



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

KLASA: 602-01/24-01/83

URBROJ: 2103-18-24-2

Bjelovar, 28.11.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

Predmet: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Velika Pisanica
za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac

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 28. studenog 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac, 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.

MARKO MARUŠIĆ

HR-84329083227



Elektronički potpisano: 28.11.2024T12:28:11 (UTC:2024-11-28T11:28:11Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: cd76245d-d10a-4592-bd59-784101dafa29

Kontrolni broj: 1732793291

Bjelovarsko-bilogorska županija





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

Nacrt prijedloga

KLASA: 602-01/24-01/83

URBROJ: 2103-18-24-3

Bjelovar, 28.11.2024.

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 Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora
s Općinom Šandrovac**

I.

Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije daje suglasnost Osnovnoj školi Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac u svrhu rušenja i izgradnje igrališta i parka na kč.br. 236/2, Lasovac 166, kuća, stambena zgrada br. 166. i dvorište, površine 1391m², upisanu u zk. ul. br. 787, k.o. Lasovac.

II.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ljuba Carek, dipl.ing.građ. izradila je Procjembeni elaborat broj: V-252/2023 tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 11.500,00 € koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije dalo je pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

III.

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: 602-01/24-01/83

URBROJ: 2103-18-24-4

Bjelovar, 28.11.2024.

**ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE**

**PREDMET: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac
- obrazloženje**

Školski odbor Osnovne škole Velika Pisanica na svojoj sjednici dao je suglasnost za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac u svrhu rušenja i izgradnje igrališta i parka na kč.br. 236/2, Lasovac 166, kuća, stambena zgrada br. 166. i dvorište, površine 1391m², upisanu u zk. ul. br. 787, k.o. Lasovac.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ljuba Carek, dipl.ing.građ. izradila je Procjembeni elaborat broj: V-252/2023 tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 11.500,00 € koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15).

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije dalo je pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Predlaže se Županijskoj skupštini Bjelovarsko-bilogorske županije da donese Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac.

S poštovanjem,

**Pročelnica
Andrea Prugovečki Klepac, prof.**

ANDREA PRUGOVEČKI KLEPAC
HR-41687169500



Elektronički potpisano: 28.11.2024T12:13:16 (UTC:2024-11-28T11:13:16Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 97a760d6-7c23-4ea0-a069-4a1c97085cd1

Kontrolni broj: 1732792395
Bjelovarsko-bilogorska županija



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OSNOVNA ŠKOLA VELIKA PISANICA
Hrvatskih mučenika 3, 43 271 Velika Pisanica
OIB: 35362315282
Tel: 043/883-110; 043/883-900
Fax: 043/883-915
E – mail: ured@os-velika-pisanica.skole.hr

KLASA: 602-01/24-01/79
URBROJ: 2103-100-01-24-1

Velika Pisanica, 24. listopada 2024. godine

Bjelovarsko-bilogorska županija
Upravni odjel za društvene djelatnosti i obrazovanje
Dr. Ante Starčevića 8
43000 Bjelovar

PREDMET: Dokumentacija za katastarku česticu 236/2, katastarska općina Lasovac, adresa Lasovac 166
- dostavlja se -

Poštovani,

prema prethodnom dogovoru, a po primitku Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva BBŽ o usklađenosti Procjembenog elaborata s propisima, a sve u svezi rušenja i izgradnje igrališta i parka na katastarskoj čestici 236/2, katastarska općina Lasovac, na adresi Lasovac 166, u prilogu ovoga dopisa dostavljamo Vam sljedeću dokumentaciju:

1. presliku Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina,
2. presliku Suglasnosti Školskog odbora OŠ Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora s Općinom Šandrovac,
3. presliku Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva BBŽ o usklađenosti Procjembenog elaborata.

S poštovanjem,



RAVNATELJICA:
Ivana Haić

REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŠKOLSKI ODBOR OŠ VELIKA PISANICA
Hrvatskih mučenika 3
43 271 Velika Pisanica

KLASA: 007-04/23-02/10
URBROJ: 2103-44-01-23-2

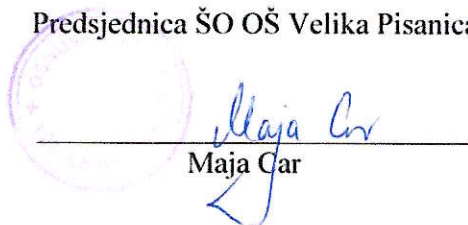
Velika Pisanica, 05. listopada 2023. godine

PREDMET: Suglasnost Školskog odbora OŠ Velika Pisanica za sklapanje darovnog ugovora u svrhu rušenja i izgradnje igrališta i parka s Općinom Šandrovac za stambeni objekt procijenjene vrijednosti od 11.500,00 € na katastarskoj čestici 236/2, katastarska općina Lasovac na adresi Lasovac 166

Školski odbor OŠ Velika Pisanica, nakon upoznavanja s elaboratom tržišne vrijednosti (procjembenom elaboratom) kojeg je sastavila stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina – Ljuba Carek, dipl. ing. građ., na svojoj 30. sjednici, održanoj dana 05. listopada 2023. godine, sukladno članku 58. Statuta Osnovne škole Velika Pisanica **daje**

- **suglasnost za sklapanje darovnog ugovora u svrhu rušenja i izgradnje igrališta i parka s Općinom Šandrovac za stambeni objekt procijenjene vrijednosti od 11.500,00 € na katastarskoj čestici 236/2, katastarska općina Lasovac na adresi Lasovac 166**

Predsjednica ŠO OŠ Velika Pisanica



Maja Car



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

KLASA: 600-03/23-01/03
URBROJ: 2103-21-24-4
Bjelovar, 21.10.2024.

Temeljem članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Odluke o izmjeni Odluke o imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko-bilogorske županije (KLASA 081-02/24-01/01, URBROJ: 2103-21-24-1 od 2. rujna 2024. godine) Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije donosi

MIŠLJENJE

1. izraditi Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina (broj V-252/2023)- Kuća br. 166 (stambena zgrada) i dvorište na kat. čest. broj 236/2 k.o. Lasovac, *usklađen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.*

Obrazloženje

Na zahtjev Osnovne škole Velika Pisanica, Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije je na svojoj dvanaestoj sjednici održanoj elektronskim putem razmatralo usklađenost 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 Velika Pisanica izradila je dipl.ing.grad. Ljuba Carek, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Procjeniteljsko povjerenstvo je prilikom ocjene Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina (broj V-252/2023)- Kuća br. 166 (stambena zgrada) i dvorište na kat. čest. broj 236/2 k.o. Lasovac utvrdilo kako je isti *usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilniku 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 reda procjenitelja

DRAGICA BAJSIĆ, mag.ing.arch.
Iz reda Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije

NARCISA KRIVAČIĆ,
Iz reda posrednika u prodaji nekretnina pri HIGK

MARINA SAVI, prvostupnica javne uprave
Predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave

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



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
LJUBA CAREK, dipl.ing.građ.
43000 Bjelovar, Borisa Papandopula 16
Rješenje br. 4-Su-153/2020-3 – Županijski sud u Bjelovaru
Tel: 043 222 555, mob: 098 436 612, e-mail: ljuba.carek@gmail.com

NARUČITELJ: OSNOVNA ŠKOLA VELIKA PISANICA, 43271 Velika Pisanica,
Ulica hrvatskih mučenika 3 OIB: 35362315282

NEKRETNINE: - Kuća br. 166 (stambena zgrada) i dvorište na kat. čest. broj 236/2 k.o. Lasovac
Vlasništvo **Osnovne škole Velika Pisanica**
Velika Pisanica, Ulica hrvatskih mučenika 3

LOKACIJA: Lasovac , Lasovac 166

ZADATAK: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Broj: V- 252/2023

PROCJEMBENI ELABORAT



U Bjelovaru, rujan, 2023.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
Ljuba Carek, dipl.ing.građ.

S A D R Ž A J:

- OVLAŠTENJE PROCJENITELJA

UVOD

SAŽETAK PROCJENE

1. OPĆI PODACI.....	5
1.1. ZADATAK	
1.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, ISPRAVE	
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA	
2.2. LOKACIJA	
2.2.1. MAKROLOKACIJA	
2.2.2. MIKROLOKACIJA	
3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA I OČEVID	9
3.1. STANJE NA DAN KAKVOĆE 30. kolovoza, 2023.	
3.2. OČEVID	
4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	10
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	
Gospodarsko stanje	
Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske	
5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	12
5.1. Procjena vrijednosti građevina	
Podaci i parametri za troškovnu metodu	
Prilagođena cijena građenja	
5.2. Procjena vrijednosti zemljišta	
Zbirka kupoprodajnih cijena	
Analiza zbirke kupoprodajnih cijena	
Procjena tržišne vrijednosti zemljišta	
5.3. REKAPITULACIJA	
6. ZAKLJUČAK	17
7. IZJAVA, OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	18
8. PRIVITAK :.....	19
1. Katastarski plan	
2. Zemljišno-knjižni izvadak	
- Prijepis posjedovnog lista	
3. Uvjerjenje o vremenu gradnje (izgrađeno do 15. veljače 1968.)	
KLASA: 361-05/09-02/32	
URBROJ: 2103/1-09-09-3 Bjelovar, 16. 10. 2009.	
3.1. Izvod iz projektne dokumentacije	
4. Ostali dokumenti korišteni u procjemenom elaboratu:	
4.1. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA - 2022 (Hrvatska komora arhitekata)	
4.2. Bilten HNB - Tablica J3- Indeksi cijena stambenih objekata	
4.3. Cijena komunalnog doprinosa	
4.4. Cijena vodnog doprinosa	
4.5. Foto-dokumentacija	

Sobzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vijećnikom riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan
GORAN MILAKOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
27-04-2020
12 17 49

Drž.
R
UPOVJERLJIVO ZA SUDSKE
POSREDOVANJE
KOD VLASTITELJA
DOKUMENTA
ČIŠĆENJE
CIBORNI
CI GOSPINJEVAZIĆE

PRAVNÁ POUKA

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u tri istovjetna primjeka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

TO TOME OBAYVLEST'

1. Ljuba Čarek
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi



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

Broj: 4 Su-153/2020-3
Bjelovar, 27. travnja 2020.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Ljuba Carek, dipl. ing. građevinarstva, rođ. 10. siječnja 1950. u Virju, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Bjelovaru. Matice hrvatske Ib. OIB: 55010996107

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazložjenje

Ljuba Carek, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahitev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim viještakom utvrđeno je da podnositeljca zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim viještacima:

- da je državljanka RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
da je završila Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno
uvidom u diplomu od 7. veljače 1985.,
Uvjerenje medicine rada o duševnoj i tjelesnoj sposobnosti,
da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvadom
iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Ljuba Carek je pravovremeno podnijela zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložila potrebnu dokumentaciju.

UVOD:

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne procjene vrijednosti nekretnina „održivost nakon provjere“, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (tržišna vrijednost) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podacima, zbog lakšeg sprečavanja zloupotrebe, isti nisu prikazani u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem priloga naručitelj na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvati će se pet godina od dana izrade.

SAŽETAK PROCJENE

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	Osnovne škole Velika Pisanica
Zadatak procjene:	Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina
Svrha procjene:	Vrijednost nekretnine u svrhu darovanja
Dan kakvoće:	30. kolovoz, 2023.
Dan vrednovanja:	30. kolovoz, 2023.
Adresa nekretnina:	Lasovac, Lasovac 166
Tip nekretnina:	- Kuća br. 166 (stambena zgrada i dvorište)
katastarska općina:	301183 Lasovac
z.k.uložak:	787
poduložak:	-
k.č.zemljišta:	236/2
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	11.500,00
Prilaz javnoj površini:	Predmetna nekretnina ima izlaz na asfaltnu prometnicu.
Namjena:	stambena zgrada
Indeks na dan procjene - DZS	174,90
Procjenitelj:	Ljuba Carek, dipl.ing.građ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

1. OPĆI PODACI

1.1. ZADATAK

(Citat iz Mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta –
PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (DGIZ Zagreb 2016.)

Procjena vrijednosti nekretnina uvijek će biti samo procjena, a nikako egzaktno određenje vrijednosti nekretnina. Stvarna tržišna vrijednost neke nekretnine može se ustanoviti jedino izlaganjem nekretnine na tržištu, a tržište će potvrditi ili osporiti procjenu. (završen citat)

Za naručitelja OSNOVNU ŠKOLU VELIKA PISANICA, 43271 Velika Pisanica, Ulica hrvatskih mučenika 3
OIB: 35362315282, izrađen je Procjembeni elaborat, sa zadatkom procjene tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišno knjižni uložak broj 787, katastarske čestice broj 236/2, katastarska općina 301183 Lasovac, u svrhu tržišne vrijednosti nekretnina, „prema razboritoj procjeni buduće utrživosti nekretnina, uzimajući u obzir dugoročne održive aspekte nekretnina, prema uobičajenim i lokalnim tržišnim uvjetima, trenutačnom korištenju i alternativnoj odgovarajućoj uporabi imovine“.

Tržišnu vrijednost nekretnina treba utvrditi temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: „Zakona“) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: „Pravilnika“), koji se odnose na način procjene.

- dan zahtjeva 23. ožujak, 2023. godine
- dan očevida 30. kolovoz, 2023. godine
- dan vrednovanja 30. kolovoz, 2023. godine

1.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 70/00, 114/01, 79/06, 141/06 , 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13, 38/14, 33/15, 82/15, 67/18 i 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Prostorni plan Općine Šandrovac

LITERATURA:

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, HDSV 5/07
- Podaci o vrijednosti cijene građenja iz Biltena „STANDARDNA KALKULACIJA“ IGH Zagreb
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, (autor: Zlatko Hanžek)
- Izvod iz knjige „BAUKOSTEN – 2016“ – (troškovi građenja 2016)
- Podaci o cijenama zemljišta – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnine
- Mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. Branimir Majčica, mag.zemljišnog menadžmenta –
PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (DGIZ Zagreb 2016.)

ISPRAVE:

- * Zemljišnoknjižno stanje
- * Katastarsko stanje
- * Uvjerenje o vremenu gradnje (izgrađeno do 15. veljače 1968.)
- KLASA: 361-05/09-02/32
- URBROJ: 2103/1-09-09-3 Bjelovar, 16. 10. 2009.

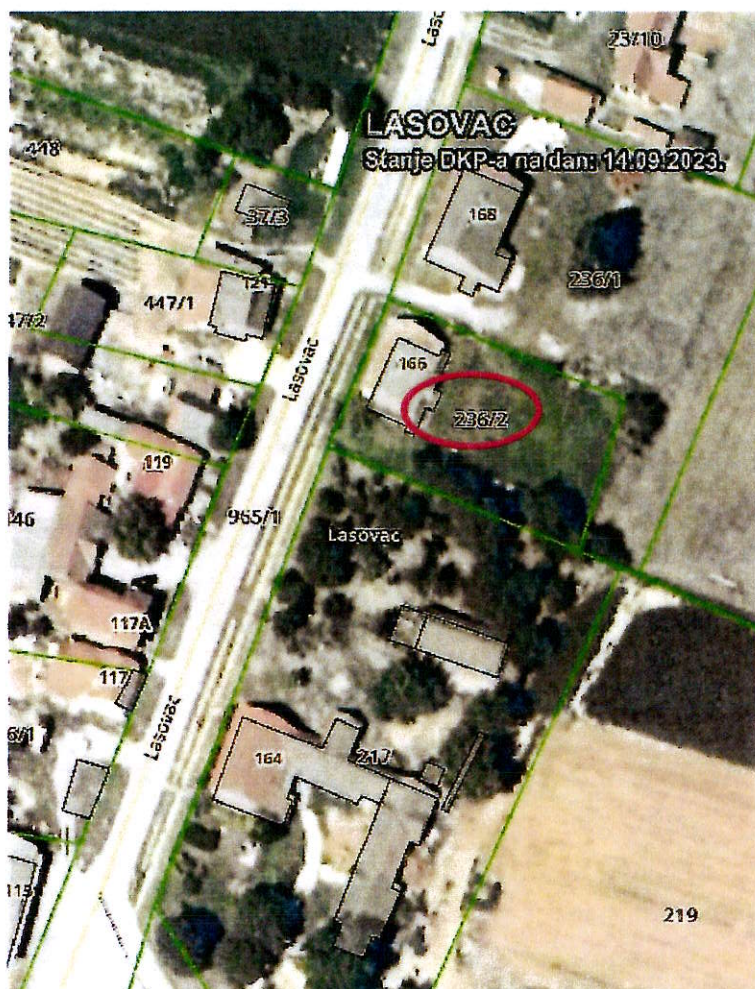
OSTALI DOKUMENTI: * POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA - 2022 (Hrvatska komora arhitekata)

- * Bilten HNB - Tablica J3- Indeksi cijena stambenih objekata
 - BN komentar
 - BN Indeks
 - Postignute cijene
 - tražene i postignute cijene
- * eNekretnine – poredbene nekretnine za zemljište

2.2.2. Mikrolokacija

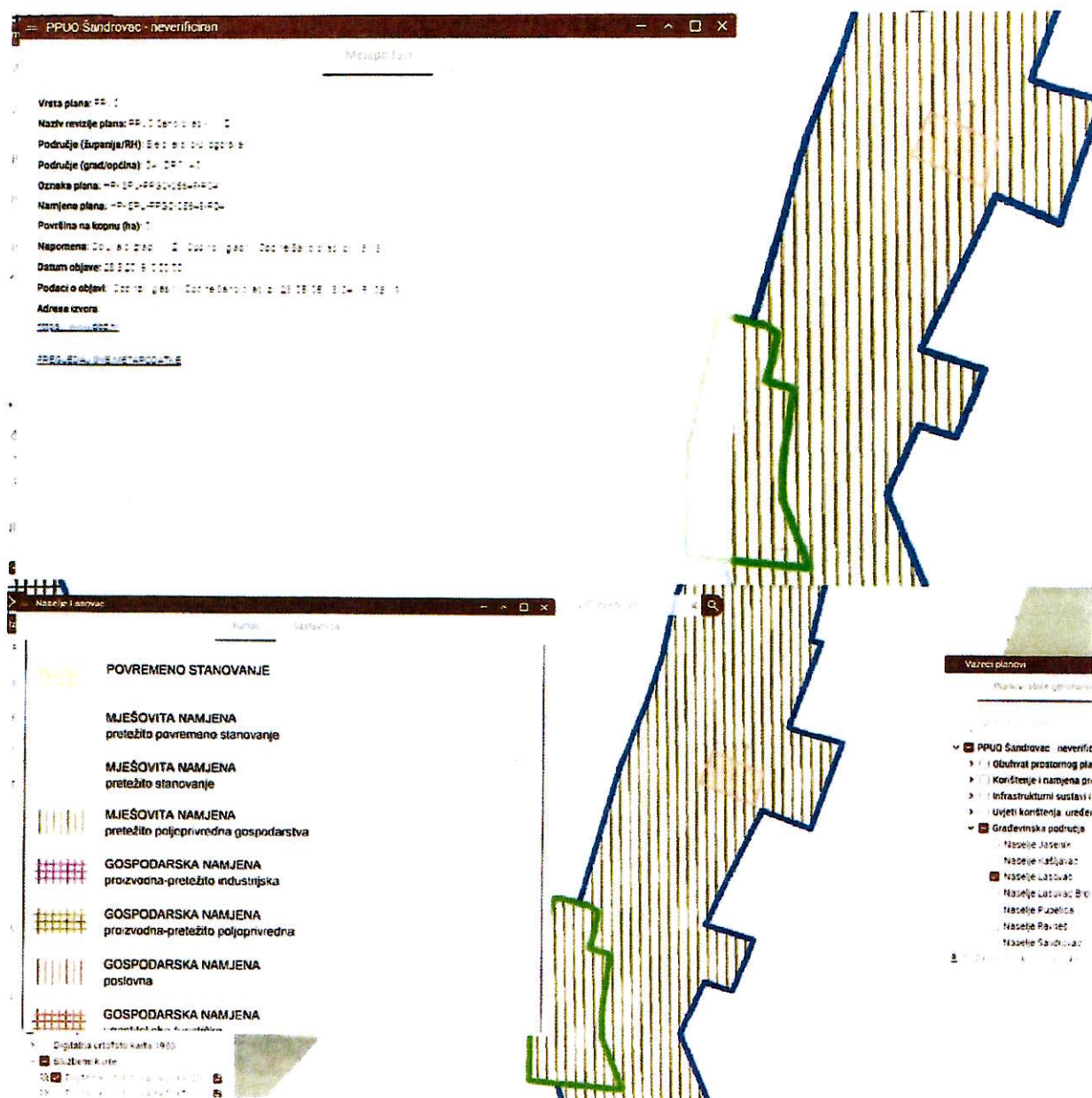
Procjenjivane nekretnine nalaze se na području Općine Šandrovac, koji je razvrstan u razvojnu skupinu 2, Indeks razvijenosti 93,264.

Procjenjivane nekretnine smještene su u Lasovcu, Općina Šandrovac.



2.2.3. Prostorno-planska dokumentacija

Građevine se nalaze unutar građevinskog područja mješovite namjene, pretežno poljoprivredna gospodarstva. PPUO Šandrovac (Općinski glasnik Općine Šandrovac br. 23/05, 05/13, 04/15, 03/19.



3. ANALIZA PROCJENJIVANE NEKRETNINE I OČEVID

3.1. STANJE NA DAN KAKVOĆE 30. 8. 2023.

Procjenjivana nekretnina na dan očevida i na dan kakvoće 30.8.2023., ima za procjenu tržišne vrijednosti slijedeća bitna obilježja:

- Građevina stambene namjene – stambena zgrada (obiteljska kuća) u derutnom stanju, neodržavana, ne koristi se.
- Građevinsko zemljište
- Prilaz parcele je na asfaltnu gradsku prometnicu.
- Infrastruktura :
- Utjecaj buke je neznatan.
- Utjecaj zagađenja zraka je nizak.
- Parcela je reljefno ravna, tlo relativno ocjedito.

3.2. OČEVID

Očevid je izvršen na licu mjesta, pri čemu su nekretnine fotografirane.
Predmetne nekretnine se nalaze u Lasovcu, Lasovac 166.

3.2.1. PODATCI BRUTO PLOŠTINE ZGRADE I ZEMLJIŠTA IZ SNIMKE POSTOJEĆEG STANJA ZA GRAĐEVINU IZGRAĐENU DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

1. STAMBENA PRIZEMNICA BGP = 151,00 m² legalizirano

3.2.2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UKUPNO = 1.391,00 m²

3.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA:

3.3.1. STAMBENA ZGRADA

Nekretnina koja je predmet ove procjene je u naravi stambena prizemnica.

Foto- dokumentacija u privitku.

GBP:	151,00 m ²
Namjena:	stanovanje
Godina izgradnje:	prije 15. 2. 1968.(1938., pretpostavka vještaka)
Katnost građevine:	prizemlje, tavan
Konstrukcija:	temelji: puna opeka – nema horizontalne hidroizolacije nosivi zidovi: -prizemlje – puna opeka međukatna konstrukcija: drveni grednik krovn konstrukcija: drvena građa, pokrov crijep u potpunosti dotrajavao
Završne obrade:	- pročelje : žbukano - podovi: kuhinja, kupaona ker. pl., sobe daščani pod - zidovi: ožbukani, obojeni, kupaona i kuhinja ker. pl. - stropovi: ožbukani, obojeni
Vrata i prozori:	- vanjska stolarija: drvena - unutarnja stolarija : drvena
Instalacije:	vodovod: - kanalizacija: septička jama elektrika: priključena na mrežu grijanje: na drva

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: Prema podacima dostupnim procjenitelju na postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Održavanje: loše

STANJE – KAKVOĆA NEKRETNINE LEGALNI STATUS NEKRETNINE

red. br.	NEKRETNINA	zemljišne knjige	površina m ²	status nekretnine
1	STAMBENA ZGRADA S TAVANOM	upisana u zemlj. knjige, ucrтана u katastar	BRP =151,00 m ²	Uvjerenje o vremenu gradnje (izgrađeno do 15. veljače 1968.) KLASA: 361-05/09-02/32 URBROJ: 2103/1-09-09-3 Bjelovar, 16. 10. 2009.
2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	k.č.br. 236/2	1.391,00 m ²	broj zk.ul. 787

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo se vrlo teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđena iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicijama u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2023. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnina koje su predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo razdijeljeno ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljanina. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u probalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentari stručnjaka Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je indikator, koji se koristi za mjerenje promjena u cijeni nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost. BN indeks se koristi za mjerenje promjena u cijeni nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost. BN indeks se koristi za mjerenje promjena u cijeni nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

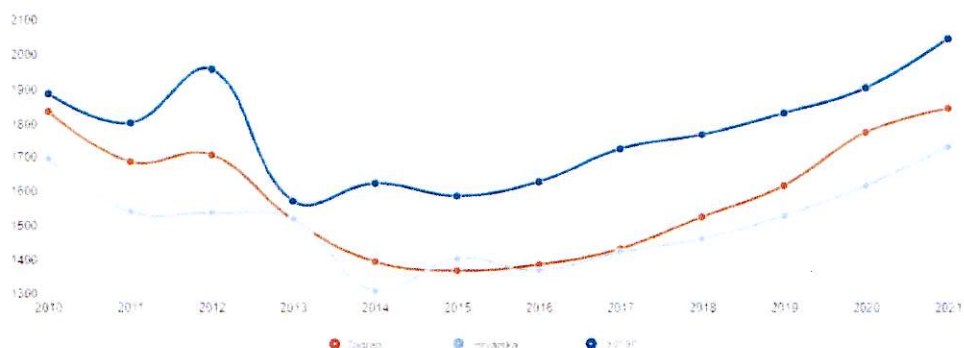
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

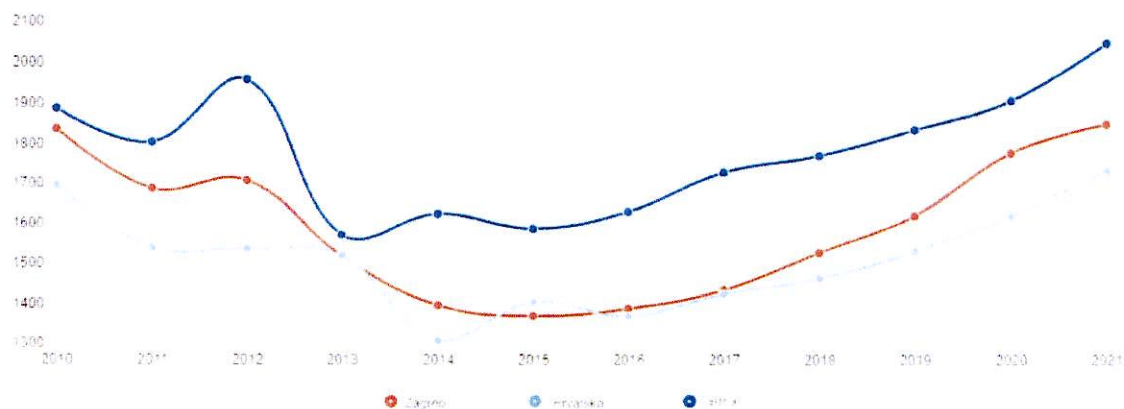
Prosječno postignute cijene

Gratifikacije i honorari između posrednika u posredovanju nekretnosti na području Zagreba, prema vrsti transakcije i na temelju statističkih podataka iz Baze podataka.



Prosječno postignute cijene

Gratifikacije i honorari između posrednika u posredovanju nekretnosti na području Zagreba, prema vrsti transakcije i na temelju statističkih podataka iz Baze podataka.



5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevina i vanjskih građevinskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

POREDBENA METODA

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijeniti će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama HNB.

5.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA TROŠKOVNOM METODOM

1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE – STAMBENA PRIZEMNICA

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU:

Prema POKAZATELJIMA TROŠKOVA GRAĐENJA – 2022. godinu, (hrvatska komora arhitekata) obiteljske kuće jednostavnog standarda, prosječna cijena građenja usvaja se 632 €/m² BRP
Prilagođena cijena gradnje obzirom na vrstu konstrukcije (temelji od opeke, drveni grednik, zidovi bez serklaža, nema horizontalne hidroizolacije, nije toplinski izolirana), usvaja se 200 €/m²

Nova vrijednost građevine:

$$151,00 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = \dots\dots\dots 30.200,00 \text{ €}$$

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	4	5	5	5

PRILOG 10 PRAVILNIKA

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)	A – lokacija/ tržište				B – zgrada općenito				C – stanje zgrade			
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude				vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost				nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno	
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda				vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost				mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno	
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda				dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost				jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno	
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda				dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost				jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno	
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda				nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti				znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno	

Tablica s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljina uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
	Faktor korištenja (FK)									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

Prema Prilogu 9 Pravilnika (obiteljske kuće – gradnja na licu mjesta, masivna gradnja)
OVK = 70-100 god., odabrano prema vrsti ugrađenog materijala OVK = 90 god.

Zgrada je građena 1938. godine, (pretpostavka vještaka)

Zgrada radi dugo vremena nekorištenja i neodržavanja je u derutnom stanju, te se nema ekonomske opravdanosti ulagati u sanaciju. **Potrebno je zgradu ukloniti.**

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – stambena zgrada						
BGP – m ²	Nova vrijednost €/m ²	Nova gr. vrijednost – €				
159,00 m ²	200	30.200,00				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA						
starost građevine G						
održivi vijek korištenja OVK						
faktor korištenja Fk						
relativna starost (G/OVK)						
OOVK = 20 % x OVK						
zamjenska starost (OVK – OOVK)						
linearni otpis = x/100						
A/ IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – stambena zgrada						
BGP m ²	Sadašnja cijena €/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost €				
151,00	0,00	0,00				
B/ PRIVOĐENJE SVRSI						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
				II. zona		
1	Komunalni		667,66	0,66		440,65
2	Vodni		667,66	0,99		660,98
3	Priključak struje	(6 kW x 179,17 x 25 % (PDV))				1.343,77
4	Priključak vode					-
5	Priključak plina					-
6	Kanalizacija	septička jama				-
7	Projektiranje, nadzor, konzalting,	2 % od nove građ. vrijednosti				-
UKUPNO:						2.445,40
A + B =						2.445,40

5.2.POREDBENA METODA - CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Parcela ima direktan izlaz na asfaltnu prometnicu

POREDBENE NEKRETNINE (ugovori realizirani – porezna uprava)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijeniti će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama HNB.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine:

Zemljište – građevinsko: k.o. 301183 Lasovac, kč.br. 236/2 1.391,00 m²

Datum prodaje / ponude	2. 9. 2021.	4. 11. 2021.	20. 10. 2021.	3. 7. 2021.
Lokacija (detaljni podaci nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka, nalaze se u arhivi vještaka)	Hercegovac	Berek Krivaja	V. Grđevac	Berek
	kat.čest.br.			
	782/2	426	432/21	68/4
Kategorija zemljišta	I.	I.	I.	I.
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena €	7.054,17	7.974,07	5.000,00	6.201,00
Površina (m ²)	1.215,67	1.834,30	1.000,00	1.053,00
Cijena (€/m ²)	5,80	4,34	5,00	5,88
Indeks razvijenosti MRRFEU:				
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	96,672	91,822	93,288	91,822
Indeks zazvijenosti procjenjivane lokacije (B)	93,264			
Koeficijent korekcije (B/A)	0,96	1,02	1,00	1,02
Rezultati cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	5,57	4,42	5,00	5,99

Međuvremensko izjednačenje DZS				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	141,4	145,00	141,4	141,4
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	170,1			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,20	1,17	1,20	1,20
Cijena nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	6,68	5,17	6,00	7,18
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Utjecaj prava služnosti vodova	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Mjera građevinskog korištenja	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Veličina zemljišta	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Lokacija	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Infrastruktura	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Oblik	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	6,68	5,17	6,00	7,18
Kontrola (čl. 4.st.1 Pravilnika ≤ ± 30 %	+ 6 %	-17 %	-4 %	+12 %
Srednja vrijednost (€/m²)	6,25			

Kontrola – statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti

redni broj	cjenovni blok	međuvremenski izjednačena jedinična cijena	ukupni koeficijent preračunavanja	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	relativno odstupanje od prosjeka (%)	apsolutno odstupanje od prosjeka	kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Hercegovac	6,68	1	6,68	6	0,43	0,18
2	Berek	5,17	1	5,17	17	1,08	1,16
3	V. Grđevac	6,00	1	6,00	4	0,25	0,06
4	Berek	7,18	1	7,18	12	0,93	0,86

suma: 25,03
prosjeak: 6,25

2,26
0,56

standardno odstupanje: 0,69 11,16 %

pravilo 2-sigma (+/-) kao granica pojedinačnog odstupanja 1,39

Vrijednost građevinskog zemljišta:

$$1.391,00 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = 9.041,50 \text{ €}$$

REKAPITULACIJA:

- STAMBENA ZGRADA	2.445,40
- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.....	9.041,50

SVEUKUPNO: **11.487,00 €**

Zaokruženo: 11.500,00 € (čl. 68. st. 5. Pravilnika)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu i koeficijent prilagodbe tržištu

Na tržištu nekretnina na području Bjelovarsko-bilogorske županije, kao i okolnih županija, postoji smanjeni interes za kupnju nekretnina.

Predmetna nekretnina je u Lasovcu.

Kako još ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se koeficijent ($k = 1,00$) prilagodbe tržištu:

$$k_{pt} = 1,00$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao umnožak vrijednosti nekretnine određene troškovnom metodom i koeficijenta prilagodbe tržištu:

$$T_v = 11.500,00 \times 1,00 = 11.500,00 \text{ €}$$

6. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog vještačkog nalaza, utvrđuje se da tržišna vrijednost građevine kuća br. 166 (stambena zgrada) i pripadajućeg građevinskog zemljišta, u vlasništvu Osnovne škole Velika Pisanica, uzimajući u obzir stanje građevine na dan očevida, iznosi:

11.500,00 €

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Bjelovar, 20. 9. 2023.

IZRADILA:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
Ljuba Carek, dipl.ing.građ.



7. I Z J A V A

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno, što potvrđujem svojim potpisom.

OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovala sam kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su procjenitelja i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenje ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat – procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose s javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Napomene:

Ne preuzimam odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedine čestice zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavljam da sva dokumentacija koja se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne preslike izvornika, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja mi je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualno netočni ulazni podatci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti i u tom slučaju ne snosim odgovornost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Pridržavam svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

VJEŠTAK:

Ljuba Carek, dipl. inž.građ.

Ljuba



8. PRIVITAK :

1. Katastarski plan
2. Zemljišno-knjižni izvadak
 - Prijepis posjedovnog lista
3. Uvjerenje o vremenu građenja građevine (do 15. veljače 1968.)
 - KLASA: 361-05/09-02/22
 - URBROJ: 2103/1-09-09-3 Bjelovar, 16. 10. 2009.
4. Ostali dokumenti korišteni u procjembenom elaboratu:
 - 4.1. Pokazatelji troškova građenja
 - 4.2. Bilten HNB - Tablica J3- Indeksi cijena stambenih objekata
 - 4.3. Cijena komunalnog doprinosa .
 - 4.4. Cijena vodnog doprinosa
 - 4.5. Foto-dokumentacija

1. KATASTARSKI PLAN



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
BJELOVAR

Stanje na dan: 14.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LASOVAC
k.č.br.: 236/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 14.09.2023. 11:27

Katastarska općina: 301183, LASOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1636/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 787

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	236/1	LASOVAC DVORIŠTE JAVNA ZGRADA (Građevina javne i društvene namjene, osnovnoškolska ustanova - Osnovna škola), Lasovac, LASOVAC 168			3058 2819 239	
2.	236/2	U LASOVCU KUĆA BR. 166 (STAMBENA ZGRADA) DVORIŠTE		387 42 345		
		UKUPNO:		387	3058	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.01.2018.g. pod brojem Z-1636/2018	
4.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13 i 20/17) zabilježeno je da je za objekt izgrađen na čest. 236/1 priložena Uporabna dozola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968.g. BBBŽ-Upravnog odjela za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu, Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje broj Klasa: UP/I-361-05/18-30/000030, Urbroj: 2103/01-09-18-0005 od 24.01.2018.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA VELIKA PISANICA, VELIKA PISANICA, ULICA HRVATSKIH MUČENIKA 3	

Katastarska općina: 301183, LASOVAC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 787

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2023.

- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.09.2023. 11:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LASOVAC (Mbr. 301183)

Posjedovni list: 319

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA VELIKA PISANICA, VELIKA PISANICA, HRVATSKIH MUČENIKA 3 (VLASNIK)	35362315282

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		236/1	LASOVAC	3058			
			JAVNA ZGRADA, (Građevina javne i društvene namjene, osnovnoškolska ustanova - Osnovna škola), Lasovac, LASOVAC 168	239			
			DVORIŠTE	2819			
		236/2		1391			
			KUĆA, STAMB. ZGRADA BR.166	151			
			DVORIŠTE	1240			
Ukupna površina katastarskih čestica				4449			

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

3. UVJERENJE O VREMENU GRADNJE



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I KOMUNALNU
INFRASTRUKTURU

KLASA: 361-05/09-02/32
URBROJ: 2103/1-09-09-3

Bjelovar, 16.10.2009.

Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i komunalnu infrastrukturu, rješavajući po zahtjevu **Osnovne škole Velika Pisanica** iz Velike Pisanice, Ul. hrvatskih mučenika kbr. 3, kojim traži izdavanje uvjerenja o vremenu gradnje stambene zgrade, izgrađene u Lasovcu, a temeljem članka 330. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine» br.76/07.), te članka 172. Zakona o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj 53/91 i 103/96), izdaje

UVJERENJE O VREMENU GRADENJA GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je stambena zgrada (razvedenog tlocrtnog oblika unutar gabarita 14,25m (13,90)m x 9,85m – 3,65m x 1,75m + ulazno stepenište 1,60m x 1,25m + ulazno stepenište 1,60m x 1,25m, etažnost: prizemna), izgrađena u Lasovcu, na kat.čest.broj 236/1 upisanoj u zk. ul. broj 787 k.o. Lasovac,

prikazana na:

- Snimci postojećeg stanja građevine, izrađenoj po «PLAN B» d.o.o. Zagreb, broj T.D. 25-08M/09 od kolovoza 2009. godine i
- Geodetskom situacijskom nacrtu stvarnog stanja od 24.08.2009. godine, izrađenom po «METRA» d.o.o. Bjelovar, Branko Čurić, dipl.ing.kult.tehn., ovlaštani inženjer geodezije.

koji su sastavni dio ovog uvjerenja, izgrađena do 15.veljače 1968. godine.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon utvrđivanja činjenica iz točke 1. ovog uvjerenja očevidom održanim dana 15.10.2009. godine i uvida u zahtjevu priloženu dokumentaciju i to:

- Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Bjelovar, KLASA: 915-08/09-02/238, URBROJ: 541-13-2/3-09-2 od 22.07.2009. godine,

- Snimku postojećeg stanja, izradenu po po «PLAN B» d.o.o. Zagreb, broj T.D. 25-08M/09 od kolovoza 2009. godine,
- Geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja od 24.08.2009. godine, izradenom po «METRA» d.o.o. Bjelovar, Branko Čuriš, dipl.ing.kult.tehn., ovlašten inženjer geodetije,
- Izvod iz katastarskog plana, izdan po Stržavnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Bjelovar, KLASA: 935-06/09-02/0238, URBROJ: 541-13-2/4-09-2 od 21.07.2009. godine,
- Izvadak iz zemljišne knjige broj: K.L. 17877/09 od 11.08.2009. godine, izdan po Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Bjelovar.

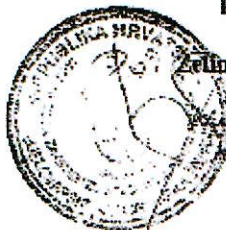
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu evidentiranja u katastarskom operatu građevine iz točke 1. ovog uvjerenja.

4. Investitor je oslobođen plaćanja upravne pristojbe temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 60/2008.)

DOSTAVITI

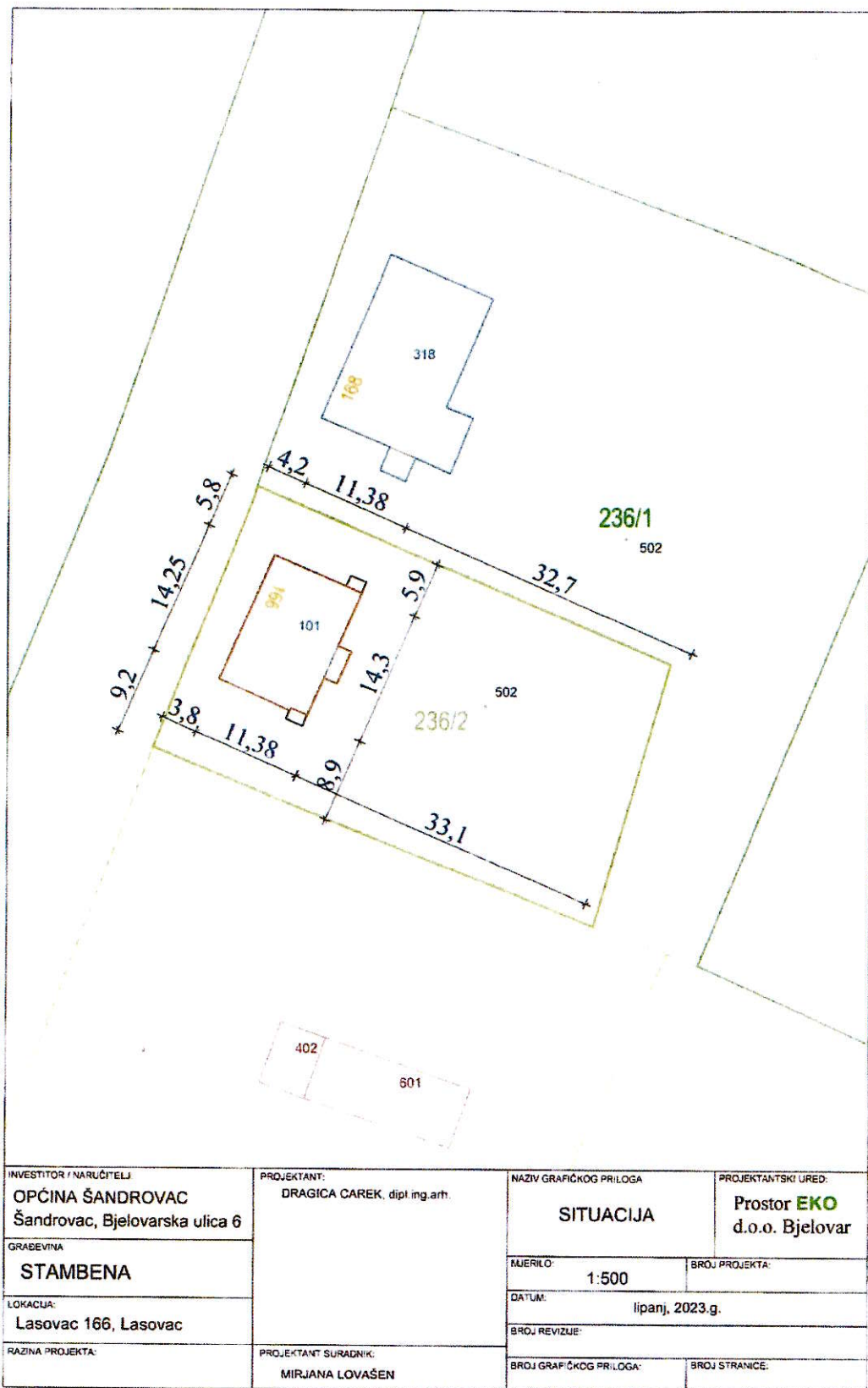
1. Osnovna škola Velika Pisanica,
Velika Pisanica,
III. hrvatskih mučenika kbr. 3,
2. Upravni odjel - ovdje,
3. Arhiva – ovdje.

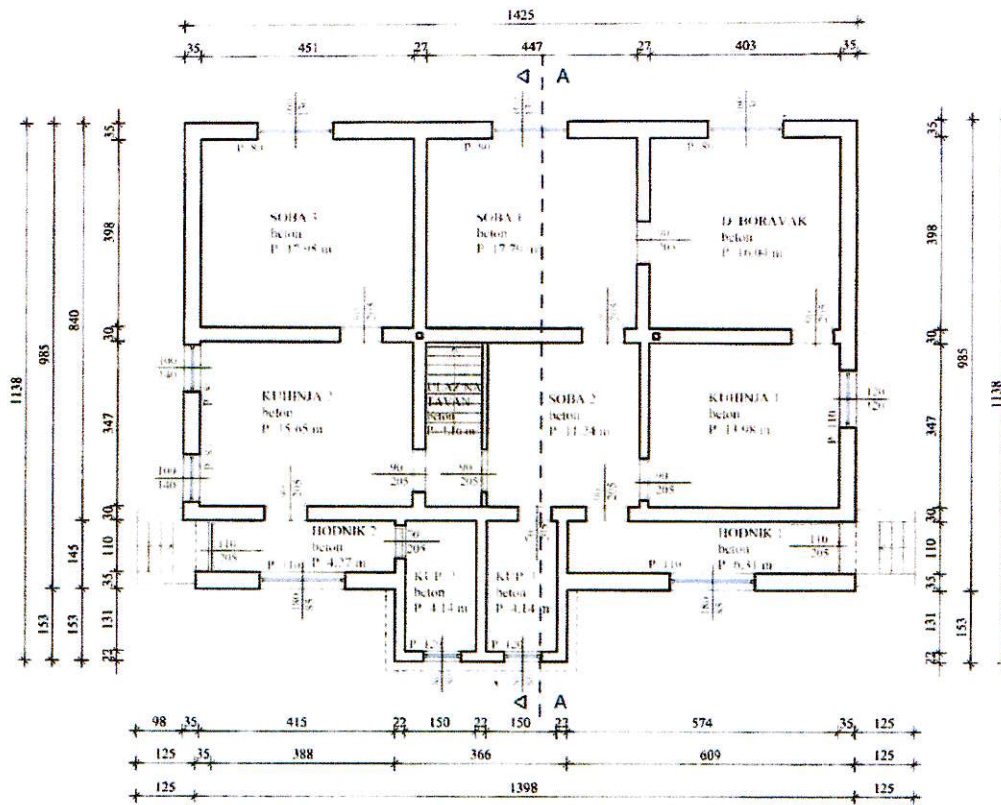
PROČELNIK



Zeljimir Čuriš, dipl.ing.

3.1. IZVOD IZ PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

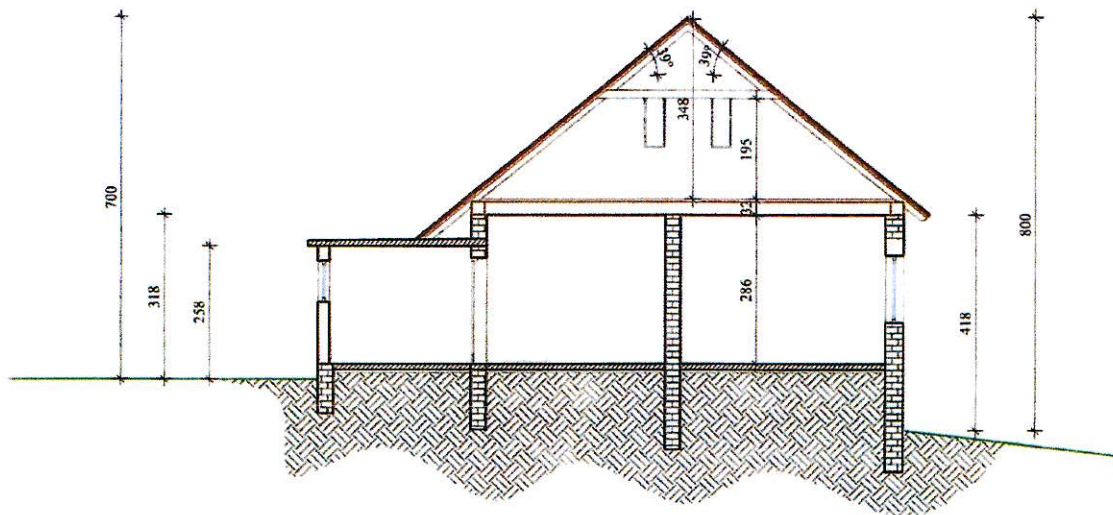




TLOCRT PRIZEMIJA

5

INVESTITOR / NARUČITELJ OPĆINA ŠANDROVAC Šandrovac, Bjelovarska ulica 6	PROJEKTANT: DRAGICA CAREK, dipl.ing.arh.	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA TLOCRT PRIZEMIJA	PROJEKTANTSKI URED Prostor EKO d.o.o. Bjelovar
GRAĐEVINA STAMBENA		MUŠILO:	BROJ PROJEKTA:
LOKACIJA: Lasovac 166, Lasovac		DATUM: lipanj, 2023. g.	
RAZINA PROJEKTA: ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA	PROJEKTANT SURADNIK: MIRJANA LOVAŠEN	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ STRANICE:



PRESJEK A-A

INVESTITOR / NARUČITELJ: OPĆINA ŠANDROVAC Šandrovac, Bjelovarska ulica 6	PROJEKTANT: DRAGICA CAREK, dipl.ing.arh.	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PRESJEK A-A	PROJEKTANTSKI URED: Prostor EKO d.o.o. Bjelovar
GRADEVINA: STAMBENA		MJERILC:	BROJ PROJEKTA:
LOKACIJA: Lasovac 166, Lasovac		DATUM: lipanj, 2023.g.	
RAZINA PROJEKTA: ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA	PROJEKTANT SURADNIK: MIRJANA LOVAŠEN	BROJ REVIZIJE:	
		BROJ GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ STRANICE:

4. OSTALI DOKUMENTI KORIŠTENI U PROCJENI

4.1. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2 razne u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Postavne zgrade	Ostale kuće	Ostale kuće s podrumom	Ostale kuće, nizovi i zgrade do 6 stanova	Višestambene zgrade	Višestambene zgrade (85% stambene)	Višestambene zgrade (100% stambene)	Višestambene zgrade (100% stambene)	Višestambene zgrade (100% stambene)	Višestambene zgrade (100% stambene)
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno	Ukupno
310 Građevna jama	2,3	1,5	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,9
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	7,3	5,9	8,8	7,0	15,7	11,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	30,2	24,3	28,6	22,9	36,9	29,8
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,8	17,1	13,7
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	0,5	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9	0,5
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0
Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80,3
400 Instalacije										
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,8
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6
440 Jaka struja	32,7	8,0	16,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4
460 Transportni uređaji	2,7	0,7							7,5	1,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4								
480 Automatika zgrade	3,5	0,9								
490 Ostale instalacije	9,0	0,0								
Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100,0	19,4	100,0	19,7
Hrvatska										
Troškovi građenja kn (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m ² uređene površine.										
od srednji										
11,297 1,499 5,250 697 5,139 692 7,908 1,050 7,800 1,035 8,016 1,064										

1657/234-01 kn, izmjenično 31.12.2022

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

4.4. VODNI DOPRINOS

TARIFE VODNOGA DOPRINOSA

koje se primjenjuju na sve postupke obračuna vodnoga doprinosa na građevine za koje je postupak ishoda akta za ozakonjenje pokrenut do 30.06.2013. g. i akta za građenje pokrenut prije 01.01.2016. g. - primjena Uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/2010, 78/2011, 19/2012 i 151/2013)

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
1.	Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	22,30	13,40	6,70
	Spremišta za poljoprivredne proizvode i/ili vino obveznika koji je poljoprivredni proizvođač - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	5,58	3,35	1,68
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	11,25	7,50	2,80
	Obiteljske kuće do 400 m ² - ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,80	m ³	9,00	6,00	2,24
	Obiteljske kuće do 400 m ² - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskoga rata i članovi obitelji poginulih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,50	m ³	5,63	3,75	1,40
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	15,75	10,50	3,95
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	21,00	13,15	6,60
	Građevine u voćnjacima, vinogradima, maslinicima, ribarska spremišta koje obveznicima - fizičkim osobama služi kao spremište za poljoprivredne proizvode i/ili alate - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	5,25	3,29	1,65
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	6,55	3,95	1,30
5.	Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	4,00	2,40	0,80
	Plastenici i staklenici namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji do 3 m - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	1,00	0,60	0,20
	Spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	1,00	0,60	0,20
6.	Prometne građevine	m ²	1,85	0,55	0,30
7.	Proktovodi	m	3,95	2,65	1,30
8.	Kabelska kanalizacija	m	7,90	5,25	2,65
9.	Otvorene građevine	m ²	6,55	3,95	1,30
	Otvoreni objekti komunalne infrastrukture - primjena korekcijskog koeficijenta 0,20	m ²	1,31	0,79	0,26

Na građenje etaža garaže, odnosno parkirališnih prostora koji se s najmanje 75% svojeg obujma nalaze ispod površine konačnog uređenog izravnatog terena uz pročelje zgrade, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,25.

Na građenje podruma s pomoćnim prostorom, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,50.

Na građenje građevina kojima nije unaprijed određena namjena kao i za ozakonjene građevine bez namjene, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1.

Na građenje građevina iz tarifnog broja 1. i 5. na obujam iznad 6 metara svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

Na građenje plastenika i staklenika namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji na obujam iznad 3 metra svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

4.5. FOTO-DOKUMENTACIJA



