,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,22
PN2	1711/3 Buk	0,24	0,00%	2593,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,24
PN3	2118 Buk	0,19	0,00%	2888,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,19
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%							prosjeck	0,22

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (s±30%)	
PN1	2581/1 Buk	0,22	0,01	2,29%	0,01	0,00	zadovoljava	2,29%	zadovoljava
PN2	1711/3 Buk	0,24	0,02	11,22%	0,02	0,00	zadovoljava	11,22%	zadovoljava
PN3	2118 Buk	0,19	-0,03	-13,51%	0,03	0,00	zadovoljava	-13,51%	zadovoljava
Prosječna kupoprodajna cijena		0,22 €/m <sup>2</sup>							
Standardna devijacija (s)		0,02 10,23%							
Dvostruka standardna devijacija		0,04							
Prosječno apsolutno odstupanje		0,02							

PRERAČUNAVANJE DALJINIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost €/m <sup>2</sup>	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost €/m <sup>2</sup>
	Aronacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Služnost puta	
0,22	1	1	1	1	1	1	0,22
1							

TRŽIŠNA VRIJEDNOST					
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m <sup>2</sup>	Procijenjena vrijednost	Tržišna vrijednost
29.10.2024.	poljoprivredno 536/10	poljoprivredno Buk	2885,00	0,22 €/m <sup>2</sup>	630,71 €
					600,00 €

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetnih nekretnina, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštujući i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na lokaciji u Buku, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

a) REKAPITULACIJA (lokacija Buk):

- Vrijednost zgrada kompleksa 149.600,00 eura
- Vrijednost zemljišta (k.č.br. 536/1, 536/2, 534 k.o. Buk) 7.400,00 eura
- SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA: 157.000,00 eura**
- Vrijednost zemljišta (k.č.br. 536/10 k.o. Buk) 600,00 eura

b) PLETERNICA:

- PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda):

Vežano na procjenu vrijednosti zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da se k.č.br. 2212/1 k.o. Pleternica u potpunosti nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja mješovite namjene-pretežito poslovne (M2), a temeljem odredbi čl. 3. Zakona o prostornom uređenju, isto se ima smatrati građevinskim zemljištem. Upravo stoga sam izvršio pristup registru eNekretnine, te sam pretragom zadane površine zemljišta od 1.500 m<sup>2</sup> – 2.500 m<sup>2</sup>, ustvrdio da je u registru evidentirano ukupno 6 građevinskih zemljišta (na području grada Pleternice), a koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja i za koje su evaluirani podaci, te se stoga mogu smatrati pogodnima za poredbu:

The screenshot displays the 'eNekretnine' search interface. On the left, there are filters for 'Podloge' (Digitalna orto-foto karta) and 'Katalog' (Plan približnih vrijednosti). The central map shows a satellite view of Pleternica with several yellow circular markers indicating search results. On the right, there are search criteria filters and a table of results. The table below is a reproduction of the search results shown in the application.

RB	ID ZKC	ID PN	Županja	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Broj nadzemnih eta	Godina izgradnje	Cjenovni blok
1	2022879	5180101	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA, POŽ	538	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.06.2023.	2.300,00 EUR	1.503,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...	0		PLETERNICA - ...
2	1877943	4991916	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA	732	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.11.2022.	1.327,23 EUR	2.253,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...			PLETERNICA - ...
3	1820166	4921435	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA	2840/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.03.2022.	5.494,45 EUR	2.053,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...			PLETERNICA - ...
4	1820165	4921435	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA	2859/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.03.2022.	5.226,82 EUR	1.953,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...			PLETERNICA - ...
5	1667943	4656270	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA	2859/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2021.	5.589,15 EUR	2.099,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...			PLETERNICA - ...
6	1667175	4645150	POŽEŠKO-SLAVON...	PLETERNICA	2782/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2021.	4.840,59 EUR	1.818,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVAL...			PLETERNICA - ...

\*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 20.10.2024.). Analizom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena “eNekretnine”, zaključujem da se iz daljnje statističke obrade treba isključiti sljedeće 2 nekretnine:

R.br:	Razlog isključenja:
1,2	Radi se o značajnom odstupanju u kupoprodajnoj cijeni

Nakon “grubog čišćenja” poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun preostalo je dakle ukupno 4 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene.

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 2212/1

k.o. Pleternica

Adresa:

Orljavka 1A, Pleternica

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>):

1.500 m<sup>2</sup> – 2.500 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta:

I.

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,6

Koeficijent iskorištenosti (kis):

2,0

Cjenovni blok:

Pleternica-građevinsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - mješovita namjena

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je UPU grada Pleternice

### POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 2860/4

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 2.053

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,60

Koeficijent iskorištenosti (kis): 2,00

Cjenovni blok: Pleternica-gospodarsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: I-gospodarska zona

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je UPU grada Pleternice

Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1820166
Datum pregleda	20.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4921435
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2023
Površina u prometu	2.053,00
Vrijednost nekretnine (KN)	41.613,48
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.494,45
Datum ugovora	28.03.2022

**POREZI:**

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Otpiranje	NE

Status podatka  
Cjenovni blok: PROVEDENA EVALUACIJA  
Pleternica - GOSPODARSKO 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA ZONA

Informacijski sustav tržišta nekretnosti  
MINISTARSTVO PROMETA I PROMETA NEKRETNOSTI  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Odabrani kriteriji pretrage

Naziv polja	Vrijednost	
DATUM UGOVOR...	20.10.2024.	X
DATUM UGOVOR...	20.10.2020.	X

Prostorna pretraga

Dohvat kao: STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Sa sloja: STAN/APARTMAN (ST/A)

### POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 2859/5

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 1.953

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,60

Koeficijent iskorištenosti (kis): 2,00

Cjenovni blok: Pleternica-gospodarsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: I-gospodarska zona

Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1820165
Datum pregleda	20.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4921435
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2023
Površina u prometu	1.953,00
Vrijednost nekretnine (KN)	39.586,52
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.226,82
Datum ugovora	28.03.2022

**POREZI:**

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Otpiranje	NE

Status podatka  
Cjenovni blok: PROVEDENA EVALUACIJA  
Pleternica - GOSPODARSKO 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA ZONA

Informacijski sustav tržišta nekretnosti  
MINISTARSTVO PROMETA I PROMETA NEKRETNOSTI  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Odabrani kriteriji pretrage

Naziv polja	Vrijednost	
DATUM UGOVOR...	20.10.2024.	X
DATUM UGOVOR...	20.10.2020.	X

Prostorna pretraga

Dohvat kao: STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Sa sloja: STAN/APARTMAN (ST/A)

### POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 2859/4

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>): 2.099

Kategorija zemljišta: I.

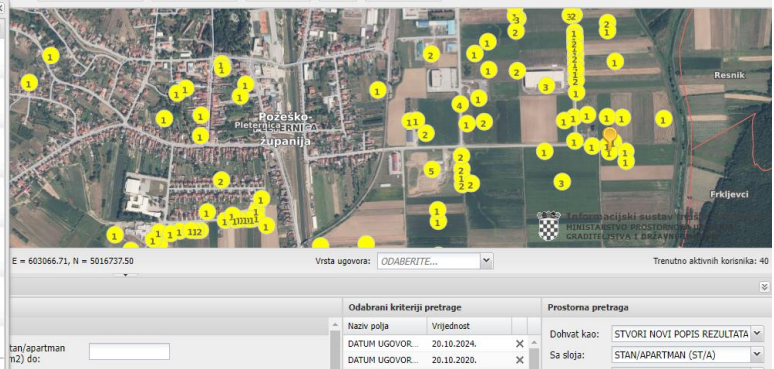
Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,60

Koeficijent iskorištenosti (kis): 2,00

Cjenovni blok: Pleternica-gospodarsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: I-gospodarska zona

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1667443	
Datum pregleda	20.10.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4656270	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022	
Površina u prometu	2.099,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	42.026,98	
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.589,15	
Datum ugovora	29.11.2021	
<b>POREZI:</b>		
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	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA ZONA	



## POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 2782/3

k.o. Pleternica

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 1.818

Kategorija zemljišta: I.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,60

Koeficijent iskorištenosti (kis): 2,00

Cjenovni blok: Pleternica-gospodarsko 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: I-gospodarska zona

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1667175	
Datum pregleda	20.10.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4645150	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022	
Površina u prometu	1.818,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	36.400,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.840,59	
Datum ugovora	29.11.2021	
<b>POREZI:</b>		
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	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA ZONA	



OBILJEŽJA NEKRETNINE											
P.oredba	Adresa   Katastarska čestica   Katastarska općina	Vrsta   Kategorija   Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K <sub>IG</sub>	K <sub>IS</sub>	Površina m <sup>2</sup>	Cijena	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora	
PP	Pleternica, Orijevaska 2212/1	građevinsko 1	poslovna	100,00%	0,60	2,00	2085,00				
	Pleternica, Orijevaska	mješovita									
PN1	Pleternica 2860/4	građevinsko 1	gospodarska	100,00%	0,60	2,00	2053,00	5.494,45 €	2,68	28.3.2022.	
	Pleternica	gospodarska									
PN2	Pleternica 2859/5	građevinsko 1	gospodarska	100,00%	0,60	2,00	1953,00	5.226,82 €	2,68	28.3.2022.	
	Pleternica	gospodarska									
PN3	Pleternica 2859/4	građevinsko 1	gospodarska	100,00%	0,60	2,00	2099,00	5.589,15 €	2,66	29.11.2021.	
	Pleternica	gospodarska									
PN4	Pleternica 2782/3	građevinsko 1	gospodarska	100,00%	0,60	2,00	1818,00	4.840,59 €	2,66	29.11.2021.	
	Pleternica	gospodarska									
									prosjeak	2,67	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE									
P.oredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)			
PN1	2860/4	Q1-2022	28.3.2022	2,68	132,32	170,84	1,29	3,46	
	Pleternica								
PN2	2859/5	Q1-2022	28.3.2022	2,68	132,32	170,84	1,29	3,46	
	Pleternica								
PN3	2859/4	Q4-2021	29.11.2021	2,66	124,37	170,84	1,37	3,66	
	Pleternica								

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)			Koeficijent preračunavanja K1*K2	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
			Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja K1	K <sub>15</sub>	KP	Koeficijent preračunavanja K2		
PP	2212/1		1		2,00	1,45			
	Pleternica, Orlijska		100,00%						
PN1	2860/4	3,46	1	1,00	2,00	1,45	1,00	3,46	
	Pleternica		100,00%						
PN2	2859/5	3,46	1	1,00	2,00	1,45	1,00	3,46	
	Pleternica		100,00%						
PN3	2859/4	3,66	1	1,00	2,00	1,45	1,00	3,66	
	Pleternica		100,00%						

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Lokacija	Površina m <sup>2</sup>	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
			Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe		
PP	2212/1			2085,00				
	Pleternica, Orlijska		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN1	2860/4	3,46		2053,00			0,00%	3,46
	Pleternica		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN2	2859/5	3,46		1953,00			0,00%	3,46
	Pleternica		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN3	2859/4	3,66		2099,00			0,00%	3,66
	Pleternica		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%							prosjeak	3,52

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica   Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (±30%)	
PN1	2860/4	3,46	-0,07	-1,91%	0,07	0,00	zadovoljava	-1,91%	zadovoljava
	Pleternica								
PN2	2859/5	3,46	-0,07	-1,91%	0,07	0,00	zadovoljava	-1,91%	zadovoljava
	Pleternica								
PN3	2859/4	3,66	0,13	3,83%	0,13	0,02	zadovoljava	3,83%	zadovoljava
	Pleternica								
Prosječna kupoprodaja cijena		3,52 €/m <sup>2</sup>							
Standardna devijacija (s)		0,10 2,71%							
Dvostruka standardna devijacija		0,19							
Prosječno apsolutno odstupanje		0,09							

PRERAČUNAVANJE DALJINIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost €/m <sup>2</sup>	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost €/m <sup>2</sup>
	Aronacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Služnost puta	
3,52	1	1	1	1	1	1	3,52

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m <sup>2</sup>	Procijenjena vrijednost		Tržišna vrijednost
29.10.2024.	građevinsko	poslovna	2085,00	3,52 €/m <sup>2</sup>	7.345,11 €	7.300,00 €
	2212/1	Pleternica, Orlijska				

1.	Tržišna vrijednost k.č.br. 2212/1 k.o. Pleternica	7.300,00 eura
2.	Vanjsko uređenje (2.085 m <sup>2</sup> x 12,00 eur/m <sup>2</sup> )	25.000,00 eura
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>32.300,00 eura</b>

- PROCJENA VRIJEDNOSTI SUVLASNIČKIH DIJELOVA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE: (troškovna metoda):

a) Etažna jedinica 1 (E-1)

Elementi za izračun vrijednosti:

- Ukupna korisna površina (KP): 376,48 m<sup>2</sup>
- Ukupna brutto površina (BP): 432,95 m<sup>2</sup>
- Obujam (V): 1.054,00 m<sup>3</sup>
- Komunalni doprinos (Kd): 1,21 eur/m<sup>3</sup> (prema Odluci grada Pleternice)  
Kd = 1.054,00 m<sup>3</sup> x 1,21 eur/m<sup>3</sup> = 1.275,34 eura
- Vodni doprinos (Vd): 1,34 eur/m<sup>3</sup> (prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa)  
Vd = 1.054,00 m<sup>3</sup> x 1,34 eur/m<sup>3</sup> = 1.412,36 eura
- Jedinična cijena građenja: 1.064,00 eura/ kn/m<sup>2</sup> (Hrvatska komora arhitekata-HKA)
- Starost građevine: 18 godina
- Održivi vijek korištenja (OVK): 80 godina (tablice iz priloga 9. Pravilnika)
- Odabrani faktor korištenja (FK): 3,50 (tablice iz priloga 10. Pravilnika:3,50;1,50;1,00)
- Relativna starost (G/OVK): 22,5 %
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (tablice iz priloga 10. Pravilnika: 43,5 %)  
OOVK=(43,5 % x OVK) =34,8 god
- Zamjenska starost (OVK-OOVK): 45,2 god
- Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK): 56,5 %

Izračun nove građevinske vrijednosti E-1 dijela (GV):

$$GV = 432,95 \text{ m}^2 \times 1.064,00 \text{ eur/m}^2$$

$$GV = 460.658,80 \text{ eura}$$

II. Izračun sadašnje građevinske vrijednosti zgrade (SV):

Umanjenje zbog očekivanog vijeka trajanja (U):

$$U = GV \times (\text{lin.otpis}) = 460.658,80 \text{ eura} \times 0,565 \% = 260.272,22 \text{ eura}$$

Preostala vrijednost zgrade (PV):

$$460.658,80 \text{ eura} - 260.272,22 \text{ eura}$$

$$PV = 200.386,58 \text{ eura}$$

Uzgredni troškovi:

-Komunalni doprinos	1.275,34 eura
<u>-Vodni doprinos</u>	<u>1.412,36 eura</u>
UKUPNO:	2.687,70 eura

UKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-1 DIJELA): 203.074,28 eura

Pripadajući suvlasnički dio zemljišta 2430/10000 x 32.300,00 eura 7.848,90 eura

SVEUKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-1 DIJELA): 210.923,18 eura

b) Etažna jedinica 2 (E-2)

Elementi za izračun vrijednosti:

- Ukupna korisna površina (KP): 231,98 m<sup>2</sup>
- Ukupna bruto površina (BP): 266,78 m<sup>2</sup>
- Obujam (V): 672,74 m<sup>3</sup>
- Komunalni doprinos (Kd): 1,21 eur/m<sup>3</sup> (prema Odluci grada Pleternice)  
Kd = 672,74 m<sup>3</sup> x 1,21 eur/m<sup>3</sup> = 814,02 eura
- Vodni doprinos (Vd): 1,34 eur/m<sup>3</sup> (prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa)  
Vd = 672,74 m<sup>3</sup> x 1,34 eur/m<sup>3</sup> = 901,47 eura

- Jedinična cijena građenja: 1.064,00 eura/ kn/m<sup>2</sup> (Hrvatska komora arhitekata-HKA)
- Starost građevine: 18 godina
- Održivi vijek korištenja (OVK): 80 godina (tablice iz priloga 9. Pravilnika)
- Odabrani faktor korištenja (FK): 3,00 (tablice iz priloga 10. Pravilnika:3,00;1,50;1,00)
- Relativna starost (G/OVK): 22,5 %
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja: (tablice iz priloga 10. Pravilnika: 51 %)
  - OOVK=51 % x OVK= 40,8 godina
- Zamjenska starost (OVK-OOVK): 39,2 godina
- Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK): 49 %

Izračun nove građevinske vrijednosti E-2 dijela (NV):

$$GV = 266,78 \text{ m}^2 \times 1.064,00 \text{ eur/m}^2$$

$$GV = 283.853,92 \text{ eura}$$

II. Izračun sadašnje građevinske vrijednosti zgrade (SV):

Umanjenje zbog očekivanog vijeka trajanja (U):

$$U = GV \times (\text{lin.otpis}) = 283.853,92 \text{ eura} \times 0,49 \% = 139.088,42 \text{ eura}$$

Preostala vrijednost zgrade (PV):

$$283.853,92 \text{ eura} - 139.088,42 \text{ eura}$$

$$PV = 144.765,50 \text{ eura}$$

Uzgredni troškovi:

-Komunalni doprinos 814,02 eura

-Vodni doprinos 901,47 eura

UKUPNO: 1.715,49 eura

UKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-2 DIJELA): 146.480,99 eura

Pripadajući suvlasnički dio zemljišta 1497/10000 x 32.300,00 eura 4.835,31 eura

SVEUKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-2 DIJELA): 151.316,30 eura

### c) Etažna jedinica 6 (E-6)

Elementi za izračun vrijednosti:

-Ukupna korisna površina (KP): 363,87 m<sup>2</sup>

-Ukupna bruto površina (BP): 418,45 m<sup>2</sup>

-Obujam (V): 1.091,61 m<sup>3</sup>

-Komunalni doprinos (Kd): 1,21 eur/m<sup>3</sup> (prema Odluci grada Pleternice)

$$Kd = 1.091,61 \text{ m}^3 \times 1,21 \text{ eur/m}^3 = 1.320,85 \text{ eura}$$

-Vodni doprinos (Vd): 1,34 eur/m<sup>3</sup> (prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa)

$$Vd = 1.091,61 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ eur/m}^3 = 1.462,76 \text{ eura}$$

-Jedinična cijena građenja: 1.064,00 eura/ kn/m<sup>2</sup> (Hrvatska komora arhitekata-HKA)

-Starost građevine: 18 godina

-Održivi vijek korištenja (OVK): 80 godina (tablice iz priloga 9. Pravilnika)

-Odabrani faktor korištenja (FK): 3,00 (tablice iz priloga 10. Pravilnika:3,00;1,50;1,00)

-Relativna starost (G/OVK): 22,5 %

-Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja: (tablice iz priloga 10. Pravilnika: 51 %)

$$OOVK = 51 \% \times OVK = 40,8 \text{ godina}$$

-Zamjenska starost (OVK-OOVK): 39,2 godina

-Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK): 49 %

Izračun nove građevinske vrijednosti E-6 dijela (GV):

$$GV = 418,45 \text{ m}^2 \times 1.064,00 \text{ eur/m}^2$$

$$GV = 445.230,80 \text{ eura}$$

II. Izračun sadašnje građevinske vrijednosti zgrade (SV):

Umanjenje zbog očekivanog vijeka trajanja (U):

$$U = GV \times (\text{lin.otpis}) = 445.230,80 \text{ eura} \times 0,49 \% = 218.163,09 \text{ eura}$$

Preostala vrijednost zgrade (PV):  
445.230,80 eura - 218.163,09 eura  
PV=227.067,71 eura

Uzgredni troškovi:  
-Komunalni doprinos 1.320,85 eura  
-Vodni doprinos 1.462,76 eura  
UKUPNO: 2.783,61 eura

UKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-6 DIJELA): 229.851,32 eura  
Pripadajući suvlasnički dio zemljišta 2349/10000 x 32.300,00 eura 7.587,27 eura  
SVEUKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-6 DIJELA): 237.438,59 eura

#### d) Etažna jedinica 7 (E-7)

Elementi za izračun vrijednosti:

- Ukupna korisna površina (KP): 29,89 m<sup>2</sup>
- Ukupna bruto površina (BP): 34,37 m<sup>2</sup>
- Obujam (V): 89,67 m<sup>3</sup>
- Komunalni doprinos (Kd): 1,21 eur/m<sup>3</sup> (prema Odluci grada Pleternice)  
Kd = 89,67 m<sup>3</sup> x 1,21 eur/m<sup>3</sup> = 108,50 eura
- Vodni doprinos (Vd): 1,34 eur/m<sup>3</sup> (prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa)  
Vd = 89,67 m<sup>3</sup> x 1,34 eur/m<sup>3</sup> = 120,16 eura
- Jedinična cijena građenja: 1.064,00 eura/ kn/m<sup>2</sup> (Hrvatska komora arhitekata-HKA)
- Starost građevine: 18 godina
- Održivi vijek korištenja (OVK): 80 godina (tablice iz priloga 9. Pravilnika)
- Odabrani faktor korištenja (FK): 3,00 (tablice iz priloga 10. Pravilnika:3,00;1,50;1,00)
- Relativna starost (G/OVK): 22,5 %
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja: (tablice iz priloga 10. Pravilnika: 51 %)  
OOVK=51 % x OVK= 40,8 godina
- Zamjenska starost (OVK-OOVK): 39,2 godina
- Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK): 49 %

Izračun nove građevinske vrijednosti E-7 dijela (GV):

GV = 34,37 m<sup>2</sup> x 1.064,00 eur/m<sup>2</sup>

GV= 36.569,68 eura

II. Izračun sadašnje građevinske vrijednosti zgrade (SV):

Umanjenje zbog očekivanog vijeka trajanja (U):

U= GV x (lin.otpis) = 36.569,68 eura x 0,49 % = 17.919,14 eura

Preostala vrijednost zgrade (PV):

36.569,68 eura - 17.919,14 eura

PV=18.650,54 eura

Uzgredni troškovi:  
-Komunalni doprinos 108,50 eura  
-Vodni doprinos 120,16 eura  
UKUPNO: 228,66 eura

UKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-7 DIJELA): 18.879,20 eura  
Pripadajući suvlasnički dio zemljišta 193/10000 x 32.300,00 eura 623,39 eura  
SVEUKUPNA VRIJEDNOST ETAŽE (E-7 DIJELA): 19.502,59 eura

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetnih nekretnina, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštujući i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na lokaciji u Pleternici, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

b) REKAPITULACIJA (lokacija Pleternica):

a) Etažna jedinica 1 (E-1)	211.000,00 eura
b) Etažna jedinica 2 (E-2)	151.000,00 eura
c) Etažna jedinica 6 (E-6)	237.000,00 eura
d) Etažna jedinica 7 (E-7)	20.000,00 eura

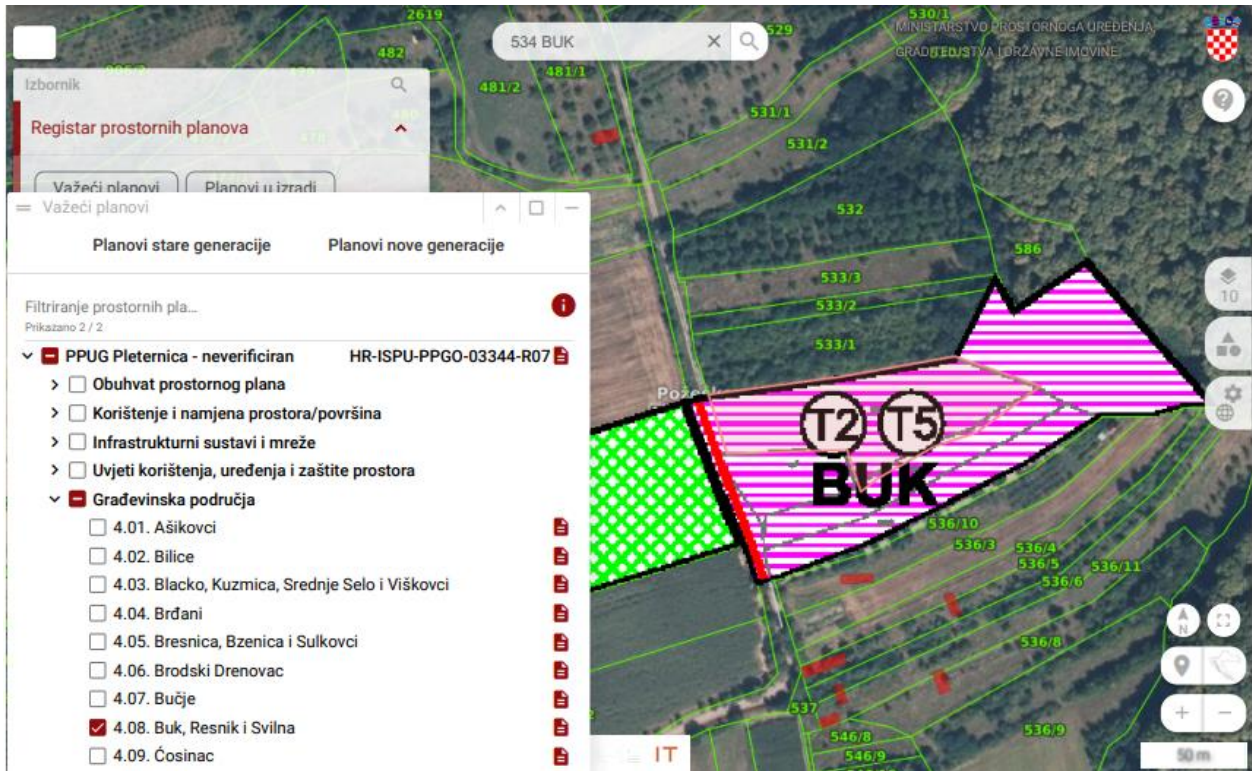
U Velikoj, 29.10.2024.

Izradio:

Petar Matijević mag.admin.publ. et ing.arh.  
Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenu nekretnina

## 10. PRILOZI

### IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PLETERNICE:








## TUMAČ ZNAKOVLJA





### GRANICE

-  GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
-  GRANICE OBUHVATA ZA KOJE SE PROPISUJU UVJETI PROVEDBE S DETALJNOŠĆU UPU-a

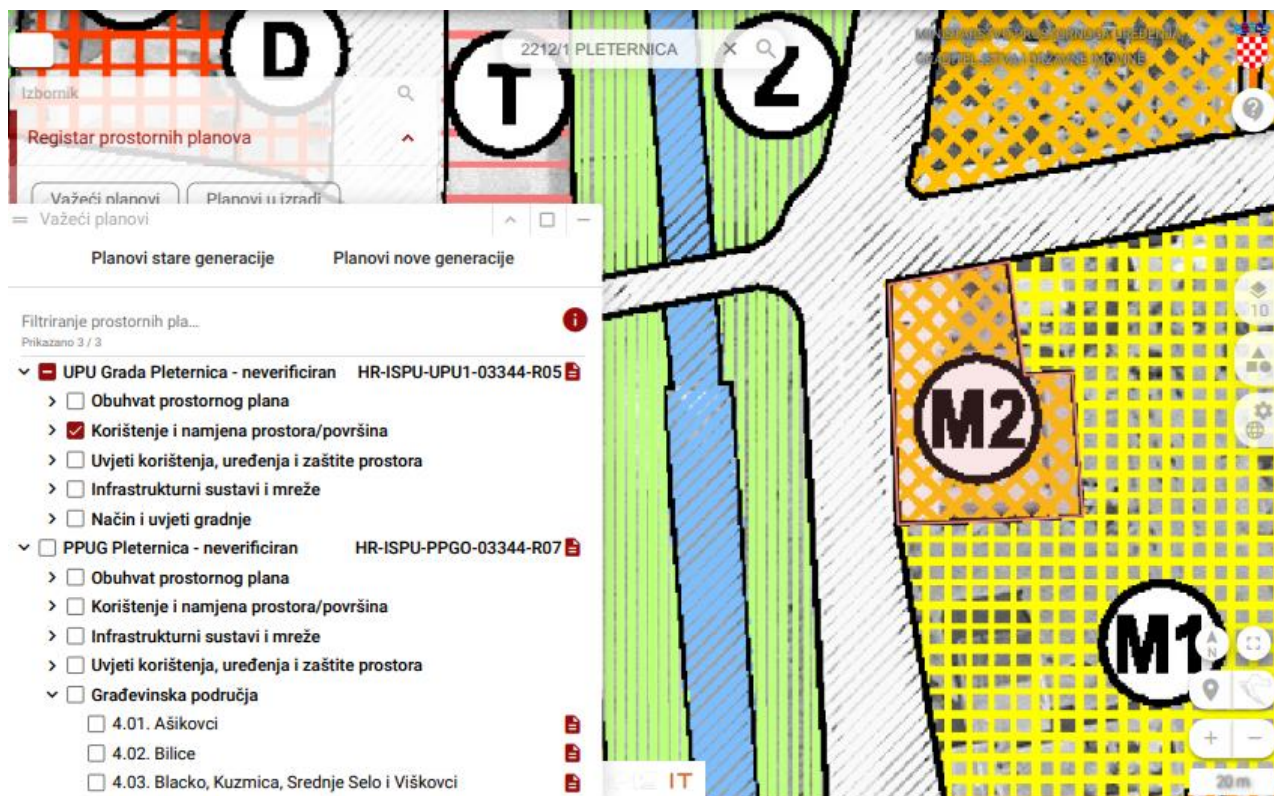
### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GP)

-  GP NASELJA - IZGRAĐENI I UREĐENI DIO
-  GP NASELJA - NEIZGRAĐENI I UREĐENI DIO
-  NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA - GOSPODARSKA NAMJENA
-  GROBLJE

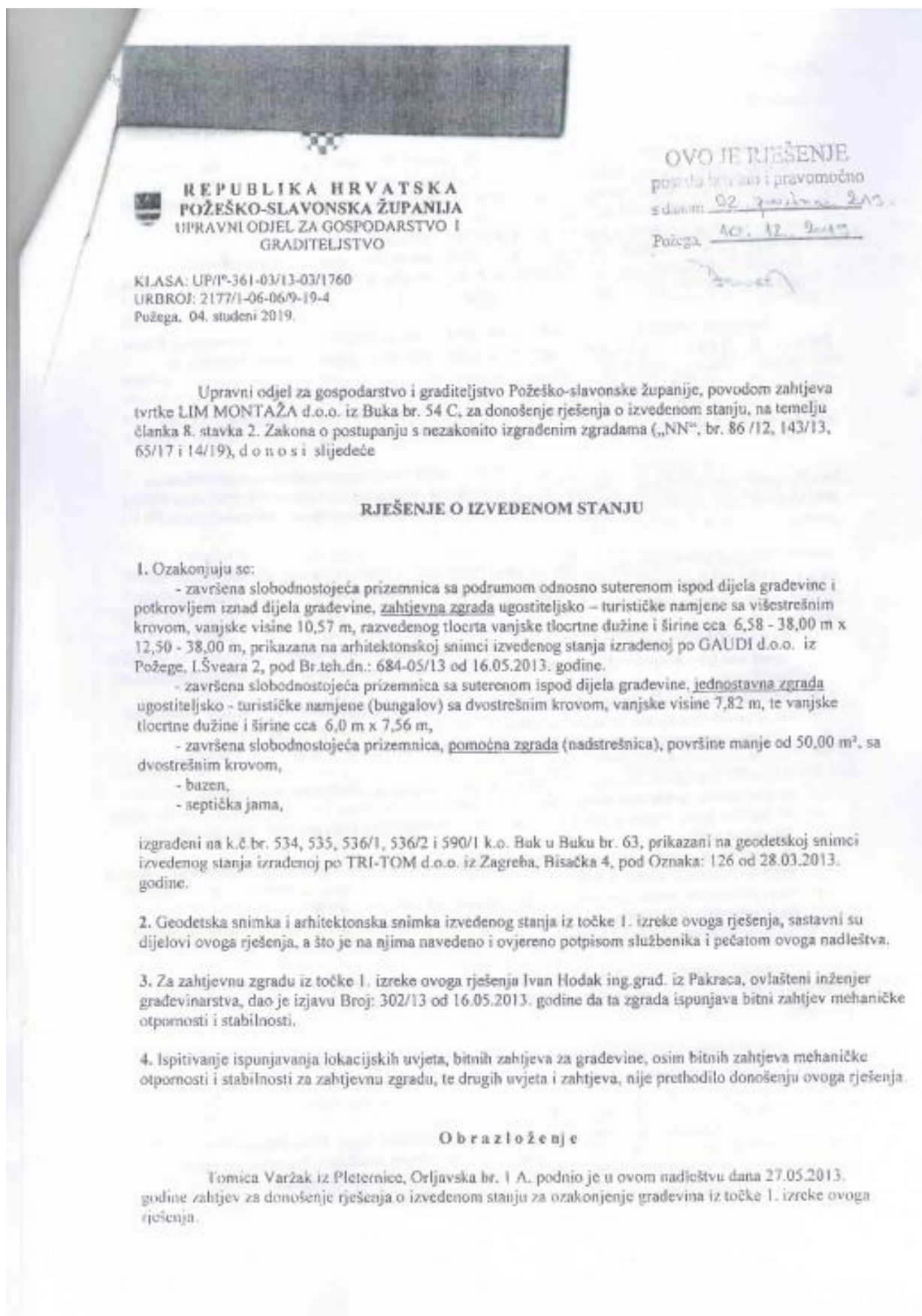
### IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - GOSPODARSKA NAMJENA
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - GOSPODARSKA NAMJENA S UGOSTITELJSKO - TURISTIČKIM SADRŽAJEM (T2, T5)
-  ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
-  NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA PLETERNICE:



TUMAČ ZNAKOVA	
<b>GRANICE</b>	
	OBUHVAAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
<b>RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA</b>	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	<b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</b>
	D - SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE
	D1 - UPRAVNA
	D2 - VATROGASNO DRUŠTVO
	D3 - ZDRAVSTVENA
	D4 - VETERINARSKA
	D5 - PREDŠKOLSKA I/ILI ŠKOLSKA
	D6 - SREDNJOŠKOLSKA
	D7 - KULTURNA
	D8 - VJERSKA
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</b>
	I 1 - GOSPODARSKA ZONA "CENTAR"
	I 2 - GOSPODARSKA ZONA "PLETERNICA I"



Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio dokumente propisane čl. 11. i 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („NN“, br. 86/12 i 143/13), i to:

- tri primjerka geodetske snimke iz točke 1. izreke ovoga rješenja
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva iz točke 3. izreke ovoga rješenja
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade, fotodokumentaciju i iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje jednostavne zgrade u prostoru izraden po GAUDI d.o.o. iz Požege, I.Švara 2. pod Br.teh.dn.: 684-05/13-I od 16.05.2013. godine

Temeljem Odluke ministricе graditeljstva i prostornog uređenja o preuzimanju predmeta Klasa: 360-01/14-01/25 od 19.02.2014. godine, predmet je dana 15.04.2014. godine preuzela Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1 : 5000 Državne geodetske uprave, izradenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izraden ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja grada Pleternice („Službeno glasilo grada Pleternice“, br. 1/06, 6/10 i 10/12), geodetsku snimku i arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, iskaz površina i obračunske veličine jednostavne zgrade, te očevitom održanim dana 12.06.2014. godine, utvrđeno je:

- da su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenog plana i to u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – gospodarska namjena ( T2, T5.G – gospodarska namjena s ugostiteljsko-turističkim sadržajem)
- da predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom
- da se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade
- da predmetne zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu
- da predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop
- da septička jama i bazen iz točke 1. izreke ovoga rješenja neposredno služe za uporabu zgrada iz iste točke izreke
- da je predmetna pomoćna zgrada slobodnostojeća prizemnica sa dvostrešnim krovom, vanjske tlocrtne dužine i širine cca 3,60 m x 4,50 m
- da je predmetna pomoćna zgrada u funkciji predmetne zahtjevne zgrade
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zahtjevne zgrade

U skladu s odredbom čl. 3. Zakona o izmjenama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („NN“, br. 14/19), predmet je dostavljen ovom nadležstvu dana 22.05.2019. godine na daljnje postupanje.

Pregledom spisa i dostupne dokumentacije, utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva u međuvremenu umro, da u spis nije dostavljen dokaz o izvršenoj uplati naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada, te da je na predmetnim k.č.br. 534, 535, 536/1 i 536/2 k.o. Buk novi zemljišno - knjižni vlasnik tvrtka LIM MONTAŽA d.o.o. iz Buka br. 54 C.

Obzirom na naprijed navedeno, ovo nadležstvo je Zaključkom Klasa: UP/I-361-03/13-03/1760, Urbroj: 2177/01-06-06/9-19-2 od 26.07.2019. godine, pozvalo novog zemljišno - knjižnog vlasnika, odnosno tvrtku LIM MONTAŽA d.o.o. iz Buka br. 54 C, da dostavi dokaz o izvršenoj uplati naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada, te očitovanje na koga će se nastaviti predmetni postupak.

Dana 10.10.2019. godine, u ovo nadležstvo je došao zastupnik tvrtke LIM MONTAŽA d.o.o., te je na zapisnik izjavio da se predmetni postupak završi na ime tvrtke LIM MONTAŽA d.o.o. iz Buka br. 54 C.

Uvidom u rješenje o naknadi izdano po Jedinственном upravnom odjelu grada Pleternice, I.Šveara 2, Pleternica, pod Klasa: UP/P-361-03/19-01/108, Urbroj: 2177/07-01-19-2 od 18.09.2019. godine, i potvrde Privredne banke Zagreb od 30.10.2019. godine koje je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je dana 24.10.2019. godine plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 23.07.2014. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, od 23.07.2014. godine do 31.07.2014. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 04.08.2014. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 04.08.2014. godine od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 3. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („NN“, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovog nadležstva.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 35,00 kuna.

Stručna suradnica za prostorno uređenje:

Jadranka Devčić, bacc.ing.arch.

#### DOSTAVITI:

1. LIM MONTAŽA d.o.o.  
Buk 54 C, Pleternica  
( x 2 )
2. Tajništvo – oglasna ploča – o v d j e
3. Evidencija
4. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE  
U POŽEŠKO-SLAVONSKOJ ŽUPANIJ  
Služba za gospodarstvo, prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša i graditeljstvo  
Klasa: UP/I<sup>0</sup>-361-05/06-03/3  
Urbroj: 2177-03-04/6-06-4  
Požega, 23. 3. 2006.

Služba za gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Požeško-slavonskoj županiji, rješavajući po zahtjevu investitora Varžak Tomice iz Svilne 32, u upravnom postupku izdavanja uporabne dozvole, na temelju čl.129. st.2. Zakona o gradnji ("NN" br. 175/03 i 100/04) i z d a j e

## UPORABNU DOZVOLU

Odobrava se investitoru Varžak Tomici iz Svilne 32, uporaba izgrađene

**STAMBENO - POSLOVNE KATNICE SA SUTERENOM I POTKROVLJEM**

Poslovni prostor : trgovina limarskih proizvoda, trgovina mješovitim robom , prodavaonica obuće, prodavaonica tekstila, banka i motel)

u Pleternici, Vladimira Nazora 2, na k.č.br 2212/1. upisanoj u z.k.ul.br.1204 k.o. Pleternica, a građene prema građevinskoj dozvoli ovog nadležstva klasa: UP/I<sup>0</sup>-361-03/05-02/172, urbroj: 2177-03-04/6-06-8 od 23. 1. 2006. godine.

### Obrazloženje

Temeljem zahtjeva investitora Varžak Tomice iz Svilne 32, od 8. 3. 2006. zatraženo je odobrenje za uporabu izgrađene stambeno - poslovne građevine, poslovni prostor: (trgovina limarskih proizvoda, trgovina mješovitim robom, prodavaonica obuće, prodavaonica tekstila, banka i motel) u Pleternici, Vladimira Nazora 2, na k.č.br.2212/1, upisanoj u z.k.ul.br. 1204 k.o. Pleternica. Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev je priloženo:

1. Fotokopija konačne i pravomoćne građevinske dozvole ovog nadležstva, klasa: UP/I<sup>0</sup>-361-03/05-02/172, urbroj: 2177-03-04/6-06-8 od 23. 1. 2006. godine, kojom je investitoru odobrena gradnja citirana u dispozitivu.
2. Pisana izjava izvođača o izvedenim građevinsko obrtničkim radovima od 1. 3. 2006 godine, izdana po "Galić company" d. o. o. Bektež iz Bekteža 11.
3. Pisana izjava izvođača o izvedenim radovima na instalacijama vodovoda, kanalizacije, grijanja, hlađenja, plina od 8. 3. 2006. godine, izdana po "Termo - ing" d. o. o. za inženjering i trgovinu, Pleternica, E. Podupskog 30, Pleternica.
4. Pisana izjava izvođača o izvedenim elektroinstalaterskim radovima od 7. 3. 2006. godine, izdana po " Elektroinstalacije" sor vlasnika Dominika Galića iz Bekteža 18

5. Završno izvješće glavnog nadzornog inženjera Tome Mačkovića, dipl. ing. el. od 7. 3. 2006. godine.

6. Završno izvješće nadzornog inženjera za građevinsku konstrukciju, Marka Novaka, dipl. ing. građ. od 25. 2. 2006 god.

7. Završno izvješće nadzornog inženjera za građevinsko obrtničke i vodoinstalaterske radove Larva Željka, ing. građ. od 25. 2. 2006 god.

8. Završno izvješće nadzornog inženjera za elektroinstalaterske radove, Tome Mačković, dipl. ing. el. od 7. 3. 2006 god.

U postupku provedenom povodom ovog zahtjeva utvrđeno je sljedeće:

- građevinskom dozvolom ovog nadležstva, klasa: UP/I<sup>o</sup>-361-03/05-02/172, urbroj: 2177-03-04/6-06-8 od 23. 1. 2006. godine odobrena je gradnja citirana u dispozitivu;

- temeljem čl.220. Zakona o općem upravnom postupku ("NN" br.53/91), a sukladno čl. 132. Zakona o gradnji ("NN" br.175/03 i 100/04) ovo nadležstvo je zaključkom klasa: UP/I<sup>o</sup>-361-05/06-03/6 urbroj: 2177-03-04/6-06-2 od 13. 3. 2006. osnovalo povjerenstvo za tehnički pregled citirane gradnje koji je i obavljen 22. ožujka 2005 godine;

- članovi povjerenstva su u zapisnik klasa: UP/I<sup>o</sup>- 361-05/6-03/3 urbroj:2177-03-04/6-06-3 od 21. 3. 2006. god. unijeli mišljenje da se citirana građevina može koristiti tj. da se može izdati uporabna dozvola

- pismenim očitovanjem od 16. 3. 2006. klasa: 362-02/06-12/186 urbroj: 531-07-1 -17-118-06-03, potvrđeno je od strane Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove PJ Požega, Građevne inspekcije Požega, da nije u tijeku inspekcijski postupak čiji bi predmet bila citirana gradnja.

S obzirom na izneseno valjalo je odlučiti kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 20,00 kn po Tbr. 1. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("NN", br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05 i 153/05), nalijepljena je i poništena na podnesku, a po Tbr. 63. u iznosu od 837, 00 kn uplaćena je 23. 3. 2006. god. u korist računa 1001005-1863000160 Državni proračun RH.

#### POUKA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka istog. Žalba se upućuje Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske, Zagreb, pismeno, neposredno ili putem ovog nadležstva, a podliježe upravnoj pristojbi u iznosu od 50,00 kn po Tbr.3. Zakona o upravnim pristojbama

Obradio:

Ivan Rezo građ. teh.

#### DOSTAVITI:

1. Varžak Tomica, Svilna 32,
2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjel inspekcijskog nadzora, PJ Požega, Požega, Županijska 9,
- ③ Evidencija - ovdje
4. Pismohrana



# PRIJEPISI POSJEDOVNIH LISTOVA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 03.10.2024. 13:53

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUK (Mbr. 327069)

Posjedovni list: 1133

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LIM MONTAŽA D.O.O. BUK, , BUK 54C, BUK 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	80622865144

### 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
		534	KUĆIŠTE 1	3140	99		
			ORANICA	3140			
		535	KUĆIŠTE 1	3136	99		
			ORANICA	3136			
		536/2	KUĆIŠTE 1	2424	99		
			ORANICA	2424			
		899/1	PRAULJE	3050	5		
			ORANICA	3050			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>11750</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 03.10.2024. 14:02

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUK (Mbr. 327069)

Posjedovni list: 1134

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LIM MONTAŽA D.O.O. BUK, , BUK 54C, BUK 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	80622865144
	ILIČIĆ LJILJANA, BANA EMERIKA DERENČINA 1A, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (PLODOUŽIVATELJ)	03330592138

### 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
		536/1	KUĆIŠTE 1	2172	99		
			ORANICA	2172			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2172</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 03.10.2024. 13:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUK (Mbr. 327069)

Posjedovni list: 1132

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽIVKOVIĆ MATO, KADANOVCI 36, KADANOVCI 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	03104410440

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
		536/10	KUĆIŠTE 1	2885	99		
			ORANICA	2885			
Ukupna površina katastarskih čestica				2885			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2024. 07:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PLETERNICA (Mbr. 327620)

Posjedovni list: 3271  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
8	2283/10000	MARKOVIĆ IVICA, BUČJE 51 (VLASNIK)	1/1	34788747813
1	2430/10000	MARKOVIĆ ANA, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27224244505
3	253/10000	IVANKOVIĆ MARIJANA, PLETERNICA, EUGENA PODUBSKOG 47 (VLASNIK)	1/1	55300441757
5	784/10000	IVANKOVIĆ MARIJANA, EUGENA PODUBSKOG 47, 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55300441757
7	193/10000	MARKOVIĆ FRAN MLDB, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59641849811
4	211/10000	ARAMBAŠIĆ JOSIP, JOSIPA KOZARCA 12A, 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68092244558
6	2349/10000	MARKOVIĆ FRAN MLDB, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59641849811
2	1497/10000	MARKOVIĆ DALIA, BUČJE 51, BUČJE 34315 RATKOVIĆA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50791298362

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2212/1	VLADIMIRA NAZORA	2085	32		
			DVORIŠTE	1407			
			POSL.STAM.ZGRADA	678			
Ukupna površina katastarskih čestica				2085			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA

Stanje na dan: 30.09.2024. 08:43

Katastarska općina: 327069, BUK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4408/2021  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 598

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	534	VOČNJAK SALAŠ U KUČIŠTU		837		
		UKUPNO:		837		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LIM MONTAŽA D. O. O., OIB: 80622865144, BUK 54C, BUK 34310 PLETERNICA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.04.2013.g. pod brojem Z-1660/2013 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR. OVR.860/13-2 08.04.2013, do pravomoćnog okončanja parnice koja se vodi kod ovoga suda pod brojem P-1062/10. na k.č.br. 534		ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4407/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: OVR-180/2019 02.12.2019, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4408/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: 11.OVR-20/2020-2 06.02.2020, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327069, BUK

Broj ZK uložka: 891

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4408/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	536/1	ORANICA U KUĆIŠTU		604		
		UKUPNO:		604		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LIM MONTAŽA D. O. O., OIB: 80622865144, BUK 54C, BUK 34310 PLETERNICA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.04.2013.g. pod brojem Z-1660/2013  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR. OVR.860/13-2 08.04.2013, do pravomoćnog okončanja parnice koja se vodi kod ovoga suda pod brojem P-1062/10. na k.č.br. 536/1		ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.05.2016.g. pod brojem Z-2240/2016  UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, RJEŠENJE O NASLJEĐIVANJU JAVNOG BILJEŽNIKA MARIA VČELIKA KAO SUDSKOG POVJERENIKA OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR. O-466/14 UPP/OS-138/14 21.12.2015, UPORABE ZA KORIST: <b>ILIČIĆ LJILJANA, OIB: 03330592138, BANA EMERIKA DERENČINA 1A, 34000 POŽEGA</b>		
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4407/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: OVR-180/2019 02.12.2019, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
4.			

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327069, BUK

Broj ZK uložka: 877

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4408/2021  
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	536/2	ORANICA SALAŠ U KUČIŠTU		674		
		UKUPNO:		674		

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LIM MONTAŽA D. O. O., OIB: 80622865144, BUK 54C, BUK 34310 PLETERNICA	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.04.2013.g. pod brojem Z-1660/2013  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI BR. OVR.860/13-2 08.04.2013, do pravomoćnog okončanja parnice koja se vodi kod ovoga suda pod brojem P-1062/10. na k.č.br. 536/2		ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4407/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: OVR-180/2019 02.12.2019, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4408/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: 11.OVR-20/2020-2 06.02.2020, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 08:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327069, BUK

Broj ZK uloška: 1062

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4408/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	536/10	ORANICA DOLOVI U KUČIŠTU		802		
		UKUPNO:		802		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽIVKOVIĆ MATO, OIB: 03104410440, KADANOVCI 36, KADANOVCI 34310 PLETERNICA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4407/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: OVR-180/2019 02.12.2019, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.09.2021.g. pod brojem Z-4408/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI POSL.BR: 11.OVR-20/2020-2 06.02.2020, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327620, PLETERNICA

Broj ZK uložka: 2230

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4408/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2212/1	STAMBENA - POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE			2085	Pripis iz uložka 1204
		UKUPNO:			2085	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2430/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) etažna jedinica 1- trgovina limarskih proizvoda u suterenu sa sjeverozapadne strane zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1, ukupne korisne površine od 376,48 m2, koji se sastoji od uslužno-prodajnog prostora, ureda, predprostora, WC-a, spremišta i četiri skladišta, u elaboratu označeno horizontalnim plavim crtama. MARKOVIĆ ANA, OIB: 27224244505, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA	
2.	Suvlasnički dio: 1497/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) etažna jedinica 2 - trgovina mješovite robe u suterenu i prizemlju sa južne strane zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1, (do kućne veže) ukupne korisne površine od 231,98 m2, koji se sastoji u prizemlju od uslužno-prodajnog prostora, garderobe, WC-a, i ureda, u suterenu od skladišta sa stubištem i skladišta, u elaboratu označeno kosim crvenim crtama. MARKOVIĆ DALIA, OIB: 50791298362, BUČJE 51, BUČJE 34315 RATKOVICA	
3.	Suvlasnički dio: 253/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Etažna jedinica 3 - prodavaonica tekstila u prizemlju u srednjem dijelu (sjeverno uz stubište) zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1 ukupne korisne površine od 39,23 m2, koji se sastoji od prodavaonice tekstila, predprostora i WC-a, u elaboratu označeno vertikalnim crvenim crtama. IVANKOVIĆ MARIJANA, OIB: 55300441757, PLETERNICA, EUGENA PODUBSKOG 47	
4.	Suvlasnički dio: 211/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) etažna jedinica 4 - uredski prostor u prizemlju u srednjem dijelu (južno uz stubište) zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1 ukupne korisne površine od 32,66 m2, koji se sastoji od ureda, predprostora i WC-a, u elaboratu označeno narančastim kvadratićima. ARAMBAŠIĆ JOSIP, OIB: 68092244558, MATIJE GUPCA 32, 34310 PLETERNICA	
5.	Suvlasnički dio: 784/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) etažna jedinica 5 - banka u prizemlju u sjevernom dijelu zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1 ukupne korisne površine od 121,51 m2, koji se sastoji od šalter sale, ureda, čajne kuhinje, predprostora i dva WC-a, u elaboratu označeno zelenim kvadratićima.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

katastarska općina: 327620, PLETERNICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2230

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
IVANKOVIĆ MARIJANA, OIB: 55300441757, EUGENA PODUBSKOG 47, 34310 PLETERNICA		
6.	Suvlasnički dio: 2349/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
etažna jedinica 6 - restoran i prenoćište u prizemlju i katu u južnom dijelu zgrade sagrađene na k.č. br. 2212/1 ukupne korisne površine od 363,87 m <sup>2</sup> , koji se sastoji u prizemlju od stubišta, i na 1. katu od predulaznog podesta, tri blagovaone, osam predprostora, dva WC-a, četiri tuš-WC-a, ureda, točlonika sa šankom, spremišta pica, kuhinje, spremišta, hodnika, pet soba, kupaone i ostave, u elaboratu označeno kosim zelenim crtama.		
MARKOVIĆ FRAN MLDB, OIB: 59641849811, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA		
7.	Suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
etažna jedinica 7 - uređski prostor 2 na katu u srednjem dijelu sa zapadne strane zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1 ukupne korisne površine od 29,89 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od ureda i WC-a, u elaboratu označeno plavim kvadratićima.		
MARKOVIĆ FRAN MLDB, OIB: 59641849811, BUČJE 51, BUČJE 34310 PLETERNICA		
8.	Suvlasnički dio: 2283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
etažna jedinica 8 - stan u suterenu, prizemlju, katu i potkrovlju, zgrade sagrađene na k.č.br. 2212/1 ukupne korisne površine od 353,70 m <sup>2</sup> , koji se sastoji u suterenu od dvije ostave, stubišta i garaže, u prizemlju od dva stubišta i logie, na 1. katu od hodnika, tri sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, kupaone, WC-a, ostave, balkona, logie i stubišta, i u potkrovlju od dvije sobe za razonodu, sobe, ostave i kupaone, u elaboratu označeno kosim narančastim crtama.		
MARKOVIĆ IVICA, OIB: 34788747813, BUČJE 51		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8 (2283/10000)			
1.1	Zaprimljeno 21.03.2011.g. pod brojem Z-1214/2011	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (1.3)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 19.03.2011, solemniziran po javnom bilježniku Miroslavu Bračunu iz Slav.Broda pod brojem OV-4950/11 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a, slovima: pedesettisuća EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorenu kamatu po dospijeću, odnosno u visini zatezne zakonske kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>			
2. Na suvlasnički dio: 2 (1497/10000)			
2.1	Zaprimljeno 16.06.2011.g. pod brojem Z-2606/2011	13.485,32 EUR	vezano uz B 2 (1.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 13.06.2011, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU ZA TRAJNA OBRTNA SREDSTVA 13.06.2011, za iznos od 13.485,32 EUR-a slovima: trinaesttisućaačetiristoosamdesetpet i 32/100 eura u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan dospijeća odnosno plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od Tromjesečni EURIBOR uvećan za 8,00 % godišnje, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, u korist: <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, KOPRIVNICA, OPATIČKA 3</b>			
3. Na suvlasnički dio: 1 (2430/10000)			