
PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINE:	Zemljište na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
LOKACIJA:	k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
NARUČITELJ:	Iveta d.o.o. u stečaju, Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 8, 10 000 Zagreb OIB: 09460550417
SVRHA PROCJENE:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
IZRADIO:	Alen Leljak, mag.ing.aedif. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
OZNAKA:	30082024

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 30.08.2024.g.:

12.300,00 EUR

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podacima;
2. Imenovanje (Rješenje o imenovanju);
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom – procjena građevine;
11. Zaključak;
12. Prilozi.

2.IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-645/2020-5
Velika Gorica, 21. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku, OIB: 31704057663 iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 21. prosinca 2020.

riješio je

I. AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, OIB: 89476647133, MBS: 081054277, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge.

Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 19. studenoga 2020. zaprimljen je zahtjev pravne osobe AL PRO ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge iz Križa, Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41 A, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Alenu Leljaku koja temeljem čl. 4. Pravilnika traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene

Broj zapisa: **eb2f5-17854**

Kontrolni broj: **01d5f-e4e20-6ea07**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, 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.

Provjera 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 Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/320
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 25. lipnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Alena Leljaka, magistra inženjera građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjavorac 41a, OIB: 31704057663, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjavorac 41a, OIB: 31704057663, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku svjedodžbe Građevinskog fakulteta Osijek, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekao stručni naziv stručnog prvostupnika inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu, kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv stručnog specijaliste inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu kojom se potvrđuje da je stekao stručni naziv magistar inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514|UPI710032401320|5

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Alen Leljak, Križ, Gornji Prnjavorac 41a
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401320|5

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19. i 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19 i 98/19);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98.; 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18. i 110/18.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13. i 83/15.);
- Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 11/03, 13/03-ispr., 01/09, 08/13, 01/16, 05/16, 06/19 i 7/20-pročišćeni tekst)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Od strane naručitelja zatražena je izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani.

Zadatak izrade ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (zemljišta) na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnina izdaje se u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

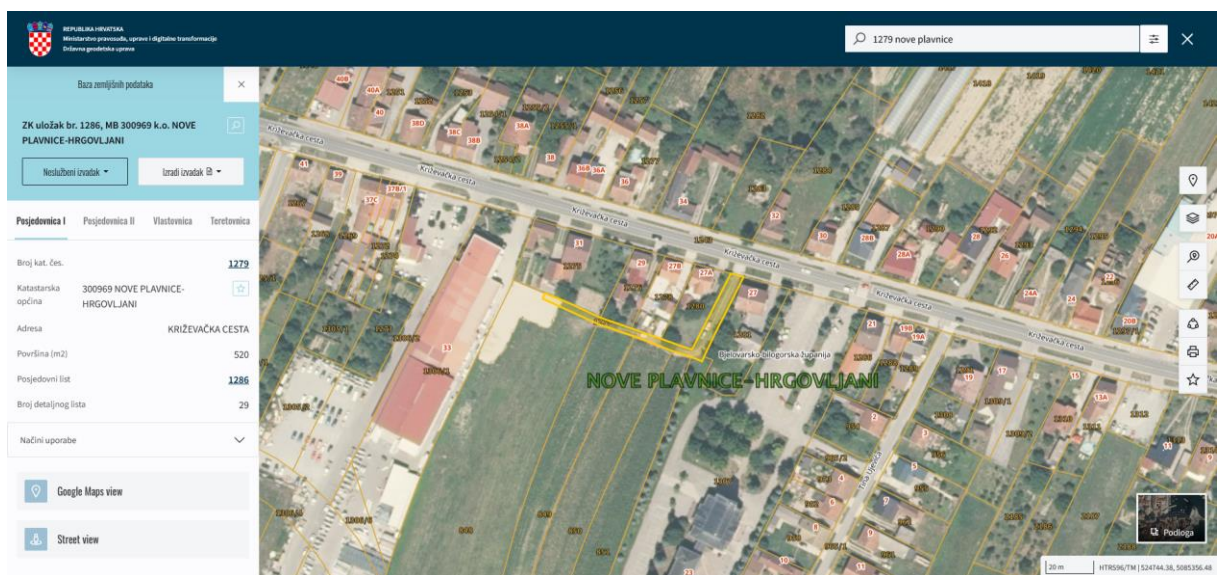
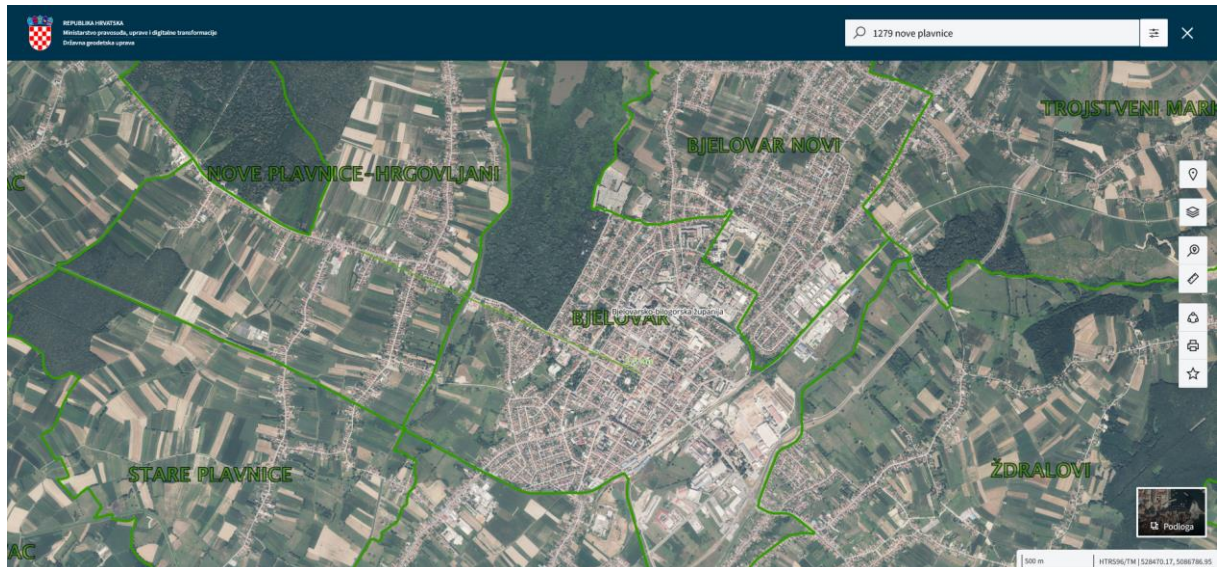
U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani, održan je dana 29.08.2024., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine.

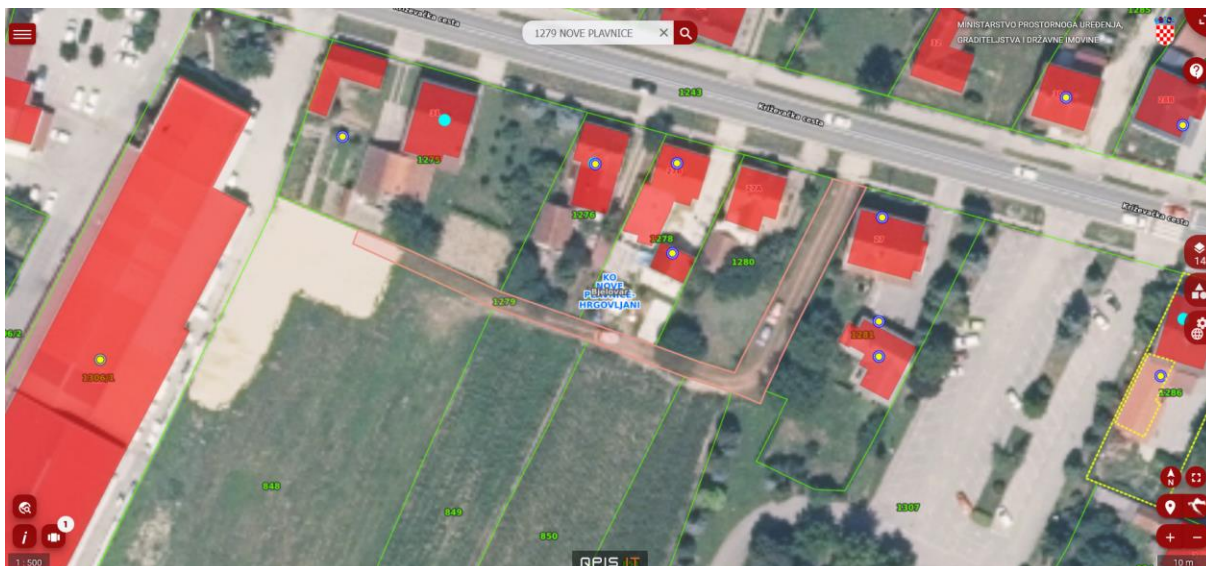
Dan vrednovanja:	30.08.2024.g.
Dan kakvoće:	30.08.2024.g.

4.1. LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani, cca 2,3 km od centra Grada Bjelovar.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Prilog: prikaz lokacije na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILožENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

5.1.1. FOTOGRAFIJE nekretnine na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani.





Prilog: fotografije (izvor: vještak)

5.2. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODACI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene je građevinsko zemljište na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani u površini od 2.607,00 m², što je vidljivo na grafičkom prikazu u točki 12.2.

Nekretnina – u naravi zemljište na kojoj nema izgrađenih građevina je ucrtana u katastarske podloge, upisana u posjedovne listove i gruntovne knjige prema trenutnom stanju.

5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI - ZEMLJIŠTE

k.č.br. katastar	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Ukupna površina čestice (m ²)	Površina čestice za procjenu
1279	Nove Plavnice-Hrgovljani	mješovita namjena – pretežito stambena	520,00	520,00
Rekapitulacija:			520,00	520,00

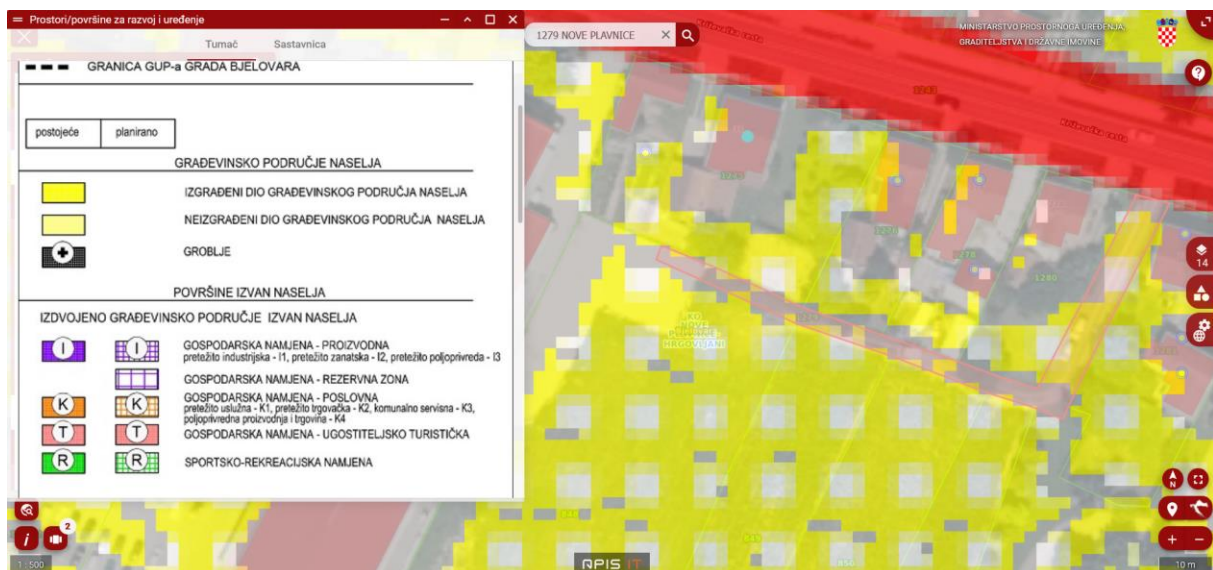
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

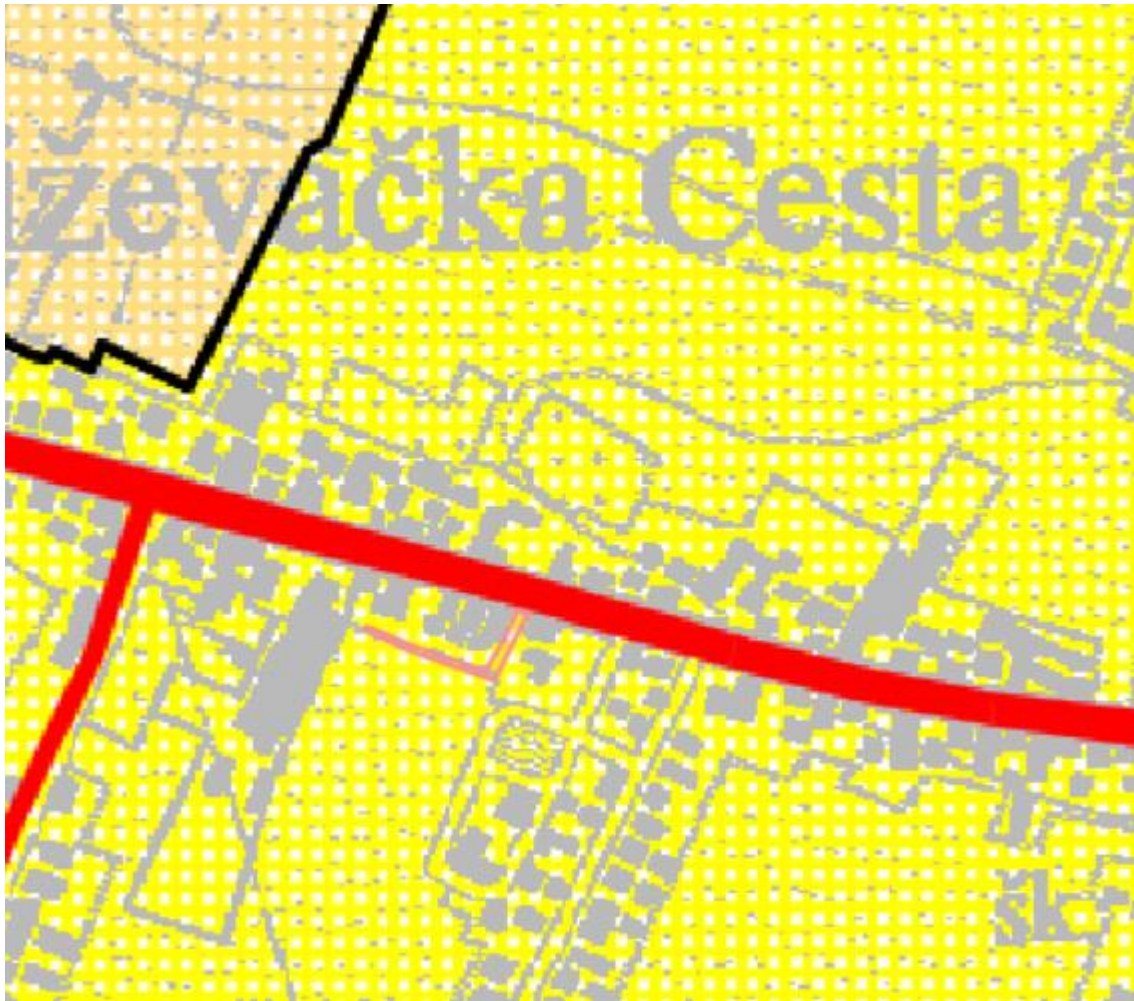
6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 11/03, 13/03-ispr., 01/09, 08/13, 01/16, 05/16, 06/19 i 7/20-pročišćeni tekst)

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da se katastarska čestica k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani čitavom površinom nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog naselja.





GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



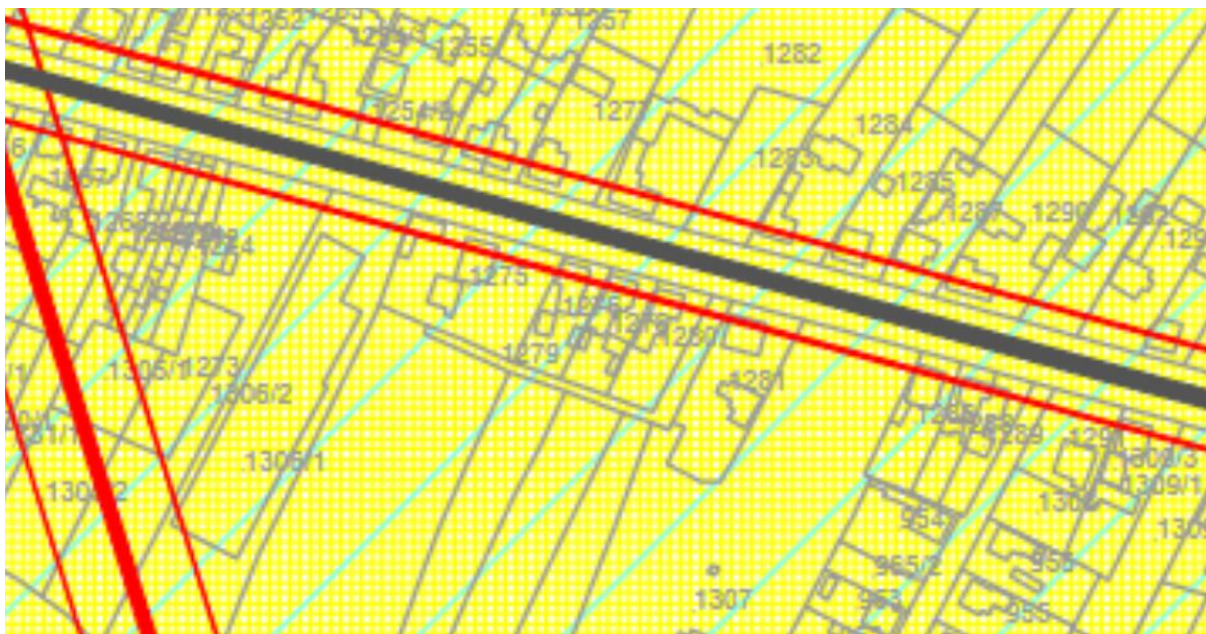
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA	Grad: BJELOVAR
Naziv prostornog plana: 5. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BJELOVARA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi plana: Službene glasnik Grada Bjelovara 4/17, 6/17, 6/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene glasnik Grada Bjelovara 6/19
Javna rasprava (datum objave): 20. ožujka 2019.	Javni uvid održan: od 29. ožujka do 30. travnja 2019.

Prilog: kartografski prikaz br. 1, M 1:25 000 Korištenje i namjena površina
(izvor: Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 11/03, 13/03-ispr., 01/09, 08/13, 01/16, 05/16, 06/19 i 7/20-pročišćeni tekst)



postojeće	planirano	NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
		MJEŠOVITA NAMJENA pretežito stambena
		MJEŠOVITA NAMJENA pretežito poljoprivredna gospodarstva
		MJEŠOVITA NAMJENA pretežito povremeno stanovanje - klijeti
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
		GOSPODARSKA NAMJENA poslovna
		POSLOVNA ZONA namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i trgovini
		GOSPODARSKA NAMJENA proizvodna
		GOSPODARSKA NAMJENA ugostiteljsko-turistička
		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA	Grad: BJELOVAR
Naziv prostornog plana: 5. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BJELOVARA	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA BJELOVAR	
Broj kartografskog prikaza: 4.1.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Grada Bjelovara 4/17, 6/17, 6/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Grada Bjelovara 6/19
Javna rasprava (datum objave): 20. ožujka 2019.	Javni uvid održan: od 29. ožujka do 30. travnja 2019.

Prilog: kartografski prikaz br. 1, M 1:5 000 Građevinsko područje naselja Bjelovar
(izvor: Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 11/03, 13/03-ispr., 01/09, 08/13, 01/16, 05/16, 06/19 i 7/20-pročišćeni tekst)

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: vrlo dobra

Prometnica: Prilaz na katastarsku česticu za pješake i vozila moguć je sa javne prometne površine, Križevačka ulica (na k.č.br. 1243 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani).

Komunalna infrastruktura: uz predmetnu lokaciju (Križevačkoj ulici na k.č.br. 1243 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani) od komunalne infrastrukture postoji prometnica, električna energija, plinovod, javna rasvjeta, javna odvodnja i vodovod.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla ni zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetnih nekretnina neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje; čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Dobra lokacija (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

6.7. KAKVOĆA NEKRETNINE

(stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. Zakona)

Vrsta nekretnine: zemljište

Status: neizgrađeno zemljište

Namjena: izgrađeni dio građevinskog naselja

Površina(m²): 520,00

Kategorija zemljišta: 2. kategorija

Cjenovni blok: Križevačka cesta – mješovito 1

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

Sustav e-nekretnina vodi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u vidu Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-nekretnine, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.), u kojem se nalaze podaci transakcija nekretnina od 2012. godine, i koji je dostupan ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama čime je omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za kvalitetan i stručan rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduću moći drastično razlikovati.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrane su:

- o POREDBENA METODA

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava e-nekretnina.

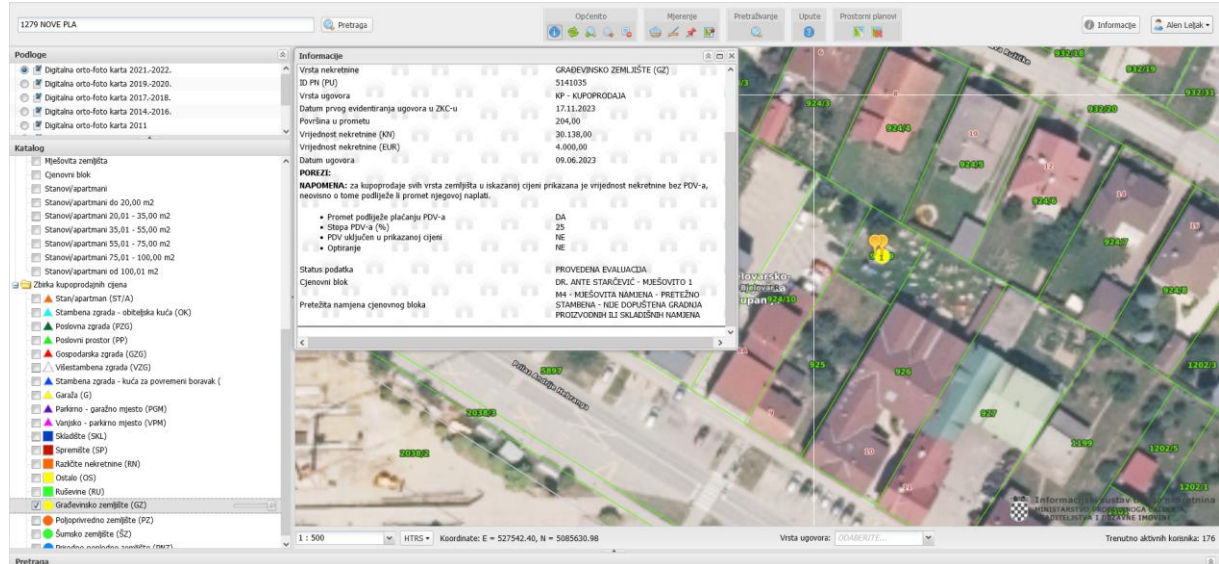
9.2. OBRAZLOŽENJE

Za procjenu građevinskog zemljišta odabrana je Poredbena metoda (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci četiri prodana (građevinska) zemljišta na sličnim lokacijama i sličnih karakteristika. Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

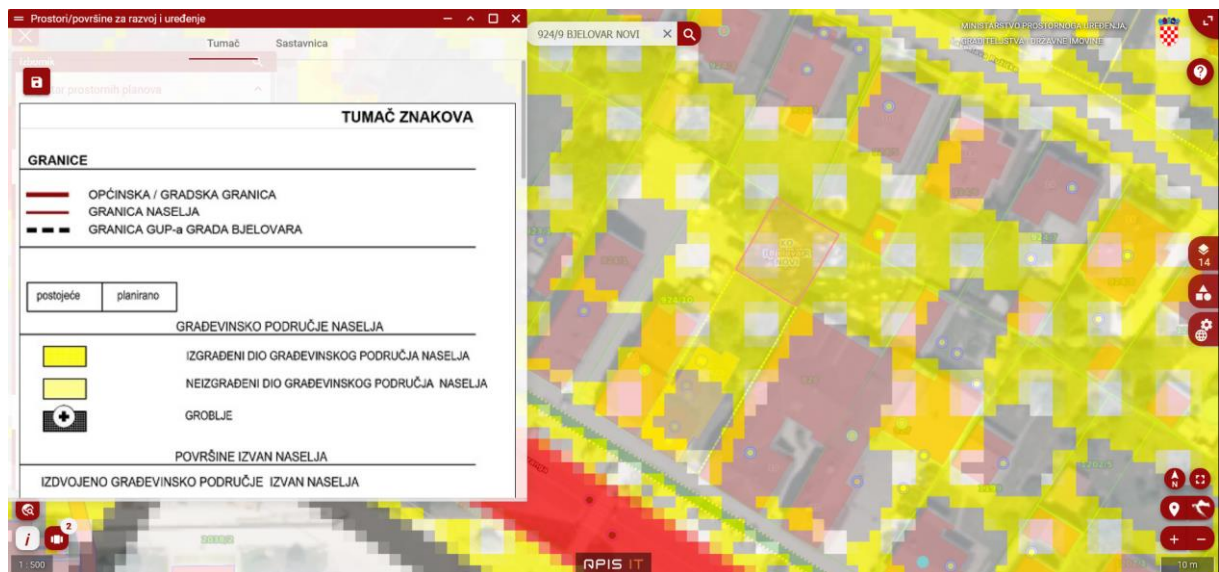
10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDNA NEKRETNINA 1



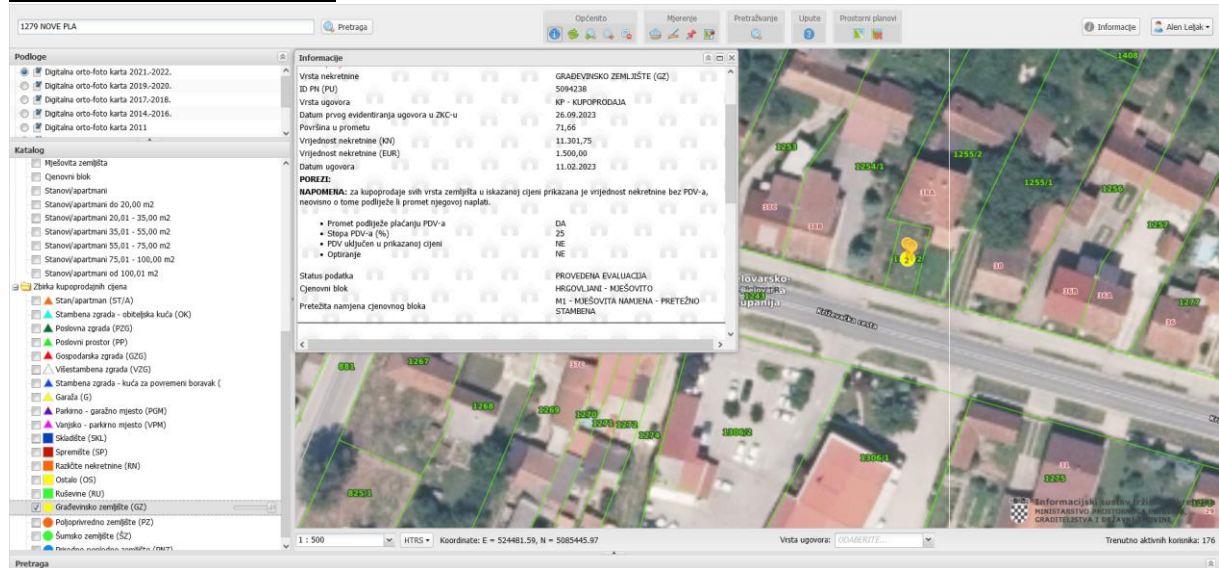
Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 924/9 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



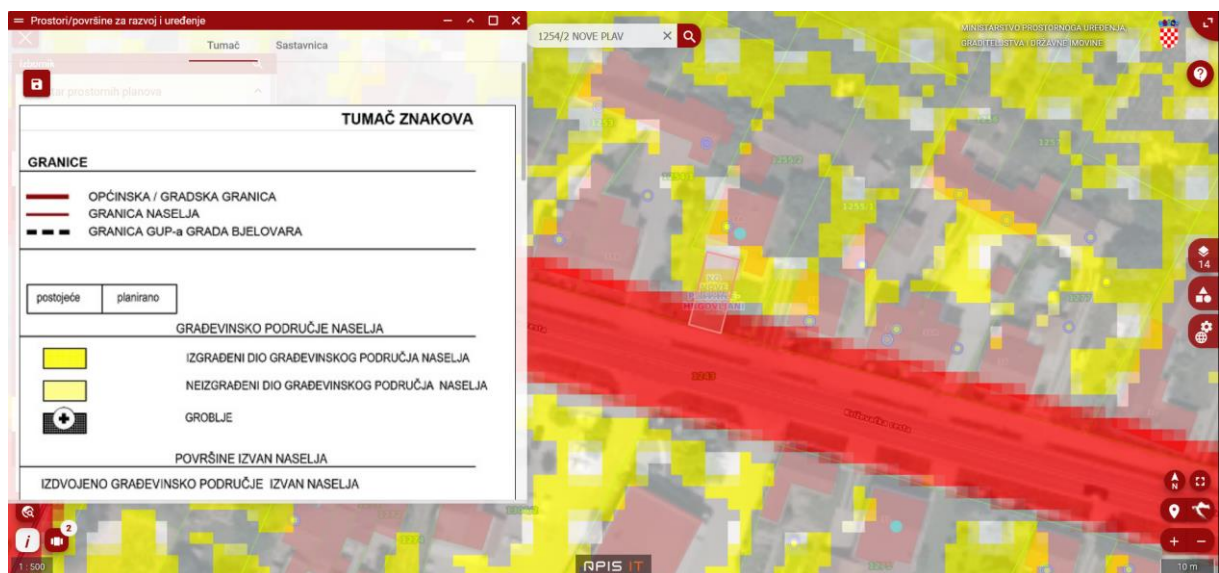
Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 924/9 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 924/9 k.o. Bjelovar Novi.

USPOREDNA NEKRETNINA 2



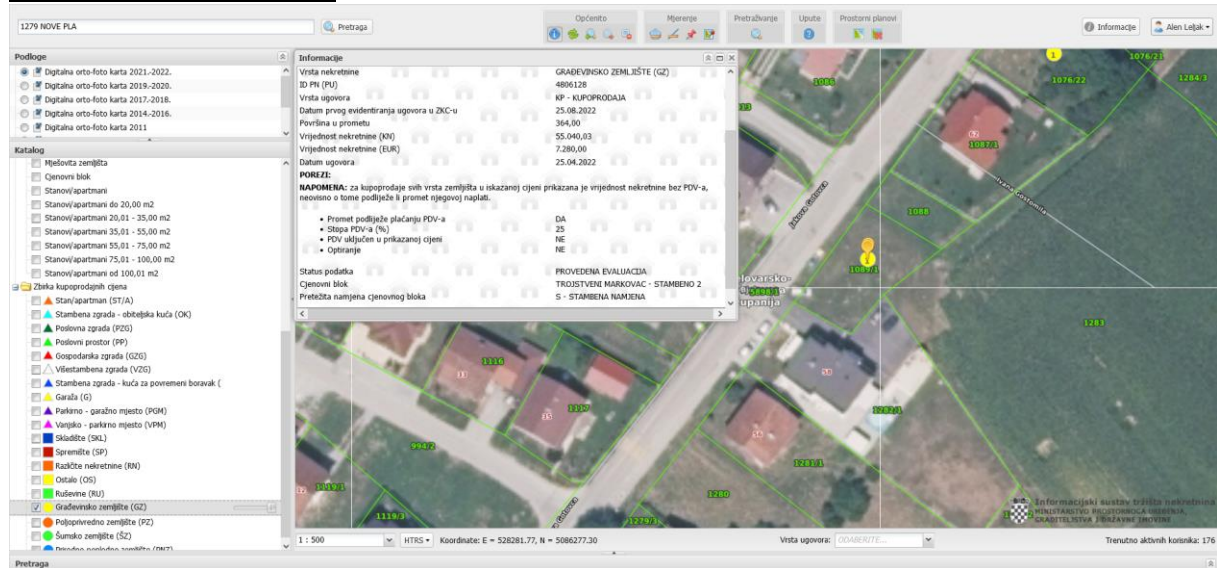
Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 1254/2 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



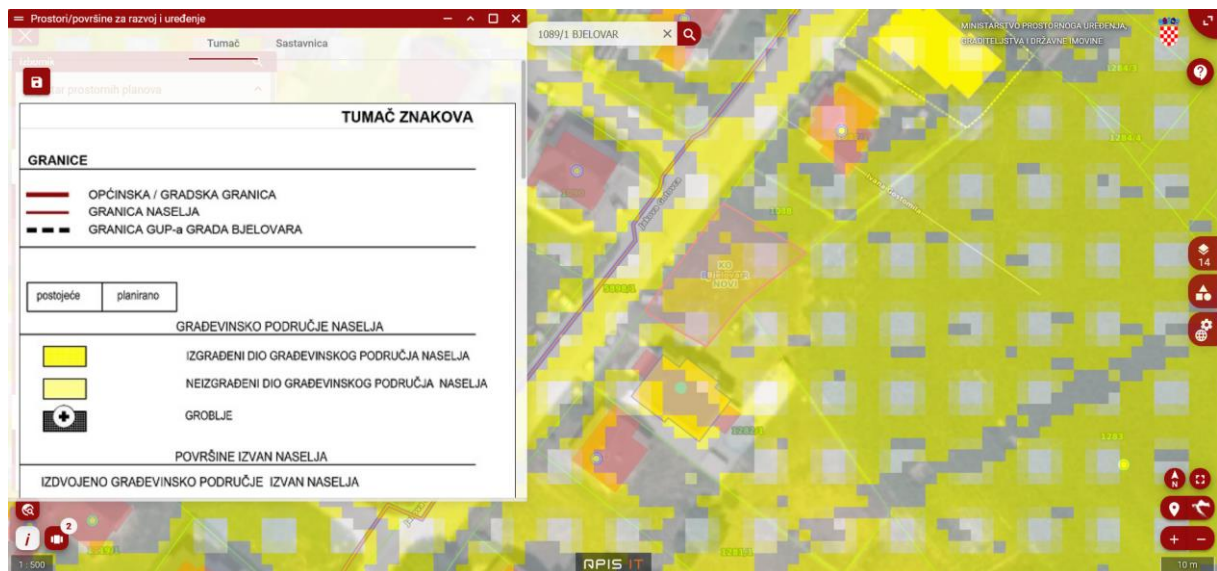
Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 1254/2 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 1254/2 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani.

USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 1089/1 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 1089/1 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica k.č.br. 1089/1 k.o. Bjelovar Novi.

USPOREDNA NEKRETNINA 4

The screenshot displays a real estate information system. On the left, there is a search bar with the text '1279 NOVE PLA' and a 'Pretraga' button. Below it, there are sections for 'Podloge' (Digital orto-foto karta) and 'Katalog' (listing various types of buildings and land parcels). The main area shows a detailed information window for parcel 1258/31. The information includes: 'Vrsta nekretnine: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)', 'ID PN (RU): 4658171', 'Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA', 'Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u: 12.05.2022', 'Površina u prometu: 60,00', 'Vrijednost nekretnine (KN): 8.900,00', 'Vrijednost nekretnine (EUR): 1.188,02', and 'Datum ugovora: 24.09.2021'. There is also a section for 'POREZI' and 'IAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.' The map on the right shows the parcel location in a residential area with other buildings and streets.

Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 1258/31 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

The screenshot shows the ISPU (Information System for Urban Planning) interface. The main window displays a map of the 1258/31 parcel in Bjelovar Novi. The map is color-coded to show built-up areas (yellow), unbuilt areas (light yellow), and green spaces (green). A legend on the left explains the symbols and colors used. The legend includes: 'GRANICE' (OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA, GRANICA NASELJA, GRANICA GUP-a GRADA BJELAVARA), 'GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA' (IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, GROBLJE), and 'POVRŠINE IZVAN NASELJA' (IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA). The map also shows the location of the parcel within the urban planning context.

Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 1258/31 k.o. Bjelovar Novi
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 1258/31 k.o. Bjelovar Novi.

USPOREDNA ZEMLJIŠTA:

Poredbene nekretnine – Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena									
Red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena(€)	Površina (m ²)	cijena €/m ²	namjena	koeficijent iskoristivosti	kategorija zemljišta
1.	Bjelovar Novi	924/9	09.06.2023.	4.000,00	204,00	19,61	GP	1,20	2.kategorija
2.	Nove Plavnice-Hrgovljani	1254/2	11.02.2023.	1.500,00	71,66	20,93	GP	1,20	2.kategorija
3.	Bjelovar Novi	1089/1	25.04.2022.	7.280,00	364,00	20,00	GP	1,20	2.kategorija
5.	Bjelovar Novi	1258/31	24.09.2021.	1.188,02	60,00	19,80	GP	1,20	2.kategorija

Grubo čišćenje izvatka – korekcija kategorija zemljišta									
R. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	Površina (m ²)	kis	cijena €/m ²	kategorija zemljišta	korekcija kategorije zemljišta (Prilog 4. Pravilnika)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta
1.	Bjelovar Novi	924/9	09.06.2023.	204,00	1,20	19,61	2.kategorija	1,00	19,61
2.	Nove Plavnice-Hrgovljani	1254/2	11.02.2023.	71,66	1,20	20,93	2.kategorija	1,00	20,93
3.	Bjelovar Novi	1089/1	25.04.2022.	364,00	1,20	20,00	2.kategorija	1,00	20,00
4.	Bjelovar Novi	1258/31	24.09.2021.	60,00	1,20	19,80	2.kategorija	1,00	19,80

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korišteno je četiri prodana građevinska zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- sve usporedne nekretnine nalaze se na širem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

13.1.4. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjeseđe Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjeseđe = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjeseđe prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	6,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike>

USPOREDNA ZEMLJIŠTA:

Red .br	Lokacija/naselje	k.č.br.	Katastarska općina	Površina zemljišta m ²	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1.	Bjelovar	924/9	Bjelovar Novi	204,00	19,61	09.06.2023.	165,78	170,84	1,03	20,20
2.	Bjelovar	1254/2	Nove Plavnice-Hrgovljani	71,66	20,93	11.02.2023.	154,22		1,11	23,23
3.	Bjelovar	1089/1	Bjelovar Novi	364,00	20,00	25.04.2022.	140,80		1,21	24,20
4.	Bjelovar	1258/31	Bjelovar Novi	60,00	19,80	24.09.2021.	124,37		1,37	27,13
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€):										24,11

10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera

građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzeo koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske brutto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje

Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²
20,20	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	20,20
23,23	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	23,23
24,20	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	24,20
27,13	Kis=1,20	Kis=1,20	1,00	27,13
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m²):				23,69

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Kontrola – statistička obrada (usporedno zemljište)								
R. b.	k.o.	k.č.br.	Površina (m ²)	kupoprodajna cijena €/m ²	međuvrem. i interkv. izjednačena cijena €/m ²	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 30%)
1.	Bjelovar Novi	924/9	204,00	19,61	20,20	3,49	14,73%	DA
2.	Nove Plavnice-Hrgovljani	1254/2	71,66	20,93	23,23	0,46	1,94%	DA
3.	Bjelovar Novi	1089/1	364,00	20,00	24,20	-0,51	2,15%	DA
4.	Bjelovar Novi	1258/31	60,00	19,80	27,13	-3,44	14,52%	DA
Prosjek:					23,69			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da niti jedna cijena kupoprodaje poredbenih nekretnina ne prelaze ± 30% od prosječne kupoprodajne cijene.

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ**):

ZEMLJIŠTE	k.č.br.	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Cijena (€)
	1279	Nove Plavnice-Hrgovljani	izgrađeni dio građevinskog naselja	520,00	23,69	12.318,80
Ukupno:				520,00		12.318,80

TVZ = 12.318,80 €

12. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost nekretnine na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani, s iznosom od:

12.318,80 EUR

zaokruženo na: **12.300,00 EUR**

(Zaokruživanje sukladno Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.godine. izdanu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine))

(Slovima: dvanaesttisućatristoeurainulacenti)

POREZNI ASPEKT: Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu i nekretninu je moguće utržiti u toj visini.

Stalni sudski vještak:

Alen Leljak, mag.ing.aedif.

Tržišna vrijednost nekretnina na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani prema suvlasničkim dijelovima:

R. br.	Tržišna vrijednost nekretnina	Vrijednost (€)
1.	Zemljište k.č.br. 704	12.318,20
	Ukupno:	12.318,20
	Vrijednost suvlasničkog dijela 1/30	410,6066666

R. br.	Suvlasnik	Suvlasnički dio	Vrijednost (€)
1.	VNOUČEK ZLATA ROĐ. VLAHOVIĆ, OIB: 13552347813, BJELOVAR, KRIŽEVAČKA CESTA 18	6/30	2.463,63999999
2.	KOMORNIK JOSIP, HRGOVLJANI, M. KRLEŽE BR. 137	6/30	2.463,63999999
3.	VNOUČEK JELENA, HRGOVLJANI, M. KRLEŽE BR. 137	6/30	2.463,63999999
4.	I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	2/30	821,213333333
5.	I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	4/30	1.642,42666666
6.	GRGIĆ DUBRAVKA, OIB: 39169875776, MIROSLAVA KRLEŽE 165, 43000 BJELOVAR	3/30	1.231,8222222
7.	GRGIĆ MARIO, OIB: 53413895038, MIROSLAVA KRLEŽE 165, 43000 BJELOVAR	3/30	1.231,8222222
	Ukupno:	30/30	12.318,20

R. br.	Suvlasnik	Suvlasnički dio	Vrijednost (€)
4.	I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	2/30	821,213333333
5.	I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	4/30	1.642,42666666
	Ukupno:	6/30	2.463,64

Tržišna vrijednost nekretnina na k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani u ukupnim suvlasničkim dijelovima (2/30 i 4/30) I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9,10000 ZAGREB iznosi ukupno **2.463,64 €**.

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

13. PRILOZI

13.1. IDENTIFIKACIJA - ZEMLJIŠNA KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 30.08.2024. 09:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 300969, NOVE PLAVNICE-HRGOVLJANI

Broj ZK uložka: 1286

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12390/2024

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.	1279	29	KRIŽEVAČKA CESTA PUT	520 520	
			UKUPNO:	520	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 6/30 VNOUČEK ZLATA ROĐ. VLAHOVIĆ, OIB: 13552347813, BJELOVAR, KRIŽEVAČKA CESTA 18	
2.	Suvlasnički dio: 6/30 KOMORNIK JOSIP, HRGOVLJANI, M. KRLEŽE BR. 137	
3.	Suvlasnički dio: 6/30 VNOUČEK JELENA, HRGOVLJANI, M. KRLEŽE BR. 137	
8.	Suvlasnički dio: 2/30 I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	
8.2	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-9041/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BR.46 ST-1154/24 22.05.2024	
9.	Suvlasnički dio: 4/30 I V E T A D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09460550417, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	
9.2	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-9041/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BR.46 ST-1154/24 22.05.2024	
11.	Suvlasnički dio: 3/30 GRGIĆ DUBRAVKA, OIB: 39169875776, MIROSLAVA KRLEŽE 165, 43000 BJELOVAR	
12.	Suvlasnički dio: 3/30 GRGIĆ MARIO, OIB: 53413895038, MIROSLAVA KRLEŽE 165, 43000 BJELOVAR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.08.2024.

13.2. KATASTAR – kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVE PLAVNICE-HRGOVLJANI
k.č.br.: 1279

Stanje na dan: 30.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 1279 k.o. Nove Plavnice-Hrgovljani
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)

Gornji Prnjarovec, 30.08.2024.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan.

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen s pažnjom dobrog stručnjaka, te izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.