MT-NEKRETNINE d.o.o.
Bjelovar, Prilaz A. Hebranga 17
MB 02222191 ● OIB 93997604195
tel.: 043 22 60 60 ● mob.: 098 675 893
www.mt-nekretnine.hr ● mt-nekretnine@bj.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ: 001-2023MTN

Vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Lokacija nekretnine:	Bjelovar, južno od ulice Kamila Kolba
Naručitelj procjene:	Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za poslove državne uprave, Odsjek za imovinsko-pravne poslovne, OIB: 12928625880, Bjelovar, Dr. Ante Starčevića 8
Korisnik izvlaštenja:	Grad Bjelovar, OIB: 18970641692, Bjelovar, Trg Eugena Kvaternika 2
Izvlaštenici:	Terra Firma d.o.o. Zagreb, Pere Budmanija 3, OIB: 22198253360 (1/2 dijela) Stožac d.o.o. u stečaju Zagreb, Park Bartola Kašića 8, OIB: 58652346836 (1/2 dijela)
Svrha:	osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine
Podaci o nekretnini:	k.o. Bjelovar novi, z.k.ul. 2553, z.k.č.br. 994/6

Dan vrednovanja procjene:	13.01.2023.
Dan kakvoće nekretnine:	13.01.2023.
Izradio:	MT-NEKRETNINE d.o.o. Mario Turković, dipl.inf. stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

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

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

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

R J E Š E NJ E

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

Obrazloženje

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

2. Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:
Goran Milaković

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

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
2.5.4.97=#0C115641544852 2D323633343630373633 3835
OU=Signature
S=Milaković
G=Goran
CN=Goran Milaković

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

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

Broj zapisa: **eb314-ba051**

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

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

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

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

SADRŽAJ

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE 4

2. LOKACIJA 5

2.1. MAKROLOKACIJA 5

2.2. MIKROLOKACIJA 6

3. ANALIZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE 7

3.1. IDENTIFIKACIJA 7

3.2. ANALIZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE 7

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI 10

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 11

5.1. ANALIZA TRŽIŠTA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 11

5.2. ANALIZA I OBRADA PODATAKA PROCJENJIVANOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 12

5.3. POREDBENA ZEMLJIŠTA 12

5.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM 14

5.5. POLOŽAJ PREDMETNE I POREDBENIH NEKRETNINA, FOTODOKUMENTACIJA 15

5.6. ANALIZA KORIŠTENIH PODATAKA 16

6. IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE 17

7. ZAKLJUČAK 20

8. PRILOZI 21

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Temeljem Zaključka Klasa: UP/I-943-01/22-01/202, Urbroj: 2103/1-22-22-5 od 23.11.2022. godine, Bjelovarsko-bilogorske županija, Upravni odjel za poslove državne uprave, Odsjek za imovinsko-pravne poslovne, određuje se osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina prije postupka potpunog izvlaštenja za zahvat u prostoru infrastrukturne namjene – izgradnja pristupne ceste, korisnika izvlaštenja Grada Bjelovara, Trg E. Kvaternika 2, na katastarskoj čestici 994/6 oranica Kamila Kolba površine 710 m^2, upisana u z.k.ul. 2553, k.o. Bjelovar novi, suvlasništvo Terra Firma d.o.o. Zagreb, Pere Budmanija 3, OIB: 22198253360 (1/2 dijela) i Stožac d.o.o. u stečaju Zagreb, Park Bartola Kašića 8, OIB: 58652346836 (1/2 dijela).

Zadatak ove procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, na temelju prikupljenih podataka od naručitelja, osobno prikupljenih podataka i očevidom na licu mjesta, dok je svrha izrade procjene osiguranje dokaza i vrijednosti nekretnine prije postupka potpunog izvlaštenja.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnina određen je 13.01.2023. godine, dok se dan kakvoće za procjenu iznosa naknade za gubitak prava određuje 19.09.2001. godine, a dan kakvoće za procjenu iznosa posljedičnih gubitaka i dobitaka određuje se 13.01.2023. godine (u točki 3.2 detaljnije je obrazloženo isto).

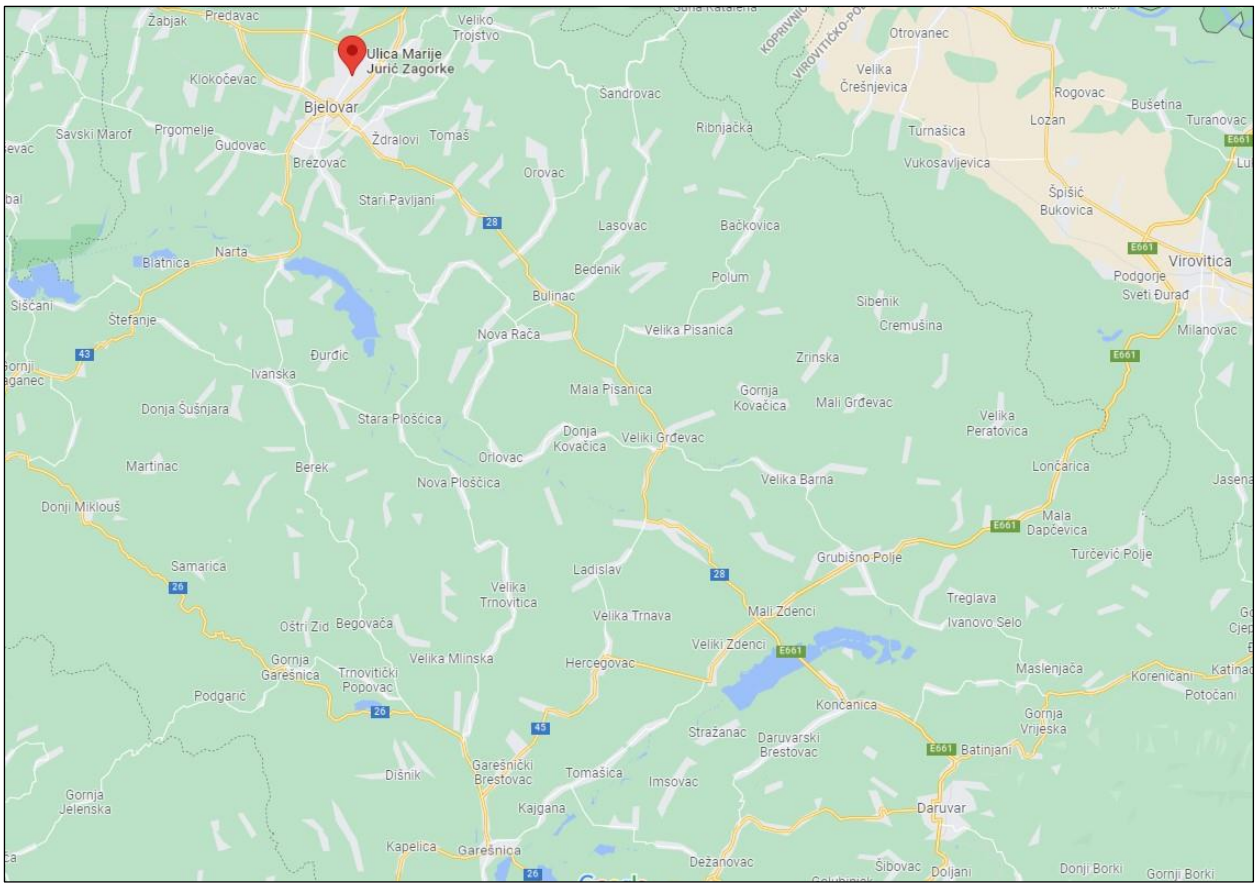
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina, dok je iznos naknade za posljedične gubitke poljoprivredne naravi izračunata posebno prema poljoprivrednom vještaku Ivi Majhen-Vlašiček.

Indeks cijena nekretnina (za predmetno područje) na dan procjene prema Državnom zavodu za statistiku Republike Hrvatske iznosi 139,65. Obzirom da Državni zavod za statistiku ne objavljuje indeksne nizove (bazne indekse) kojim se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina za građevinska zemljišta, za međuvremensko izjednačenje koristio sam Indekse cijena stambenih objekata.

2. LOKACIJA

2.1. Makrolokacija

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u sjeverozapadnom dijelu Bjelovarsko – bilogorske županije, koja je svrstana u I. (najlošiju) skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 92,576). Prema popisu stanovništva 2011. godine je imala 119.764 stanovnika, dok je 2021. godine imala 102.295, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativan ukupni saldo, stanovništvo u dubokoj starosti (indeks starenja 114,90), relativno veliki broj napuštenih i privremeno nenastanjenih objekata…



2.2. Mikrolokacija

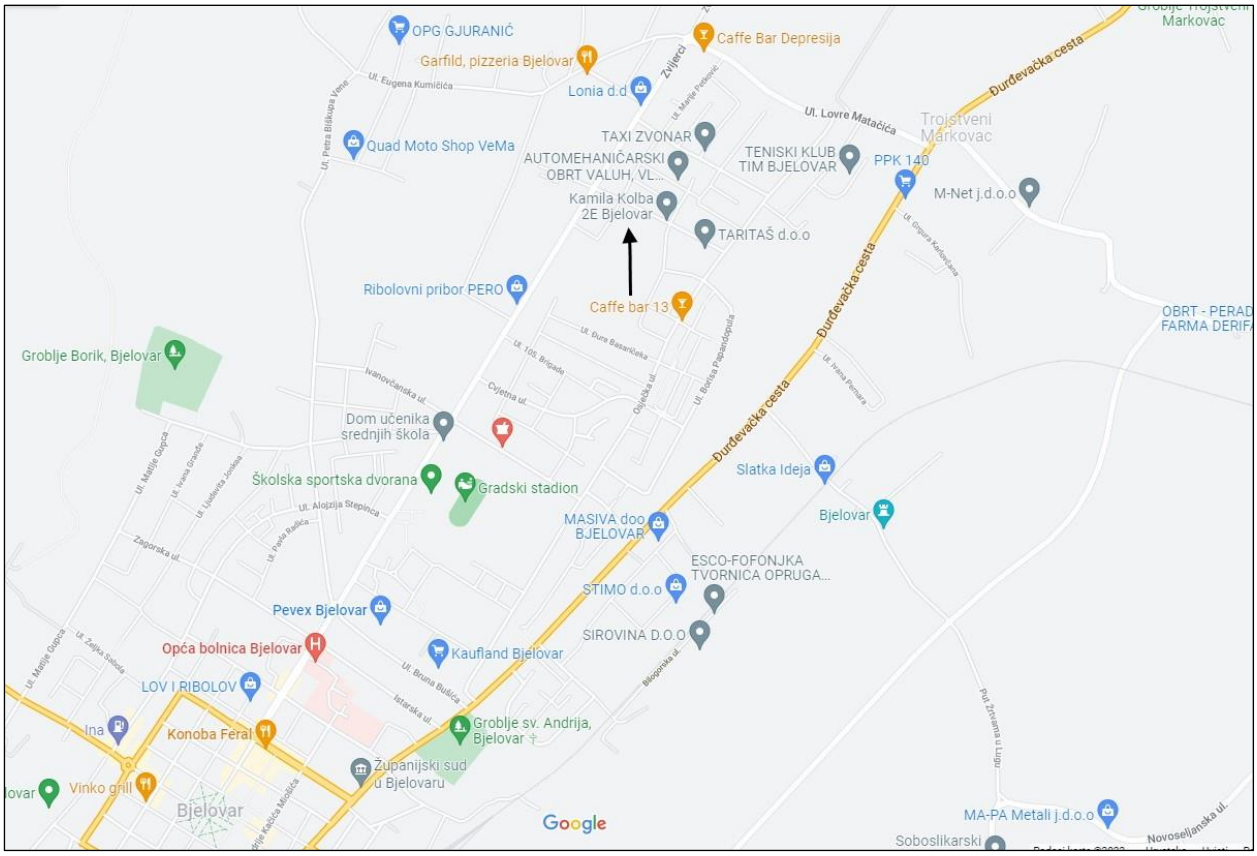
Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se na području grada Bjelovara koji je svrstan u 6. skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 103,016). Prema popisu stanovništva 2011. godine imao je 40.276 stanovnika, dok je 2021. godine imao 36.433 stanovnika, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativni ukupni saldo, staro stanovništvo (indeks starenja 112,30), relativno manji broj napuštenih zgrada…

Lokacija procjenjivane nekretnine nalazi se u vrlo atraktivnom i traženom sjevernom dijelu grada Bjelovara, južno od ulice Kamila Kolba i istočno od ulice Marije Jurić Zagorke.

Procjenjivane nekretnine su lokacijski odlično pozicionirane, odlično prometno povezane sa svim gradskim i međugradskim prometnicama.

Prema položajnim pogodnostima i po komunalnoj opremljenosti, nekretnina se trenutno nalazi u zoni koja je komunalno opremljena, odnosno cca 70 metara od kompletne infrastrukture.

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



3. ANALIZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1. Identifikacija

Predmet ove procjene je nekretnina upisana u Zemljišno-knjižnom odjelu Bjelovar, Općinskog suda u Bjelovaru, za koju je predočen verificirani e-Izvadak iz BZP-a (vidi u prilogu) i to:

k.o. Bjelovar novi, z.k.ul. 2553, katastarska čestica broj 994/6;

suvlasništvo: Terra Firma d.o.o. Zagreb, Pere Budmanija 3, OIB: 22198253360 (1/2 dijela) i Stožac d.o.o. u stečaju Zagreb, Park Bartola Kašića 8, OIB: 58652346836 (1/2 dijela).

Na predmetnim nekretninama postoje upisana založna prava, tereti i obveze (vidi u e-Izvatku iz BZP-a u prilogu).

3.2. Analiza procjenjivane nekretnine

Nakon obilaska nekretnine i pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno geodetskom identifikacijom i skicom izmjere te preklapanjem Detaljnog plana uređenja naselja Sjever 1 – 2. dio, utvrdio sam da predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište koje se privodi javnoj namjeni (izgradnja javne prometne površine, pješačke površine i javne zelene površine) u skladu s važećim prostornim planom, odnosno da su joj dijelovi buduće površine javne namjene. Tržišna vrijednost nekretnine koja se privodi javnoj namjeni utvrđuje se temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (u daljnjem tekstu Zakon) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 (u daljnjem tekstu Pravilnik), koje se odnosi na način procjene naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu.

Uporabno svojstvo nekretnine definirano je prema Zakonu kao kakvoća nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti. Kakvoća nekretnine u nekom trenutku u prošlosti (dan kakvoće) koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu sukladno čl.4.st.1.podst.43 Zakona, utvrđuje se **prema načelu prethodnog učinka** i pomoću takva pristupa se vraća u stanje odnosno kakvoću koja joj je osiguravala vrijednosti.

Primjenom načela prethodnog učinka utvrđuju se bitna obilježja primarno istraživanjem povijesnih prostornih planova kako bi se iz njih utvrdila namjena i mjera građevinskog korištenja koju je nekretnina (zemljište) imala prije prenamjene.

Stoga sam analizirao "stari" Generalni urbanistički plan grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 5/91) te utvrdio da je cijela procjenjivana nekretnina istim bila planirana kao građevinsko područje namijenjeno stanovanju viših gustoća s poslovnim funkcijama, a unutar granica obuhvata izrade provedbe urbanističkog plana.

Stupanjem na snagu Detaljnog plana uređenja naselja Sjever 1 – 2. dio (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 7/01) došlo je do isključivanja procjenjivane nekretnine iz daljnjeg konjunkturnog razvoja, kojim je procjenjivana nekretnina planirana za javnu namjenu, te se kao dan kakvoće za procjenu iznosa naknade za gubitak prava određuje 19.09.2001. godine, a dok se dan kakvoće za procjenu iznosa posljedičnih gubitaka i dobitaka određuje za 13.01.2023. godine.

SKICA 1.

U skici 1. vidljivo je predmetno građevinsko zemljište (katastarska čestica 994/6, k.o. Bjelovar novi) koja je označena i omeđena plavom bojom. Ista se privodi javnoj namjeni – javno prometna površina, pješačka površina i javna zelena površina. Ukupna površina koja se privodi javnoj namjeni iznosi 710 m^2 (označeni brojem 1 u skici 1.).

NEKRETNINA KOJA SE PRIVODI JAVNOJ NAMJENI

Uporabno svojstvo odnosno kakvoću nekretnine koja se privodi javnoj namjeni, utvrdio sam prema "starom" Generalnom urbanističkom planu grada Bjelovara i drugoj dostupnoj dokumentaciji. Utvrdio sam da je procjenjivana nekretnina na dan kakvoće 19.09.2001. godine i

na dan vrednovanja 13.01.2022. godine imala slijedeća bitna uporabna svojstva i obilježja za procjenu naknade za gubitak prava odnosno tržišne vrijednosti nekretnine:

- neizgrađeno građevinsko zemljište III. Kategorije (prema GUP-u Grada Bjelovara obveza izrade urbanističkog plana)
- stanovanje viših gustoća sa poslovnim funkcijama
- kis nije bio propisan, odabrao k_{is}=1,70 (za kolektivno stanovanje bio je propisan maksimalni broj etaža P+4)
- veličina veća od uobičajene, oblik pravilan (manje bitno obilježje za građevinsko zemljište III. Kategorije)
- reljef ravan, tlo relativno ocjedito
- utjecaj buke je neznatan
- utjecaj zagađenosti zraka je nizak, dobro su održavane.

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI

Detaljnim istraživanjem i analizom podataka iz baze e-Nekretnine i Zbirke kupoprodajnih cijena, utvrdio sam da je na užem procjenjivanom području bilo građevinskih zemljišta sličnih karakteristika koja su bile predmet kupoprodaje unazad četiri godine, te iz tog razloga sam kao najprikladniju i osnovnu odabrao poredbenu metodu (podaci preuzeti sa e-Nekretnina i Zbirke kupoprodajnih cijena), a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

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

Prostorni planovi:
- Generalni urbanistički plan grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 7/04, 3/09, 6/12, 6/18, 6/20)
- Generalni urbanistički plan grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 5/91)
- Detaljni plan uređenja naselja Sjever 1 – 1. dio (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 7/99, 5/07. 1/17)
- Detaljni plan uređenja naselja Sjever 1 – 2.- dio (Službeni glasnik Grada Bjelovara broj 7/01)

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

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

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

5.1. Analiza tržišta građevinskog zemljišta

Prema Pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta od 2012. do 2015. godine je bio u konstantnom padu odnosno kretao se od 12.567 do 10.945, da bi od 2016. godine konstantno rastao, te 2018. godine iznosio 15.750, zatim 2019. godine iznosio 17.100. Nakon toga 2020. godine slijedi pad od približno 5% te je broj transakcija iznosio 16.215.

Ukupna vrijednost prodanih građevinskih zemljišta je približno pratila trendove broja transakcija, te je 2017. godine iznosila 5.503 milijuna kuna, da bi 2018. godine bila u porastu i iznosila 7.600 milijuna kuna. Nakon toga 2019. godine su bile u laganom porastu te su dosegnule iznos od 8.414 milijuna kuna, da bi 2020. godine ostvarili promet od 8.604,20 milijuna kuna (u padu je bio broj transakcija).

Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta od 2018. godine iznosila 303,00 Kn/m2, a da bi 2019. godini neznatno porasla na 308 kn/m2, a 2020. godine je pala na 287,00 Kn/m^2.

Tržište građevinskih zemljišta Bjelovarsko-bilogorske županije nije pratilo trendove tržišta Republike Hrvatske, pa je tako po broju transakcija gotovo svih godina bila na zadnjem (2018. godine svega 63, a 2019. godine 67 transakcija) i predzadnjem mjestu po broju transakcija u RH (2020. godine 113 transakcija). Zanimljivo je da je približno 2/3 transakcija obavljeno unutar Grada Bjelovara, a ostala 1/3 unutar BBŽ.

Medijalna cijena građevinskih zemljišta BBŽ je 2018. godine iznosila 45 Kn/m2, dok je od 2019. godine porasla u dvostrukom iznosu na 92,00 Kn/m2, a iduće 2020. godine je pala na 61,70 Kn/m2. Od toga je medijalna vrijednost građevinskih zemljišta u BBŽ bez grada Bjelovara 2019. godine iznosila svega 43,1 Kn/m2, a 2020. godine iznosila 31,80 Kn/m2, dok je medijalna vrijednost 2019. godine samo za područje grada Bjelovara iznosila 276,14 Kn/m2, a 2020. godine 118,40 Kn/m2.

5.2. Analiza i obrada podataka procjenjivanog građevinskog zemljišta

Uvidom u Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – Kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 37001, Klasa: 364-01/23-08/01, Urbroj: 2103-1-05-8-23-2 od 03.02.2023. godine, dobio sam 5 potencijalnih poredbenih nekretnina. Nakon pregleda i osnovne analize izvršio sam "grubo čišćenje" te prihvatio svih 5 nekretnina te ih nadalje detaljno analizirao:

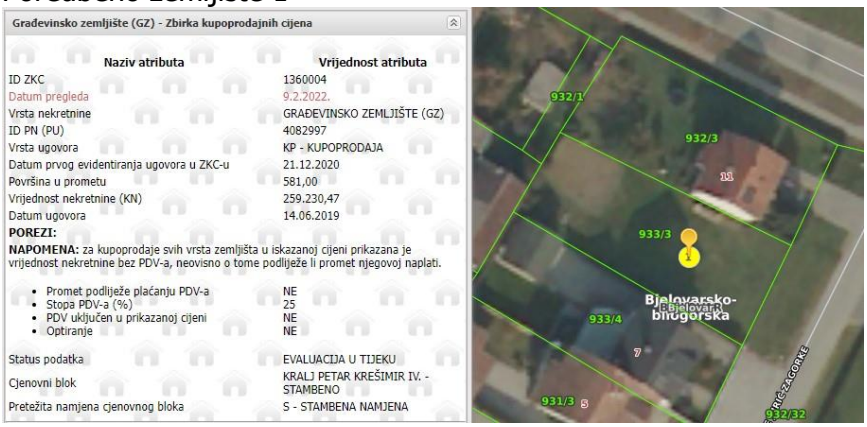
- izvršio uvid u katastarski plan,
- provjerio vlasništvo i terete,
- izvršio urbanističku identifikaciju (namjena, koeficijent iskoristivosti,…),
- provjerio mogućnost građenja (opremljenost infrastrukturom i dr.)
- pokušao prepoznati neuobičajene okolnosti,…
- provjerio razinu buke i onečišćenja zraka,…

Daljnjom analizom nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, utvrdio sam da interkvalitativno izjednačavanje je manje od 40%, te da je odstupanje od prosječne vrijednosti manje od 30%, odnosno da sve poredbene nekretnine su stvarno dovoljno slične procjenjivanim nekretninama.

U proračunu nisam koristio maksimalni koeficijent iskoristivosti 1,2, već manji 1,1 s obzirom da se u zadnje vrijeme na predmetnom području rade stambene zgrade sa tri stambene jedinice sa gotovo maksimalnim koeficijentom iskoristivosti.

5.3. Poredbena zemljišta

Poredbeno zemljište 1



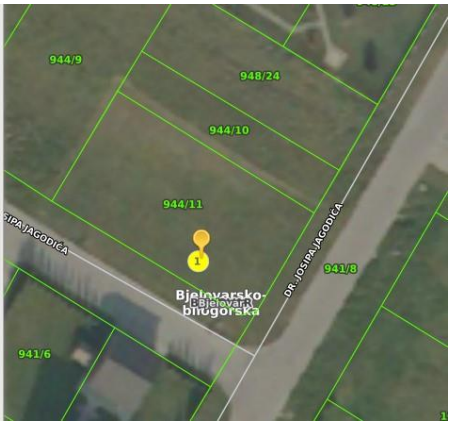
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1360004
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4082997
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2020
Površina u prometu	581,00
Vrijednost nekretnine (KN)	259.230,47
Datum ugovora	14.06.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredbeno zemljište 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1398724
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4395825
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2021
Površina u prometu	643,00
Vrijednost nekretnine (KN)	302.022,60
Datum ugovora	01.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Poredbeno zemljište 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1398721
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4413893
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2021
Površina u prometu	386,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.617,78
Datum ugovora	16.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredbeno zemljište 4

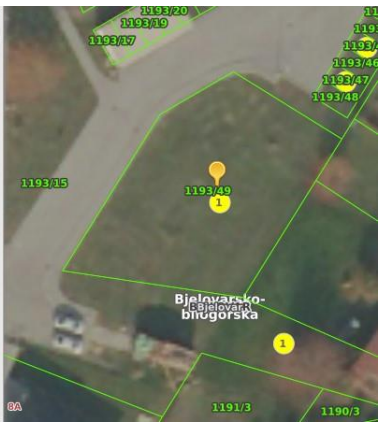
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1363823
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4190418
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.12.2020
Površina u prometu	622,00
Vrijednost nekretnine (KN)	250.500,00
Datum ugovora	03.12.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredbeno zemljište 5

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1360018
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4132846
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2020
Površina u prometu	803,00
Vrijednost nekretnine (KN)	352.500,00
Datum ugovora	27.09.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



5.4. Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Tablica 1. Analiza poredbenih građevinskih zemljišta, međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

			POREDBENE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE						
	OBILJEŽJA NEKRETNINE	**PREDMETNE NEKRETNINE**	**1.**	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**
ULAZNI PODACI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Bjelovar, Kamila Kolba	Bjelovar, Marije Jurić Zagorke	Bjelovar, dr. Josipa Jagodića	Bjelovar, Đure Basaričeka	Bjelovar, Jakova Gotovca	Bjelovar, Zvonka Lovrenčevića		
	K.Č.BR (Z.K.Č.BR.)	994/6	933/3	944/11	1155/3	1271/7	1193/49		
	K.O.	Bjelovar novi	Bjelovar novi	Bjelovar novi	Bjelovar novi	Bjelovar novi	Bjelovar novi		
	VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište		
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m2)	710	581	643	386	622	803		
	UKUPNA CIJENA ZEMLJIŠTA (Kn)		259.230,47 kn	302.022,60 kn	150.617,78 kn	250.500,00 kn	352.500,00 kn		
	JEDINIČNA CIJENA (Kn/m2)	-	446,18	469,71	390,20	402,73	438,98		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.6.2019	1.12.2020	16.12.2020	3.12.2019	27.9.2019		
	NAMJENA ZEMLJIŠTA	GRAĐEVINSKO (M)	GRAĐEVINSKO (S)	GRAĐEVINSKO (S)	GRAĐEVINSKO (S)	GRAĐEVINSKO (M)	GRAĐEVINSKO (S)		
	IZVOR PREUZETIH PODATAKA e-Nekretnine		ID ZKC: 1360004	ID ZKC: 1398724	ID ZKC: 1398721	ID ZKC: 1363823	ID ZKC: 1360018		
	BROJ IZ IZVATKA IZ ZKC		**4**	**5**	**1**	**3**	**2**		
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI								
	Odabrana vrijednost	1,7	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10		
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija		
	CJENOVNI BLOK								
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	139,65	102,24	119,45	119,45	109,64	103,98		
	Korektivni faktor		1,37	1,17	1,17	1,27	1,34		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,70	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10		
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja		1,26	1,26	1,26	1,26	1,26		
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija		
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		**767,89 Kn/m2**	**691,92 Kn/m2**	**574,80 Kn/m2**	**646,34 Kn/m2**	**742,86 Kn/m2**		
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**684,76 Kn/m2**						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		83,13 Kn/m2	7,16 Kn/m2	-109,96 Kn/m2	-38,42 Kn/m2	58,10 Kn/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE		12,14%	1,05%	-16,06%	-5,61%	8,48%		
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA		
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		767,89 Kn/m2	691,92 Kn/m2	574,80 Kn/m2	646,34 Kn/m2	742,86 Kn/m2		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		6.911,01	51,21	12.091,99	1.476,26	3.375,24		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		23.905,70		STANDARDNA DEVIJACIJA		77,31	11,29%	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**684,76 Kn/m2**						

5.5. Položaj predmetne i poredbenih nekretnina, fotodokumentacija

Skica 2. Položaj predmetne (P) i poredbenih nekretnina (1,2,3,4 i 5)

5.6. Analiza korištenih podataka

U naprijed navedenoj tablici 1. Analiza poredbenih građevinskih zemljišta, međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje, izračunao sam jediničnu tržišnu vrijednost za građevinsko zemljište I. kategorije za stanovanje viših gustoća s poslovnim funkcijama, odnosno k_{is}=1,70 u iznosu od 717,37 kn/m^2.

Analizom podataka u bazi e-Nekretnine i Zbirke kupoprodajnih cijena, nakon provjere kategorije i namjene, utvrdio sam da je u neposrednoj blizini procjenjivanih nekretnina bilo slijedećih zemljišta koja su bila predmet kupoprodaje: zemljišta II. i III. kategorije gotovo da i nije bilo (ili pod posebnim okolnostima), kao ni zemljišta I. kategorije, mješovite namjene – poslovno stambene (za stanovanje viših gustoća), dok je zemljišta I. kategorije, mješovite namjene – pretežito stambene (za stanovanje nižih gustoća) bilo relativno puno. Iz tog razloga sam za izračun odabrao zemljište I. kategorije mješovite namjene – pretežito stambene (za stanovanje nižih gustoća), dok sam za preračunavanje različitih koeficijenata iskoristivosti s obzirom na namjenu, koristio koeficijente iz Priloga 11. Pravilnika kao i za orijentacijske vrijednosti kategorija zemljišta koristio iz Priloga 4. Pravilnika.

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. Do nedostajućih „kupoprodajnih" cijena poredbenog građevinskog zemljišta III. kategorije odlučio sam doći koristeći poredbena građevinska zemljišta I. kategorije istih lokacija te orijentacijske vrijednosne odnose I. kategorije zemljišta u odnosu na III. kategoriju zemljišta u iznosu od 60% (sve prema Članku 9. i Prilogu 4. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina).

6. IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE

IZNOS NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu je zbroj iznosa naknade za gubitak prava i iznosa za posljedične gubitke umanjen za iznos naknade za posljedične dobitke.

Prema navedenom jedinična cijena za građevinsko zemljište III. kategorije, za stanovanje viših gustoća s poslovnim funkcijama iznosi 684,76 kn/m^2 x 60% = 410,86 kn/m^2.

IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Javno prometna površina koju će izgraditi korisnik izvlaštenja neće imati negativan (buka, zagađenje zraka i dr.) utjecaj na preostali dio nekretnine pa sam procijenio da posljedičnih gubitaka nema (osim poljoprivredne naravi koja je zasebno izračunata u Procjembenom elaboratu poljoprivrednog vještaka Ive Majhen-Vlašiček od 18.01.2023. godine, koja se nalazi u prilogu ove procjene). Stoga iznos naknade za posljedične gubitke za građevinsko zemljište III. kategorije površine 710 m^2 koje se izvlašćuje iznosi 0,00 Kn.

IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

U predmetnom izvlaštenju jasan je zajednički interes za izvlaštenje suvlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja, jasno je da posljedičnih dobitaka ima, prvenstveno zbog omogućavanja prelaska preostalog dijela nekretnine iz II. u I. kategoriju zemljišta. Pri određivanju nakade svakako se treba držati načela da nakon provedenog izvlaštenja nitko ne smije biti na gubitku ali niti na dobitku.

Prije procjene ukupnog iznosa naknade za posljedične dobitke, radi poštivanja načela razmjernosti, odnosno posljedični dobici se moraju rasporediti na sve nekretnine na način koji je razmjeran porastu vrijednosti uslijed izvlaštenja. Izvlaštenjem cca 5.960 m^2 građevinskog zemljišta III. kategorije omogućit će prelazak cca 15.100 m^2 preostalih dijelova građevinskog zemljišta II. kategorije u I. kategoriju. Predmetno građevinsko zemljište (za javno prometnu površinu) površine 710 m^2 čini cca 12,0 % ukupnog građevinskog zemljišta koje se izvlašćuje, dok preostali predmetni dio od 1.321 m^2 čini cca 8,7% preostalih dijelova kojima će izvlaštenje omogućiti prelazak građevinskog zemljišta iz II. kategorije u I. kategoriju. Iznos naknade za posljedične dobitke za 72,50% (8,7/12,0) od ukupno 1.321 m^2 preostalog dijela nekretnine treba rasporediti na svih 710,00 m^2 koji se izvlašćuju zbog izgradnje javno prometne površine.

Preračunavanjem građevinskog zemljišta I. kategorije za mješovite namjene – stambeno poslovnu (k_{is}=1,7) izračunao sam jediničnu poredbenu cijenu za k_{is}=1,1 pomoću koeficijenata Prilog 11. Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja, Pravilnika, dok sam II. kategoriju zemljišta izračunao pomoću Priloga 4. Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju, Pravilnika.

IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE							
	Površina (m2)	Izračunata jed.cijena (kis=1,10)	Kis	Izjedn. Jed. cijena I. kategorije	Jedinična cijena II. Kategorije (70%)	Razlika I-II.kategorije	IZNOS
preostali dio	1.321,00	547,81	1,10	547,81	383,47	164,34	217.093,14 kn
					Načelo razmjernosti	72,50%	217.093,14 kn
						IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE	**157.392,53 kn**

IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE javne namjene

Kao što sam već naveo, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu je zbroj iznosa naknade za gubitak prava i iznosa za posljedične gubitke umanjen za iznos naknade za posljedične dobitke.

IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE DIJELOVA NEKRETNINE javne namjene			
	Površina (m2)	Jed. cijena (m2)	Tržišna vrijednosti (Kn)
IZNOS NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA	710,00	410,86	291.710,60 kn
IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE			0,00 kn
IZNOS NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE			-157.392,53 kn
UKUPNO:			**134.318,07 kn**

REKAPITULACIJA	
IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE DIJELOVA NEKRETNINE javne namjene	134.318,07 kn
SVEUKUPNO:	**134.318,07 kn**
SVEUKUPNO (€):	**17.827,07 €**
SVEUKUPNO (Kn/m2):	**25,11 €/m2**
SVEUKUPNO (ZAOKRUŽENO):	**17.800,00 €**

7. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata i provedenog izračuna utvrđen prema stanju nekretnina na dan kakvoće (19.09.2001. odnosno 17.01.2022. godine) i prema tržišnim cijenama na dan vredovanja (17.01.2022. godine), iznos naknade za potpuno izvlašteno neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 710 m^2 u Bjelovaru, južno od ulice Kamila Kolba, upisano u k.o. Bjelovar novi, z.k.ul. 2553, k.č.br. 994/6, iznosi:

SVEUKUPNO:	**134.318,07 kn**
SVEUKUPNO (€):	**17.827,07 €**
SVEUKUPNO (Kn/m2):	**25,11 €/m2**
SVEUKUPNO (ZAOKRUŽENO):	**17.800,00 €**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Iznos naknade za procijenjenu vrijednost kultura za katastarsku česticu 994/6, k.o. Bjelovar novi, prema poljoprivrednom vještaku Ivi Majhen-Vlašiček iznosi 196,51 € (odnosno 1.480,60 Kn).

Ovaj procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjeraka koji se dostavljaju naručitelju.

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

Bjelovar, 13.01.2023. godine.

I z r a d i o:

MT-NEKRETNINE d.o.o.

Mario Turković, dipl.inf.

Mario Turković, dipl.inf.

stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

8. PRILOZI

- e-Izvadak iz BZP-a
- e-Izvod iz katastarskog plana
- Skica geodetske izmjere
- Izvod iz GUP-a
- Izvod iz Detaljnog plana uređenja Sjever 1 – 2. dio
- Izvadak iz ZKCa
- Procjembeni elaborat poljoprivrednog vještaka
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 16.02.2023. 17:26

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 2553**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-02/715
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	994/1	8-3	**KAMILA KOLBA** ORANICA	**3293** 3293	
2.	994/4	8-3	**KAMILA KOLBA** ORANICA	**1569** 1569	
3.	994/5	8-3	**KAMILA KOLBA** ORANICA	**301** 301	
4.	994/6	8-3	**KAMILA KOLBA** ORANICA	**710** 710	
		UKUPNO:		**5873**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
TERRA FIRMA D.D., OIB: 22198253360, ULICA PERE BUDMANIJA 3, 10000 ZAGREB		
2. Suvlasnički dio: 1/2 **STOŽAC D.O.O., PARK BARTOLA KAŠIĆA 8, ZAGREB**		
2.1	Zaprimljeno 10.10.2019.g. pod brojem Z-14028/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-1119/19 17.09.2019.	
3.1	Zaprimljeno 03.07.2020.g. pod brojem Z-8714/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 46. ST-1119/2019 29.06.2020, rješenje o prodaji.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **16.02.2023. 17:37:15** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 2553**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-18467/2017/2553 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.03.2015.g. pod brojem Z-1533/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, POTVRĐEN (SOLEMNIZIRAN) PO JAVNOM BILJEŽNIKU MARTINI DUJMOVIĆ IZ BJELOVARA POD BROJEM OV-1900/2015 10.03.2015, za glavni dug Gorana Delića iz Križevaca, Paška ulica 7. OIB:56784962093, vlasnika obrta VINARIJA DELIĆ proizvodni obrt, Goran Delić, Križevci, Ulica kralja Tomislava 24. MB:92369561, u iznosu od 360.000,00 KN , uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kratkoročnom kreditu za obrtna sredstva broj 00-411-0103085.5 od 10.03.2015. godine, te zatezne kamate i troškove ovrhe za korist: **PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, KOPRIVNICA 48000**	360.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-8150/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA TE USTUPUI TRAŽBINE I SPOREDNIH PRAVA 19.05.2020, IZJAVA PODRAVSKE BANKE D.D. 18.08.2020, UGOVOR O POTRAŽIVANJU TE USTUPU TRAŽBINE I SPOREDNIH PRAVA 20.07.2020, upisanog pod brojem Z-1533/2015 sa vjerovnika Podravske banke d.d., OIB: 97326283154, Opatička Ulica 3,Koprivnica, a za korist novog vjerovnika: **TREZOR NEKRETNINE D.O.O., OIB: 55369877920, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB**		na 1.1
2.			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-18467/2017/2553 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.03.2015.g. pod brojem Z-1534/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, POTVRĐEN (SOLEMNIZIRAN) PO JAVNOM BILJEŽNIKU MARTINI DUJMOVIĆ IZ BJELOVARA POD BROJEM OV-1901/2015 26.02.2015, za glavni dug Zadruge USLUGE PRIGORJE, Križevci, Ulica kralja Tomislava 24. OIB: 17524376629, u iznosu od 3.879.000,00 KN, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 70-411-0102486.9 od 10.12.2013. godine, i svim pripadajućim Aneksima predmetnog ugovora, te zatezne kamate i troškove ovrhe za korist: **PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, KOPRIVNICA 48000**	3.879.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-8150/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA TE USTUPUI TRAŽBINE I SPOREDNIH PRAVA 19.05.2020, IZJAVA PODRAVSKE BANKE D.D. 18.08.2020, UGOVOR O POTRAŽIVANJU TE USTUPU TRAŽBINE I SPOREDNIH PRAVA 20.07.2020, upisanog pod brojem Z-1534/2015 sa vjerovnika Podravske banke d.d., OIB: 97326283154, Opatička Ulica 3,Koprivnica, a za korist novog vjerovnika: **TREZOR NEKRETNINE D.O.O., OIB: 55369877920, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB**		na 2.1
3.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338869, BJELOVAR NOVI **Broj ZK uloška: 2553**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-18467/2017/2553 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.02.2017.g. pod brojem Z-3410/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNA SLUŽBA U PAKRACU POSL. BROJ: 33 OVR-647/2017-2 21.02.2017, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Podravske banke d.d., OIB: 97326283154, Opatička Ulica 3, 48000 Koprivnica iz iznosa dobivenog prodajom.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-13082/2019 Prvenstveni red upisa: Z-3410/2017 BRISANJE ZABILJEŽBE, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNA SLUŽBA U PAKRACU POSL. BROJ: 33 OVR-647/17-47 16.08.2019, na dijelu nekretnina Stožca d.o.o. u 1/2 dijela , OIB: 58652346836, Ulica Bartula Kašića 8, 10000 Zagreb , utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Podravske banke d.d., OIB: 97326283154, Opatička Ulica 3, 48000 Koprivnica iz iznosa dobivenog prodajom, provedene pod brojem Z-410/2017 , OVR-647/2017-2.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.02.2023.

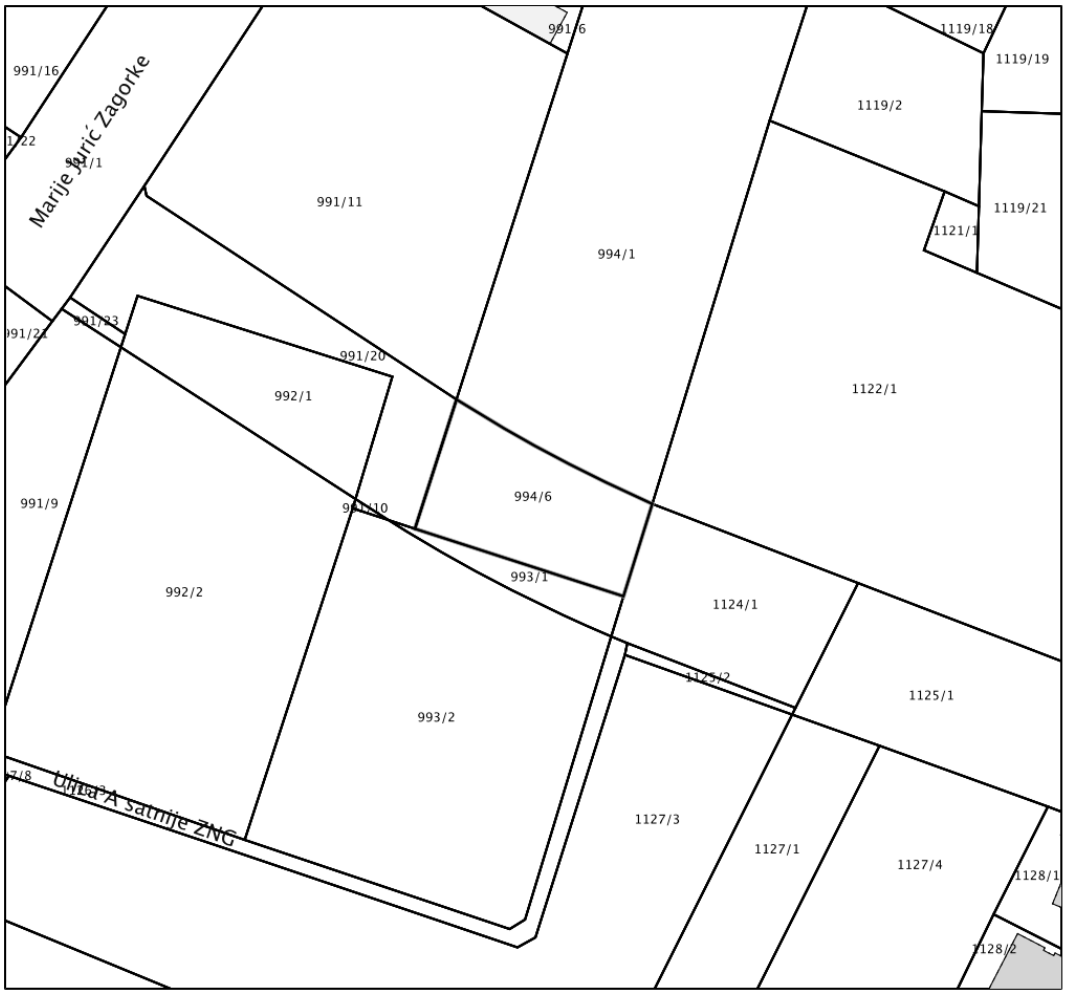
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BJELOVAR NOVI
k.č.br.: 994/6

Stanje na dan: 16.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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

GODINA XII

Broj 5 — Posebno izdanje

YU ISSN 0351 — 935 x
Bjelovar, 10. srpnja 1991.

Službeni glasnik

OPĆINE BJELOVAR

12.

Značenja namjene površina su slijedeće:
(1) Stanovanje nižih gustoća — individualno

(50—80 st/ha), dijelom nizovi, sadrži i prateće funkcije, opskrba, dječje ustanove, usluge, manje poslovne jedinice i moguću individualnu djelatnost (mala, tiha i čista privreda), u sklopu objekta (do 70% površine prizemlja ili do 30 m² u posebnom objektu). Izdvojene funkcije druge namjene nemogu prijeći površinu 0,2 ha (osim dječjih ustanova).

Zona sadrži i prateće rekreativno i parkovno zelenilo za potrebe stambene zajednice.

Kolektivno stanovanje može se nalaziti u manjim jedinicama 4—6 stana integrirano kao individualni objekti.

(2) Stanovanje viših gustoća — kolektivno iskazano kao zona sadrži pojedinačne objekte ili u vezanoj strukturi kao kompleks. U zoni može biti do 20% individualnog stanovanja ili u nizu ako je funkcionalno i oblikovno uklopljeno u cjelinu sa zajedničkim pratećim funkcijama.

Osim svih pratećih, stanovanje sadrži i poslovne namjene u prizemljima ili manjim odvojenim jedinicama do 0,2 ha, a gustoće u zoni su 80—200 st/ha.

(3) Poslovnim stambenim zonama smatraju se mješovite strukture sastavljene od niza pojedinačnih ili povezanih objekata gdje je osnovna namjena poslovne i javne funkcije, a stanovanje kao prateće ili na višim etažama do 50% ukupne površine. U ovoj zoni vanjski prostori su javni osim u dijelu individualnog stanovanja koje ne može prijeći 10%.

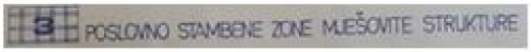
(4) Koncentraciju centralnih funkcija u kompleksu označava jedan ili više objekata — sklopova isključive namjene, vazne funkcije gradskog ranga, a prostor okoliša je podređen funkciji kompleksa i može biti ograđen.

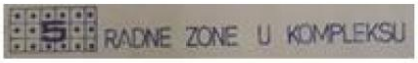
(5) Radne zone u kompleksu su jedan ili više povezanih industrijskih, servisnih i skladišnih pogona, ograđeni su jasnim razgraničenjem od ostalih zona (prometnice, zelenilo), većim parkiralištem i posebnim prometnim ularima u pravilu sa jedne zajedničke sabirne prometnice.

(6) Radnu zonu mješovite strukture čini niz manjih pogona čiste djelatnosti bez teškog transporta na parcelama ne većim od 1 ha odnosno pogoni male privrede uz stanovanje (na istoj parceli) s tim da su takvi grupirani i odvojeni od čisto radnih pogona. Ako se formira kao zona veća od 1 ha obavezna je izrada PUP-a.

(7) Urbano zelenilo sa funkcijama iskazano kao zone su veći kompleksi parka, sporta i rekreacije gradskog ranga. Mogu sadržavati prateće objekte samo u funkciji osnovne namjene.

(8) Zonom zaštitnog zelenila smatraju se neizgrađene površine unutar i uz zone izgradnje





(8) Zonom zaštitnog zelenila smatraju se neizgrađene površine unutar i uz zone izgradnje kao trajno vegetacijski fond, manje šumske površine kao i spontana rekreacija u prirodnom ambijentu.

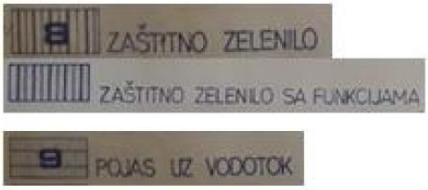
(9) Pojas uz vodotok u određenoj širini prema lokalnim uvjetima, a min. 12 m smatra se također zaštitnim zelenilom sa vodnim režimom.

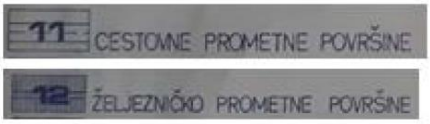
(10) Površine, rezervat za proširenje izgradnje u postplanskom razdoblju su neizgrađene, kompleksne površine perifernih dijelova gradskog građevinskog područja koje se do privođenja namjeni mogu koristiti kao poljoprivredne površine bez izgradnje objekata.

(11) Prometnim površinama smatraju se koridori između regulacionih linija koje osim prometnice sadrže prateće zelenilo, infrastrukturu, uređaje, pješačke i druge prometne površine.

Širina prometne površine utvrđuje se prema profilima za određenu kategoriju gradskih prometnica (grafički prilog br. 6) a kod izgrađenih ulica, modificirano na minimalan profil za tu vrstu prometnice.

(12) Površine namijenjene infrastrukturnim objektima utvrđuju se unutar koridora javnih i javno-prometnih površina i zelenila, s tim da se za novoplanirane objekte — vodove utvrđuju koridori prema propisima za te vodove odnosno potrebne površine za uređaje i objekte infrastrukture.



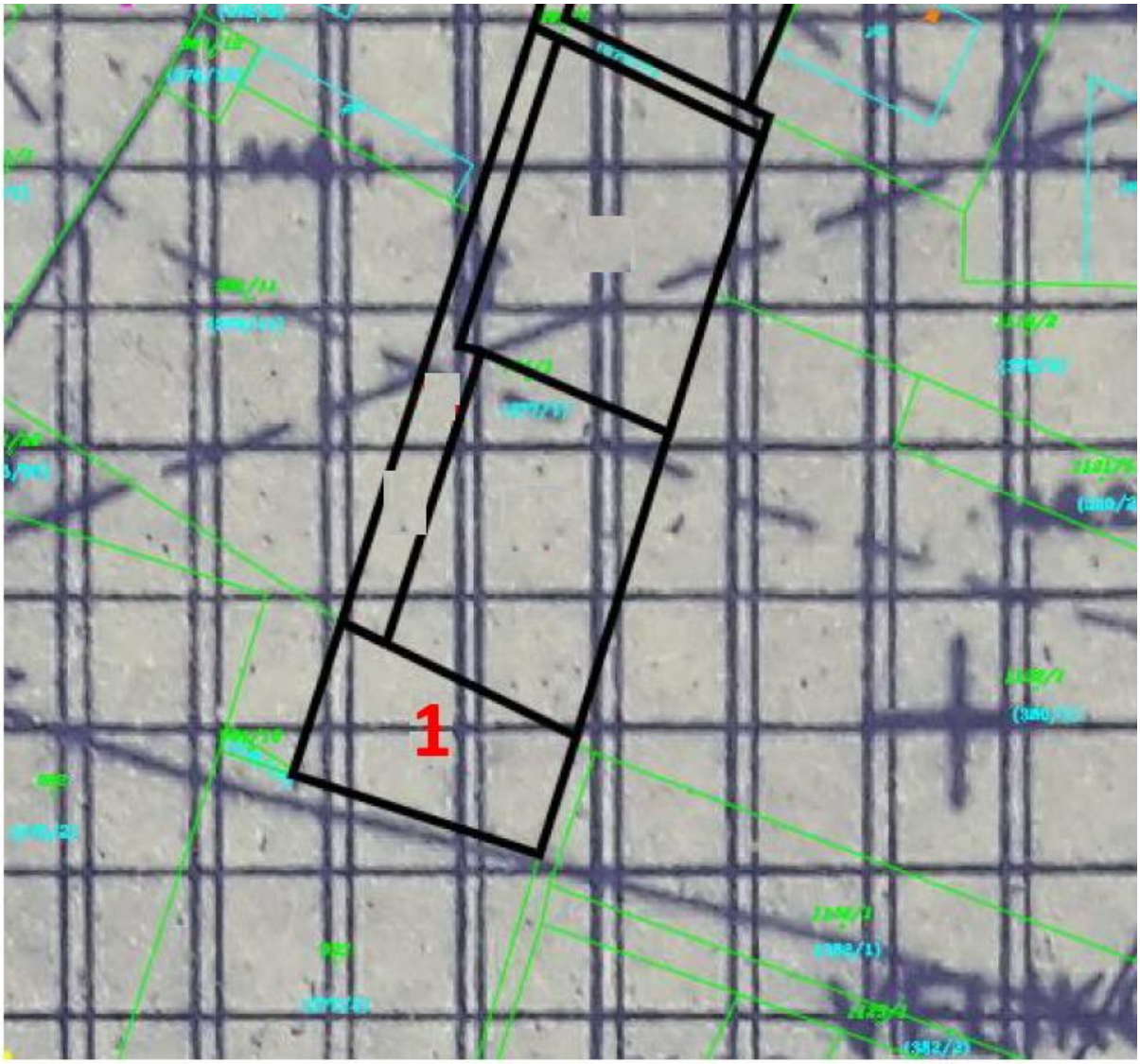


13.

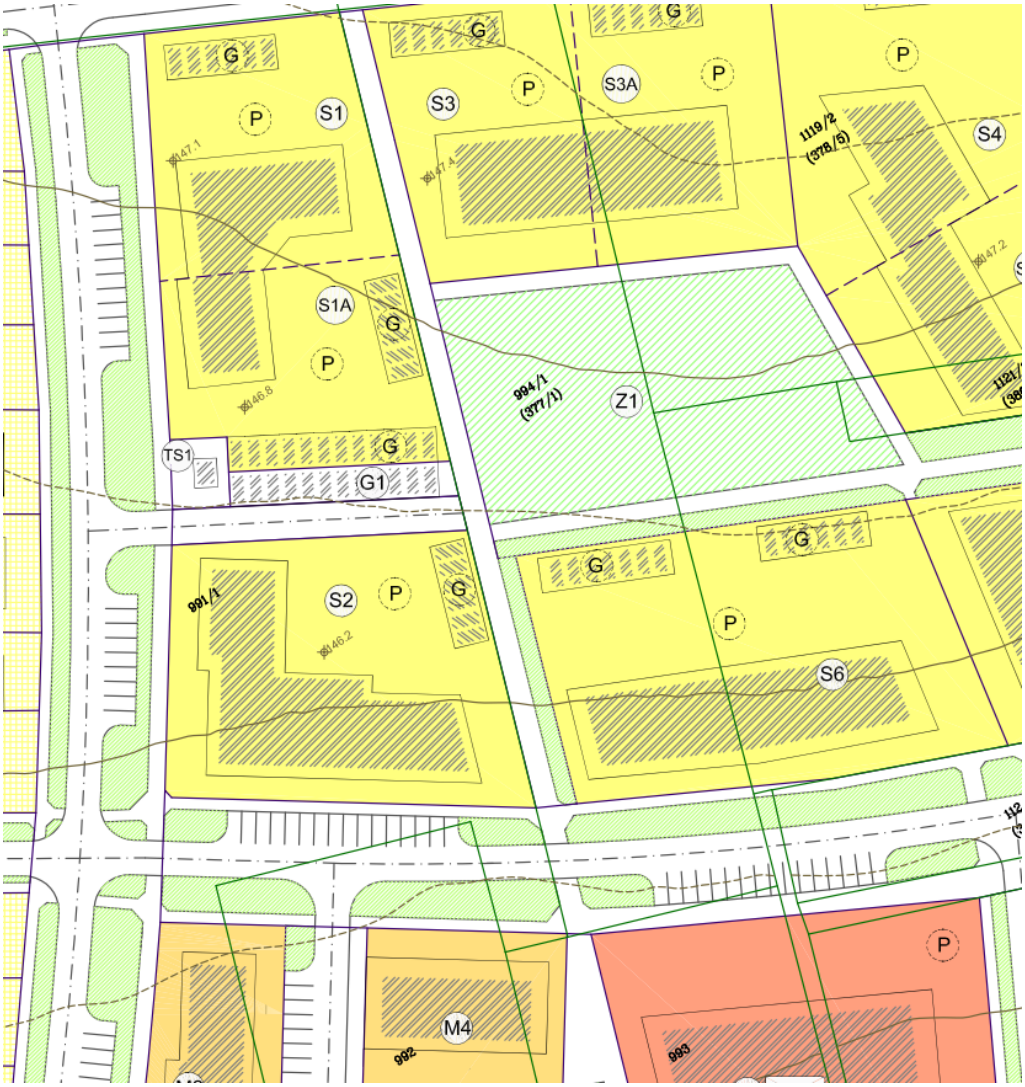
U zonama označenim ravnopravno kao kombinacija zelenila i druge namjene predviđa se razmještaj određenih javnih i poslovnih funkcija u zelenilu što određuje režim uređenja prostora.

Oznaka važnije funkcije javno-poslovnog objekta ima značaj obaveze smještaja u zoni — prostornoj jedinici određene osnovne namjene a pobliže se određuje PUP-om odnosno uvjetima uređenja za rekonstrukciju i proširenje za postojeće objekte.

"Stari" Generalni urbanistički plan grada Bjelovara, Namjena površina i razmještaj funckija



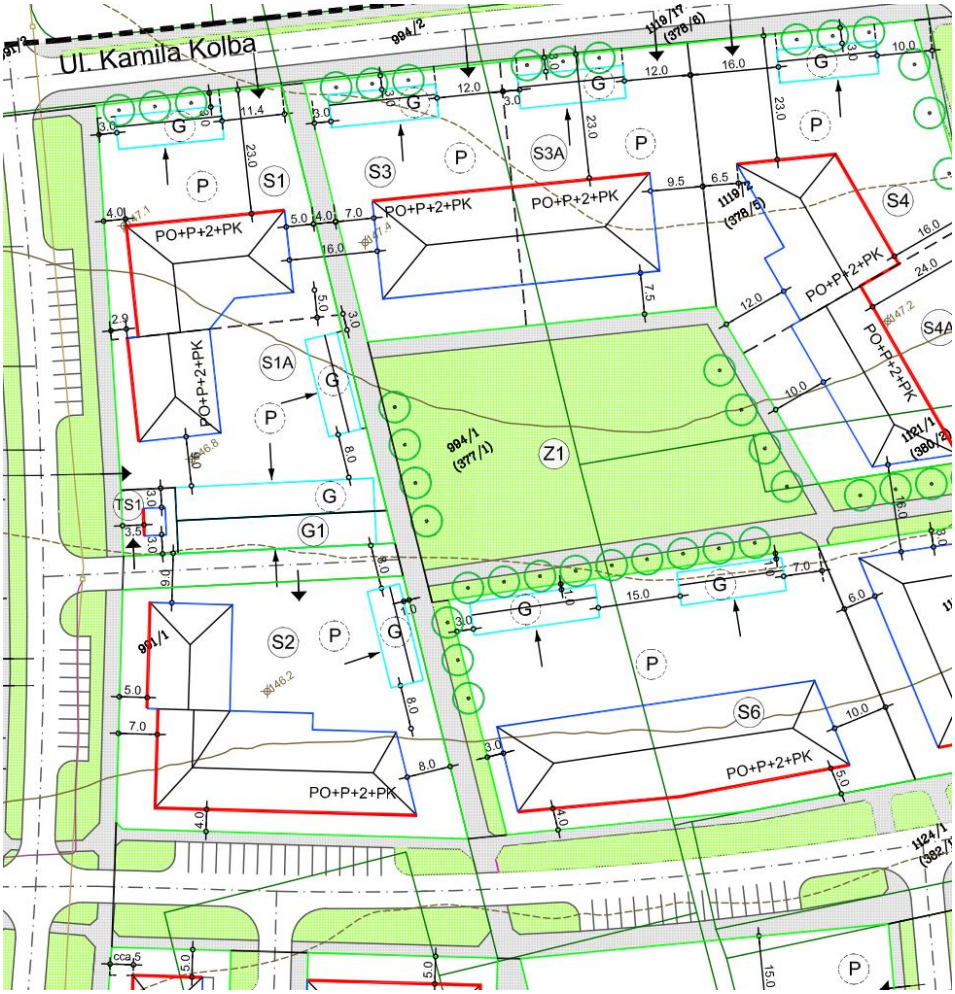
Detaljni plan uređenja Sjever 1 – 2. dio, Detaljna namjena površina



RAZVOJ | UREĐENJE NASELJA :

- Si1 — STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE GRAĐEVINE
- S1 — STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
- M1 — MJEŠOVITA NAMJENA : STAMBENO - POSLOVNA
- D1 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA: OSNOVNA ŠKOLA I DJEČJI VRTIĆ
- Z1 — JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Detaljni plan uređenja Sjever 1 – 2. dio, Uvjeti gradnje



2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja :

oznaka parcele	br.	namjena parcele	površina parcele: P_p (cca m²)	tip izgradnje	etažnost glavne gradevine:	max.broj etažа glavne gradevine:	V max. (m³)	P_{gl} max. (m²)	P_{pom} (m²)	P_{grad} max. (m²)	P_{gl} bitto V x P_{gl} (m²)	P_{pom} bitto (m²)	P_{izgr} bitto $P_{gl-pomtos}$ (m²)	k_{ig} P_{grad} / P_p	k_{is} $P_{izgr.bitto}$ / P_p
								površ.zemljišta pod glavnom gradevinom:	površ.zemljišta pod pomoć. gradevinom:	površ.zemljišta pod gradevinama ukupno:	izgrađena površ. gl. gradevine:	izgrađena površ. pom. gradevine:	max. brutto izgrađ. površina svih gradevina:		
Si 1	1	i n d i v i d u a l n o s t a n o v a n j e	616	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	184	21	205	552	42	594	0,33	0,96
Si 2	2		402	dvojni	Po+P+Pot	3	126	22	148	378	44	422	0,37	1,05
Si 3	3		463	dvojni	Po+P+Pot	3	123	36	159	369	72	441	0,34	0,95
Si 4	4		500	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	145	36	181	435	72	507	0,36	1,01
Si 5	5		633	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	176	36	212	528	72	600	0,39	0,95
Si 6	6		716	slob.-stojeć	Po+P+1+Pot	4	197	36	233	788	72	860	0,33	1,20
Si 7	7		484	dvojni	Po+P+1+Pot	4	144	36	180	576	72	648	0,37	1,34
Si 8	8		602	dvojni	Po+P+1+Pot	4	170	51	221	680	101	781	0,37	1,30
Si 9	9		612	dvojni	Po+P+1+Pot	4	144	42	186	576	72	648	0,30	1,06
Si 10	10		607	dvojni	Po+P+1+Pot	4	150	42	192	600	84	684	0,32	1,13
Si 11	11		454	dvojni	Po+P+1+Pot	4	124	42	166	496	84	580	0,37	1,28
Si 12	12		454	dvojni	Po+P+1+Pot	4	128	42	170	512	84	596	0,37	1,31
Si 13	13		842	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	196	42	238	588	126	708	0,28	0,84
Si 14	14		526	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	127	21	148	381	84	465	0,28	0,89
Si 15	15		533	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	159	21	180	477	42	519	0,34	0,97
Si 16	16		504	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	144	21	165	432	42	474	0,33	0,94
Si 17	17		450	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	143	21	164	429	42	471	0,36	1,05
Si 18	18		425	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	134	21	155	402	42	444	0,36	1,04
Si 19	19		513	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	148	21	169	444	42	486	0,33	0,95
Si 20	20		361	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	99	21	120	297	42	339	0,33	0,94
Si 21	21		365	dvojni s gar	Po+P+Pot	3	98	21	119	294	42	336	0,33	0,92
Si 22	22		367	dvojni	Po+P+Pot	3	125	21	146	375	42	417	0,40	1,14
Si 23	23		484	dvojni	Po+P+Pot	3	141	21	162	423	42	465	0,33	0,96
Si 24	24		562	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	175	21	196	525	42	567	0,35	1,01
Si 25	25		450	dvojni	Po+P+1+Pot	4	140	21	161	560	42	602	0,36	1,34
Si 26	26		450	dvojni	Po+P+1+Pot	4	165	21	186	660	42	702	0,41	1,56
Si 27	27		450	dvojni	Po+P+1+Pot	4	165	21	186	660	42	702	0,41	1,56
Si 28	28		450	dvojni	Po+P+1+Pot	4	140	21	161	560	42	602	0,36	1,34
Si 29	29		492	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	140	21	161	420	42	462	0,33	0,94
Si 30	30		509	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	117	0	117	351	0	351	0,23	0,69
Si 31	31		512	1 kata	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	119	0	119	357	0	357	0,23	0,70
Si 32	32		481	370 m2	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	117	0	117	351	0	351	0,24	0,73
Si 33	33		462	(0 m2)	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	170	0	170	510	0	510	0,37	1,10
Si 34	34		567	(0 m2)	slob.-stojeć	Po+P+Pot	3	200	0	200	600	0	600	0,35	1,06
(Si)		u k u p n o :	17292					4973	820	5793	16586	1705	18291	0,34	1,06

oznaka parcele	r. br.	namjena parcele	P_p (cca m²)	broj stanova		etažnost gl. gradev.	V	P_{gl} max. (m²)	P_{pom} (m²)	P_{grad} max. (m²)	P_{gl} bitto V x P_{gl} (m²)	P_{pom} bitto (m²)	P_{izgr} bitto $P_{gl-pomtos}$ (m²)	k_{ig} P_{grad} / P_p	k_{is} $P_{izgr.bitto}$ / P_p
S 1	35	k o l e k t i v n o s t a n o v a n j e	1602	28		Po+P+2+Pot	5	513	115	628	2565	115	2680	0,39	1,67
S 1A	36		1490	16		Po+P+2+Pot	5	284	324	608	1420	325	1745	0,41	1,17
S 2	37		2616	54		Po+P+2+Pot	5	1055	108	1163	5275	108	5383	0,44	2,06
S 3	38		1556	26		Po+P+2+Pot	5	455	115	570	2275	115	2390	0,37	1,54
S 3A	39		1656	26		Po+P+2+Pot	5	445	115	560	2225	115	2340	0,34	1,41
S 4	40		2158	21		Po+P+2+Pot	5	492	108	600	2460	115	2575	0,28	1,19
S 4A	41		1748	27		Po+P+2+Pot	5	472	0	472	2360	0	2360	0,27	1,35
S 5	42		2525	36		Po+P+2+Pot	5	990	0	990	4950	0	4950	0,39	1,96
S 6	43		3198	47		Po+P+2+Pot	5	991	253	1244	4955	253	5208	0,39	1,63
(S)		u k u p n o :	18549	269				5697	1138	6835	28485	1146	29631	0,36	1,55
(Si + S)		ukupno :	35841	269				10670	1958	12628	45071	2851	47922	0,35	1,31

oznaka parcele	r. br.	namjena parcele:	P_p	broj stanova	(m2) post. prostora	etažnost gl. gradev.	V	P_{gl} max. (m²)	P_{pom} (m²)	P_{grad} max. (m²)	P_{gl} bitto V x P_{gl} (m²)	P_{pom} bitto (m²)	P_{izgr} bitto $P_{gl-pomtos}$ (m²)	k_{ig} P_{grad} / P_p	k_{is} $P_{izgr.bitto}$ / P_p
M 1	44	stamb.	1379	22	540	Po+P+2+Pot	5	560	0	560	2800	0	2800	0,41	2,03
M 2	45	školek.	1166	22	540	Po+P+2+Pot	5	514	0	514	2570	0	2570	0,44	2,20
M 3	46	stanov.) -	1843	24	600	Po+P+2+Pot	5	630	180	810	3150	180	3330	0,44	1,81
M 4	47	poslovni]	1631	18	540	Po+P+2+Pot	5	495	180	675	2475	180	2655	0,41	1,63
(M)		ukupno :	6019	86	2220			2199	360	2559	10995	360	11355	0,43	1,92
(Si+S+M)		ukupno :	41860	355	2220			12869	2318	15187	56066	3211	59277	0,39	1,61
						etažnost glavne gradevine:									
D 1	48	osn. škola	15924			Po+P+.....do (P+1)	3	6170	200	6370	7762	200	7962	0,40	0,50
D 2	49	dj.vrtić	5078			Po+P+.....do (P+1)	3	1433	180	1613	2455	180	2635	0,32	0,52
(D)		ukupno :	21002					7603	380	7983	10217	380	10597	0,36	0,51
G 1	50	garaže	232			P	1	216	0	216	216	0	216	0,93	0,93
RSS	51	[TK centrala]	189			P	1	25	0	25	25	0	25	0,13	0,13
TS 1	52	trafost.	118			P	1	20	0	20	20	0	20	0,17	0,17
TS 2	53	trafost.	142			P	1	25	0	25	25	0	25	0,18	0,18
(IS)		ukupno :	449					70	0	70	70	0	70	0,35	0,35
Si+S+M+D+IS+G1)															
S V E U K U P N O			63543					20542	2698	23240	66353	3591	69944	0,37	1,10

REPUBLIKA HRVATSKA - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA / GRAD BJELOVAR
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO TURKOVIĆ (03849973983)

ID Izvatka: 37001

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ĐURE BASARIČEKA 38, BJELOVAR	ZVONKA LOVRENČEVIĆA, BJELOVAR	JAKOVA GOTOVCA 30, BJELOVAR	MARIJE JURIĆ ZAGORKE 9, BJELOVAR	ULICA DR. JOSIPA JAGODIĆA 1, BJELOVAR
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	391/30	441/52	4875	478/6	461/10
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GRAD BJELOVAR	GRAD BJELOVAR	GRAD BJELOVAR	GRAD BJELOVAR	GRAD BJELOVAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	386	803	622	581	643
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		386	803	622	581	643
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	1155/3	1193/49	1271/7	933/3	944/11
11	K.O.	KATASTAR	BJELOVAR	BJELOVAR	BJELOVAR	BJELOVAR	BJELOVAR
12	NAMJENA		S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		390,20	438,97	402,73	446,17	469,70
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		51,81	59,28	54,21	60,24	62,21
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.12.2020	27.09.2019	03.12.2019	14.06.2019	01.12.2020
19	CJENOVNI BLOK		KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO	KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1155/3 k.o. BJELOVAR	KUPLJENA KAT. ČESTICA 391/30 GRADILIŠTE 386 M2 UPIS K.Č. 391/30 IZ ZK.UL 5715 K.O GRAD BJELOVAR
5	k.č. 944/11 k.o. BJELOVAR	KAT. ČESTICA 461/10 ORANICA 643 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MARIJE JURIĆ ZAGORKE , BJELOVAR odnosno na k.č. 994/6 k.o. BJELOVAR NOVI, BJELOVAR.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KRALJ PETAR KREŠIMIR IV. - STAMBENO.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-08/01

URBROJ: 2103-1-05-8-23-2

BJELOVAR, 3.2.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
EDUARD JETELINA

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA GRAD BJELOVAR UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO, BJELOVAR

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Napomena : Podaci su iz porezne uprave. Katastarski brojevi uneseni od Porezne uprave katastarski čestica k.o. Bjelovar su brojevi katastarski čestica iz zemljišne knjige k.o. Grad Bjelovar. Grad Bjelovar ne raspolaže velikim brojem podataka o kupoprodaji građevinskog zemljišta za područje Grada Bjelovara, stoga procjenitelj može zatražiti od nekog drugog grada sličnih obilježja izvadak s podacima o kupoprodaji građevinskog zemljišta sličnom onome koji procjenjuje.

2 od **2**

IVA MAJHEN-VLAŠIČEK, dipl.ing.agr.
Stalni sudski vještak poljoprivrede i
procjene poljoprivrednog zemljišta
Bjelovar, A. M. Reljkovića 4
OIB 70675614361
Mob. 091/4882-781

OZNAKA PREDMETA:
KLASA : UP / I-943-01/22-01/202
URBROJ : 2103/1-22-22-5

Bjelovar, 18.01.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

Utvrđivanje činjeničnog stanja u postupku
osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina
prije pokretanja postupka potpunog izvlaštenja

U predmetu KLASA : UP / I-943-01/22-01/202
Upravnog odjela za poslove državne uprave BBŽ
Odsjek za imovinsko-pravne poslove

PREDLAGATELJ : GRAD BJELOVAR, TRG E.KVATERNIKA 2, BJELOVAR
IZVLAŠTENICI : TERRA FIRMA d.d. Zagreb
STOŽAC d.o.o. u stečaju Zagreb

PREDMET: Utvrđivanje činjeničnog stanja u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, prije pokretanja postupka potpunog izvlaštenja za zahvat u prostoru infrastrukturne namjene čkbr. 994/6 oranica Kamila Kolba površine 710 m ^{2} upisana u zk.ul.br. 2553 k.o. Bjelovar Novi, suvlasništvo Terra Firma d.d. Zagreb i Stožac d.o.o. u stečaju Zagreb

Iva Majhen-Vlašiček, dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak poljoprivrede i
procjene poljoprivrednog zemljišta

1. Zaključkom Upravnog odjela za poslove državne uprave Bjelovarsko-bilogorske županije, Odsjeka za imovinsko-pravne odnose na temelju članka 59., čl.68.i čl.69. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09, 110/21) u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina prije pokretanja postupka potpunog izvlaštenja za zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava, određena sam za vještaka sa slijedećom dužnosti:

dužnost poljoprivrednog vještaka je da nakon očevida na licu mjesta u postupku osiguranja dokaza izvrši procjenu vrijednosti zatečenih nasada odnosno poljoprivrednih pripadnosti na predmetnoj nekretnini

čkbr. 994/6 oranica Kamila Kolba površine 710 m ^{2} upisana u zk.ul.br. 2553 k.o.Bjelovar Novi, suvlasništvo Terra Firma d.d. Zagreb i Stožac d.o.o. u stečaju Zagreb

Procjena tržne vrijednosti nekretnine je predmet procjene građevinskog vještaka za procjenu nekretnina.
Procjembeni elaborat je izrađen od strane ovlaštenog sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.
Kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane za iznos procjene vrijednosti nasada.
2. Datum očevida i datum kakvoće : 13.01.2023.
Dan vrednovanja : 13.01.2023.
ZADATAK PROCJENE: utvrđivanje činjeničnog stanja nekretnine te vrijednosti usjeva u postupku osiguranja dokaza prije potpunog izvlaštenja

IDENTIFIKACIJA : identifikacija nekretnine je izvršene na licu mjesta od strane geodetskog vještaka. Prilikom očevida ovlašteni geodetski vještak je pokazao granice predmetne površine čkbr. 994/6 površine 710 m^2.
3. OPIS NEKRETNINE : kčbr 994/ oranica Kamila Kolbe 710 m^2 upisana u zk.ul.br 2553 k.o. Bjelovar Novi
LOKACIJA k.o. Bjelovar Novi-sjeveroistočni dio grada Bjelovara

POLJOPRIVREDNA KULTURA: oranica, u naravi prirodan travnjak

GEOMETRIJSKI PODACI O NEKRETNINI : Površina je pravilnog oblika veličine 710 m^2
Teren je ravan te je omogućena košnja. Pristup je moguć preko susjednih parcela.

1

4. OPIS ZATEČENOG STANJA
Prema katastarskoj kulturi radi se o oranici na kojoj je travnjačka vegetacija. Nekretnina kčbr.994/6 pravokutnog je oblika. Prevladava travnjačka vegetacija, a na dijelu parcele površine veličine 40 m^2 nalaze se ostaci višegodišnjeg korova. Travna masa je visine 30 cm. Prema izgledu i sastavu biljne mase vidljivo je da se travnjak tokom godine održavao košnjom. Na spomenutoj površini nalaze se dvije sadnice oraha starosti do 4 godine.

Kčbr. 994/6

5.PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH PRIPADNOSTI NA NEKRETNINI KČBR. 994/6

Izračun tržne vrijednosti nekretnine sastoji se od procjene vrijednosti zemljišta i procjene vrijednosti usjeva i svega onog što se nalazi u zemljištu i povezano je sa zemljištem. Osim prinosa i vrijednosti uroda postojeće kulture u izračun se uzima i naknada za neiskorištena hranjiva koja se akumuliraju tokom godina i doprinose plodnosti samog zemljišta.

Procjena vrijednosti usjeva – sijena izrađena je **prihodovnom metodom** prema kojoj se utvrđuje prihod, odnosno vrijednost proizvodnje umanjena za troškove proizvodnje. Na poljoprivrednim površinama ulaganjem u gnojidbu i provođenjem agrotehničkih zahvata utječe se na akumulaciju hranjiva u tlu koja doprinose njegovoj plodnost

2

PROCJENA VRIJEDNOSTI URODA SIJENA

Vrsta usjeva	Površina m^2	Prinos kg/m^2	Ukupan urod kg	Cijena sijena eur/kg	Vrijednost proizvodnje eur	Troškovi proiz. S.T. %	Prihod eur
sijeno	270	1,0	270	0,13	35,1	0,7	24,57

Prinos je prikazan kao urod sijena na održavanim travnjacima gdje se provode osnovne agrotehničke mjere. Površina je umanjena za neodržavani dio parcele. Prihod je umanjen za vrijednost ulaganja tokom godine.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZASAĐENIH VOĆAKA

Naknada za voćnjake se određuje prema tome da li su u rodu ili ne.

Ako su u stadiju davanja plodova uzima se čisti prihod te vrste, za onoliko godine koliko je potrebno za podizanje i njegov razvoj do stadija davanja plodova.

Ako nisu u rodu onda se naknada određuje u visini troškova potrebnih za nabavku sađenje i njegu sadnica.

Najveći dio ulaganja pri sadnji voćaka je u prvim godinama jer se radi o pripremi terena za sadnju, gnojidbi organskim i mineralnim gnojivima, dubokom rahljenju tla pri pripremi jama za

sadnju, troškovima sadnog materijala, sadnji, vezivanju sadnica uz kolčiće . Vrijednost voćnih stabala predstavlja trošak sadnje i održavanja tokom godine.
Izvođenjem radova voćke na trasi će biti uklonjene te će nastati šteta od gubitka uloženih sredstava pri podizanju.
Procjena vrijednosti zasađenih voćnih vrsta

Vrsta usjeva	Broj sadnica	Trošak ulaganja po sadnici u eur/ kom	Ukupno trošak eur
Voćna stabla	2	39,82	79,64

NAKNADA ZA NEAMORTIZIRANU VRIJEDNOST ULAGANJA U PLODNOST TLA
Na poljoprivrednim površinama vrijednost akumuliranih hranjiva može biti od 0,70 -1,5 kn/m^2
Prema vrijednosti ulaganja procjenjuje se na iznos 1,0 kn/m^2 . Akumulirana hranjiva govore o vrijednosti zemljišta za biljnu proizvodnju.

Površina m^2	Vrijednost neiskorištenih hranjiva eur/m^2	Naknada za neiskorištena hranjiva u tlu eur
710	0,13	92,3

3

ZAKLJUČAK :

PROCIJENJENA VRIJEDNOST KULTURA NA KČBR 994/6

Procjena vrijednosti usjeva eur	**24,57**
Procjena vrijednosti sadnica eur	**79,64**
Neiskorištena hranjiva u tlu eur	**92,30**
UKUPNO eur / kn	**196,51 (1480,50)**

Fiksni tečaj konverzije :
1 euro = 7,53450 kn

Naknada za vrijednost nasada na kčbr. 994 /6 iznosi 196,51 eur (1480,50 kn)

Iva Majhen-Vlašiček, dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta

PRILOG :
Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru o imenovanju za stalnog sudskog vještaka od 14.10.2019.

KORIŠTENI PODACI :

Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje Ministarstva poljoprivrede 2021.g
Tablica prosječnih prinosa po kulturama i regijama Ministarstvo financija

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

Procjenitelj:

Mario Turković, dipl.inf.