

NARUČITELJ : **REPUBLIKA HRVATSKA**
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za poslove državne uprave
Odsjek za imovinsko-pravne poslove

PREDMET : KLASA: UP/I-943-01/22-01/70
URBROJ: 2103-22-2/5-23-35
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – dio zemljišta
na k.č.br. 571 k.o. Koreново pod novom oznakom
k.č.br. 571/5 k.o. Koreново (u katastru k.o. Veliko Koreново)
RADI IZGRADNJE DRŽAVNE CESTE D12, DIONICA
FARKAŠEVAC-BJELOVAR

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENJENA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
NA DAN 21.11.2023. GODINE IZNOSI :

3.582,00 € odnosno 26.988,58 kn

IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Samobor, 21.11.2023. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	3
1.1. Rješenje o postavljenju	3
1.2. Izjava	5
1.3. Korištena literatura	6
1.4. Zadatak.....	6
2. OČEVID	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)	8
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.2.1. Obilježja okolnih nekretnina	8
2.3. Predmet procjene	8
2.3.1. Dokumentacija	8
2.4. Fotodokumentacija	9
2.5. Kakvoća nekretnine	9
2.5.1. Zemljište.....	9
2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	10
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	11
3.1. Odabir metode i obrazloženje	11
3.2. Procjena vrijednosti zemljišta	11
4. ZAKLJUČAK	15
5. PRILOZI..	16



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

Broj: 4 Su-380/2021-5
Velika Gorica, 12. srpnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Natka Gaberca, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 12. srpnja 2021.

riješio je

Natko Gaberc, dipl.ing.građ. OIB: 24818481328, iz Samobora, Vladimira Nazora 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Natko Gaberc, dipl.ing.građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja, presliku osobne iskaznice, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-363/17-4 od 12. srpnja 2017.

ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja
12-07-2021
08:34:39

DN
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.31.13048521.38303830303037353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
SN=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Natko Gaberc
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

1.2. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Usluga koju sam pružio kao sudski vještak Natko Gaberc, je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal, ugovori i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje deset godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja naručitelja u svoju listu klijenata. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



1.3. KORIŠTENA LITERATURA

- 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, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)
- PPU Grada Bjelovara
- Zemljišno knjižno stanje
- Katastarsko stanje

1.4. ZADATAK

1.4.1. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 21. 11. 2023. godine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran dan prije stupanja na snagu V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara 06/19), 13.09.2019. godine.

Zaključkom Naručitelja, BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za poslove državne uprave, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, od 02. studeni 2023. godine, određen sam za vještaka u predmetu KLASA: UP/I-943-01/22-01/70, URBROJ: 2103-22-2/5-23-35. Temeljem Zaključka naručitelja od 02.11.2023. godine traži se utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina u svrhu potpunog izvlaštenja u k.o. Korenovo, radi izgradnje državne ceste D12, dionica Farkaševac-Bjelovar, na prijedlog Hrvatskih cesta d.o.o. Zagreb, Vončinina 3. Dan očevida 21.11.2023. godine.



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> (21.11.2023.)

Slika 1. Lokacija nfm. k.č.br. 571/5 k.o. Veliko Korenovo

142 Na zahtjev naručitelja BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za poslove državne uprave, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjenidbenog elaborata za potrebe naručitelja.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvođeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka od naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.4.3. Primijenjena valuta: Kn i €, fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 Kn

1.4.4. Metode procjene :

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, poredbenom metodom i/ ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

2. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 21. studeni 2023. godine u 11.30h, zatekao sam slijedeće:

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE: nfm. k.č.br. 571/5 k.o. Veliko Korenovo

2.1.1. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) – Bjelovar je grad u Hrvatskoj te je ujedno središte Bjelovarsko-bilogorske županije i Bjelovarsko-križevačke biskupije. Jedan je od mlađih gradova u Hrvatskoj, nastao 1756. godine, odlukom carice Marije Terezije. Planski je građen kao poligon i upravno sjedište Križevačke i Đurđevačke graničarske pješačke pukovnije. Ima pravilnu kvadratnu strukturu ulica u središtu grada. U gradu postoji višestoljetna tradicija proizvodnje mlijeka i sireva pa se Bjelovar ponekad naziva i „gradom sira”. Rukometni klub Bjelovar osvojio je naslov europskog prvaka 1972. i desetak naslova prvaka države. Zahvaljujući pionirskom djelovanju Zagonetačkog društva »Čvor« Bjelovar je izrastao u hrvatsku prijestolnicu zagonetaštva, zadobivši naziv enigmopolisa..

2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) – lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u k.o. Korenovo.

2.2. VRSTA I STANJE NEKRETNINE - zemljište na k.č.br. 571/5 k.o. Veliko Korenovo koje se procjenjuje, čini zemljište prema Prostornom planu uređenja Grada Bjelovara u koridoru prometnice, a prema načelu prethodnog učinka zemljište izvan građevinskog područja, 4. kat..

2.2.1. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Na okolnim zemljištima nalaze se livade i zemljišta iste ili slične namjene.

2.3. PREDMET PROCJENE

Prema Zadatku Naručitelja predmet procjene je zemljište na k.č.br. 571/5 k.o. Veliko Korenovo, koje čini zemljište prema Prostornom planu uređenja Grada Bjelovara u koridoru prometnice, a prema načelu prethodnog učinka zemljište izvan građevinskog područja, 4. kat.

2.3.1 DOKUMENTACIJA

- Z. k. ul. Br. 1632 k.o. Korenovo (neslužbena kopija)
- Posjedovni list

2.4. FOTO DOKUMENTACIJA



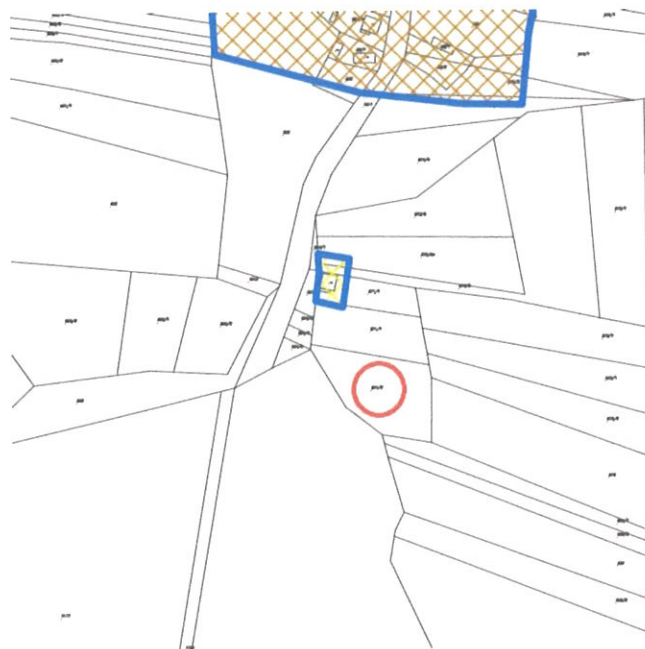
2.5. KAKVOĆA NEKRETNINE

2.5.1. Zemljište

Predmetno zemljište nalazi se prema Prostornom planu uređenja Grada Bjelovara u koridoru prometnice, a prema načelu prethodnog učinka zemljište izvan građevinskog područja, 4. kat..



Slika 2. PPU Grada Bjelovara (V. liD)



Slika 3. PPU Grada Bjelovara (IV. liD)
(prethodni učinak)

2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mesečno.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je **poredbena metoda procjene**.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. **Izvor:** eNekretnine.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.2.1. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA


Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

3.2.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnine, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina iste namjene koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolože indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a kod interkvalitativnog izjednačavanja će se s obzirom na vrstu postupka te s obzirom da je na istim površinama izdana lokacijska dozvola, primijeniti smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta te su dozvoljena veća odstupanja.

3.2.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Izvor: www.dzs.hr (21.11.2023.)

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 21. 11.2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Veliko Korenovo	326/1	1183	0,85	28.03.2023.	154,22	165,78	1,07	0,91
2.	Veliko Korenovo	159	7070,26	0,71	26.10.2020.	119,45	165,78	1,39	0,99
3.	Gudovac	2009/1	5492,11	0,66	09.06.2020.	115,9	165,78	1,43	0,94

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODSUPANJA U KAKVOĆI

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

OZNAKA NEKRETNINE	k.č.	326/1	159	2009/1
	k.o.			
JEDINIČNA CIJENA c1	-	0,91	0,99	0,94
VRSTA TRANSAKCIJE		kupopr.	kupopr.	kupopr.
		1,00	1,00	1,00

POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE

LOKACIJA				bolje	bolje	bolje
0,80 do 1,20	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA				isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP	da			bolje	bolje	bolje
0,90 do 1,10	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ	da			isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	da			isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE	pravilan			isti	isti	isti
0,90 do 1,10	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80 do 1,20	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90 do 1,10	ravno 1,00			isto 1,00	isto 1,00	isto 1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)	nema			isto	isto	isto
0,50 do 2,00	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE				nema	nema	nema
0,90 do 1,00	1,00			1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00

SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

VRSTA I MJERE GRADEVINSKOG KORIŠTENJA

* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)

		P	P	P	P
namjena					
ki	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
KP		1,00	1,00	1,00	1,00

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)

		IV.2.	IV.2.	IV.2.	IV.2.
0,25 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		3,50	3,50	3,50	3,50

AKTI ZA GRADENJE

	da	da	da	da
0,95 do 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

VLASNIČKA PRAVA

0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)

	nema	nema	nema	nema
0,25 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

Korekcionni koeficijent: 3,5000 3,5000 3,5000

Usklađena jedinična cijena c2: 3,2 3,45 3,3

R.BR.	K.Č.BR.	C2 (€/m2)	+/- AVG. (%)
1.	326/1	3,2	-3,5%
2.	159	3,45	4,0%
3.	2009/1	3,3	-0,5%
Prosječna vrijednost:		3,32	

3.2.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka).

3.2.4.1. Procjena naknade za gubitak prava (čl. 51 i čl. 4 st. 1 podst. 43. Zakona)

- Ukupna površina katastarske čestice potrebne za izgradnju = 1079,00 m²
- Tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja = 3,32 €/m².
- Procjena naknade za gubitak prava (1079,00 m² x 3,32 €/m²) = 3.582,28 €.

3.2.4.2. Procjena naknade za posljedične gubitke (čl. 52 Zakona)

Nema posljedičnih gubitaka.

3.2.4.3. Procjena naknade za posljedične dobitke (čl. 53 Zakona)

- Nema posljedičnih dobitaka.

3.2.4.4. Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu (čl. 50 st. 4 Zakona)

- Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu = naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – naknada za posljedične dobitke = 3.582,28 € + 0,00 € – 0,00 € = 3.582,28 €

4. ZAKLJUČAK

4.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine, zemljišta na k.č.br. 571/5 k.o. Koreново (Veliko Koreново), koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi

3.582,00 € odnosno 26.988,58 kn

IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

A blue circular stamp is positioned behind the text. The text inside the stamp reads: "Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina", "Natko Gaberc, dipl.ing. građ.", and "Ljubljana, Vladimira Nazora 5".



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 22.11.2023. 19:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301159, KORENOVO

Broj ZK uložka: 1632

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2807/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571	LIVADA VELIKA LIVADA		567		Pripis iz uložka 250
2.	571/1	ORANICA VELIKA LIVADA		283		Pripis iz uložka 250
		UKUPNO:		850		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KALIGRAFIJA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 19870761807, FROUDEOVA ULICA 3, 10000 ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 15.03.2019.g. pod brojem Z-4030/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. 89. ST-2410/17-38 06.03.2019, i odredbi čl.131 st.2 Stečajnog Zakona, nad dužnikom Kaligrafija d.o.o. OIB:19870761807, Freudeova 3, 10000 Zagreb.	
1.4	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-2807/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG 15.02.2022, DOPIS UPRAVNOG ODJELA ZA POSLOVE DRŽAVNE UPRAVE U BBŽ, ODSJEKA ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE, KLASA : UP/I- 943-01/22-01/70, URBR.: 2103/1-22-22-2 10.02.2022, -ZABILJEŽBA POTPUNOG IZVLAŠTENJA radi izgradnje državne ceste D12 dionica Farkaševac- Bjelovar sukladno članku 34. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17,98/19)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba	
1.	1.1 Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-6752/09 Na temelju Ugovora o zajmu 09/VJZJ1127 od 27. studenog 2009.g. solemizirano kod javnog bilježnika Lade Kraškić, Zagreb, Frana Petrića 1 pod posl.br.OV-8964/09 uknjižuje se pravo zalogu, radi osiguranja tražbine u iznosu od 28.020,36EUR s godišnjem kamatom od 6,50% plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, rokom otplate 27.02.2013.g. te s eventualnim ovršnim troškovima u korist:			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	CRUZ BRYAN ALEXIS , OIB: 42158336393, 10315 WESTERN AVENUE DOWNEY, CA 90241 SAD		
1.2	Zabilježuje se da je gornja hipoteka provedena pod br.Z-6752/09 upisana kao SPOREDNI ULOŽAK.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.12.2010. broj Z-6639/10 Na temelju ovisnog pravomoćnog rješenja br.Ovr-3375/10 od 25. siječnja 2011. g. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 16.461,48kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje tekućom od 01.01.2006.g. do 31.12.2007.g., a od 01.01.2008.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, u iznosu od 200,00kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje tekućom od 04.09.2007.g. do 31.12.2007.g., a od 01.01.2008.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, u iznosu od 500,00kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje tekućom od 16.12.2004.g. do 31.12.2007.g., a od 01.01.2008.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, u iznosu od 12.473,00kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje tekućom od 28.11.2005.g. do 31.12.2007.g., a od 01.01.2008.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, u iznosu od 450,00kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26.07.2010.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, u iznosu od 53.508,99kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje tekućom od 28.02.2005.g. do 31.12.2007.g., a od 01.01.2008.g. prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećenjem eskontne stope HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena pa do isplate, te troškova postupka osiugranja u iznosu od 250,00kn u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba založnog prava određena.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.06.2012. broj Z-3642/12 Na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu br.1-Kir-Us-246/12 od 15.06.2012. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2023. 19:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO KORENOVO (Mbr. 301159)
Posjedovni list: 388

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3/A, RIJEKA	23057039320

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		571/1		2039	3		
			LIVADA	2039			
Ukupna površina katastarskih čestica				2039			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2023. 19:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO KORENOVO (Mbr. 301159)
Posjedovni list: 942

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIDOVIĆ MIHAELA, MALO KORENOVO 63, MALO KORENOVO 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	39495687306

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		571/2		3061	1		
			LIVADA	3061			
		594/2	Malo Korenovo	224	3		
			LIVADA	224			
Ukupna površina katastarskih čestica				3285			

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