

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN RH br. broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12. i 19/13 - pročišćeni tekst), članka 18. Statuta Virovitičko-podravške županije („Službeni glasnik“ Virovitičko-podravške županije br. 2/13., 2/18.). 6/18. – pročišćeni tekst i 2/20.) i članka 48. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Virovitičko-podravške županije („Službeni glasnik„Virovitičko-podravške županije br. 3/15 i 6/15) Županijska skupština Virovitičko-podravške županije na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2020. godine, donosi

## **ZAKLJUČAK**

**o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća VIDRE – Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravške županije o prijenosu nekretnina Virovitičko-podravskoj županiji i prihvatu stjecanja nekretnina u korist Virovitičko-podravške županije**

### **I.**

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća VIDRE – Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravške županije KLASA: 030 – 01/20 – 01/05 , URBROJ: 2189 – 76 – 01/1 – 20 – 3 od 6. studenog 2020. godine o prijenosu prava vlasništva na nekretnini kčbr. 763 sa 8964 m2 upisanoj u z.k.ul.br. 875 k.o. Antunovac te cjelokupne projektno-tehničke dokumentacije nastale u svrhu izgradnje proizvodno – poslovne zgrade Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu Virovitičko-podravskoj županiji.

### **II.**

Prihvaća se stjecanje prava vlasništva nekretnina iz toč. I ovog Zaključka prijenosom nekretnina u korist Virovitičko-podravške županije.

### **III.**

Vrijednost nekretnina iz toč. I ovog Zaključka utvrđuje se u iznosu od 525.546,00 kuna (slovima: petstodvadesetpettisućapetstočetrdesetšest tisuća kuna).

### **IV.**

Međusobna prava i obveze između VIDRE – Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravške županije i Virovitičko-podravške županije uredit će se posebnim ugovorom.

Ovlašćuje se župan Virovitičko-podravške županije da u ime Županije zaključi ugovor iz prethodnog stavka.

### **V.**

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku“ Virovitičko-podravške županije.

**KLASA: 945-01/20-01/03**

**URBROJ: 2189/1-04/02-20-3**

**Virovitica, \_\_\_\_\_ 2020.**

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE**

**PREDSJEDNIK**  
**Miran Janečić, oec.**

## Obrazloženje

Upravno vijeće VIDRE-Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije na sjednici održanoj 6. studenog 2020. godine donijelo je Odluku o prijenosu nekretnina Virovitičko-podravskoj županiji pobliže određenim u toč. 1. prednjeg Zaključka.

Navedenom Odlukom Virovitičko-podravskoj županiji prenose se u vlasništvo nekretnine – u naravi građevinsko zemljište u Virovitici u svrhu izgradnje objekta – zgrade Centra za istraživanje i razvoj mliječnih proizvoda čiji je investitor Virovitičko-podravska županija, i za čiju je izgradnju ishoda građevinska dozvola. Vrijednost nekretnina koje su predmet prijenosa utvrđena je po ovlaštenom sudskom vještaku temeljem elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina. Uz navedenu Odluku dostavljena je i suglasnost Grada Virovitica kao prvog prodavatelja ove nekretnine Razvojnoj agenciji od 14. rujna 2020. godine.

Uz navedenu nekretninu Županiji se ustupa bez naknada i projektno tehnička dokumentacija nastala u svrhu izgradnje proizvodno –poslovne zgrade Centra.

Međusobna prava i obveze između VIDRE i Virovitičko-podravske županije utvrdit će se posebnim ugovorom.

Kako je za otuđenje nekretnina od strane ustanove čiji je osnivač Županija potrebna suglasnost njenog osnivača, dakle Županije i kako s obzirom na vrijednost procjene odluku o prihvatu stjecanja donosi Županijska skupština, predlaže se donošenje Zaključka kao u prednjem tekstu.

**IZRADILA**  
**Sanja Pančić, dipl. iur.**

**PROČELNIK**  
**Ivan Hervat, dipl. iur.**

Na temelju članka 5. Odluke o osnivanju Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije („Službeni glasnik“ Virovitičko-podravske županije br. 2/18.), članka 13. st. 2. toč. 10. Statuta Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije (KLASA: 030-01/18-01/02; URBROJ: 2189-76-01/1-18-8 – pročišćeni tekst, od 5. srpnja 2018. godine), čl. 35. st. 1. toč. 8. i čl. 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014), članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“ br. 76/1993, 29/1997, 47/1999, 35/2008, 127/2019), Upravno vijeće Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije, na 14. sjednici održanoj 6. studenog 2020. godine, donosi

## **ODLUKU**

**o prijenosu prava vlasništva na nekretnini: k.č.br. 763, k.o. Antunovac, te cjelokupne projektno-tehničke dokumentacije nastale u svrhu izgradnje proizvodno-poslovne zgrade: Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu**

### **I.**

Agencija za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije, zemljišnoknjižni je vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 875 k.o. Antunovac, opisane kao k.č.br. 763 ULICA OTE HORVATA, ORANICA sa 8964 m<sup>2</sup>.

### **II.**

Agencija za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije, zaprimila je dana 21. siječnja 2020. godine, zahtjev Virovitičko-podravske županije (KLASA: 945-01/20-01/03; UR.BROJ: 2189/1-/02-20-1 od 17. siječnja 2020. godine), te dana 28. listopada 2020. godine dopunu zahtjeva (KLASA: 945-01/20-01/03; UR.BROJ: 2189/1-/02-20-2), kojim Virovitičko-podravska županija moli, da joj se u vlasništvo prenese predmetna nekretnina, te sva projektno-tehnička dokumentacije nastala u svrhu izgradnje proizvodno-poslovne zgrade: Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu.

Iz dostavljenih zahtjeva proizlazi kako je na predmetnoj nekretnini osnovano pravo građenja u korist Virovitičko-podravske županije, a u svrhu izgradnje proizvodno-poslovne zgrade: Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu. Nadalje, da je Virovitičko-podravska županija za izgradnju prethodno navedene građevine ishodovala građevinsku dozvolu, tijekom 2019. godine, te da je iste godine pristupljeno provedbi postupka javne nabave u svrhu izbora izvođača, te kako su u tijeku radovi na izgradnji.

### **III.**

Agencija za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije, prenosi bez naknade nekretnine upisane u zk.ul.br. 875 k.o. Antunovac koje se sastoje od k.č.br. 763 ULICA OTE HORVATA, ORANICA sa 8.964 m<sup>2</sup>, te svu projektno tehničku dokumentaciju nastalu u svrhu izgradnje proizvodno-poslovne zgrade: Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu, Virovitičko-podravskoj županiji u svrhu izgradnje Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu.

### **IV.**

Vrijednost nekretnina iz toč. I ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 525.546,00 HRK (slovima: petsodvadesetipetpisućaptstočetrdesetisestkuna)

Vrijednost projektno-tehničke dokumentacije utvrđuje se u iznosu od 399.216,90 HRK (slovima: tristodevedesetidevetsiućadvijestošesnaestkunaidevedevedesetlipa)

V.

Sukladno prethodno navedenom, a nakon dobivene suglasnosti osnivača: Virovitičko-podravske županije, Agencija za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije, prenijeti će pravo vlasništva nad k.č.br. 763 ULICA OTE HORVATA, ORANICA sa 8964 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul.br. 875 k.o. Antunovac, te svu projektno tehničku dokumentaciju nastalu u svrhu izgradnje proizvodno-poslovne zgrade: Centra za istraživanje i razvoj u mljekarstvu na Virovitičko-podravsku županiju, bez naknade, te će međusobna prava i obveze Agencija za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije i Virovitičko-podravska županija urediti posebnim ugovorom.

Ovlašćuje se ravnateljica Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije da u ime Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije zaključi ugovor iz prethodnog stavka.

VI.

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja, a dostavit će se osnivaču Agencije za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije radi davanja suglasnosti.

**KLASA: 030-01/20-01/05**

**URBROJ: 2189-76-01/1-20-3**

**Virovitica, 6. studenog 2020.**

**VIDRA – AGENCIJE ZA REGIONALNI RAZVOJ  
VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE  
PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA**

**Abramović, dipl.iur.**





REPUBLIKA HRVATSKA  
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA  
GRAD VIROVITICA  
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-01/13-01/19  
URBROJ: 2189/01-02-02/2-20-18  
U Virovitici, 14. rujna 2020. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA  
2189/1

PRILJEZ	16-09-2020
KLASA	ORG. JED
URBROJ	PRIL. VRIJ.

Agencija za regionalni razvoj  
VIDRA Virovitičko-podravske županije

PRILJEZ	22.09.2020.
KLASA	ORG. JED
URBROJ	PRIL. VRIJ.

**VIDRA**  
Agencija za regionalni razvoj  
Virovitičko-podravske županije  
Ulica Augusta Šenoae 1  
33000 Virovitica

Sukladno obvezama utvrđenim čl.8 Kupoprodajnog ugovora KLASA:944-01/13-01/19 URBROJ:2189/01-10/1-13-1 sklopljenog 08. travnja 2013. godine između Grada Virovitice i Terra Slavonica d.o.o., Grad Virovitica za nekretninu sada u zemljišnim knjigama identificiranu kao čk.br. 763 oranica sa 8964m2 upisana u zk.ul.br.875 k.o. Antunovac, vlasniku iste Agenciji za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije - VIDRA (OIB:62056168103), iz Virovitice, Augusta Šenoae 1, izdaje sljedeću,

### SUGLASNOST

kojom se vlasniku nekretnine čk.br. 763 oranica sa 8964m2 upisana u zk.ul.br.875 k.o. Antunovac, Agenciji za regionalni razvoj Virovitičko-podravske županije - VIDRA (OIB:62056168103), iz Virovitice, Augusta Šenoae 1, dozvoljava prijenos prava vlasništva za koristi Virovitičko-podravske županije.



Gradonačelnik  
Ivica Kirin, dipl.ing.

PODACI O OVLAŠTENOM PROCJENITELJU:

**ing. građ. RAJKO STILINOVIC / stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

Pitomača, Gajeva 7a

tel. 091/ 958 9607

OIB: 22787571192

Rješenje o imenovanju: 4-Su-67/2013

IBAN: HR2123600003111160047

EL.BROJ : 11-2020

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA** : **ZEMLJIŠTE U VIROVITICI**  
k.č. 763 k.o. Antunovac

**LOKACIJA** : **ULICA OTE HORVATA , VIROVITICA**  
**PODUZETNIČKA ZONA III VIROVITICA**

**NARUČITELJ** : **VIDRA-RAZVOJNA AGENCIJA VPŽ VIROVITICA**  
OIB:93362201007

**VLASNIK:** : **VIDRA- RAZVOJNA AGENCIJA VPŽ, VIROVITICA** **33000**  
**VIROVITICA , A. ŠENOJE 1.**  
OIB:62056168103

**SVRHA** : **Procjena tržišne vrijednosti**

U Pitomači, 20.08.2020.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Za potrebe naručitelja
Naručitelj procjene	VIDRA- RAZVOJNA AGENCIJA VPŽ, VIROVITICA 33000 VIROVITICA , A. ŠENOJE 1.
Adresa nekretnine	ULICA OTE HORVATA , VIROVITICA PODUZETNIČKA ZONA III VIROVITICA
Tip nekretnine, namjena	ZEMLJIŠTE U VIROVITICI k.č. 763 k.o. Antunovac
Katastarska općina	VIROVITICA-CENTAR
zemljišno knjižni uložak	875 K.O. ANTUNOVAC
poduložak	*
zemljišno knjižna čestica	763 K.O. ANTUNOVAC
katastarska općina	ANTUNOVAC
površina zemljišta (m2 )	8.964
Namjena	Građevinsko
Pristup javnoj površini	DA
Usklađenost katastra i zemljišnika	DA
Tržišna vrijednost nekretnine ( Kn )	525.546
Tržišna vrijednost nekretnine ( Eur )	69.835
Dokumentacija o namjeni	da
Procjenitelj:	Rajko Stilinović, ing.građ.



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

Broj: 4 Su-24/2020-5  
Bjelovar, 11. svibnja 2020.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Rajko Stilinović, ing. građevinarstva, rođ. 16. ožujka 1952. u Pitomači, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Pitomači, Gajeva 7a, OIB: 22787571192

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Rajko Stilinović, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Višu tehničku školu za građevnu industriju i građevinarstvo u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 2. prosinca 1976.,
- potvrdu od strane Crominga d.o.o. da je u radnom odnosu,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Rajko Stilinović je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio potrebnu dokumentaciju.



S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda  
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:  
GORAN MILAKOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
13-05-2020  
10:08:34

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
254974#100048583226333408003236333335  
L=BJELOVAR  
S=MILAKOVIĆ  
G=GORAN  
CN=GORAN MILAKOVIĆ



#### PRAVNA POUKA

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u tri istovjetna primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

#### O TOME OBAVIJEST

1. Rajko Stilinović
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi

Broj zapisa: 17895-d7351

Kontrolni broj: 077de-85084-f74cf

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=GORAN MILAKOVIĆ, L=BJELOVAR, O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/09; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19 )
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08;
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16;
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **VIDRA- RAZVOJNA AGENCIJA VPŽ, VIROVITICA** **33000**  
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **ZEMLJIŠTE U VIROVITICI** **k.č. 763**  
**k.o. Antunovac**

na lokaciji: **ULICA OTE HORVATA , VIROVITICA**  
**PODUZETNIČKA ZONA III VIROVITICA**

dan kakvoće: 20.08. 2020..

dan vrednovanja: 20.08. 2020..

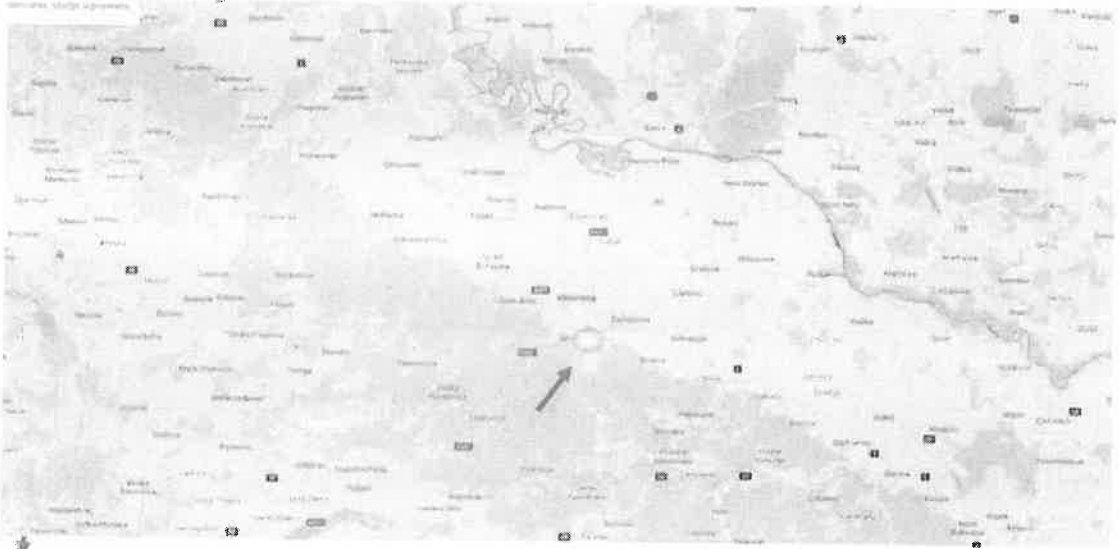
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

#### 4. MAKRO LOKACIJA

##### Položaj grada / općine



Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Virovitica, središtu Virovitičko-podravске županije, gradu sa intezivnim ulaganjem u gospodarske i poslovne zone, kao i javne zgrade te naznacima pokretanja novih ulaganja u kolektivnu i individualnu stanogradnju.

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

#### 5. MIKRO LOKACIJA

##### Položaj u gradu / naselju



Nekretnina je locirana u zoni Poduzetničke zone III Virovitica na uglu koje čini raskršće ulica Ote Horvata i Vatroslava Lisinskog. Prema upisu u zemljišnu knjigu predmetna nekretnina je samostalna, tržišno prihvatljiva čestica. Položaj nekretnine omogućuje orijentaciju na dva prometna pravca - zapad Ulica Ote Horvata i sjever Ulica Vatroslava Lisinskog. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine izgrađeni su kapaciteti poslovne i proizvodne namjene. Udaljenost predmetne nekretnine od pravca državne ceste je 600,00 m, a od središta grada Virovitica 2.000,00 m.

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 1. Izvadak iz zemljišne knjige

z.k.ul. 875  
k.o. Antunovac  
od 26.10.2019.

**U A Posjedovnica PRVI ODJELJAK** upisano je:

1.	k.č.	763	ULICA OTE HORVATA - ORANICA	površine	8.964 m <sup>2</sup>
			UKUPNO:	površine	8.964 m <sup>2</sup>

**U B Vlastovnica** upisano je:

1. Suvlasnički dio: 1/1

**U C Teretovnica** upisano je:

tereta nema

### NAPOMENE - LEGALITET:

#### Namjena zemljišta

- Cijela predmetna čestica u naravi čini neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine od 8.964,00m<sup>2</sup>. Čestica se nalazi u okviru kompleksa Poduzetničke zone III Virovitica sa gospodarskom namjenom prema GUP-u GRADA Virovitica i UPU JUG1 grada Virovitica.

#### Pristup javnoj površini

Predmetna nekretnina ima izravni pristup na javnu prometnu površinu - k.č. br.996

#### Usklađenost podataka u zemljišnoj knjizi i katastru

- Stanje po katastru je usklađeno sa stanjem u zemljišnoj knjizi

## 7. POVRŠINE ZEMLJIŠTA

Nekretninu čini zemljište, u naravi građevinsko, pravilnog oblika, površine 8.964,00 m<sup>2</sup> sa dužinom po građevnom pravcu Ulice Ote Horvata od 91,00 m. Pristup je omogućen sa asfaltirane prometnice.

Planski status nekretnine:

- površina zemljišta	8.964	m <sup>2</sup>
- namjena	građevinsko	... 8.964,00 m <sup>2</sup>

Za predmetno su zemljište doneseni propisani prostorni planovi- Generalni urbanistički plan Grada Virovitice, prema čijoj važećoj III. izmjeni i dopuni, te UPU JUG 1 predmetno zemljište ima gospodarsku namjenu.

## **8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Tržište građevinskih zemljišta u zonama ograničenih namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji. Ista situacija je i ovom dijelu.

## **9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE**

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

### **Poredbena metoda**

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

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

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

### **Prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **Troškovna metoda**

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

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

### **9.1. Odabir metode procjenjivanja**

Predmetnu nekretninu čini građevinsko , te se odabire poredbena metoda procjenjivanja.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

### GRAĐEVINSKO

Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

#### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Antunovac

Katastarska općina: Antunovac

Katastarska čestica: 144/2

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 1.757,00 (m2)  
cijena: 125.331,19 (kn) 16.654,05 (€)  
datum: 5.10. 2016.

ID ZKC 786389

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn  
9,48 €/m2

#### Poredba 2:

Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Antunovac

Katastarska općina: Antunovac

Katastarska čestica: 693

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 576,00 (m2)  
cijena: 60.000,00 (kn) 7.972,82 (€)  
datum: 10.03.2017.

ID ZKC 898565

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn  
13,84 €/m2

#### Poredba 3:

Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Antunovac.

Katastarska općina: Antunovac

Katastarska čestica: 574/2

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 17.581,00 (m2)  
cijena: 351.127,77 (kn) 46.657,98 (€)  
datum: 16.02. 2018.

ID ZKC 840994

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn  
2,65 €/m2

#### Poredba 4:

Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Antunovac

Katastarska općina: Antunovac

Katastarska čestica: 415

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 3.147,00 (m2)  
cijena: 328.405,18 (kn) 43.638,59 (€)  
datum: 17.07. 2018.

ID ZKC 941757

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn  
13,87 €/m2

#### Poredba 5:

Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Antunovac

Katastarska općina: Antunovac

Katastarska čestica: 171

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 2.500,00 (m2)  
cijena: 155.362,00 (kn) 20.644,55 (€)  
datum: 4.06. 2018.

ID ZKC 915150

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,525568 kn  
8,26 €/m2



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

#### 13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Možemo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina	Kvartal	Indeksi (2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		Stambeni objekti	Stambeni objekti - novi izdaci	Stambeni objekti - postojeći	Grad Zagreb	Zemlja - Zagreb	Osijek
Year	Quarter	Residential	Residential - New	Residential - Existing	City of Zagreb	Zemlja - Zagreb	Osijek
	Q3	99,86	100,93	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	99,62	100,51	00,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	00,21
	Q2	100,28	95,50	101,23	99,91	100,33	00,52
	Q3	101,31	96,57	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,96	101,39	96,26
2017.	Q1	100,96	92,86	102,51	100,72	102,25	96,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,50	00,93
	Q3	105,13	97,76	106,66	106,45	106,46	00,20
	Q4	106,46	96,73	110,46	110,46	106,67	02,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,36	93,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,79	114,68	115,96	112,20	00,51
	Q4	113,94	101,49	116,00	119,82	113,50	02,50
2019.	Q1	117,56	109,00	119,52	125,02	116,67	02,59

#### građevinsko

Redni broj	1	2	3	4	5
Grad / mjesto:	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac
Katastarska općina:	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac
Katastarska čestica:	144/2	693	574/2	415	171
Datum transakcije:	5.10. 2016.	10.03.2017.	16.02. 2018.	17.07. 2018.	4.06. 2018.
Površina (m <sup>2</sup> ):	1.757,00	576,00	17.581,00	3.147,00	2.500,00
Prodajna vrijednost (€):	16.654	7.973	46.658	43.639	20.645
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	9,48	13,84	2,65	13,87	8,26
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	71,33	104,17	19,97	104,35	62,14
Indeks / dan transakcije:	102,26	98,94	100,51	99,14	100,59
Indeks / dan vrednovanja:	100,59	100,59	100,59	100,59	100,59
Korekcijski faktor:	0,98	1,02	1,00	1,01	1,00
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	70,17	105,90	19,99	105,88	62,14

**9.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi**  
**Interkvalitativno izjednačenje**  
**građevinsko**

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>				
Veličina (m2):	8.964,00				
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac
Katastarska čestica:	144/2	693	574/2	415	171
Međuvrem. izjednač. cijena:	70,17	105,90	19,99	105,88	62,14
Kategorija	1	1	1	1	1
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Mjera građevins. korištenja:	-	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija-kategorija:	slična	slična	lošija	lošija	slična
Prilagodba	0%	0%	-10%	-10%	0%
Veličina:	manja	manja	slična	manja	manja
Prilagodba	-10%	-5%	0%	-10%	-20%
Oblik:	pravilan	nepravilan	pravilan	izdužen	nepravilan
Prilagodba	0%	5%	0%	5%	5%
Topografija:	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Namjena:	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Uklanjanje objekata:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura:	djelomično	djelomično	djelomično	djelomično	djelomično
Prilagodba	0%	5%	10%	5%	5%
Korigirana vrijednost:	-14%	-15%	-31%	-31%	-10%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	60,34	90,02	13,79	73,06	55,93
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	58,63				
Odstupanja od prosjeka:	1,72	31,39	-44,84	14,43	-2,70
Kvadrat odstupanja:	2,94	985,32	2.010,34	208,21	7,28
suma	3.214,10				
Standardno odstupanje:	25,35	43,24%			
Pravilo dva-sigma (±)	50,71				
Odstupanja od prosjeka:	3%	54%	-76%	25%	-5%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>58,63</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>7,79</b>				
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>525.545,69</b>				
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>69.834,69</b>				

**9.4. Zemljište**

	<b>69.834,69 €</b>	ili	<b>525.545,69 Kn</b>
Sveukupno:	<b>69.834,69 €</b>	ili	<b>525.545,69 Kn</b>

**10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

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

**ZEMLJIŠTE U VIROVITICI**

**k.č. 763 k.o. Antunovac**

na lokaciji:

**ULICA OTE HORVATA ,**

**VIROVITICA**

**PODUZETNIČKA ZONA III**

na dan kakvoće: 20.08.2020..

na dan vrednovanja: 20.08.2020..

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,526 kn

**zaokruženo**

**69.835  
525.546**

**€  
Kn**

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

Procjenu izradio io

**Rajko Štilinović, ing.grad.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.
  - Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.
  - Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
  - U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
  - Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
  - Posjedujem potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
  - Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
  - Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- 
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
  - U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
  - Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 
- **Potvrđujem da ja kao Procjenitelj osobno kao izrađivač i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**
  - Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu i za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
  - Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Rajko Stilić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. PRILOZI  
FOTOGRAFIJE NEKRETNINE -





REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
Stanje na dan: 24.08.2020. 23:27

Katastarska općina: 337838, ANTUNOVAC

Broj ZK uložka: 875

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2391/2014  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	763	12	ULICA OTE HORVATA ORANICA	8964 8964	
UKUPNO:				8964	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 VIDRA - AGENCIJA ZA REGIONALNI RAZVOJ VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE, OIB: 62056168103, VIROVITICA, AUGUSTA ŠENOJE 1	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.08.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ANTUNOVAC, 337838  
k.č. br.: 763

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.08.2020



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

Katastarska općina: 337838, ANTUNOVAC

Broj ZK uložka: 875

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2391/2014  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a  
POVIJESNI PRIKAZ

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR	Temelj promjene
1.	763	12	ULICA OTE HORVATA ORANICA	8964 8964		932-07/2015-05/2195
			UKUPNO:	8964		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1			
VIDRA - AGENCIJA ZA REGIONALNI RAZVOJ VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE, OIB: 62056168103, VIROVITICA, AUGUSTA ŠENOJE 1			
1.1		Zaprimljeno 14.07.2014. broj Z-2391/14	
		Na temelju Ugovora o prijenosu Kupoprodajnog ugovora od 9. siječnja 2013. godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninu pod A.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.09.2020.