

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINE: Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin  
LOKACIJA: Motičnjak, Varaždin  
NARUČITELJ: Trgovački sud u Varaždinu, Braće Radić 2, Varaždin  
VLASNIK: Ren-transport d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 87, Varaždin  
SVRHA: Stečajni postupak



**Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1,  
13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin na lokaciji Motičnjak,  
Varaždin**

**371.915,00 €**

Varaždin, 29.02.2024. god.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina**



## SADRŽAJ

- **RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE**
- 1. **UVOD I OPĆI PODACI**
- 2. **OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA**
- 3. **ISKAZ POVRŠINE ZEMLJIŠTA**
- 4. **ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. **PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA**
- 6. **PROCJENA SLUŽNOSTI VODOVA**
- 7. **REZIME**
- 8. **VLASNIČKA DOKUMENTACIJA**

**RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA**

Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

**RJEŠENJE**

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

**Obrazloženje**

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi.

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

### Obrazložjenje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:

MARIA LEVANIČ-ŠKERBIČ

Vrijeme potpisivanja:

12-01-2022

14:51:40

29

中国书画函授大学肇庆分校

DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL

[illegible]

LAWRENCE

D-LEVANS: 0.000000

— 250 —

DR. MARIJA LEVČIČ BOJANIĆ

**1. UVOD I OPĆI PODACI**

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu od 20. veljače 2024. godine, određena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika - zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin na lokaciji Motičnjak, Varaždin, u vlasništvu tvrtke Ren-transport d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 87, Varaždin.

Dana 26.02.2024. godine izvršen je obilazak i pregled predmetnih nekretnina.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

**1.1. PODACI O IDENTIFIKACIJI, VLASNIŠTVU I TERETIMA:**

Predmet ove procjene su nekretnine:

**1.1.1. Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin na lokaciji Motičnjak, Varaždin, zk.ul. 10421 k.o. Varaždin:**

1. čkbr. 13907 MOTIČNJAK .....	8676 m2
PAŠNJAK .....	8676 m2
2. čkbr. 13908 MOTIČNJAK .....	8297 m2
PAŠNJAK .....	8297 m2
3. čkbr. 13909 MOTIČNJAK .....	8314 m2
PAŠNJAK .....	8314 m2
4. čkbr. 13910 MOTIČNJAK .....	4346 m2
PAŠNJAK .....	4346 m2
5. čkbr. 13911/1 VARAŽDIN, MOTIČNJAK .....	343 m2
PAŠNJAK .....	343 m2
6. čkbr. 13911/2 VARAŽDIN, MOTIČNJAK .....	199 m2
PAŠNJAK .....	199 m2
7. čkbr. 13911/3 VARAŽDIN, MOTIČNJAK .....	47 m2
PAŠNJAK .....	47 m2
<b><u>UKUPNO:</u></b> .....	<b>30222 m2</b>

Vlasništvo nekretnine vidljivo je iz podataka evidentiranih u zk.ul. 10421 k.o. Varaždin pod "B":

1. Vlasnički dio: 1/1 REN-TRANSPORT D.O.O., VARAŽDIN, DRAGUTINA RAKOVCA 57

1.1 Zaprimljeno 13.10.2021.g. pod brojem Z-16401/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU, KLASA: UP/I-943-04/21-02/140 URBROJ: 2186/1-10/7-21-2 07.07.2021, PRIJEDLOG DOPUNE 13.10.2022, potpuno izvlaštenje na kčbr. 13911/2 i kčbr. 13911/3 upisane u A.

Tereti su navedeni u zk.ul. 10421 k.o. Varaždin pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Stanje u gruntovnici odgovara stanju na terenu. Katastarske oznake i površine čestica su u skladu sa podacima iz gruntovnice.

## **1.2. DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI I METODE PROCJENE:**

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.

**Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine).**

Osnovna propisana i odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je:

**- za zemljišta POREDBENA METODA**

DAN VREDNOVANJA: 26.02.2024. god.

DAN KAKVOĆE: 26.02.2024. god.

Prema Uputi 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), vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zaokružuje na cijele brojeve, za vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, za vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € na cijele stotice, za vrijednosti od 100.000 € na cijele tisućice.

## **1.3. Napomene:**

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

## **1.4. Opće napomene:**

Vizuelni pregled nekretnina izvršen je očevitom na terenu. Temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

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

Nasadi, oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Tržišna vrijednost zemljišta će se umanjiti za izračunati iznos naknade za služnost vodova (plinovod) te za iznos umanjenja mjere korištenja predmetnih zemljišta uslijed zaštitnog koridora vodova. Podataka o eventualno isplaćenim vrijednostima umanjenja zemljišta radi prolaska plinovoda nema.

## **1.5. Podaci o procjenitelju:**

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

#### **1.6. Popis primjenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

## 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

### 2.1. LOKACIJA I OPIS - Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin:

Predmetna zemljišta se nalaze istočno od ulice Motičnjak, u sjeveroistočnom poslovnom dijelu grada Varaždina. To su dijelom zarasla neizgrađena zemljišta kroz koji većinom prolazi trasa plinovoda. U okolici su sa svih strana neizgrađena zemljišta, a u nastavku su prema zapadu izgrađene čestice poslovne namjene. Pristup zemljištima je organiziran sa zapadne strane sa asfaltirane prometnice Motičnjak.

Čestice čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910 k.o. Varaždin čine jednu cjelinu, a čestice čkbr. 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin također čine jednu manju cjelinu i smještene su sa jugoistočne strane čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910 k.o. Varaždin uz pojas prometnice. Sva zemljišta su neograđena a teren je približno vodoravne nivelete.

Dimenzije čkbr. 13907 k.o. Varaždin su: prosj. duljina 140 m, širina 63 m, oblik čestice je trapezoidan.  
 Dimenzije čkbr. 13908 k.o. Varaždin su: prosj. duljina 159 m, širina 53 m, oblik čestice je trapezoidan.  
 Dimenzije čkbr. 13909 k.o. Varaždin su: prosj. duljina 176 m, širina 47 m, oblik čestice je trapezoidan.  
 Dimenzije čkbr. 13910 k.o. Varaždin su: duljina 59-176 m, širina 0-39 m, oblik čestice je trapezoidan.  
 Dimenzije čkbr. 13911/1 k.o. Varaždin su: duljina 30 m, širina 0-22 m, oblik čestice je trokutasti.  
 Dimenzije čkbr. 13911/2 k.o. Varaždin su: duljina 35 m, širina 5 m, oblik čestice je izdužen.  
 Dimenzije čkbr. 13911/3 k.o. Varaždin su: duljina 40 m, širina 0-3 m, oblik čestice je izdužen.

Površine čestica su preuzete iz podataka u zk. dokumentaciji i navedene u točki 3.

Oblik i položaj predmetnih čestica prikazan je na prikazu lokacije (Slika 1) i na isječku iz Geoportal preglednika (Slika 2 - oukvireno crveno).



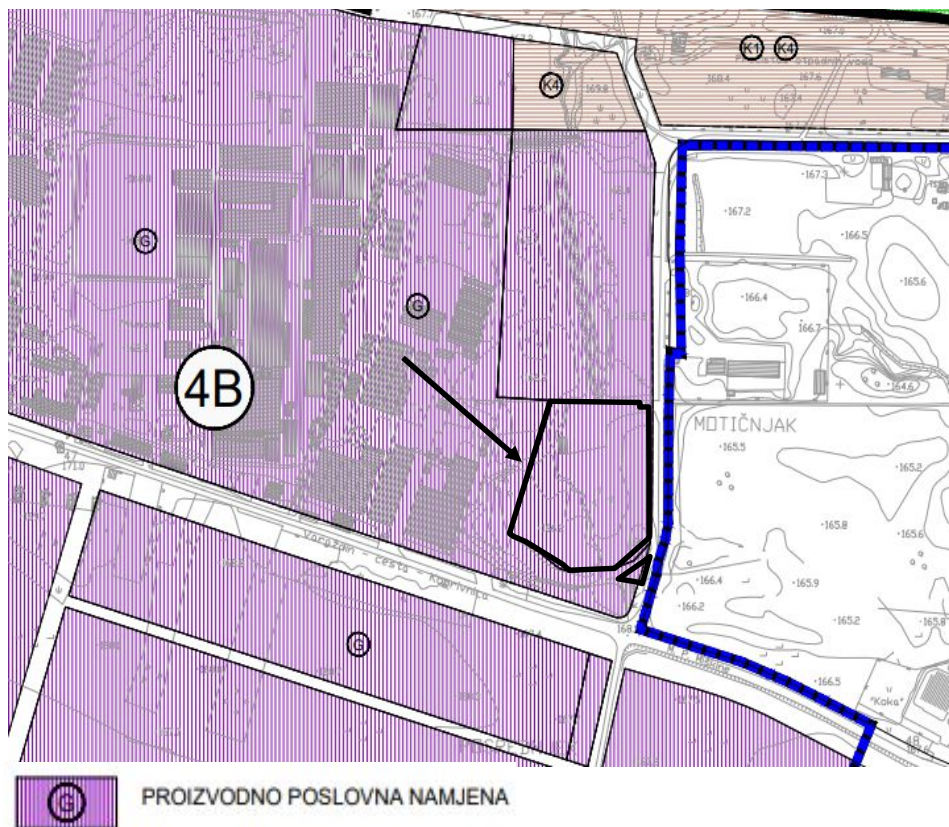
Slika 1. - Prikaz lokacije - sjeveroistočni dio Varaždina



**Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetna zemljišta su uokvirena crveno**

## 2.2. UVID U PROSTORNI PLAN

Iz podataka u GUP Varaždin UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA (izvor [https://varazdin.hr/upload/2022/08/43a\\_uvjeti\\_koristenja\\_i\\_zastite\\_prostora\\_oblici\\_ko\\_62f391837af26.pdf](https://varazdin.hr/upload/2022/08/43a_uvjeti_koristenja_i_zastite_prostora_oblici_ko_62f391837af26.pdf)) vidljivo je da se predmetne čestice čkr. čkr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin nalaze unutar građevinskog područja i to u zoni PROIZVODNO-POSLOVNE NAMJENE, oznake G, oblik korištenja 4B, maksimana Koef. izgrađenosti 40%, Koef. iskoristivosti - procjenj. (Po+Pr+4+Potkr, 6,50x0,40=2,60) (Slika 3).



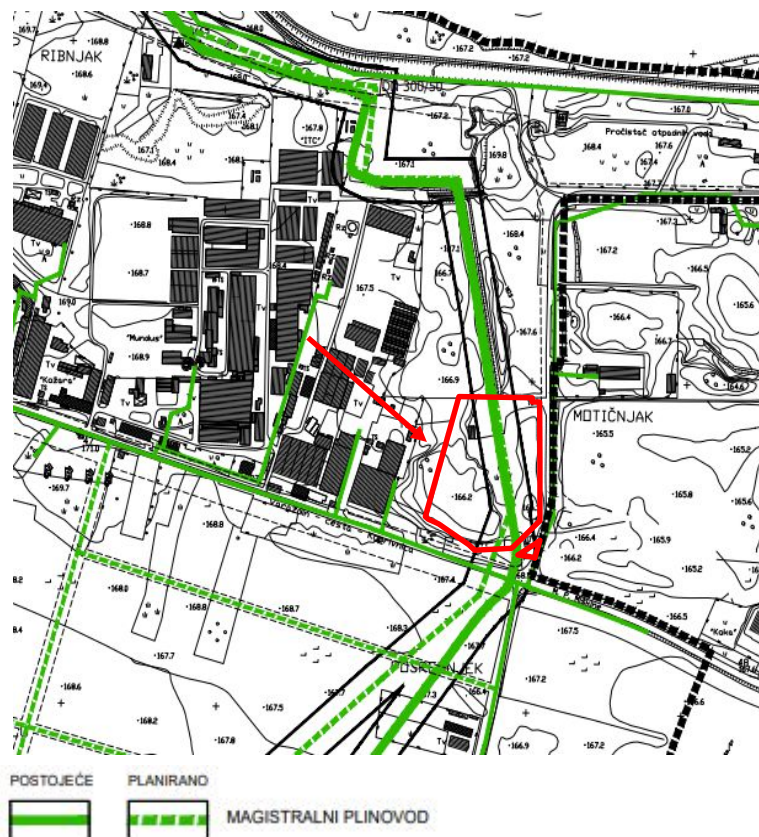
Slika 3. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna zemljišta su uokvirena crno

- u nastavku je isječak iz GUP Varaždin - oblik korištenja 4B:  
izvor [https://glasila.hr/upload\\_data/site\\_files/svgv922.pdf#page=56](https://glasila.hr/upload_data/site_files/svgv922.pdf#page=56)

10.4.2. U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora **4B - Održavanje postojeće, dogradnja, rekonstrukcija i nova gradnja pretežno gospodarske namjene u prostoru obostrano uz Istočnu obilaznicu obostrano uz Miškininu, južno od željezničke pruge za Golubovec i u području obostrano uz Optujsku ulicu** primjenjivati:

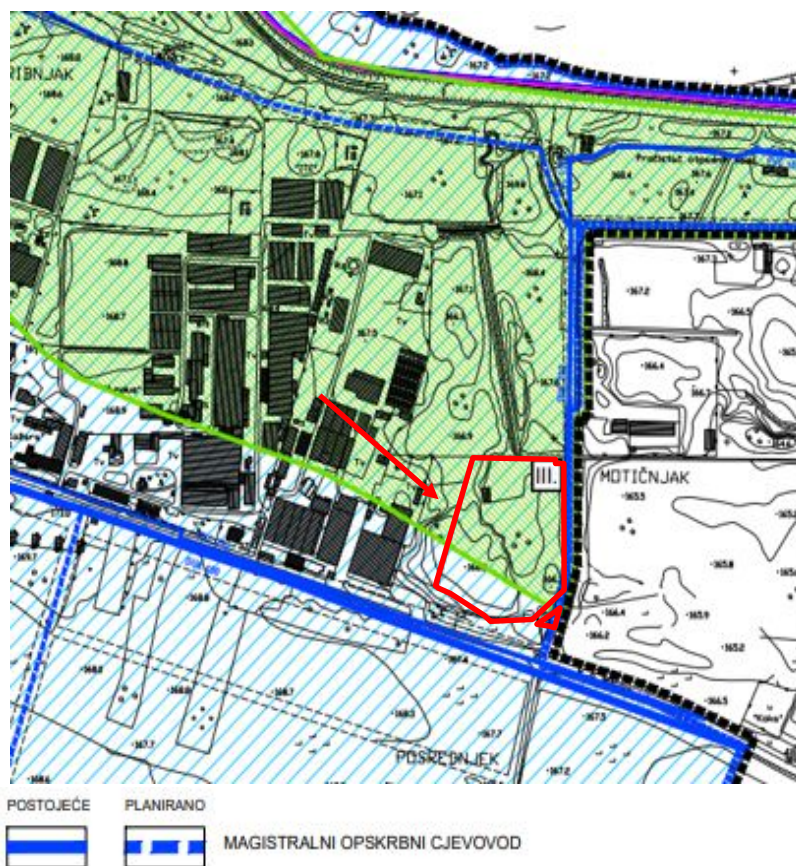
1. Uvjeti i način gradnje prema odredbama za pojedinu namjenu uz ograničenja visine gradnje navedena u stavku 3. ove točke.
2. Visina izgradnje svih gospodarskih građevina na ovim prostorima je podrum prizemlje 4 kata i potkrovlje. Iznimno na prostoru obostrano uz Istočnu obilaznicu je dozvoljena izgradnja uredskih i drugih poslovnih građevina visine podrum, prizemlje 8 katova i potkrovlje a u prostoru zapadno od Varaždinske, u Jalkovcu je maksimalna visina građevina svih namjena podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
3. Na prostoru u Optujskoj ulici između postojeće farme i proizvodno poslovne zone treba kod nove gradnje planirati zaštitno zelenilo min. širine 25 m.
4. Alternativna lokacija autobusnog kolodvora planirana je na prostoru sjeveroistočno od željezničkog kolodvora. U slučaju da se od nje odustane, brisati će se iz plana.
5. Na površinama gospodarske proizvodno-poslovne namjene - G moguća je gradnja proizvodnih građevina koje koriste otpad (osim opasnog i komunalnog otpada) isključivo kao sirovinu za proizvodnju novih proizvoda na ekološko prihvatljiv način neškodljiv za okoliš i ljudsko zdravlje, a u skladu sa vezanim zakonskim propisima zaštite okoliša i gospodarenja otpadom. Sav otpad i svi dijelovi proizvodnog procesa (i proizvodni i skladišni) moraju biti isključivo u zatvorenom prostoru. Gospodarenje otpadom u smislu prikupljanja i skladištenja otpada kao primarne djelatnosti tvrtki nije dopušteno. Također nije dopuštena obrada otpada postupkom spaljivanja.

Iz podataka u GUP Varaždin PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV - CIJEVNI TRANSPORT NAFTE I PLINA (izvor [https://varazdin.hr/upload/2022/08/33a\\_prometna\\_i\\_komunalna\\_infrastruktura\\_mreza\\_ene\\_62f390c1665c8.pdf](https://varazdin.hr/upload/2022/08/33a_prometna_i_komunalna_infrastruktura_mreza_ene_62f390c1665c8.pdf)) vidljivo je da se predmetne čestice čkr. čkr. 13907, 13908, 13909, 13910 k.o. Varaždin nalaze u koridoru cijevi magistralnog plinovoda (Slika 4).



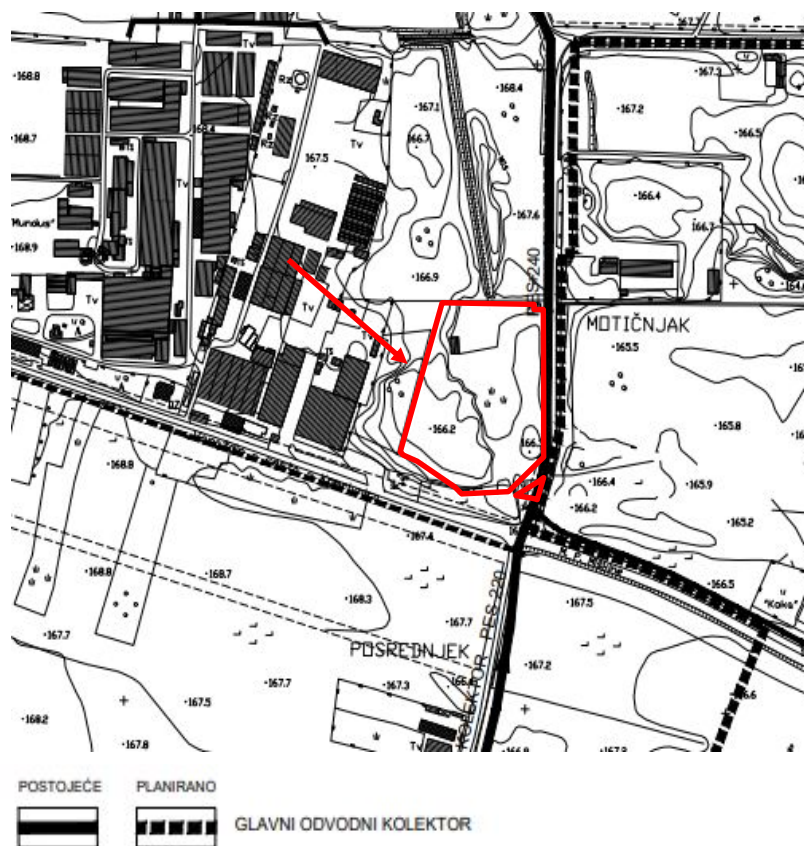
Slika 4. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna zemljišta su uokvirena crveno

Iz podataka u GUP Varaždin PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - KORIŠTENJE VODA (izvor [https://varazdin.hr/upload/2022/08/35a\\_prometna\\_i\\_komunalna\\_infrastrukturna\\_mreza\\_vod\\_62f39103a48a0.pdf](https://varazdin.hr/upload/2022/08/35a_prometna_i_komunalna_infrastrukturna_mreza_vod_62f39103a48a0.pdf)) vidljivo je da se predmetne čestice čkbr. čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin nalaze uz koridor magistralnog opskrbnog cjevovoda (Slika 5).



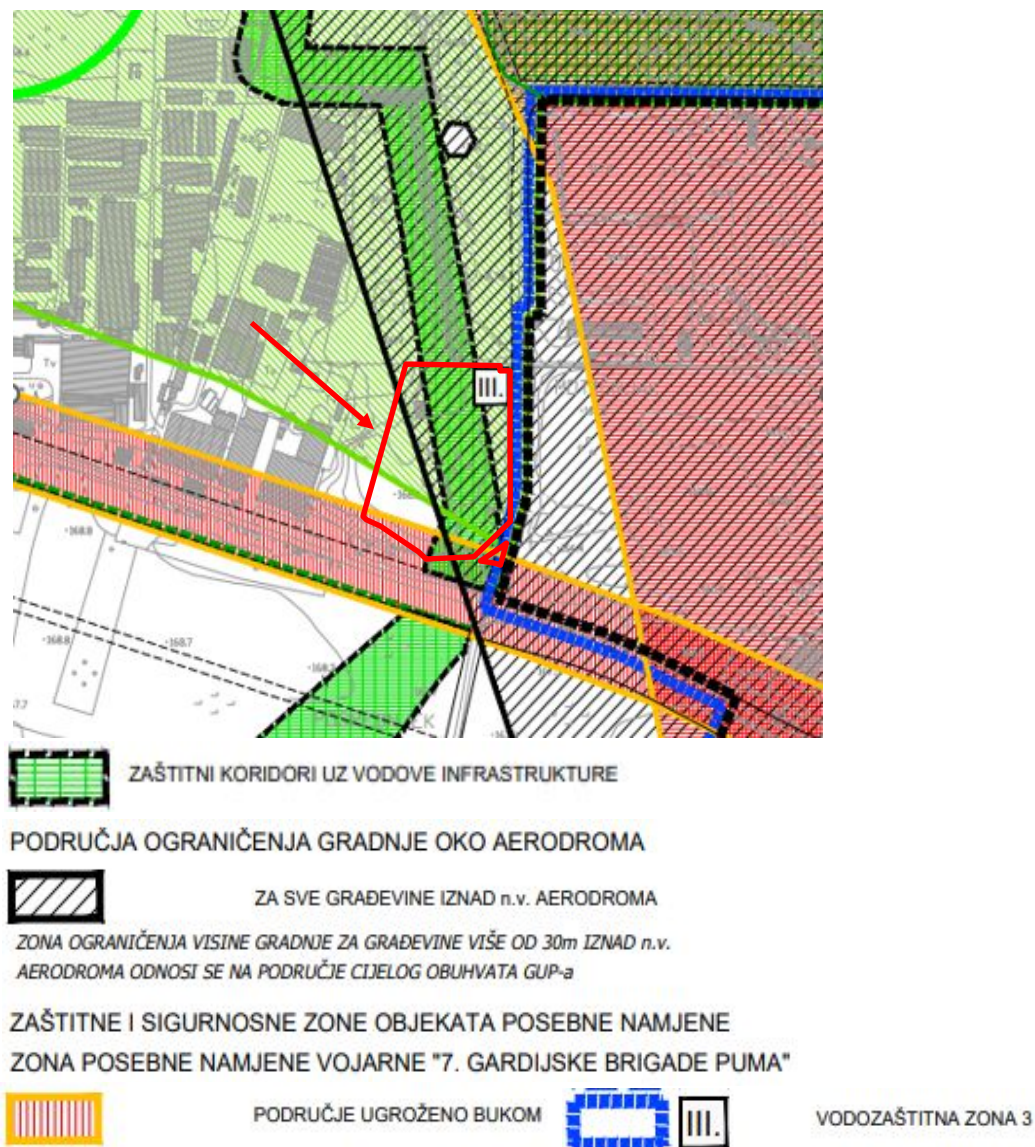
Slika 5. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna zemljišta su uokvirena crveno

Iz podataka u GUP Varaždin PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA (izvor [https://varazdin.hr/upload/2022/08/36a\\_prometna\\_i\\_komunalna\\_infrastruktorna\\_mreza\\_vod\\_62f3912332939.pdf](https://varazdin.hr/upload/2022/08/36a_prometna_i_komunalna_infrastruktorna_mreza_vod_62f3912332939.pdf)) vidljivo je da se predmetne čestice čkbr. čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin nalaze uz koridor glavnog odvodnog kolektora (Slika 6).



**Slika 6. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna zemljišta su uokvirena crveno**

Iz podataka u GUP Varaždin UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU (izvor [https://varazdin.hr/upload/2022/08/42a\\_uvjeti\\_koristenja\\_i\\_zastite\\_prostora\\_podrucja\\_62f39161cce19.pdf](https://varazdin.hr/upload/2022/08/42a_uvjeti_koristenja_i_zastite_prostora_podrucja_62f39161cce19.pdf)) vidljivo je da se predmetne čestice čkbr. čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin nalaze u zaštitnom koridoru uz vodove infrastrukture (Slika 7).



Slika 7. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna zemljišta su uokvirena crveno

### **2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA**

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljiša su:
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 2. 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.
- 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Na dijelu zemljišta gradnja nije moguća zbog zaštitnog koridora vodova infrastrukture koji presjeca veći dio čestica. Istočni dio uz prometnicu izvan zaštitnog koridora vodova za čkbr. 13907, 13908 i čkbr. 13909 je premale površine za gradnju.

**Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909 i 13910 k.o. Varaždin (sa dijelovima koji su izvan zaštitnog koridora vodova infrastrukture) su premale površine za gradnju, na ostatku zemljišta koji nije u zaštitnom koridoru nemaju prilaz niti infrastukturu, tj. nalaze se na području koje 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, pa se svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta.**

**Čestice čkbr. 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin su premale površine za gradnju pa se svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta.**

### **2.4. FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910 k.o. Varaždin sa sjeveroistoka



Pogled na čkbr. 13910, 13909, 13908 k.o. Varaždin sa jugoistoka



Pogled na čkbr. 3911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin



### 3. ISKAZ POVRŠINE ZEMLJIŠTA

- površine su preuzete iz zk.ul. 10421 k.o. Varaždin.

#### 3.1. Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	čkbr. 13907 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	8.676,00
2.	čkbr. 13908 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	8.297,00
3.	čkbr. 13909 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	8.314,00
4.	čkbr. 13910 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	4.346,00
5.	čkbr. 13911/1 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	343,00
6.	čkbr. 13911/2 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	199,00
7.	čkbr. 13911/3 - 2. kategorija	k.o. Varaždin	47,00
<b>Ukupno:</b>			<b>30.222,00</b>

#### 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

### BN Komentar 22.11.2023.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

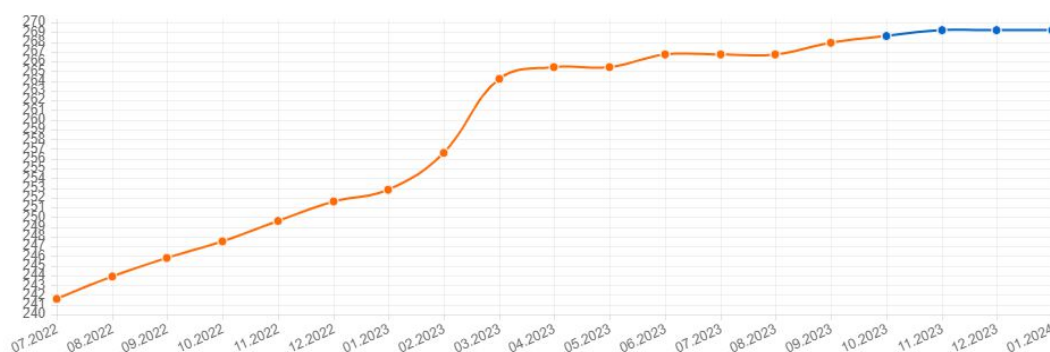
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

### 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 indeks 10/2023

**268,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

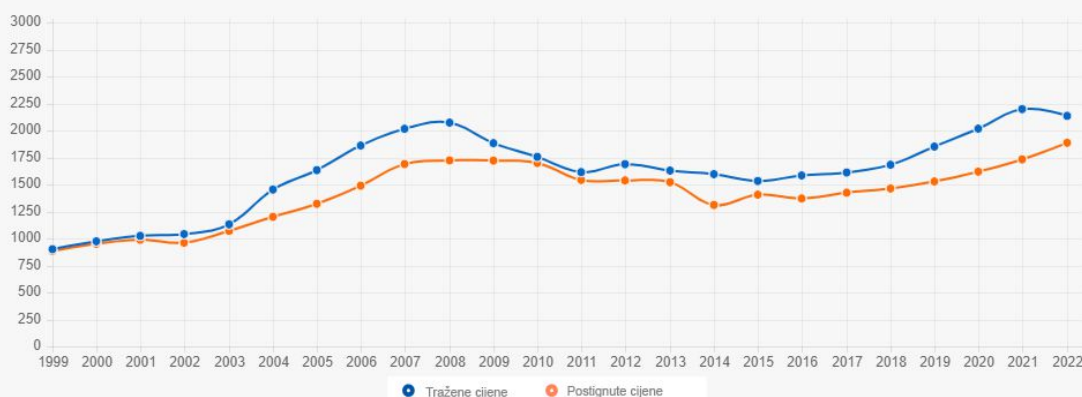
**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**

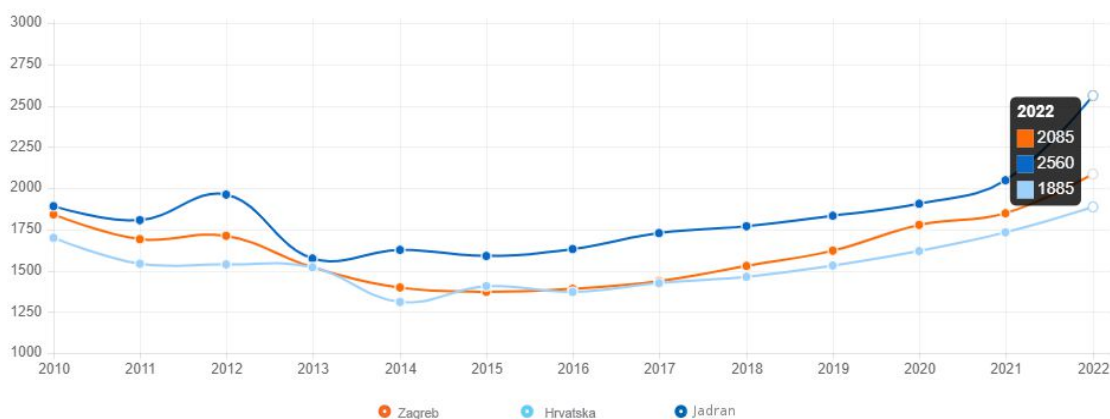
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

**Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je POREDBENA METODA.**

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

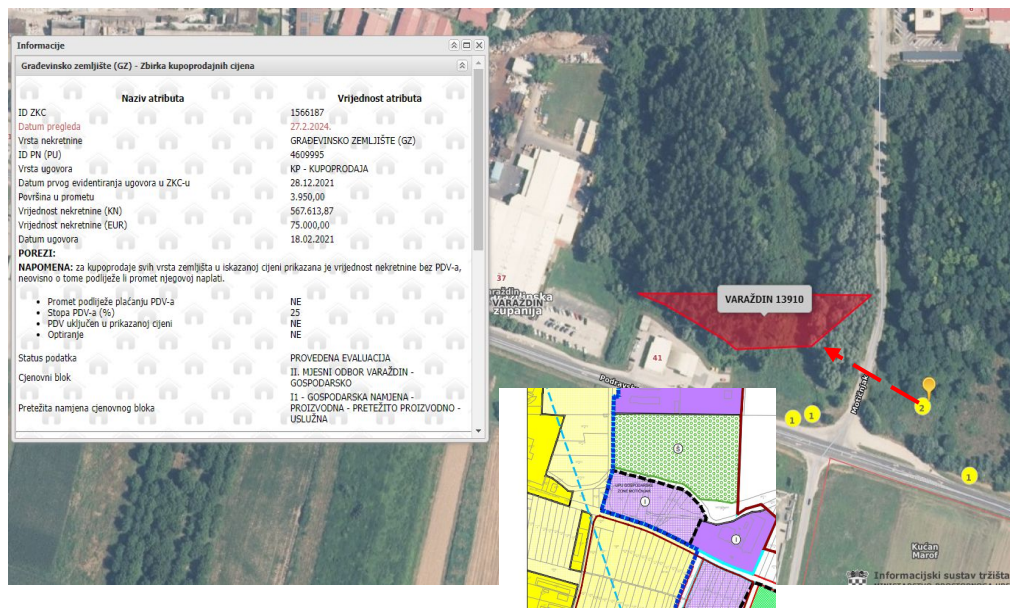
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

**Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).**

## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

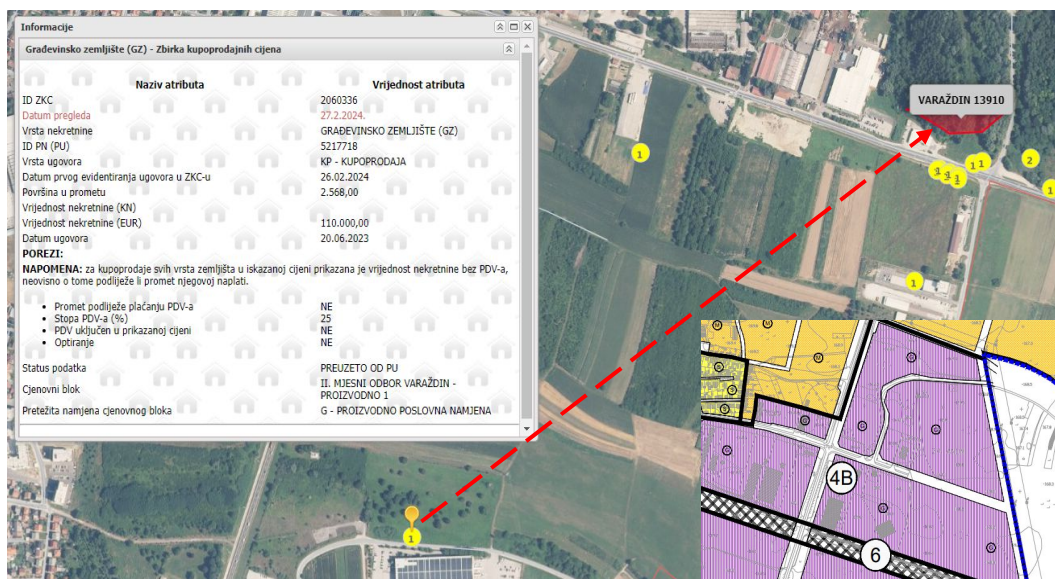
**Primjer 1: građevinsko zemljište proizvodno-poslovne namjene 1. ktg na susjednoj lokaciji u Varaždinu (I, Koef. izgrađenosti je 0,40, dozvoljeni broj etaža Po+ priz+1+potkr, Koef. iskor.  $3,50 \times 0,40 = 1,40$  (izvan GUP-a Varaždin, PPU Varaždin)).**



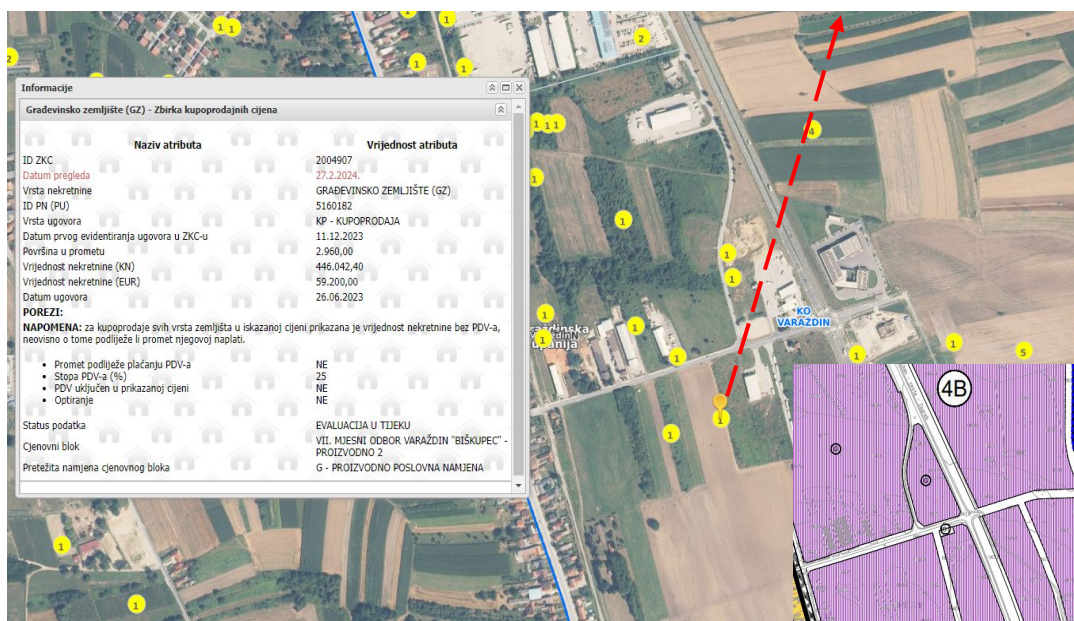
**Primjer 2: građevinsko zemljište proizvodno-poslovne namjene 2. ktg na istoj lokaciji u Varaždinu (G-4B, Koef. izgrađenosti je 0,40, dozvoljeni broj etaža Po+ priz+1+potkr, Koef. iskor.  $6,50 \times 0,40 = 2,60$  (izvan GUP-a Varaždin)).**



**Primjer 3: građevinsko zemljište proizvodno-poslovne namjene 1. ktg na obližnjoj lokaciji (G-4B, Koef. izgrađenosti je 0,40, dozvoljeni broj etaža Po+ priz+4+potkr, Koef. iskor.  $6,50 \times 0,40 = 2,60$ ).**



**Primjer 4: građevinsko zemljište proizvodno-poslovne namjene 2. ktg na lokaciji u Brezju (G-4B, Koef. izgrađenosti je 0,40, dozvoljeni broj etaža Po+ priz+4+potkr, Koef. iskor.  $6,50 \times 0,40 = 2,60$ ).**



### 5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	4609995	4917254	5217718	5160182
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	18.02.2021.	21.05.2021.	20.06.2023.	26.06.2023.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnine	I - gospodarska	G-4B	G-4B	G-4B
	Kupoprodajna cijena (€)	75.000,00	9.235,25	110.000,00	59.200,00
	Površina nekretnine (m2)	3.950,00	346,00	2.568,00	2.960,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	18,99	26,69	42,83	20,00
	Kategorija	I	II	I	II
	Orijentacijska vrijednost (Prilog 4. Pravilnika)	1,00	1,35	1,00	1,40

## objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

## 5.4. Tablica - Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistička obrada

Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,71	122,17	165,78	165,78
	Indeks na dan vrednovanja	162,69	162,69	162,69	162,69
	Koeficijent korekcije	1,41	1,33	0,98	0,98
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (kn)	26,70	47,98	42,04	27,48
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,00	0,95	1,00	1,00
	Stanje nekretnine	1,00	1,00	0,95	1,05
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik korištenja- usporedne	-	G-4B	G-4B	G-4B
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	2,60	2,60	2,60
	KP - usporedbe	1,19	1,69	1,69	1,69
	Koef. iskoristivosti - procenj.	2,60	2,60	2,60	2,60
	KP - procenj.	1,69	1,69	1,69	1,69
	Odstupanje - mjera korištenja (K <sub>pprocj.</sub> / K <sub>pusporedbe</sub> )	1,42	1,00	1,00	1,00
	<b>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</b>	<b>37,91</b>	<b>45,59</b>	<b>39,93</b>	<b>28,85</b>
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		42%	-5%	-5%	5%
Prosjek (medijan)		38,07			

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA					
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-0,16	7,51	1,86	-9,22
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-0,41%	19,74%	4,89%	-24,22%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,02	56,46	3,47	85,00
	Suma kvadrata aps. odstupanja	144,95			
	Standardno odstupanje (±):	8,51	22,36%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	17,03	44,72%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedinična cijena	38,07			

**5.5. JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE PROIZVODNO-POSLOVNE NAMJENE NA ISTOJ LOKACIJI U VARAŽDINU:**

Usklađena vrijednost u €/m <sup>2</sup> :	38,07
---	-------

**5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE PROIZVODNO-POSLOVNE NAMJENE NA ISTOJ LOKACIJI U VARAŽDINU:**

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - II kategorija - Prilog 4. Pravilnika (prosjeak 50-80% je 65%)	0,65
--	------

Umanjena vrijednost zemljišta obzirom na 2. kategoriju zemljišta u €/m <sup>2</sup> :	0,65	38,07	24,75
---	------	-------	-------

**5.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE - čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin:**

	Zemljište	Površina - m <sup>2</sup>	Jed. cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupno:
5.7.1.	Zemljište čkbr. 13907 k.o. Varaždin	8.676,00	24,75	214.699,88 €
5.7.2.	Zemljište čkbr. 13908 k.o. Varaždin	8.297,00	24,75	205.320,99 €
5.7.3.	Zemljište čkbr. 13909 k.o. Varaždin	8.314,00	24,75	205.741,67 €
5.7.4.	Zemljište čkbr. 13910 k.o. Varaždin	4.346,00	24,75	107.547,91 €

Čestice čkbr. 13911/1, 13911/, 13911/3 k.o. Varaždin su manjih površina smještene uz pojas prometnice te na istima gradnja nije moguća.

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - II kategorija - Prilog 4. Pravilnika (korišteno 50%)	0,50
---	------

<b>Umanjena vrijednost zemljišta obzirom na 2. kategoriju zemljišta (udjel vrijednosti u postocima 50%) u €/m2:</b>	<b>0,50</b>	<b>38,07</b>	<b>19,04</b>
---	-------------	--------------	--------------

5.7.5.	Zemljište čkbr. 13911/1 k.o. Varaždin	343,00	19,04	6.529,25 €
5.7.6.	Zemljište čkbr. 13911/2 k.o. Varaždin	199,00	19,04	3.788,10 €
5.7.7.	Zemljište čkbr. 13911/3 k.o. Varaždin	47,00	19,04	894,68 €

## 6. IZRAČUN UMANJENJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ZBOG SLUŽNOSTI

### 6.1. IZRAČUN UMANJENJA ZBOG SLUŽNOSTI ZBOG PROLASKA MAGISTRALNOG PLINOVODA - OPĆENITO

#### - Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15):

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjena vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjena mjere korištenja cijele nekretnine.

(3) Za izračunavanje umanjena vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka primjenjuju se odgovarajući koeficijenti u skladu s pravilnikom iz članka 25. ovoga Zakona.

(4) Osnovica za izračun tržišne vrijednosti prava služnosti jest tržišna vrijednost predmetne nekretnine neopterećene služnošću.

(5) Tržišna vrijednost prava služnosti je iznos naknade koji je vlasnik povlasne nekretnine dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine ili iznos naknade koji je nositelj osobne služnosti dužan plaćati vlasniku poslužne nekretnine.

*Okrnjenosti kod služnosti vodova*

Članak 34.

**(8) Ako okrnjenost ne umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, stupanj okrnjenosti izražava se kao postotak umanjena u odnosu na opterećenu površinu. U tom slučaju primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje za vrijednost služnosti vodova prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.**

(9) Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

*Procjena vrijednosti zaštitnog pojasa*

Članak 35.

**(1) Veličina opterećene površine služnosti vodova obuhvaća zaštitni pojas koji se određuje prema posebnom propisu.** Ako se izravno iz propisa ne može utvrditi veličina zaštitnog pojasa, moguće je pribaviti izvadak iz katastra vodova i/ili odgovarajuću ispravu nadležne komunalne tvrtke ili drugog dobavljača koji je vlasnik ili korisnik vodova (izvadak iz pogonskog katastra).

(2) U slučaju da se zaštitni pojasevi djelomično ili u potpunosti preklapaju, zbroj pojedinačnih umanjena na opterećenoj površini ne smije biti veći od tržišne vrijednosti iste površine služnošću neopterećene nekretnine.

(3) Služnost će se u slučaju iz stavka 2. ovoga članka izračunati posredno:

1. na način da se zasebno izračunaju opterećene površine za svaki zaštitni pojas (zanemarujući preklapanja), a izračunani će se iznosi zbrojiti

2. nakon toga izračunat će se postotak udjela svake pojedine opterećene površine u odnosu na prethodno izračunani zbroj

3. tako dobiveni udjeli pomnožit će se s ukupnom površinom opterećenog dijela nekretnine, odgovarajućim koeficijentom za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova i jediničnom tržišnom vrijednošću nekretnine neopterećene služnošću

4. prethodno izračunani umnošci zbrojit će se, a njihov zbroj odgovara služnosti.

(4) U slučaju s integriranom infrastrukturom, određuje se jedan zaštitni pojas, a stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine određuje se prema važnosti i veličini integrirane infrastrukture, a ne prema zbroju zaštitnih pojasa pojedinih vodova u sklopu iste.

(5) Prilikom procjene iznosa naknade za služnost vodova, neovisno o stupnju okrnjenosti nekretnine, prvenstveno se primjenjuju posebni propisi.

Procjena iznosa naknade za ustanovljenje služnosti – nepotpuno izvlaštenje

Članak 55.

**Iznos naknade za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članka 29. – 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članka 50. – 53. ovoga Zakona.**

- **Iz Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85):**

Član 8.

u pojasu širokome 5 m s jedne i 5 m s druge strane računajući od osi cjevovoda zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 m odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,50 m.

Član 9.

**u pojasu širokome 30 m lijevo i desno od osi plinovoda, nakon izgradnje plinovoda, zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi, bez obzira na stupanj sigurnosti izgrađenog plinovoda i bez obzira na razred pojasa cjevovoda.** Iznimno od dredbe stava 1. ovog člana zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi mogu se graditi u pojasu užem od 30 m ako je gradnja već bila predviđena urbanističkim planom prije projektiranja plinovoda i ako se primijenjene posebne zaštitne mjere, s tim da najmanja udaljenost naseljene zgrade od plinovoda mora biti:

- 1) za promjer plinovoda do 125 mm - 10 m
- 2) za promjer plinovoda od 125 do 300 mm - 50 m
- 3) za promjer plinovoda od 300 do 500 mm - 20 m
- 4) za promjer plinovoda veći od 500 mm - 30 m

## 6.2. PRIKAZ I IZMJERA POJASA SLUŽNOSTI I ZAŠTITNIH POJASA

U nastavku su izmjere pojaseva služnosti:

Pojas služnosti 5 m lijevo i 5 m desno (ukupno 10 m) od osi plinovoda (zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 m odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,50 m) - crvene linije:



**6.2.1. Izmjera površina pojasa služnosti 5+5 m lijevo i desno od osi plinovoda (približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku):**

**P pojasa služnosti čkbr. 13907 k.o. Varaždin:**

**627,00 m<sup>2</sup>**



**P pojasa služnosti čkbr. 13908 k.o. Varaždin:**

**527,00 m<sup>2</sup>**



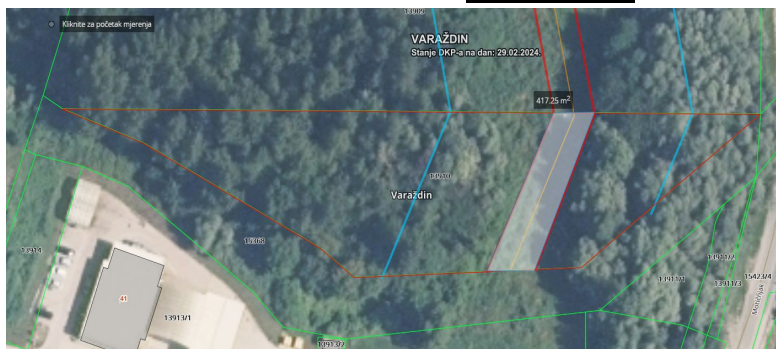
**P pojasa služnosti čkbr. 13909 k.o. Varaždin:**

**486,00 m<sup>2</sup>**



**P pojasa služnosti čkbr. 13910 k.o. Varaždin:**

**417,00 m<sup>2</sup>**



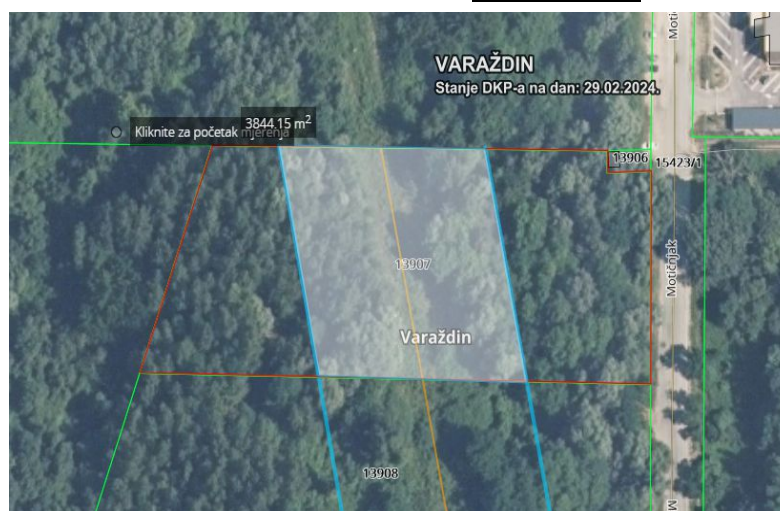
Zaštitni pojas 30 m lijevo i 30 m desno (ukupno 60 m) od osi plinovoda - plave linije: zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi



**6.2.2. Izmjera površina zaštitnog pojasa 30+30 m lijevo i desno od osi plinovoda (približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku):**

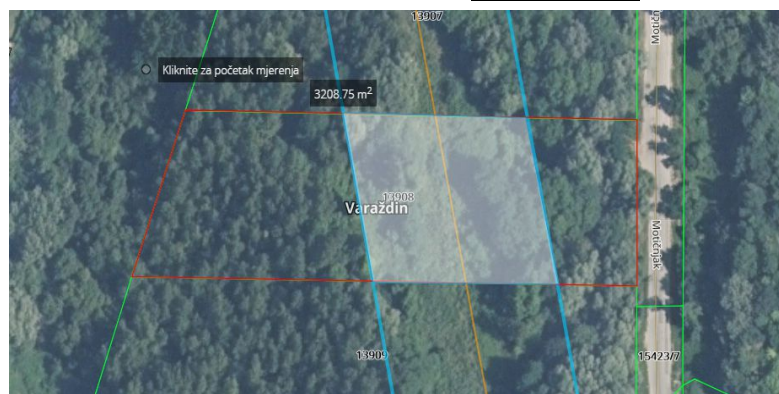
**P** zaštitnog pojasa čkbr. 13907 k.o. Varaždin:

**3.844,00 m2**



**P** zaštitnog pojasa čkbr. 13908 k.o. Varaždin:

**3.208,00** m2



P zaštitnog pojasa čkbr. 13909 k.o. Varaždin:

2.897,00 m<sup>2</sup>

P zaštitnog pojasa čkbr. 13910 k.o. Varaždin:

2.256,00 m<sup>2</sup>

### 6.3. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDOSTI ZEMLJIŠTA USLIJED POJASA SLUŽNOSTI I ZAŠTITNOG POJASA - čkbr. 13907 k.o. Varaždin

#### 6.3.1. Izračun umanjena tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti 627 m2:

**Pojas služnosti snažno ograničava ostala korištenja: odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675**

Nekretnine / pojas: dio čkbr. 13907 k.o. Varaždin	površina pojasa služnosti (m2)	Jedinična cijena zemljišta (€/m2)	Koef. za prerač. služnosti vodova Prilog 3.	umanjenje vrijednosti zemljišta (€)
pojas za služnost 627 m2	627,00	24,75	0,675	<b>10.473,30 €</b>

#### - Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina - Prilog 3:

Koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova:

#### PRILOG 3.

#### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjena	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjena	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	<b>0,55 – 0,80</b>

#### 6.3.2. Izračun umanjena tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin uslijed zaštitnog koridora:

- Površina zaštitnog koridora (zaštitni koridor plinovoda 30+30=60 m), prema Pravilniku o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85) približno iznosi 3.844 m2 (približna izmjera u Geoportal pregledniku).

**Zaštitni koridor** (prema čl. 9. u pojasu širokome 30 m lijevo i desno od osi plinovoda, nakon izgradnje plinovoda, zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi, bez obzira na stupanj sigurnosti izgrađenog plinovoda i bez obzira na razred pojasa cjevovoda) **snažno ograničava ostala korištenja** - odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675.

Zaštitni koridor umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine u smislu njezina građevinskog korištenja. Kako položaj voda u odnosu na nekretninu presijeca nekretninu u smjeru pružanja sjever-jug, zbog navedenog je narušena mogućnost gradnje u središnjem dijelu čestice.

### 6.3.3. Izračun umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed umanjene mjere korištenja - čkbr. 13907 k.o. Varaždin:

#### - Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

#### Članak 34.

Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

#### Izračun okrnjenosti za čkbr. 13907 k.o. Varaždin (uslijed uspostave pojasa služnosti i zaštitnog koridora - umanjuje mjeru korištenja predmetne čestice):

- 6.3.3. Ukupna površina pojasa služnosti i zaštitnog koridora iznosi  $627 + 3.844 = 4.471 \text{ m}^2$ , pa preostali
1. dio površine čestice za gradnju iznosi  $8.676 \text{ m}^2 - 4.471 \text{ m}^2 = 4.205 \text{ m}^2$ . Površina za gradnju je umanjena pa je gradnja moguća na 48% površine ( $4.205 / 8.676 = 0,48$  ili 48%). **Koeficijent iskoristivosti iznosi 2,60, Koeficijent za preračunavanje (prema prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) KP za 2,60 iznosi 1,687). Koeficijent iskoristivosti umanjene površine na kojoj je moguća gradnja iznosi  $48\% \times 1,687 = 0,81$ , a koeficijent za preračunavanje iznosi: (KP za 0,81=0,902 - izračuna se iz formule u Prilogu 12 Pravilnika) pa je omjer  $KP_{1,2} = 0,902 / 1,687 = 0,53$  ili 53%.**

- Prilog 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

STRANICA 126 - BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
KP	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61

Primjer izračuna:

- Postojeća poredbena cijena od 200 €/m<sup>2</sup> za zemljište s ki=0,8
- Potrebno je odrediti vrijednost usporedivog zemljišta s ki=1,2
- Sljedi: KP<sub>(0,8)</sub>=0,9 ; KP<sub>(1,2)</sub>=1,10  
1,10/0,9=1,22 (isto se može očitati iz tablice za ki 1,2/0,8)  
VZ=200x1,22=244 €/m<sup>2</sup>

PRILOG 12.

#### 6.3.3. Umanjenje mjere korištenja za čkbr. 13907 k.o. Varaždin

2.

nekretnina	omjer koeficijenata za preračunavanje ( $KP_{1,2}$ ) t.6.3.3.1.	Ukupna vrijednost zemljišta - t.5.7.1.	postotak umanjenja (100 - $KP_{1,2}$ )	Umanjenje vrijednosti nekretnine (€)
6.3.3. 2. Umanjenje mjere korištenja za čkbr. 13907 k.o. Varaždin	53%	214.699,88 €	47%	100.908,94 €

**6.3.4. Rekapitulacija - zbroj umanjenja tržišne vrijednosti za čkbr. 13907 k.o. Varaždin:**

	vrsta umanjenja vrijednosti nekretnine zbog služnosti / umanjenja stupnja korištenja	Ukupno umanjenje zbog služnosti / mjere korištenja
6.3.4.1.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti (t.6.3.1.)	<b>10.473,30 €</b>
6.3.4.2.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin uslijed umanjene mjere korištenja (t.6.3.3.2.).	<b>100.908,94 €</b>
6.3.4.3.	<b>Ukupno umanjenja tržišne vrijednosti čkbr. 13907 k.o. Varaždin:</b>	<b>111.382,24 €</b>

Drugih posljedičnih gubitaka ili dobitaka nema (vezano za odredbu odgovarajuće primjene članka 50. – 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

**6.3.5. Rekapitulacija - tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin umanjeno zbog služnosti prolaza plinovoda :**

6.3.5.1.	Tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13907 k.o. Varaždin - bez umanjenja zbog služnosti (t.5.7.1.)	<b>214.699,88 €</b>
6.3.5.2.	Ukupno umanjenje tržišne vrijednosti zbog prolaska magistralnog plinovoda (t.6.3.4.3.)	<b>-111.382,24 €</b>
6.3.5.3.	Tržišna vrijednost čkbr. 13907 k.o. Varaždin nakon umanjenja:	<b>103.317,63 €</b>

#### 6.4. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDOSTI ZEMLJIŠTA USLIJED POJASA SLUŽNOSTI I ZAŠTITNOG POJASA - čkbr. 13908 k.o. Varaždin

##### 6.4.1. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti 527 m2:

Pojas služnosti snažno ograničava ostala korištenja: odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675

Nekretnine / pojas: dio čkbr. 13908 k.o. Varaždin	površina pojasa služnosti (m2)	Jedinična cijena zemljišta (€/m2)	Koef. za prerač. služnosti vodova Prilog 3.	umanjenje vrijednosti zemljišta (€)
pojas za služnost 527 m2	527,00	24,75	0,675	<b>8.802,92 €</b>

##### - Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina - Prilog 3:

Koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova:

##### PRILOG 3.

##### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

##### 6.4.2. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin uslijed zaštitnog koridora:

- Površina zaštitnog koridora (zaštitni koridor plinovoda 30+30=60 m), prema Pravilniku o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85) približno iznosi 3.208 m2 (približna izmjera u Geoportal pregledniku).

**Zaštitni koridor** (prema čl. 9. u pojasu širokome 30 m lijevo i desno od osi plinovoda, nakon izgradnje plinovoda, zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi, bez obzira na stupanj sigurnosti izgrađenog plinovoda i bez obzira na razred pojasa cjevovoda) **snažno ograničava ostala korištenja - odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675.**

Zaštitni koridor umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine u smislu njezina građevinskog korištenja. Kako položaj voda u odnosu na nekretninu presijeca nekretninu u smjeru pružanja sjever-jug, zbog navedenog je narušena mogućnost gradnje u središnjem dijelu čestice.

#### 6.4.3. Izračun umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed umanjene mjere korištenja - čkbr. 13908 k.o. Varaždin:

##### - Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

##### Članak 34.

Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

#### Izračun okrnjenosti za čkbr. 13908 k.o. Varaždin (uslijed uspostave pojasa služnosti i zaštitnog koridora - umanjuje mjeru korištenja predmetne čestice):

- 6.4.3. Ukupna površina pojasa služnosti i zaštitnog koridora iznosi  $527 + 3.208 = 3.735 \text{ m}^2$ , pa preostali
1. dio površine čestice za gradnju iznosi  $8.297 \text{ m}^2 - 3.735 \text{ m}^2 = 4.562 \text{ m}^2$ . Površina za gradnju je umanjena pa je gradnja moguća na 55% površine ( $4.562 / 8.297 = 0,55$  ili 55%). **Koeficijent iskoristivosti iznosi 2,60, Koeficijent za preračunavanje (prema prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) KP za 2,60 iznosi 1,687). Koeficijent iskoristivosti umanjene površine na kojoj je moguća gradnja iznosi  $55\% \times 1,687 = 0,93$ , a koeficijent za preračunavanje iznosi: (KP za 0,93=0,965 - izračuna se iz formule u Prilogu 12 Pravilnika) pa je omjer  $KP_{1,2} = 0,965 / 1,687 = 0,57$  ili 57%.**

- Prilog 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

STRANICA 126 - BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
KP	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61

Primjer izračuna:

- Postojeća poredbena cijena od 200 €/m<sup>2</sup> za zemljište s ki=0,8
- Potrebno je odrediti vrijednost usporedivog zemljišta s ki=1,2
- Slijedi: KP<sub>(0,8)</sub>=0,9 ; KP<sub>(1,2)</sub>=1,10  
1,10/0,9=1,22 (isto se može očitati iz tablice za ki 1,2/0,8)  
VZ=200x1,22=244 €/m<sup>2</sup>

PRILOG 12.

nekretnina		omjer koeficijenata za preračunavanje ( $KP_{1,2}$ ) t.6.4.3.1.	Ukupna vrijednost zemljišta - t.5.7.2.	postotak umanjenja (100 - $KP_{1,2}$ )	Umanjenje vrijednosti nekretnine (€)
6.4.3.	Umanjenje mjere korištenja za čkbr. 13908 k.o. Varaždin	53%	205.320,99 €	47%	96.500,86 €

**6.4.4. Rekapitulacija - zbroj umanjenja tržišne vrijednosti za čkbr. 13908 k.o. Varaždin:**

	vrsta umanjenja vrijednosti nekretnine zbog služnosti / umanjenja stupnja korištenja	Ukupno umanjenje zbog služnosti / mjere korištenja
6.4.4.1.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti (t.6.4.1.)	8.802,92 €
6.4.4.2.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin uslijed umanjene mjere korištenja (t.6.4.3.2.).	96.500,86 €
6.4.4.3.	<b>Ukupno umanjenja tržišne vrijednosti čkbr. 13908 k.o. Varaždin:</b>	<b>105.303,78 €</b>

Drugih posljedičnih gubitaka ili dobitaka nema (vezano za odredbu odgovarajuće primjene članka 50. – 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

**6.4.5. Rekapitulacija - tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin umanjeno zbog služnosti prolaza plinovoda :**

6.4.5.1.	Tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13908 k.o. Varaždin - bez umanjenja zbog služnosti (t.5.7.2.)	205.320,99 €
6.4.5.2.	Ukupno umanjenje tržišne vrijednosti zbog prolaska magistralnog plinovoda (t.6.4.4.3.)	-105.303,78 €
6.4.5.3.	Tržišna vrijednost čkbr. 13908 k.o. Varaždin nakon umanjenja:	100.017,20 €

## 6.5. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDOSTI ZEMLJIŠTA USLIJED POJASA SLUŽNOSTI I ZAŠTITNOG POJASA - čkbr. 13909 k.o. Varaždin

### 6.5.1. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti 486 m<sup>2</sup>:

Pojas služnosti snažno ograničava ostala korištenja: odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675

Nekretnine / pojas: dio čkbr. 13909 k.o. Varaždin	površina pojasa služnosti (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	Koef. za prerač. služnosti vodova Prilog 3.	umanjenje vrijednosti zemljišta (€)
pojas za služnost 486 m <sup>2</sup>	486,00	24,75	0,675	<b>8.118,06 €</b>

#### - Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina - Prilog 3:

Koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova:

#### PRILOG 3.

#### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

### 6.5.2. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin uslijed zaštitnog koridora:

- Površina zaštitnog koridora (zaštitni koridor plinovoda 30+30=60 m), prema Pravilniku o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85) približno iznosi 2.897 m<sup>2</sup> (približna izmjera u Geoportal pregledniku).

**Zaštitni koridor** (prema čl. 9. u pojasu širokome 30 m lijevo i desno od osi plinovoda, nakon izgradnje plinovoda, zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi, bez obzira na stupanj sigurnosti izgrađenog plinovoda i bez obzira na razred pojasa cjevovoda) **snažno ograničava ostala korištenja - odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675.**

Zaštitni koridor umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine u smislu njezina građevinskog korištenja. Kako položaj voda u odnosu na nekretninu presijeca nekretninu u smjeru pružanja sjever-jug, zbog navedenog je narušena mogućnost gradnje u središnjem dijelu čestice.

### 6.5.3. Izračun umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed umanjene mjere korištenja - čkbr. 13909 k.o. Varaždin:

#### - Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

#### Članak 34.

Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

#### Izračun okrnjenosti za čkbr. 13909 k.o. Varaždin (uslijed uspostave pojasa služnosti i zaštitnog koridora - umanjuje mjeru korištenja predmetne čestice):

- 6.5.3. Ukupna površina pojasa služnosti i zaštitnog koridora iznosi  $486 + 2.897 = 3.383 \text{ m}^2$ , pa preostali
1. dio površine čestice za gradnju iznosi  $8.314 \text{ m}^2 - 3.383 \text{ m}^2 = 4.931 \text{ m}^2$ . Površina za gradnju je umanjena pa je gradnja moguća na 59% površine ( $4.931 / 8.314 = 0,59$  ili 59%). **Koeficijent iskoristivosti iznosi 2,60, Koeficijent za preračunavanje (prema prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) KP za 2,60 iznosi 1,687). Koeficijent iskoristivosti umanjene površine na kojoj je moguća gradnja iznosi  $59\% \times 1,687 = 0,995$ , a koeficijent za preračunavanje iznosi: (KP za 0,995=0,997 - izračuna se iz formule u Prilogu 12 Pravilnika) pa je omjer  $KP_{1,2} = 0,997 / 1,687 = 0,59$  ili 59%.**

- Prilog 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

STRANICA 126 – BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
KP	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61

Primjer izračuna:

- Postojeća poredbena cijena od 200 €/m<sup>2</sup> za zemljište s ki=0,8
- Potrebno je odrediti vrijednost usporedivog zemljišta s ki=1,2
- Slijedi: KP<sub>(0,8)</sub>=0,9 ; KP<sub>(1,2)</sub>=1,10  
1,10/0,9=1,22 (isto se može očitati iz tablice za ki 1,2/0,8)  
VZ=200x1,22=244 €/m<sup>2</sup>

PRILOG 12.

nekretnina		omjer koeficijenata za preračunavanje ( $KP_{1,2}$ ) t.6.5.3.1.	Ukupna vrijednost zemljišta - t.5.7.3.	postotak umanjenja (100 - $KP_{1,2}$ )	Umanjenje vrijednosti nekretnine (€)
6.5.3.	Umanjenje mjere korištenja za čkbr. 13909 k.o. Varaždin	59%	205.741,67 €	41%	84.354,09 €

**6.5.4. Rekapitulacija - zbroj umanjenja tržišne vrijednosti za čkbr. 13909 k.o. Varaždin:**

	vrsta umanjenja vrijednosti nekretnine zbog služnosti / umanjenja stupnja korištenja	Ukupno umanjenje zbog služnosti / mjere korištenja
6.5.4.1.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti (t.6.5.1.)	8.118,06 €
6.5.4.2.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin uslijed umanjene mjere korištenja (t.6.5.3.2.).	84.354,09 €
6.5.4.3.	<b>Ukupno umanjenja tržišne vrijednosti čkbr. 13909 k.o. Varaždin:</b>	<b>92.472,15 €</b>

Drugih posljedičnih gubitaka ili dobitaka nema (vezano za odredbu odgovarajuće primjene članka 50. – 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

**6.5.5. Rekapitulacija - tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin umanjeno zbog služnosti prolaza plinovoda :**

6.5.5.1.	Tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13909 k.o. Varaždin - bez umanjenja zbog služnosti (t.5.7.3.)	205.741,67 €
6.5.5.2.	Ukupno umanjenje tržišne vrijednosti zbog prolaska magistralnog plinovoda (t.6.5.4.3.)	-92.472,15 €
6.5.5.3.	Tržišna vrijednost čkbr. 13909 k.o. Varaždin nakon umanjenja:	113.269,53 €

## 6.6. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDOSTI ZEMLJIŠTA USLIJED POJASA SLUŽNOSTI I ZAŠTITNOG POJASA - čkbr. 13910 k.o. Varaždin

### 6.6.1. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti 417 m<sup>2</sup>:

Pojas služnosti snažno ograničava ostala korištenja: odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675

Nekretnine / pojas: dio čkbr. 13910 k.o. Varaždin	površina pojasa služnosti (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	Koef. za prerač. služnosti vodova Prilog 3.	umanjenje vrijednosti zemljišta (€)
pojas za služnost 417 m <sup>2</sup>	417,00	24,75	0,675	<b>6.965,50 €</b>

#### - Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina - Prilog 3:

Koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova:

#### PRILOG 3.

#### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	<b>0,55 – 0,80</b>

### 6.6.2. Izračun umanjjenja tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin uslijed zaštitnog koridora:

- Površina zaštitnog koridora (zaštitni koridor plinovoda 30+30=60 m), prema Pravilniku o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85) približno iznosi 2.256 m<sup>2</sup> (približna izmjera u Geoportal pregledniku).

**Zaštitni koridor** (prema čl. 9. u pojasu širokome 30 m lijevo i desno od osi plinovoda, nakon izgradnje plinovoda, zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi, bez obzira na stupanj sigurnosti izgrađenog plinovoda i bez obzira na razred pojasa cjevovoda) **snažno ograničava ostala korištenja - odabrano prosječni koef. za preračunavanje 0,55-0,80 što iznosi 0,675.**

Zaštitni koridor umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine u smislu njezina građevinskog korištenja. Kako položaj voda u odnosu na nekretninu gotovo dijagonalno presijeca nekretninu u smjeru pružanja sjever-jug, zbog navedenog je narušena mogućnost gradnje u središnjem dijelu čestice.

### 6.6.3. Izračun umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed umanjene mjere korištenja - čkbr. 13910 k.o. Varaždin:

#### - Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Osnove za procjenu vrijednosti prava služnosti

Članak 29.

(1) Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

(2) Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

#### Članak 34.

Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona.

#### Izračun okrnjenosti za čkbr. 13910 k.o. Varaždin (uslijed uspostave pojasa služnosti i zaštitnog koridora - umanjuje mjeru korištenja predmetne čestice):

- 6.6.3. Ukupna površina pojasa služnosti i zaštitnog koridora iznosi  $417 + 2.256 = 2.673 \text{ m}^2$ , pa preostali
1. dio površine čestice za gradnju iznosi  $4.346 \text{ m}^2 - 2.673 \text{ m}^2 = 1.673 \text{ m}^2$ . Površina za gradnju je umanjena pa je gradnja moguća na 38% površine ( $1.673 / 4.346 = 0,38$  ili 38%). **Koeficijent iskoristivosti iznosi 2,60, Koeficijent za preračunavanje (prema prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) KP za 2,60 iznosi 1,687). Koeficijent iskoristivosti umanjene površine na kojoj je moguća gradnja iznosi  $38\% \times 1,687 = 0,641$ , a koeficijent za preračunavanje iznosi: (KP za  $0,641=0,809$  - izračuna se iz formule u Prilogu 12 Pravilnika) pa je omjer  $KP_{1,2} = 0,809 / 1,687 = 0,48$  ili 48%.**

- Prilog 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

STRANICA 126 - BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
KP	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61

Primjer izračuna:

- Postojeća poredbena cijena od 200 €/m<sup>2</sup> za zemljište s ki=0,8
- Potrebno je odrediti vrijednost usporedivog zemljišta s ki=1,2
- Slijedi: KP<sub>(0,8)</sub>=0,9 ; KP<sub>(1,2)</sub>=1,10  
1,10/0,9=1,22 (isto se može očitati iz tablice za ki 1,2/0,8)  
VZ=200x1,22=244 €/m<sup>2</sup>

PRILOG 12.

nekretnina		omjer koeficijenata za preračunavanje ( $KP_{1,2}$ ) t.6.6.3.1.	Ukupna vrijednost zemljišta - t.5.7.4.	postotak umanjenja (100 - $KP_{1,2}$ )	Umanjenje vrijednosti nekretnine (€)
6.6.3.	Umanjenje mjere korištenja za čkbr. 13910 k.o. Varaždin	48%	107.547,91 €	52%	55.924,91 €

**6.6.4. Rekapitulacija - zbroj umanjenja tržišne vrijednosti za čkbr. 13910 k.o. Varaždin:**

	vrsta umanjenja vrijednosti nekretnine zbog služnosti / umanjenja stupnja korištenja	Ukupno umanjenje zbog služnosti / mjere korištenja
6.6.4.1.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin uslijed pojasa služnosti (t.6.6.1.)	<b>6.965,50 €</b>
6.6.4.2.	Umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin uslijed umanjene mjere korištenja (t.6.6.3.2.).	<b>55.924,91 €</b>
6.6.4.3.	<b>Ukupno umanjenja tržišne vrijednosti čkbr. 13910 k.o. Varaždin:</b>	<b>62.890,41 €</b>

Drugih posljedičnih gubitaka ili dobitaka nema (vezano za odredbu odgovarajuće primjene članka 50. – 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

**6.6.5. Rekapitulacija - tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin umanjeno zbog služnosti prolaza plinovoda :**

6.6.5.1.	Tržišna vrijednost zemljišta čkbr. 13910 k.o. Varaždin - bez umanjenja zbog služnosti (t.5.7.4.)	<b>107.547,91 €</b>
6.6.5.2.	Ukupno umanjenje tržišne vrijednosti zbog prolaska magistralnog plinovoda (t.6.6.4.3.)	<b>-62.890,41 €</b>
6.6.5.3.	Tržišna vrijednost čkbr. 13910 k.o. Varaždin nakon umanjenja:	<b>44.657,50 €</b>

**6.7. Osvrt na položaj čkbr. 13911/1, 13911/, 13911/3 k.o. Varaždin u odnosu na koridore uz vodove infrastrukture (magistralni ospkrbni cjevovod i glavni odvodni kolektor):**

Čestice čkbr. 13911/1, 13911/, 13911/3 k.o. Varaždin su manjih površina smještene uz pojas prometnice te na istima gradnja nije moguća. Uvidom u prostorni plan GUP Varaždin vidljivo je da nema preciznih podataka o postojanju pojasa služnosti na predmetnim česticama (prikazane su približne trase instalacija), tako da zbog malih površina tih čestica izračun umanjenja zbog pojasa služnosti odnosno umanjenja mjere korištenja nije proveden.

## 7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

#### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - Zemljišta čkbr. 13907, 13908, 13909, 13910, 13911/1, 13911/2, 13911/3 k.o. Varaždin na lokaciji Motičnjak, Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

	Zemljište čkbr. 13907 k.o. Varaždin:	103.317,63 €
7.1.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	103.000,00 €
	Zemljište čkbr. 13908 k.o. Varaždin:	100.017,20 €
7.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	100.000,00 €
	Zemljište čkbr. 13909 k.o. Varaždin:	113.269,53 €
7.3.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	113.000,00 €
	Zemljište čkbr. 13910 k.o. Varaždin:	44.657,50 €
7.4.	ZAOKRUŽENO (na cijele stotice):	44.700,00 €
	Zemljište čkbr. 13911/1 k.o. Varaždin:	6.529,25 €
7.5.	ZAOKRUŽENO (na cijele desetice):	6.530,00 €
	Zemljište čkbr. 13911/2 k.o. Varaždin:	3.788,10 €
	Napomena: potpuno izvlaštenje na čkbr. 13911/2 k.o. Varaždin.	
7.6.	ZAOKRUŽENO (na cijele desetice):	3.790,00 €
	Zemljište čkbr. 13911/3 k.o. Varaždin:	894,68 €
	Napomena: potpuno izvlaštenje na čkbr. 13911/3 k.o. Varaždin.	
7.7.	ZAOKRUŽENO (na cijele brojeve):	895,00 €
7.8.	SVEUKUPNO (7.1.+7.2.+7.3.+7.4.+7.5.+7.6.+7.7.):	371.915,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 29.02.2024. god.

Izradio:  
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small flourish.

## 8. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN

Stanje na dan: 26.02.2024. 07:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 10421

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1797/2024

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.	13907	129	MOTIČNJAK PAŠNJAK	8676 8676	
2.	13908	129	MOTIČNJAK PAŠNJAK	8297 8297	
3.	13909	129	MOTIČNJAK PAŠNJAK	8314 8314	
4.	13910	129	MOTIČNJAK PAŠNJAK	4346 4346	
5.	13911/1	129	VARAŽDIN, MOTIČNJAK PAŠNJAK	343 343	
6.	13911/2	129	VARAŽDIN, MOTIČNJAK PAŠNJAK	199 199	
7.	13911/3	129	VARAŽDIN, MOTIČNJAK PAŠNJAK	47 47	
UKUPNO:				30222	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REN-TRANSPORT D.O.O., VARAŽDIN, DRAGUTINA RAKOVCA 57	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.10.2021.g. pod brojem Z-16401/2021  ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU, KLASA: UP/I-943-04/21-02/140 URBROJ: 2186/1-10/7-21-2 07.07.2021, PRIJEDLOG DOPUNE 13.10.2022, potpuno izvlaštenje na kčbr. 13911/2 i kčbr. 13911/3 upisane u A.	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10421

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primlj. 18.02.1997. RZ. 431/97</p> <p>Temeljem sporazuma o osiguranju novčanog potraživanja odnosno novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 13.02.1997. uknjižuje se zalog za iznos od 1.120.887,75 DEM u Kn protuvrijednosti prema srednjem tečaju NBH koji će vrijediti na dan povrata kredita zajedno sa ugovorenim kamatama, te uvećano za event. troškove sudskog postupka za potrebe prisilnog namirenja, po određenju suda i to na čkb. 8657 i čkb r. 8673/10 - sada čkb. 8673/10, 8673/13, 8673/14, 8673/15, 8673/16 u A za korist:</p> <p><b>GLUMINA BANKA D.D., ZAGREB, KENEDIJEV TRG 6 B</b></p>	1.120.887,75 DEM	
2.			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 22.01.1999. RZ. 110/99.</p> <p>Temeljem Ugovora o ustupanju potraživanja od 9.11. 1998. uknjižuje se nadhipoteka za iznos od 213.238,95 DEM (dvjestotrinaesttisućadvijestotridesetosam DEM i devedesetpetpf ) u protuvrijednosti kuna; iznos od 43.087,49 DEM (četdesettritisućeosamdesetsedamnjemačkihmarakačetdesetpetpf) u protuvrijednosti kuna; iznos od 560,04 (petstošezdesetnjemačkihmarakačetiripf) u protuvrijednosti kuna; iznos od 66.143,15 DEM (šezdesetšesttisućastočetdesettrinjemačkemarkaipetnaestpf) u protuvrijednosti kuna na nekretninama u A, za korist:</p> <p><b>ŠTEDNO-KREDITNA SLUŽBA STANOING D.O.O., VARAŽDIN</b></p>		VIDI C-4
3.			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Temeljem iste isprave uknjižuje se nadhipoteka za iznos od 2.170.029,20 kn (dvamilijunastosedamdesettisućadvadesetdevetkunaidvadesetlipa) na nekretninama u A za korist:</p> <p><b>BROKERSKA KUĆA "BON", VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA 4</b></p>		VIDI C-5
4.			
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 18.10.2000. RZ. 1673/2000.</p> <p>Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu od 21.04.1999. br.Tt.99/473-2 zabilježena je promjena naziva vjerovnika pod C-2. A na novo:"ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA STANOING" Varaždin, J.Habdelića 4</p>		
5.			
5.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 18.10.2000. RZ. 1674/2000.</p> <p>Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu od 26.11.1999. br.Tt.99/809. zabilježena je promjena naziva vjerovnika pod C-3 na novo:"STANOING d.o.o. Varaždin, Habdelićeva 4".</p>		
6.			
6.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primlj. 17.08.2001. RZ. 1685/2001.</p> <p>Temeljem rješenja Trgovačkog suda Varaždin br.OVR 2537/00 zabilježuje se ovrha na nekretnina u A utvrđenje vrijednosti nekretnina, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz cijene postignute prodajom.</p>		

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10421

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>7.</b>			
7.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primlj. 27.12.2002. RZ.2788/02.</p> <p>Temeljem rješenja ovog suda od 20.12.2002. god. br.Ovr.1009/01. zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom u visini njegove tražbine u A.</p>		
<b>8.</b>			
8.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primlj. 12.02.2003. RZ.302/2003.</p> <p>Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br.Ovr.1/2003. od 13.01.2003. god. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.</p>		
<b>9.</b>			
9.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 17.06.2004. RZ. 1312/2004.</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja od 15.06.2004.god. broj Ovr.1991/99., zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom u visini njegove tražbine, na nekretninama u A:</p>		
<b>12.</b>			
12.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.04.2018. broj Z-5577/18</p> <p>Na temelju Prijedloga za zabilježbu postupka nepotpunog izvlaštenja podnietog od strane PLINACRO d.o.o. iz Zagreba, a zaprimljenog kod Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Odjela za imovinsko-pravne poslove, poslove rudarstva, poljoprivrede i šumarstva pod posl. br. Klasa: UP/I-943-04/18-02/24 DTB, Urbroj:2186-01-02-18-2 sukladno odredbama čl. 33 Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN74/14 i 69/17) zabilježuje se postupak izvlaštenja na kčbr. 13908 (stara kčbr. 8673/14) u A.</p>		
<b>13.</b>			
13.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/10421 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.04.2018. broj Z-5578/18.</p> <p>Na temelju Prijedloga za zabilježbu postupka nepotpunog izvlaštenja podnietog od strane PLINACRO d.o.o. iz Zagreba, a zaprimljenog kod Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Odjela za imovinsko-pravne poslove, poslove rudarstva, poljoprivrede i šumarstva pod posl. br. Klasa: UP/I-943-04/18-02/25 DTB, Urbroj: 2186-01-02-02-18-2 sukladno odredbama čl. 33 Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14 i 69/17) zabilježuje se postupak izvlaštenja na čkbr. 13909 (stara čkbr. 8673/15) upisane u A.</p>		
<b>14.</b>			

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10421

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	<p>Zaprimljeno 21.01.2022.g. pod brojem Z-1063/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA IZVLAŠTENOM NEKRETNINOM, PRIVREMENO RJEŠENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU, KLASA: UP/I-943-04/21-02/140, URBROJ: 2186-10/8-22-7 20.01.2022, RJEŠENJE O ISPRAVKU POGREŠKE, KLASA: UP/I-943-04/21-02/140, URBROJ: 2186-10/5-22-16, UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU VARAŽDINSKE ŽUPANIJE 10.05.2022, RJEŠENJE O ISPRAVKU POGREŠKE 13.10.2022, - do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, na kčbr. 13911/2 i 13911/3 u A</p>		
15.			
15.1	<p>Zaprimljeno 30.01.2024.g. pod brojem Z-1796/2024</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 13910, RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI, KLASA: UP/I-943-04/18-02/22, URBROJ: 2186-01-01-02/3-19-41 (PRAVOMOĆNO) UZ POTVRDU O IZVRŠENOM NALOGU OD 19.06.2018.GOD. I POTVRDU O IZVRŠENOM NALOGU OD 14.03.2019.GODINE. 30.01.2024, radi izgradnje Magistralnog plinovoda Kneginec-Varaždin II DN 300/50, površine služnosti 404 m2, za korist: <b>PLINACRO D.O.O., OIB: 69401829750, SAVSKA CESTA 88A, ZAGREB</b></p>		
16.			
16.1	<p>Zaprimljeno 30.01.2024.g. pod brojem Z-1797/2024</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 13907, RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI BROJ KLASA: UP/I-943-04/18-02/23, URBROJ: 2186-01-01-02/3-19-36 (PRAVOMOĆNO) UZ DOKAZ O ISPLAĆENOJ NAKNADI OD 21.06.2018. I 14.03.2019. 30.01.2024, radi izgradnje Magistralnog plinovoda Kneginec-Varaždin II DN 300/50, površine služnosti 575 m2, i nositelj tog prava: <b>PLINACRO D.O.O., OIB: 69401829750, SAVSKA CESTA 88A, 10000 ZAGREB</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.02.2024.