



REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN

KLASA: 602-01/24-01/18  
URBROJ: 2103-18-24-2  
Bjelovar, 26.02.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI  
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

Predmet: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana

Na temelju članka 56. Statuta Bjelovarsko-bilogorske županije („Županijski glasnik“, broj 22/09, 1/13, 7/13, 1/18, 2/20, 5/20, 1/21, 12/23), Župan Bjelovarsko-bilogorske županije, dana 26. veljače 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana, te se upućuje Odboru za naobrazbu, kulturu i šport Županijske skupštine Bjelovarsko-bilogorske županije na raspravu i Županijskoj skupštini Bjelovarsko-bilogorske županije na razmatranje i usvajanje.

Prijedlog ovog Zaključka obrazložit će pročelnica Upravnog odjela za društvene djelatnosti i obrazovanje Andrea Prugovečki Klepac, prof.

ŽUPAN  
Marko Marušić, dipl.oec., v.r.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA**  
**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**

*Nacrt prijedloga*

KLASA: 602-01/24-01/18

URBROJ: 2103-18-24-3

Bjelovar, 26.02.2024.

Temeljem članka 17. Statuta Bjelovarsko-bilogorske županije („Županijski glasnik“ broj 22/09, 1/13, 7/13, 1/18, 2/20, 5/20, 1/21, 12/23) Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije na svojoj \_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2024. godine donijela je

**ZAKLJUČAK**  
**o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana**

**Članak 1.**

Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije daje suglasnost Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana na adresi Štefanje kbr. 94, na k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje.

**Članak 2.**

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije izradilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 25.900,00 eura koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

**Članak 3.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Županijskom glasniku“.

**PREDSJEDNIK**  
**ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**  
**Slavko Došen**



REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA DRUŠTVENE  
DJELATNOSTI I OBRAZOVANJE

KLASA: 602-01/24-01/18  
URBROJ: 2103-18-24-4  
Bjelovar, 26.02.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI  
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

PREDMET: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana  
- obrazloženje

Školski odbor Osnovne škole Štefanje na sjednici održanoj 26. veljače 2024. godine donio je Odluku o prodaji školskog stana na adresi Štefanje 94, broj katastarske čestite 1590/1, katastarska općina Štefanje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije izradilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 25.900,00 eura koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Predlaže se Županijskoj skupštini Bjelovarsko-bilogorske županije da donese Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog stana.

S poštovanjem,



Procelnica  
Andrea Pungovečki Klepac, prof.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Bjelovarsko-bilogorska županija  
Općina Štefanje  
**OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE**  
**ŠTEFANJE**  
Telefon -fax: 043/778-028  
E-mail: [ured@os-stefanje.skole.hr](mailto:ured@os-stefanje.skole.hr)

KLASA: 402-08/24-01/03  
URBROJ: 2103-98-01-24-1  
Štefanje, 26. veljače 2024.

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

Primljeno: 26.02.2024.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
602-01/24-01/18	18-01	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednos
24-1	0	0,00



**Bjelovarsko-bilogorska županija**  
**Upravni odjel za društvene djelatnosti**  
**i obrazovanje**  
**Bjelovar**  
[andrea.prugovecki.klepac@bbz.hr](mailto:andrea.prugovecki.klepac@bbz.hr)

**Predmet: Zamolba za suglasnost za prodaju  
školskog stana, dostavljamo**

Poštovani,

Temeljem odredbi Statuta Osnovne škole Štefanje, Odluke Školskog odbora te dobivenog pozitivnog mišljenja o procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine – jednosobnog stana u Štefanju 94, k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje od strane Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko-bilogorske županije dostavljamo **zamolbu za suglasnost za prodaju navedenog stana.**

U prilogu dostavljamo:

- ✓ Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva od 22.2.2024. godine, KLASA: 360-01/23-01/05; URBROJ: 2103-21-24-4
- ✓ Odluku Školskog odbora od 26.2.2024. godine, KLASA: 007-05/24-03/01; URBROJ: 2103-98-07-24-3
- ✓ Procjembeni elaborat/korigirani (oznaka: 28032023 od listopada 2023. godine) od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Alena Ljeljaka, struč.spec.ing.građ., G. Prnjarovec 41a, Križ

S poštovanjem

Predsjednica Školskog odbora:  
*Goranka Halapa*  
Goranka Halapa, dipl. učiteljica

Ravnatelj škole:  
*Dražen Milaković*  
Dražen Milaković, prof.

Dostaviti:

1. Naslovu/mailom
2. Arhiva, ovdje

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Bjelovarsko-bilogorska županija  
Općina Štefanje  
**OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE**  
**ŠTEFANJE**  
**ŠKOLSKI ODBOR**

KLASA: 007-05/24-03/01  
URBROJ: 2103-98-07-24-3  
Štefanje, 26.2.2024.

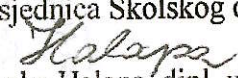
Temeljem članka 25. Statuta Osnovne škole Štefanje, Školski odbor na 40. sjednici održanoj 26. veljače 2024. godine donosi

**ODLUKE**

1. Donijeta je Odluka o prodaji jednosobnog školskog stana na adresi Štefanje kbr. 94, na k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje.
2. Upućuje se zahtjev za dobivanje suglasnosti o prodaji navedenog stana osnivaču Osnovne škole Štefanje – Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

**Obrazloženje:**

Nakon što je Škola zaprimila pozitivno mišljenje o procjemenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine – jednosobni stan u Štefanju 94, k.č.br. 1590/1, k.o. Štefanje da je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina od strane Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko-bilogorske županije od 22.2.2024, KLASA: 360-01/23-01/05; URBROJ: 2103-21-24-4 Školski odbor je temeljem navedenog donio Odluke kao u izreci.

Predsjednica Školskog odbora:  
  
Goranka Halapa, dipl. učiteljica

Dostaviti:

1. Bjelovarsko-bilogorskoj županiji
2. Oglasna ploča
3. Arhiva, ovdje

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**  
Alen Leljak, struč.spec.ing.građ.  
OIB: 31704057663

Gornji Prnjarovec 41a, 10314 Križ  
tel.: 098/472-690  
e-mail: ak.leljak@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:	Osnovna škola Štefanje, Štefanje 72 OIB: 34580014655
ZADATAK:	Utvrđivanje tržišne cijene stana
PODACI O NEKRETNINI:	
NEKRETNINA:	ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – jednosobni stan na prvom katu upisan u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje
LOKACIJA:	Štefanje 94, Štefanje k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje
OZNAKA:	28032023

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 25.10.2023.g.:

25.900,00 €

Sudski vještak:  
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

## **SADRŽAJ:**

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

## 2. IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



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

Broj: 4 Su-374/2020-4  
Velika Gorica, 2. srpnja 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Alena Leljaka, struč.spec.ing.grad., 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 – 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), 2. srpnja 2020.

### rješio je

Alen Leljak, struč.spec.ing.grad., OIB: 31704057663, iz Križa, Gornji Prnjavorac 41a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Alen Leljak, struč.spec.ing.grad. 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, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, presliku osobne iskaznice i popis predmeta.

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-569/15-7 od 1. srpnja 2016. 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 podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprijetki 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.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM IZJEDKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. Alen Leļjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

Dokument je elektronički potpisan  
**NIKOLA RAMUŠĆAK**  
 Vrijeme potpisivanja  
 06.07.2020  
 00:55:43

DN  
 CN=  
 C=HR, O=OPREMA IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA  
 I=VELIKA GORICA  
 OU=NIKOLA RAMUŠĆAK  
 OU=NIKOLA RAMUŠĆAK

Broj zapisa: 17897-590e8

Kontrolni broj: 09d5a-c7673-e771b

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

### **3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19. i 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19 i 98/19);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98.; 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18. i 110/18.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13. i 83/15.);
- Prostorni plan uređenja Općine Štefanje („Službeni vjesnik Općine Štefanje“ broj 05/06, 03/16, 02/21, 03/21 - pročišćeni tekst
- Pravilnik o energetske pregledu zgrada i energetske certificiranju („Narodne novine“ br. 79/14. i 48/15.);
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

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

Zadatak vještaka je izraditi procjembeni elaborat sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine (upisana u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje): ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)– jednosobni stan na prvom katu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i balkona površine od 51,00 m<sup>2</sup>, Štefanje 3, na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje.

Očevid na licu mjesta na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje, održan je dana 28.11.2022., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine.

Dan vrednovanja:	25.10.2023.g.
Dan kakvoće:	25.10.2023.g.

#### 4.1. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Štefanju, na adresi Štefanje 94



Prilog: prikaz lokacije (izvor: <https://www.google.hr/maps/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje (izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

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



Prilog: fotografija lokacije predmetne nekretnine sa označenim suvlasničkim dijelom (E – 6)  
- jednosobni stan na prvom katu upisan  
(izvor: vještak)

### **5.1. GRAĐEVINA I ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE**

#### **5.1.1. OPIS ZATEČENOG STANJA**

**Predmet procjemenog elaborata** je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine i to suvlasničkog dijela: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – jednosobni stan na prvom katu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i balkona površine od 51,00 m<sup>2</sup>, Štefanje 3, na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje.

Zgrada je ucrtana u katastarske podloge i upisana u gruntovne knjige prema trenutnom stanju. Zgrada je izgrađena otprilike 1981.g., te je za nju izdano Uvjerenje za upotrebu (Broj: UP-04-317-1981. od 28.07.1981.g).

Etažnost zgrade: 2 nadzemnih etaža

Lokacija je dobra, a okolni objekti su uglavnom stambene i mješovite namjene i sličnih su obilježja kao predmetna nekretnina.

Prilaz na parcelu predmetne zgrade omogućen je sa javne prometne površine za pješake i za vozila.

Ispred predmetne nekretnine od infrastrukture osim asfaltirane prometnice postoji ulični plinovod, ulični vodovod, elektroenergetska mreža, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža.

Odvoz kućnog otpada organizirano se odvozi od strane gradskog komunalnog poduzeća.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine je **loše** s obzirom da je stan u lošem stanju.

Prilikom očevida vidljivo je da je potrebna adaptacija stana.

### 5.1.2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Izračun je izvršen na temelju **Priloga I** (koeficijenti korisne vrijednosti površina) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	Korisne vrijednosti površina (m <sup>2</sup> )
<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b> – stan na prvom katu upisan u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje			
Stambeni prostor Visina ≥2,2 m < 2,6 m	47,00	0,90	42,30
Balkon	4,00	0,25	1,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>51,00</b>		<b>43,30</b>

### 5.1.3. TEHNIČKI OPIS

**KVP:** 43,30 m<sup>2</sup>

**Namjena:** stambeni prostor

**Zona:** I.

**Visina:**

Etažno vlasništvo E-6	245 cm	Stambeni prostor
-----------------------	--------	------------------

#### Konstrukcija:

- Stropna konstrukcija: FERT stropna ploča - zadovoljava
- Pregradni zidovi: opeka - zadovoljava
- Podna konstrukcija: FERT stropna ploča- zadovoljava
- Krovna konstrukcija: kosi krov – potrebna sanacija, pokrov je u lošem stanju
- Limarija: izvedena - potrebna sanacija, limarija je u lošem stanju
- Hidroizolacija: izvedena - zadovoljava

**Pročelje:** ožbukano, završno obrađeno - potrebna sanacija

**Obrada zidova:** ožbukani i obojani, keramika u sanitarijama – potrebna adaptacija

**Stropovi:** žbukani i obojani – potrebna adaptacija

**Obrada podova:** keramičke pločice, parket – potrebna adaptacija

#### Stolarija:

- Unutrašnja stolarija: drvena, drveni dovratnici – dotrajali, potrebna izmjena
- Fasadna stolarija: drvena – dotrajala, potrebna izmjena

#### Instalacije:

- električne: provedene – dotrajala, potrebna izmjena
- telefon: proveden
- vodovod: proveden – instalacija je dotrajala, potrebna izmjena
- kanalizacija: zgrada ima vlastitu sabirnu jamu – instalacija je dotrajala, potrebna izmjena kućne instalacije
- grijanje: peć na ogrjevno drvo

**Održavanje:** neodržavano, potrebna adaptacija

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

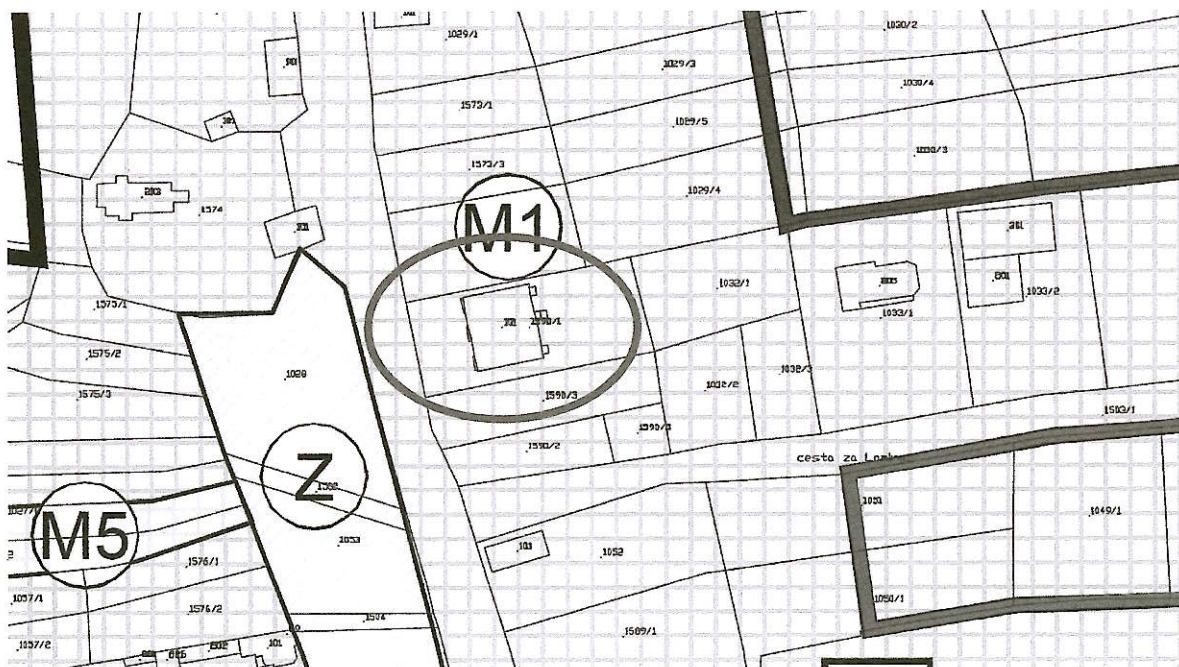
### **6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Izvori podataka:

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Štefanje („Službeni vjesnik Općine Štefanje“ broj 05/06, 03/16, 02/21, 03/21 - pročišćeni tekst

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja Štefanje; u M1 zoni mješovite namjene 1 – pretežito stambena.



GRAĐEVINSKA PODRUČJA:

- M1** MJEŠOVITA NAMJENA 1 - Pretežito stambena
- M2** MJEŠOVITA NAMJENA 2 - Pretežito poljoprivredna gospodarstva
- M3** MJEŠOVITA NAMJENA 3 - Stanovanje, povremeno stanovanje i klijeti
- M4** MJEŠOVITA NAMJENA 4 - Povremeno stanovanje i klijeti

Županija:	BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA		
Općina:	OPĆINA ŠTEFANJE		
Naziv prostornog plana:	II. izmjene i dopune <b>PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠTEFANJE</b>		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA ŠTEFANJE		
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka Općinskog vijeća Općine Štefanje o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja područja Općine Štefanje: "Službeni vjesnik Općine Štefanje" broj 1/21	Odluka Općinskog vijeća Općine Štefanje o donošenju II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Štefanje: "Službeni vjesnik Općine Štefanje" broj 2/21		

Prilog: kartografski prikaz br. 4.1. M 1:5000 Građevinsko područje naselja Štefanje (izvor: - Prostorni plan uređenja Općine Štefanje („Službeni vjesnik Općine Štefanje“ broj 05/06, 03/16, 02/21, 03/21 -pročišćeni tekst).

## 6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: izvrсна

Prometnice: prilazna cesta je primjerena obavljanju prometa, opremljena i uređena (kolnik i odvodnja prometnice).

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Parkiranje: Parkiranje je moguće u sklopu parcele zgrade-neuređeno parkiralište.

## 6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

## 6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na zemljištu označenom kao k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje nalazi se stambeno poslovna zgrada koja se koristi u stambeno poslovne svrhe, te kao takva ima potencijal.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

## 6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

**Prva kategorija** zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje; čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

## 6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

**Dobra lokacija** – ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).



6.7. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

REPUBLIKA HRVATSKA - BIELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, PROMET, PROSTORNO UREĐENJE I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatvoriti/la: ALIĆ I LIJAK (91704057663)

ID Izvotka: 42667

1	2	3	4	5	6	7	8
BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	1	2	3	4	5	6
		1590	1591	1592	1593	1594	1595
ADRESA		TICINOVLA 15100 STARI SRIJEŠNO POLJE	TRKOVAČKI ZEMISKOZ OSTROVAJCI	STJEPAČAČKA 15101 TRAC	LOVSKA, GRUŠINOVO B	TRČKARICA 15103 SAŠA LANKA	HRVATA 15104 SAŠA LANKA
VRSTA NEKRETNINE		01	01	01	01	01	01
K.Č.		1590	1591	1592	1593	1594	1595
K.O.		15100 STARI SRIJEŠNO POLJE	15101 TRAC	15101 TRAC	15103 SAŠA LANKA	15103 SAŠA LANKA	15104 SAŠA LANKA
K.Č.		1590	1591	1592	1593	1594	1595
K.O.		15100 STARI SRIJEŠNO POLJE	15101 TRAC	15101 TRAC	15103 SAŠA LANKA	15103 SAŠA LANKA	15104 SAŠA LANKA
POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		10,90	40,26	16,00	65,40	60,71	54,60
SUVLASNIČKI DIO U PROMETU							
STAN (m <sup>2</sup> )		10,90		16,00	65,40	60,71	54,60
VRSTA PRIPADKA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )			0,1000				
GODINA DORAĐENJE		1991	1991	1991	1990		1990
BR. NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE		2		0	2	2	
ETAŽA (KAT)		1	0	0	0	0	0
SOBNOST STANA		0/100%	0/100%	0/100%	0/100%	0/100%	0/100%
VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)		11.721,00	246.221,00	17.000,00	110.000,00	424.000,00	175.000,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		14.652,10	307.776,25	21.250,00	137.500,00	527.500,00	218.750,00
POSIJEZY NAPLATE PDV		0%	0%	0%	0%	0%	0%
URILUČEN PDV		0%	0%	0%	0%	0%	0%
DATA SMLAPANJA UGOVORA		20.04.2021	09.02.2021	10.04.2021	21.03.2021	11.05.2021	21.11.2021
CIJENOVNI BLOK		15100 STARI SRIJEŠNO POLJE	15101 TRAC 15101 TRAC	15101 TRAC	15103 SAŠA LANKA	15103 SAŠA LANKA	15104 SAŠA LANKA
STATUS PODATAKA		PROJEKCIJA POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	8
2	VRSTA UGOVORA	14	15
3	ADRESA	TRGOVAČKA PROMETNA ZONA OPUŠTENO POLJE	TRGOVAČKA PROMETNA ZONA OPUŠTENO POLJE
4	VISTA NEKRETNINE	01	01
5	K.Č.	105/1	105/1
6	K.O.	VELIKO ŽUPANO	VELIKO ŽUPANO
7	K.Č.	105/2	105/1
8	K.O.	VELIKO ŽUPANO	VELIKO ŽUPANO
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2140	2140
10	SUVLASNIČKI UDIJ KOD U PROMETU		
11	STAN (m <sup>2</sup> )		214,0
12	VISTA PRIPADKA + POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	0 / 0 / 0	
13	GODINA ZGRADNE	2000	2000
14	BROJ NACELJENIH ETAŽA ZGRADE	0	2
15	ETAŽA (KAT)	0	01 / 02 / 1
16	SOBNOST STANA	NEKRETNOST	NEKRETNOST
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (DN)	10000000	10000000
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	10000000	25000000
19	PODLIJEZNA PLOVA	0	0
20	UKLJUČEN PDV	0	0
21	DATUM SBLAPANJA UGOVORA	10.07.2011	10.07.2011
22	CIMOVNI BEOG	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA
23	STATUS PODATKA	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA

**Napomene:**

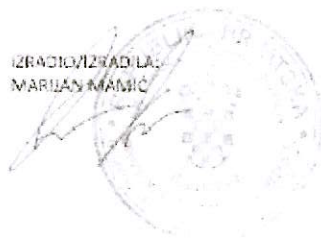
Red. broj nekretnosti	Adresa	Napomena
2	MKCE ŠTEFANJE 94/11	UPOZORAVANJE: NEKRETNOST NA OVAJ NAČIN NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA. NEKRETNOST NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA.
6	KUĆA U PROMETU NA Č. B. 1590/1	UPOZORAVANJE: NEKRETNOST NA OVAJ NAČIN NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA. NEKRETNOST NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA.
7	POSREDOVANJE NEKRETNOSTI U PROMETU	UPOZORAVANJE: NEKRETNOST NA OVAJ NAČIN NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA. NEKRETNOST NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA.
8	POSREDOVANJE NEKRETNOSTI U PROMETU	UPOZORAVANJE: NEKRETNOST NA OVAJ NAČIN NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA. NEKRETNOST NE MOŽE BITI UPOSREĐIVANA ZA NEKRETNOSNE PROMETNE SVRHE. UZ OVAJ NAČIN NEKRETNOSTI NE MOŽE POSTOJATI NEKRETNOSNA PROMETNA PRAVA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretni na adresi ŠTEFANJE 94 odnosno na k.č. 1590/1 k.o. ŠTEFANJE, ČAZMA.  
 Predmetna nekretnina se prema planu prostornih vrijednosti nalazi u zoni izdajom b) otk.  
 S osobnim podacima iz ovog izvotka procjenitelji se dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.  
 Podaci u eNekretninama koji nisu evaluirani u IIP(R)S su informativni i prije korištenja i obradit ih treba provjeriti.  
 Svaki zahtjev, izvatak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 350-01/23-01/42  
 URBROJ: 2103-21-2/18  
 BILJEŠKA: 23.10.2023

IZRADIO/IZRADILA:  
 MARIJAN MAMIĆ

ODOBRILO/ODOBRILO:



**POJAŠNENJA SKRACENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, F – mijena, P – udjel, PO – prava sužniti, PC – prava gradnje, PS – otkup prava sužniti, PK – otkup za otpružavanje  
**VRSTA NEKRETNINE:** Z – poljoprivredna zemljište, GZ – građevinska zemljište, S – komunalna zemljište, KN – prirodno neplođivost, ST – stambena zemljište, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, BPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada ustoje, SK – kuća, PPS – stambena zgrada koja se koristi kao stambena, PP – poslovni prostor, GTS – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladnica, SP – spremište, BA – izdajna nekretnina, O – otkup, BZ – rukovodna  
**ETAŽA (ET):** PO – praprijeteljske uklopne, S – sufereni, PP – prizemlje, PZ – prizemlje, NK – visoko prizemlje, MK – međukat, podzemni, OK – podzemni, kat, PK – podzemni mezzanin, tavan, galerija, Z – vještače  
**PRIPADAK:** I – IDOL, E – BA, KON, T – TERASA, GZ – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, NPA – VANJSKO PARKIRNO MJESTO, SGM – PARKIRNO GARAZNO MJESTO, G – GARAZA, J – VR

## **7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

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

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

## **8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

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

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

## **9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

### **9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

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

- POREDBENA METODA

### **POREDBENA METODA**

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana i apartmana (KLASA: 360-01/23-01/42 URBROJ: 2103/1-21-2/18 od 23.10.2023.)

S obzirom da za predmetnu lokaciju u sustavu e-nekretnina ne postoje nekretnine sličnih obilježja koje bi se mogle koristiti pri poredbi, iste su tražene u lokalnim samoupravama sa istim stupnjem razvijenosti kao i predmetna, u ovom slučaju jedinice lokalne samouprave sa **indeksom razvijenosti za II. skupinu (prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti NN132/2017), odnosno za skupinu u kojoj se nalazi predmetna nekretnina.**

### **9.2. OBRAZLOŽENJE**

Za procjenu stambenog prostora odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci pet prodanih stanova na sličnim i približnim lokacijama (isti indeks razvijenosti) i sličnih karakteristika (na užem području).

Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

### **NAPOMENA:**

Za procjenu vrijednosti stana na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

## **10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE**

### **10.1. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE**

#### **Poredbena 1:**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
14790,23	
Vrsta nekretnosti	STAN
Vrsta stana	3+1
Vrsta objekta	Zgrada
Datum prvog evidentiranja objekta u KZ	1980
Površina u prometu	43,65
Vrijednost nekretnine	13.767,49
Datum ugovora	08.07.2021

**POSREDOVANJE:**

- Promet posrednik: placenta Pl. a
- Ocjena Pl. a: Pl. a
- Pl. a: Ocjena u prikazivanju cijena
- Ocjena: Pl. a

**Statistički podaci:**

- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23
- Ukupna površina: 14790,23

- **Lokacija:** Veliki Zdenci, Mate Lovraka 8
- **K.č.br. i k.o.:** 162/2 Veliki Zdenci
- **Datum ugovora:** 08.07.2021.
- **Vrijednost nekretnine:** 13.767,49 €
- **Površina nekretnine u prometu:** 43,65 m<sup>2</sup>
- **Etaža:** 3
- **Ukupno etaža:** 4
- **Orijentacija:** - u Izvadtku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana za poredbenu nekretninu nije evidentirana orijentacija
- **Godina izgradnje:** 1980
- **Cijena €/m<sup>2</sup>:** 315,41

## Poredbena 2:

- **Lokacija:** Veliki Zdenci
- **K.č.br. i k.o.:** 160 Veliki Zdenci
- **Datum ugovora:** 26.01.2021.
- **Vrijednost nekretnine:** 9.485,12 €
- **Površina nekretnine u prometu:** 18,98 m<sup>2</sup>
- **Etaža:** 1
- **Ukupno etaža:** 2
- **Orijentacija:** u Izvadtku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana za poredbenu nekretninu nije evidentirana orijentacija
- **Godina izgradnje:** 1980
- **Cijena €/m<sup>2</sup>:** 518,98

## Poredbena 3:

- **Lokacija:** Veliki Zdenci
- **K.č.br. i k.o.:** 158/6 Veliki Zdenci
- **Datum ugovora:** 21.02.2020.

- **Vrijednost nekretnine:** 20.156,47 €
- **Površina nekretnine u prometu:** 57,46 m<sup>2</sup>
- **Etaža:** višeeetažna
- **Ukupno etaža:** 3
- **Orijentacija:** u Izvadtku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana za poredbenu nekretninu nije evidentirana orijentacija
- **Godina izgradnje:** 1976
- **Cijena €/m<sup>2</sup>:** 350,79

#### Poredbena 4:

The screenshot displays a real estate valuation software interface. On the left, a sidebar lists property details under 'Naziv atributa' and 'Vrijednost atributa'. The main area shows an aerial map of an urban area with a highlighted property labeled 'IVANSKA 1282/1'. The interface includes a scale bar at the bottom and coordinates.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Ulica	IVANSKA
Vrsta nekretnosti	Stambeno posjelo
Godina izgradnje	1976
Katovi	3
Površina u prometu	57,46 m <sup>2</sup>
Vrijednost nekretnine	20.156,47 €
Cijena ugovora	20.156,47 €
<b>POSJED:</b>	
• Priloga posjedne knjige	10
• Priloga zemljišne knjige	25
• Priloga katastralske knjige	10
• Priloga zemljišne knjige	10
<b>POSJEDNIK:</b>	
PROJEKTOVALAC	PROJEKTOVALAC
POSJEDNIK	POSJEDNIK
POSJEDNIK	POSJEDNIK
POSJEDNIK	POSJEDNIK

- **Lokacija:** Ivanska
- **K.č.br. i k.o.:** 1282/1 Ivanska
- **Datum ugovora:** 03.08.2021.
- **Vrijednost nekretnine:** 30.000,00 €
- **Površina nekretnine u prometu:** 59,72 m<sup>2</sup>
- **Etaža:** 1
- **Ukupno etaža:** 2
- **Orijentacija:** u Izvadtku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana za poredbenu nekretninu nije evidentirana orijentacija
- **Godina izgradnje:** -
- **Cijena €/m<sup>2</sup>:** 502,34

## Poredbena 5:



- **Lokacija:** Veliki Zdenci
- **K.č.br. i k.o.:** 158/4 Veliki Zdenci
- **Datum ugovora:** 10.03.2021.
- **Vrijednost nekretnine:** 25.000,00 €
- **Površina nekretnine u prometu:** 57,99 m<sup>2</sup>
- **Etaža:** višeeetažno
- **Ukupno etaža:** 2
- **Orijentacija:** u Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana za poredbenu nekretninu nije evidentirana orijentacija
- **Godina izgradnje:** 1968
- **Cijena €/m<sup>2</sup>:** 431,11

**STANOVNI** na lokacijama i sličnih karakteristika za jedinice lokalne samouprave sa indeksom razvijenosti za II. skupinu (prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti NN132/2017), odnosno za skupinu u kojoj se nalazi predmetna nekretnina.:

Red.br.	k.č.br.	Katastarska općina	Etaža/ukupno etaža	datum kupoprodaje	Površina (m <sup>2</sup> )	ugovorena cijena EUR	cijena EUR/m <sup>2</sup>
1.	162/2	Veliki Zdenci	drugi kat / 3	08.07.2021.	43,65	13.767,49	315,41
2.	160	Veliki Zdenci	prizemlje / 2	26.01.2021.	18,98	9.485,12	518,98
3.	158/6	Veliki Zdenci	višeeetažna/3	21.02.2020.	57,46	20.156,47	350,79
4.	1282/1	Ivanska	prvi kat/2	03.08.2021.	59,72	30.000,00	502,34
5.	158/4	Veliki Zdenci	višeeetažno/2	10.03.2021.	57,99	25.000,00	431,11

**\*Napomena:** Nekretnina pod rednim brojem 2. u Izvadku iz zbirke kupoprodajnih nekretnina nije uzeta u obzir iz razloga što nekretnina nema direktan pristup prometnoj površini. Nekretnine pod rednim brojem 3. i 6. u Izvadku iz zbirke kupoprodajnih nekretnina nisu uzete u zbog odstupanja razlike u više od 30% od prosječne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Točnije, nekretnina na k.č.br. 34 k.o. Sirač je cijenom više od 30% manja od prosječne cijene odabranih nekretnina, dok je nekretnina na k.č.br. 321/59 k.o. Veliki Grđevac cijenom više od 30% veća od prosječne cijene odabranih poredbenih nekretnina.



## 10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korišteni su podaci četiri prodanih stanova na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta
- Izgrađenih podzemnih objekata
- Zagađenja tla

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

## 10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeks, 2015. = 100 <sup>1</sup>					Tromjesečne stope promjene (u %) <sup>2</sup>					Godišnje stope promjene (u %) <sup>3</sup>								
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
2022	1. kv.	123,5	107,7	122,1	140,0	125,4	105,0	2,7	-0,7	3,2	0,0	4,0	-0,3	5,1	-1,2	10,5	10,5	5,7	8,7	
	2. kv.	133,6	113,3	134,2	142,5	123,0	116,0	1,6	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	0,3	1,5	0,0	0,7	5,9	13,4	
	3. kv.	129,8	119,8	133,4	141,1	120,9	113,4	-0,5	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	0,9	1,6	7,6	1,7	7,5	5,9	
2021	1. kv.	132,6	108,7	127,5	145,1	122,6	115,1	2,6	-2,0	3,1	3,1	0,6	1,4	0,4	0,2	7,3	1,9	0,0	8,0	
	2. kv.	124,2	112,4	130,2	145,4	120,8	116,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-2,1	4,6	1,3	4,8	2,3	5,9	5,9	
	3. kv.	133,6	118,0	143,0	152,5	124,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,6	1,2	5,6	0,6	0,7	0,5	7,0	0,4	0,4	
2020	1. kv.	141,4	120,2	145,0	154,5	132,2	122,6	1,7	1,3	1,6	1,0	2,9	0,4	5,0	0,5	0,2	0,0	0,9	0,2	
	2. kv.	141,0	120,0	143,0	153,3	124,5	124,4	2,5	0,0	2,7	2,4	3,1	1,4	5,1	1,0	0,4	0,0	11,7	4,1	
	3. kv.	142,3	125,4	152,5	159,6	147,3	132,3	0,6	0,2	4,4	0,5	3,3	0,4	13,5	20,3	12,5	10,0	10,9	14,4	
2019	1. kv.	157,9	127,7	157,0	171,1	151,5	140,0	3,7	0,9	4,2	3,6	2,9	0,4	10,6	11,9	13,3	14,8	12,8	15,2	
	2. kv.	152,4	144,2	155,7	162,3	155,0	133,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,5	-0,9	14,9	14,4	14,1	11,9	12,0	12,0	
	3. kv.	158,1	146,7	157,0	159,9	147,2	147,2	4,7	3,1	2,9	4,4	3,3	4,7	12,3	15,5	17,4	22,6	12,9	17,5	
2018	1. kv.	172,5	142,9	171,0	157,3	157,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-2,3	3,0	1,1	1,6	14,0	7,7	15,0	14,2	13,2	15,0

<sup>1</sup> Indeks od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnosti jest 2015. = 100.

<sup>2</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do relativno prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavaju u seriji 2015. = 100 mjesu razlika od stope promjene izračunanih u seriji 2010. = 100 zbog zaključivanja.

<sup>3</sup> Napomena: Za potrebe korelacije u sudarnoj Državnoj zavodu za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunati su godišnja tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2022. tablica su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju kupovni za tri odabrane geografske područja - Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izvor: Državni zavod za statistiku.

### Prilog: Indeks cijena stambenih nekretnina prema DZS

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



#### Priopćenje

God. nat. IX.

Zagreb, 03. listopada 2023.

CJ-2023-2-12

SSN 1334-0557



### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerni indeksi cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%, u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5%, za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

Detaljnije podatke možete pruzeti na poveznici Statistika i na pod naslovom Cijene.

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	IV. - VI. 2023. Q 2015	V. - VI. 2023. I. - 2023.	IV. - VI. 2023. IV. - VI. 2022.
<b>Indeks cijena stambenih objekata - ukupno</b>	<b>179,63</b>	<b>3,5</b>	<b>13,7</b>
Novi stambeni objekti	154,70	5,3	12,4
Postojeći stambeni objekti	184,58	3,2	13,9
Grad Zagreb <sup>1)</sup>	159,62	3,2	14,0
Jadran <sup>2)</sup>	170,86	2,5	12,8
Ostalo <sup>1)</sup>	166,78	7,5	17,7

<sup>1)</sup> Indeks od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks jest 2015. = 100.

<sup>2)</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do relativno prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavaju u seriji 2015. = 100 mjesu razlika od stope promjene izračunanih u seriji 2010. = 100 zbog zaključivanja.

## Stanovi:

Red.br	Lokacija/naselje	k.č.br.	Katastarska općina	Površina stambenog prostora m <sup>2</sup>	Kupoprodajna/oglašena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1.	Veliki Zdenci	162/2	Veliki Zdenci	43,65	315,46	08.07.2021.	122,60	165,78	1,35	425,87
2.	Veliki Zdenci	160	Veliki Zdenci	18,98	518,98	26.01.2021.	115,70	165,78	1,43	742,14
3.	Veliki Zdenci	158/6	Veliki Zdenci	57,46	350,79	21.02.2020.	109,30	165,78	1,52	533,20
4.	Ivanska	1282/1	Ivanska	59,72	502,34	03.08.2021.	122,60	165,78	1,35	678,16
5.	Veliki Zdenci	158/4	Veliki Zdenci	57,99	431,11	10.03.2021.	115,70	165,78	1,43	616,49
<b>Prosječna cijena vrijednosti stambenog prostora (EUR/m<sup>2</sup>):</b>										<b>599,17</b>

Pri izračunu prosječne cijene poredbenih nekretnina nema potrebe za izračunom koeficijenta povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi, niti umanjiti ili povećati cijenu razmjerno istom iz razloga što je cijena poredbenih nekretnina već definirana kupoprodajnim ugovorom.

### 10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi iz razloga što se radi o približnim i lokacijama sa sličnim obilježjima.

### 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Iz podataka navedenih u podtočki 10.4. (međuvremensko izjednačenje) vidljivo je da nijedna cijena ne prelazi  $\pm 30\%$ .

### 12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Temeljem gornjih izračuna i provjera, mišljenja sam da je vrijednost jednosobni stan na prvom katu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i balkona površine od 51,00 m<sup>2</sup>, Štefanje 3, na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje, upisan u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje:

Nekretnina	k.č.br.	z.k. ul.br.	Katastarska općina	Vrijednost stana (EUR/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Vrijednost stana (EUR)
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – jednosobni stan na prvom katu	1590/1	1347	Štefanje	599,17	43,30	25.944,15
<b>Ukupno:</b>						<b>25.944,15</b>

### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

prema prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)

### PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Položaj u objektu: I. kat - zadnja etaža

Orijentacija stana: dvostrano.

Geografski položaj stana (dnevni boravak): istok.

Utjecaj okoliša: Prosječni standard.

Utjecaj smanjenog komfora: Nije pod utjecajem.

$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{ksk}$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - Prilog 5.

Površina:		43,30
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup> :		593,40
Ostvariva cijena prodaje stana:		25.694,22
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	A	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	B	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	C	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	D	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	E	0,14
	a+b+c+d+e = 1 (100%)	1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk 0,84 - 0,92 - 1,00 - 1,08	1,00 (zadnja etaža)
Koeficijent orijentacije stana:	Ko 0,92 - 1,00 - 1,08	1,00 (ugaono-dvostrano)
Koeficijent geografskog položaja stana:	Kgps 0,92 - 1,00 - 1,08	1,00 (istok-zapad)
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo 0,92 - 1 - 1,08	1,00 (prosječni standard)
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks 0,50 - 1,00	1,00 (nije pod utjecajem)
$Kp = A \times kk + B \times ko + C \times k\text{gps} + D \times kuo + E \times k\text{sks}$		1,00
Vrijednost po poredbenoj metodi		<b>25.944,15</b>

U gornjoj tablici je dana vrijednost stana u **standardiziranim stambenim uvjetima**, međutim s obzirom na stanje stana, te da bi se dobila stvarna tržišna vrijednost potrebno je vrijednost stana korigirati s obzirom na zatečeno stanje.

### **13. ZAKLJUČAK**

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, na temelju vlastitog iskustva, mišljenja sam da je tržišna vrijednost ETAŽNOG VLASNIŠTVA (E-6) – jednosobni stan na prvom katu, upisan u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje, koji se nalazi na k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje:

**25.944,15 EUR**

zaokruženo na: **25.900,00 EUR**

(Zaokruživanje sukladno 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 izdanu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine))

(Slovima: dvadesetpettisućadevetstoeurainulacenti)

#### **POREZNI ASPEKT:**

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a).

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

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

Gornji Prnjarovec, Križ, 25.10.2023.

Sudski vještak:

Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

**14. PRILOZI 14.1. IDENTIFIKACIJA**  
**14.1.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAZMA  
Stanje na dan: 25.10.2023. 08:12

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303984, ŠTEFANJE

Broj ZK uložka: 1347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11116/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1590/1	POSLOVNO-STANBENA ZGRADA I DVORIŠTE		440		
		UKUPNO:		440		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 367/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od: lokal, skladište, hodnik, sanitarni čvor i lođa sa 194,10 m2, u nacrtu označeno plavom bojom VALENTIĆ-PROMET D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE STARO ŠTEFANJE, STARO ŠTEFANJE 127	
2.	Suvlasnički dio: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od: ulazni podest, čekaonica, tri liječničke ordinacije, sanitarni čvor, garderoba za osoblje i sanitarni čvor za pacijente sa 93,50 m2 u nacrtu označen smeđom bojom DOM ZDRAVLJA BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE	
3.	Suvlasnički dio: 126/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dvosobni stan na prvom katu koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, blagovaone, kupaonice, predsoblja i balkona sa 66,51 m2 u nacrtu označen sivom bojom	
3.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 NOVAKOVIĆ IVAN, OIB: 50356728759, ŠTEFANJE 94, ŠTEFANJE 43240 ČAZMA	
3.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 NOVAKOVIĆ MIRELA, OIB: 38269173979, ŠTEFANJE 94, ŠTEFANJE 43240 ČAZMA	
4.	Suvlasnički dio: 116/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dvosobni stan na prvom katu koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, balkona i lođe sa 61,31 m2 u nacrtu označeno žutom bojom KAPAC MARIJANKA, OIB: 77817481080, ZADARSKA ULICA 13, 23234 VIR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.10.2023. 08:23:27

Stranica: 1

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 118/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dvosobni stan na prvom katu koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, balkona i lođe površine 62,24 m2 u nacrtu označeno ljubičastom bojom 1/2 EMIĆ GORDANA, ŠTEFANJE KBR. 98 1/2 EMIĆ IVO, ŠTEFANJE KBR. 98	
6.	Suvlasnički dio: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) jednosobni stan na prvom katu koji se sastoji od: jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i balkona površine 51 m2 u nacrtu označen narančastom bojom OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 4 (116/1000)		
1.1	ZS-15/94. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od šezdesetšestmilijunačetristotridesettrisućesedamstodvadesetosam HRD s rokom otplate 30 godina za korist OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE	66.433.728,00 HRD	
1.	Na suvlasnički dio: 5 (118/1000)		
1.1	ZS-26/95. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od sedamdesetsedamstisućačetristo kuna s rokom otplate 30 godina za korist OPĆINA ŠTEFANJE	77.400,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2023.

Prilog: zk Izvadak za ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) – jednosobni stan na prvom katu upisan u z.k.ul.br. 1347 k.o. Štefanje  
(izvor: <http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>)

14.1.2. KATASTAR – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2023. 08:24

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTEFANJE (Mbr. 303984)

Posjedovni list: 502

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	126/1000	NOVAKOVIĆ IVAN, ŠTEFANJE 94, ŠTEFANJE 43240 ČAZMA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	50356728759
		NOVAKOVIĆ MIRELA, ŠTEFANJE 94, ŠTEFANJE 43240 ČAZMA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	38269173979
1	367/1000	VALENTIĆ-PROMET D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE STARO ŠTEFANJE, STARO ŠTEFANJE 127 (VLASNIK)	1/1	
2	177/1000	DOM ZDRAVLJA BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE, (VLASNIK)	1/1	
4	116/1000	KAPAC MARIJANKA, ŠTEFANJE 98 (VLASNIK)	1/1	77817481080
5	118/1000	EMIĆ GORDANA, ŠTEFANJE KBR. 98 (VLASNIK)	1/2	
		EMIĆ IVO, ŠTEFANJE KBR. 98 (VLASNIK)	1/2	
6	96/1000	OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE, (VLASNIK)	1/1	

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/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1590/1	RIBNJAK	1583	3		
			KUĆA I DV.	1583			
Ukupna površina katastarskih čestica				1583			

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

### 14.1.3. KATASTAR – KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŠTEFANJE  
k.č.br.: 1590/1

Stanje na dan: 25.10.2023.

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2500



Prilog : Kopija katastarskog plana za k.č.br. 1590/1 k.o. Štefanje (izvor: katastar.hr)



14.2. FOTODOKUMENTACIJA – unutrašnjost



14.3. Odobrenje za upotrebu

Općinski sekretarijat za privredu i komunalne poslove Čazma  
nadležan na osnovi čl. 99. Zakona o izgradnji objekata (nerodne novine  
SKH br. 20/75.)  
a na zahtjev investitora RC "Novogradnja"  
CCUR "Visokogradnja" Daruvar  
i radi izdavanja odobrenja za upotrebu  
objekat stambeno-poslovni u Štefanju  
donosi

**ODOBRENJE ZA UPOTREBU**

ODOBRAVA SE UPOTREBA izgrađenog stambeno-poslovnog  
objekta u Štefanju

izgrađenog na k.č. 1573/4 k.č. 1590/4 u Štefanju

*Obrazloženje*

Investitor RC "Novogradnja" CCUR "Visokogradnja" Daruvar

obavijestio je svojim podneskom br. 04-UP-523/80. ovaj organ da su radovi  
na objektu stambeno-poslovni koji su se izvodili po odobrenju za grade-  
nje br. 04-UP-523/80. od 29.10.80. Izdano od Općinskog se-  
kretarijata za privredu i komunalne poslove Čazma

završeni i da je objekat spreman za upotrebu, te moći uporabiti dozvolu.

Zaključkom ovog organa broj 04-UP-317/81 od 24.6.81. osnovana je Komisija za teh-  
nički pregled izvedenih radova koja je izvršila pregled i sačinila zapisnik, te u vezi s time dala mi-  
šljenje o mogućnosti izdavanja odobrenja za upotrebu, koje je ovaj organ u cijelosti prihvatio i do-  
nio rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Upravi Zajednice općina

30730-810-011-2177  
broj 20,00 dana po Tbl. 2 0/1a  
31. 0/1a u iznosu od 450.00  
dana uplata u čekom na račun  
dani u iznosu od  
dinarski naljepljena je i  
propisano poništena na podnesku.

- Broj izvrtiti:  
1. Investitoru RC "Novogradnja"  
CCUR "Visokogradnja" Daruvar  
2. Gradevinske inspekcija  
3. Arhiva - ovdje  
4. Građ. referada

POTPIS

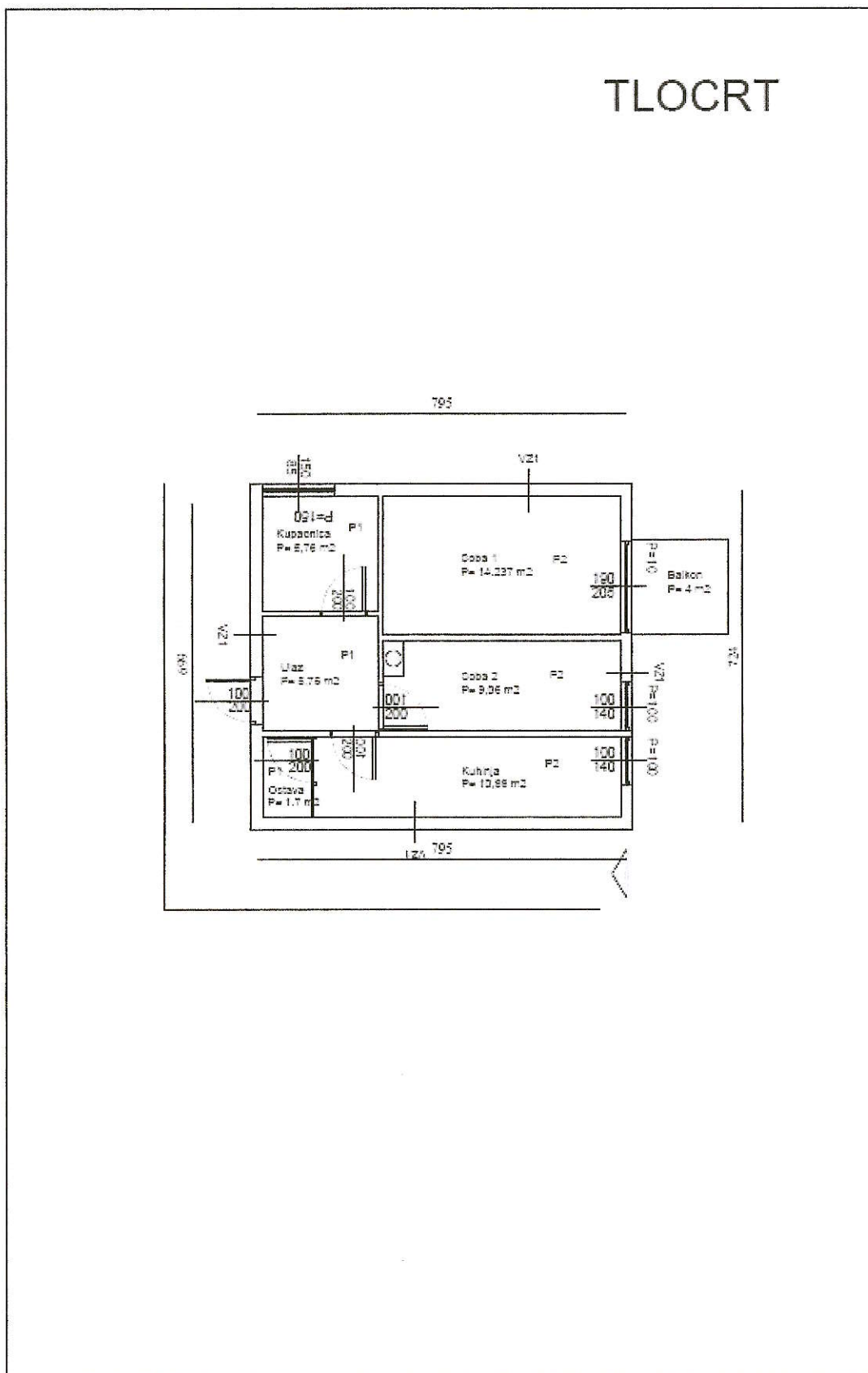
Opć. sekretar:

Branke Bočić

SOCIALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA Čazma  
Opć. sekr. za priv. i kom. poslove  
Broj: UP-04-317-197-81.  
Dne 28.07. 1981.

POTVRĐUJE SE DA JE OVO  
RJEŠENJE POSTALO  
IZVRŠNO I RAVNOMOCNO  
DANA 10.8.1981. GOD.  
OPĆ. SEKR. ZA PRIV. I KOM. POSLOVE

14.4. Grafički prilog



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

**Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Prije početka izrade ovog elaborata provjerio sam naručitelja i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese; te prema navedenom izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:

Sudski vještak:  
Alen Leljak struč.spec.ing.građ.

**Alen** Digitalno  
**Leljak** potpisao:  
Alen Leljak

## Obrazloženje

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka 28032023 od listopad 2023.godine),  
jednosobni stan u Štefanju 94, na k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje

- Procjenitelj u elaboratu navodi kako mu je nepoznata orijentacija poredbenih stanova, ali svejedno računa koeficijent povoljnosti s obzirom na orijentaciju stanova i na kraju dobiva koeficijent 1 – Članka 14. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina glasi: „ (3) Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja građevina za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa). **U slučaju nedostatka poredbenih podataka s evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, predmetna obilježja moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.**„ Za predmetnu nekretninu imamo nedostatak poredbenih podataka s evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, stoga je za predmetna obilježja procjenjivane nekretnine rađeno vrednovanje putem koeficijenta prema Prilogu. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Molim dodatno pojašnjenje, da li je potrebno raditi koeficijent povoljnosti za svaku poredbenu nekretninu? Kako možemo raditi s koeficijent povoljnosti za svaku poredbenu nekretninu, ako su nam orijentacije poredbenih stanova nepoznate? Isto tako, možemo li koeficijentom povoljnosti za poredbene nekretnine istima umanjivati cijenu, ako je cijena definirana ugovorom?
- Poredbeni stanovi nisu svi na istom katu kao procijenjavani, te opet dobiva koeficijent 1. Ne obrazlaže odabrane koeficijente – Koeficijent za procjenjivanu nekretninu je dobiven prema izračunu Priloga 5. Pravilnika o Metodama procjene nekretnina. Molim dodatno pojašnjenje, da li je potrebno raditi koeficijent povoljnosti za svaku poredbenu nekretninu? Kako možemo raditi s koeficijent povoljnosti za svaku poredbenu nekretninu, ako su nam orijentacije poredbenih stanova nepoznate? Isto tako, možemo li koeficijentom povoljnosti za poredbene nekretnine istima umanjivati cijenu, ako je cijena definirana ugovorom?
- Poredbena nekretnina br.2 . krivo izračunata jedinična cijena €/m<sup>2</sup>. Izračun međuvremenskog izjednačavanja – krivi koeficijent poredbene nekretnine br.5 - primjedba je na mjestu, ispravljeno je

### Podsjetnik:

- Člancima 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina dani su elementi, oblik i sadržaj procjembenog elaborata, pa bi u skladu s tim elaborati trebali obuhvaćati sve priloge i dokumentaciju koje su procjenitelji koristili za izradu elaborata (npr. Izvadci iz prostornih planova) i to tako prezentirani da su provjerljivi i članovi Procjeniteljskog povjerenstva mogu iz samog elaborata donijeti potrebne zaključke – molim dodatno pojašnjenje, da li je potrebna neka korekcija?

-temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina,

Članak 68.,

(1) Oblik i sadržaj procjembenog elaborata obuhvaća:

12. zaključak s napomenama u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja – zaključak je u točke 13. Elaborata sa napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjesto izrade, datum izrade, potpis i pečat procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

KLASA: 360-01/23-01/05  
URBROJ: 2103-21-24-4  
Bjelovar, 22.02.2024.

Temeljem članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Odluke o imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko-bilogorske županije (KLASA: 081-02/22-01/4, URBROJ: 2103-09-22-I od 29. lipnja 2022. godine) Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije donosi

## MIŠLJENJE

1. Izrađeni korigirani procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine (oznaka: 28032023 od listopada 2023. godine) – jednosobni stan u Štefanju 94, na k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje, usklađen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

### Obrazloženje

Na zahtjev Osnovne škole Štefanje, Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije je na svojoj sedmoj sjednici održanoj elektronskim putem razmatralo usklađenost predmetnog korigiranog procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15). Temeljem članka 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, procjembeni elaborat za Osnovnu školu Štefanje izradio je stručnjak spec. ing. građ. Alen Lešjak, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je prilikom ocjene korigiranog procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine (oznaka: 28032023 od listopada 2023. godine) – jednosobni stan u Štefanju 94, na k.č.br. 1590/1 u k.o. Štefanje utvrdilo kako je isti usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te se odobrava njegova daljnja upotreba.

ČLANOVI PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA:

KRISTIJAN SABLJAK  
magistar inženjer građevinarstva iz redova procjenitelja

Bjelovarsko-bilogorska županija, Dr. Ante Starčevića 8, Bjelovar, www.bbz.hr



VESNA BANOVIĆ  
diplomirani inženjer arhitekture  
iz reda Zavoda za prostorno uređenje

*Banović*

ZVONKO RUŽIČKA  
građevinski tehničar iz redova posrednika  
u prometu nekretnina pri HGK

*Ružička*

MARINA SAVL. ekonomska tehničarka  
predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave

*Savl*

Službenica ovlaštena za administrativno – tehničke  
poslove Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko -  
bilogorske županije  
Tatjana Tulić, mag.nov.

*Tulić*

**DOSTAVITI:**

Osnovna škola Štefanje  
Štefanje 72  
43246 Štefanje

**O TOME OBAVIJESTITI:**

Alen Lešjak, struč.spoc.ing.grad.  
Statni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Gornji Prnjavorac 41a  
10314 Križ