



**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN**

KLASA: 602-01/25-01/30

URBROJ: 2103-18-25-2

Bjelovar, 19.02.2025.

**ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE**

Predmet: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivanska za prodaju školskog zemljišta u Samarici

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, 16/24), Župan Bjelovarsko-bilogorske županije, dana 19. veljače 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

Utvrdjuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivanska za prodaju školskog zemljišta u Samarici, 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: 19.02.2025T12:19:14 (UTC:2025-02-19T11:19:14Z)

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

Broj zapisa: a613ede0-f619-4394-aae8-2e08579bcf17

Kontrolni broj: 1739963953

Bjelovarsko-bilogorska županija





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

Nacrt prijedloga

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, 16/24) Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije na svojoj ____ sjednici održanoj _____ 2025. godine donijela je

**ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivanska za prodaju školskog zemljišta u Samarici**

Članak 1.

Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije daje suglasnost Osnovnoj školi Ivanska za prodaju školskog zemljišta u Samarici k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 u k.o. Samarica, ukupne površine 6.837m².

Članak 2.

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije dalo je pozitivno mišljenje na Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.290,00 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“.

KLASA: 602-01/25-01/30

URBROJ: 2103-18-25-3

Bjelovar, 19.02.2025.

**PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
Slavko Došen**



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

KLASA: 602-01/25-01/30

URBROJ: 2103-18-25-4

Bjelovar, 19.02.2025.

**ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE**

PREDMET: Zaključak o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivanska
za prodaju školskog zemljišta u Samarici
- obrazloženje

Školski odbor Osnovne škole Ivanska na sjednici održanoj 17.02.2025. godine donio je Odluku o prodaji školskog zemljišta, broj katastarske čestice 834/1, 835, 2698 i 825 u Samarici, ukupne površine 6.837m².

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije na svojoj sjednici održanoj 12. veljače 2025. godine odobrilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.290,00 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 Ivanska za prodaju školskog zemljišta u Samarici.

S poštovanjem,

**Pročelnica
Andrea Prugovečki Klepac, prof.**

ANDREA PRUGOVEČKI KLEPAC
HR-41687169500



Elektronički potpisano: 19.02.2025T12:04:01 (UTC:2025-02-19T11:04:01Z)

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

Broj zapisa: 08c89321-5fb4-488b-af28-ad17f60c1b5a

Kontrolni broj: 1739963040
Bjelovarsko-bilogorska županija



REPUBLIKA HRVATSKA
OSNOVNA ŠKOLA IVANSKA
P. Preradovića 2, Ivanska
Tel.:043/227-560
e-mail: mrd@os-ivanska.skole.hr
KLASA: 007-04/25-02/24
URBROJ: 2103-10-06-01-25-4
Ivanska, 17.02.2025.

Na temelju članka 58. Statuta Osnovne škole Ivanska i Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva, Školski odbor Osnovne škole Ivanska, na svojoj 63. sjednici održanoj dana 17.02.2025. godine, donio je sljedeću:

ODLUKU

o

prethodnoj suglasnosti za pokretanje javnog nadmetanja za prodaju nekretnina

1. Daje se prethodna suglasnost za pokretanje javnog nadmetanja za prodaju nekretnina u katastarskoj općini Samarica.
2. Premet prodaje su katastarske čestice br. 834/1, 835, 2698 i 825, u naravi građevinska zemljišta, ukupne površine 6.837 m².
3. Odluka o prethodnoj suglasnosti za pokretanje javnog nadmetanja za prodaju nekretnina dostavlja se Osnivaču u svrhu dobivanja suglasnosti za provođenje javnog nadmetanja za kupoprodaju navedenih čestica.

Obrazloženje:

Temeljem upita potencijalnog kupca o prodaji nekretnina koje se nalaze u katastarskoj općini Samarica, broj katastarske čestice 834/1, 835, 2698 i 825, u naravi građevinska zemljišta, ukupne površine 6.837 m², pokrenut je postupak izrade Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstava Bjelovarsko-bilogorske županije o usklađenosti Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina u k.o. Samarica s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina zaprimljeno je dana 14.02.2025. godine, te Školski odbor donosi gore izrečenu Odluku.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove odluke može se izjaviti žalba pismeno ili usmeno na zapisnik u tajništvu Škole, u roku 15 dana od dana primitka objave Odluke.

Predsjednica Školskog odbora
Marina Petrić


Dostaviti

1. Ravnatelju OŠ Ivanska,
2. Bjelovarsko-bilogorska županija
3. Oglasna ploča
4. Pismohrana škole



REPUBLIKA HRVATSKA
BIJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

KLASA: 360-01/24-01/55
URBROJ: 2103-21-25-3
Bjelovar, 12.02.2025.

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

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka: 05092024 S) -- zemljište na kč.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica, *uskluden je* s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije je na svojoj drugoj sjednici 2025. godine 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 izradio je mag.ing.aedif Alen Leljak, stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je prilikom ocjene Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka: 05092024 S) zemljište na kč.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica, utvrdilo kako je isti usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 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 – član iz redova procjenitelja

DRAGICA BAJSIĆ -- članica iz reda Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije

NARCIŠA KRIVAČIĆ – članica iz redova posrednika u prodaji nekretnina članova Udruženja poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori

MARINA SAVI- članica i predstavnica Ministarstva financija, Porezne uprave

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



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

Tulić T.

AL PRO ING d.o.o.

Društvo s ograničenom odgovornošću
za graditeljstvo i usluge
Gornji Prnjarovec 41A, Križ
OIB: 89476647133
tel: 098/472-690
e-mail: info@alproing.hr

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINE:	Zemljište na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
LOKACIJA:	k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
NARUČITELJ:	OSNOVNA ŠKOLA IVANSKA, Petra Preradovića 2, 43 231 Ivanska OIB: 80759855371
SVRHA PROCJENE:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
IZRADIO:	Alen Leljak, mag.ing.aedif. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
OZNAKA ELABORATA:	05092024 S

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 17.09.2024.g.:

4.290,00 EUR

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

SADRŽAJ:

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

2.IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



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

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

RJEŠENJE

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

Riješeno je

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

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

Obrazloženje

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

nekretnima. Uz zahtjev je priloženo uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, rješenje Urgovačkog suda u Zagrebu od 19. listopada 2016. broj Ti-16-33188-4, rješenje o ponovnom imenovanju Alena Lejaka stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, obrazac eM-IP Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o primavi Alena Lejaka u pravnoj osobi AI PRO-ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge i polica osiguranja za pravnu osobu.

Zahtjev je osnovan

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe AI PRO-ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja gradnje i procjene nekretnosti pri Urgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaplijeka koje bi sprečavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određene područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

URGOVAČKI SUD U ZAGREBU ODOBRENJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA U OBLASTI GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI ZA PRVU OSOBU AI PRO-ING D.O.O.	Broj: 16-33188-4 Datum: 19. listopada 2016. Mjesto: Zagreb Predsjednik suda: Nikola Ramušćak Sudski vještaci: Alen Lejak Alen Lejak Alen Lejak
--	--

OPUTA O PRAVNOM I DEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici.

O tome obavijest:

1. AI PRO-ING društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Broj zapisa: eb2f5-17854

Kontrolni broj: 01d5f-e4e20-6ea07

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN: NIKOLA RAMUŠČAK, O=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/>



unasom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 25. lipnja 2024.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UP/I710032401320|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Alen Lešjak, Križ, Gornji Prnjavorci 41a
2. Pismohrana-ovdje



514.UPI710032401320;5

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19. i 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19, 98/19 i 67/23);
- 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 Ivanska („Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije“ broj 10/05 i „Službeni vjesnik Općine Ivanska“ broj 2/08, 3/11, 6/18 i 10/18 - 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 OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Od strane naručitelja zatražena je izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 k.o. Samarica.

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

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

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

Očevid na licu mjesta na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 k.o. Samarica, održan je dana 05.09.2024., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine.

Dan vrednovanja:	05.09.2024.g.
Dan kakvoće:	05.09.2024.g.

4.1. LOKACIJA

Predmetna nekretnina na k.č.br. 603 k.o. Štefanje se nalazi cca 500,00m od centra Općine Štefanje.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 834/1 k.o. Samarica
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 834/1 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredienazemlja.hr/map>)



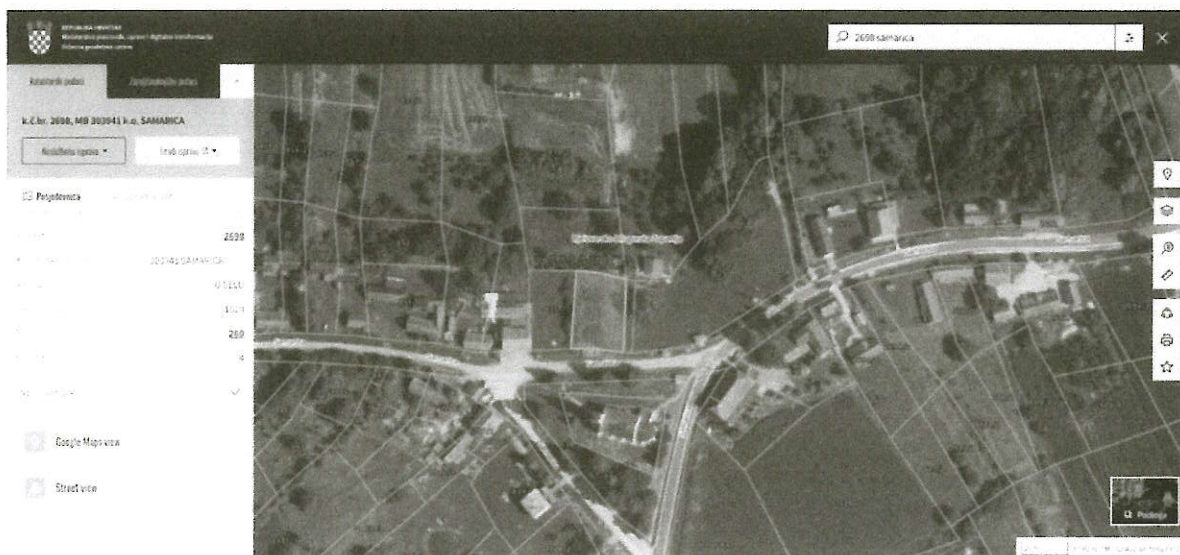
Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 835 k.o. Samarica
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



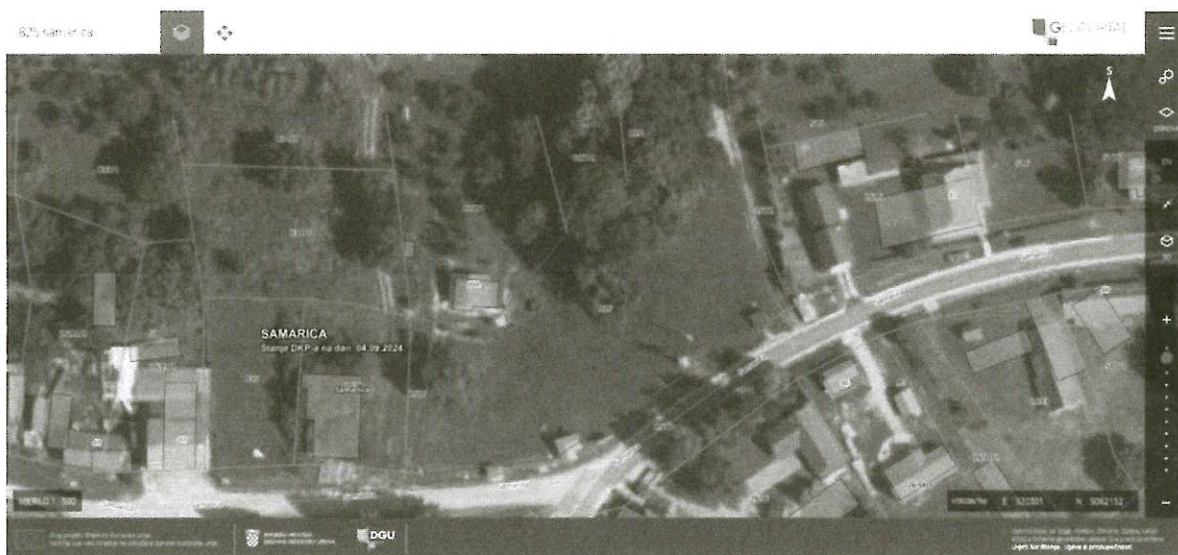
Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 835 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 2698 k.o. Samarica
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



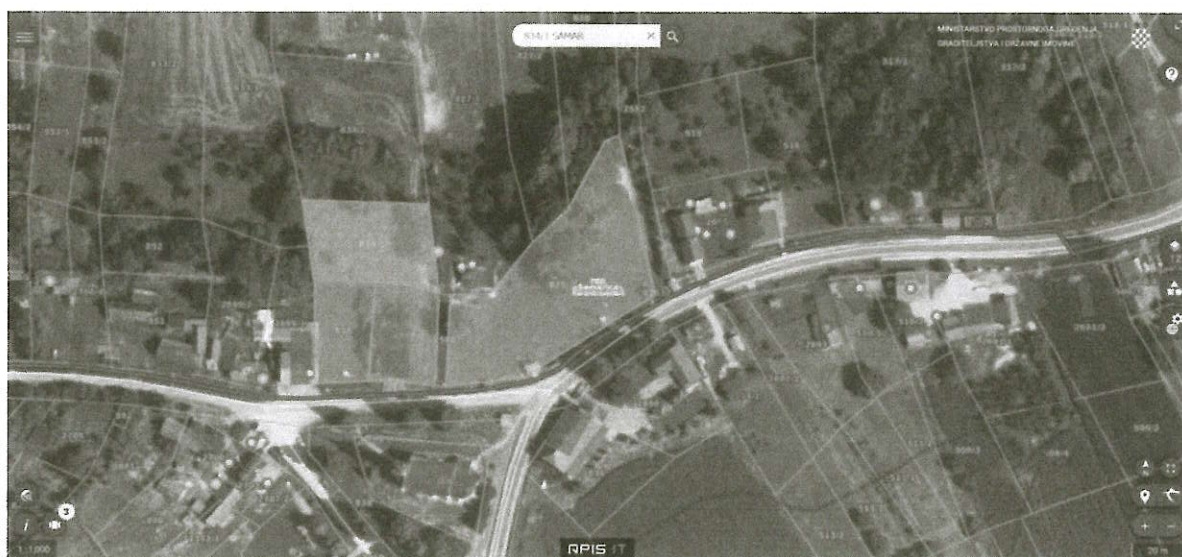
Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 2698 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 825 k.o. Samarica
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 825 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)

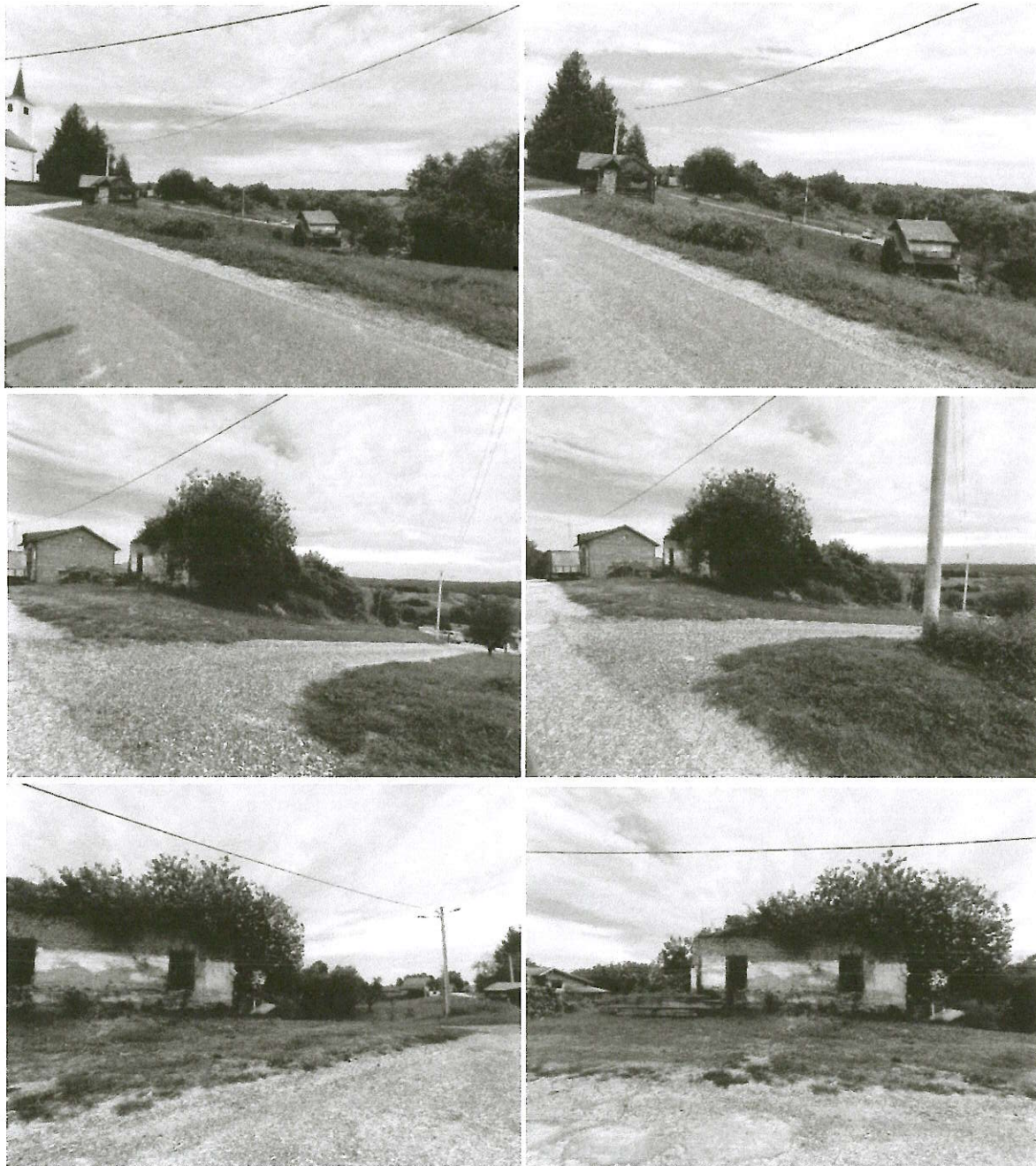


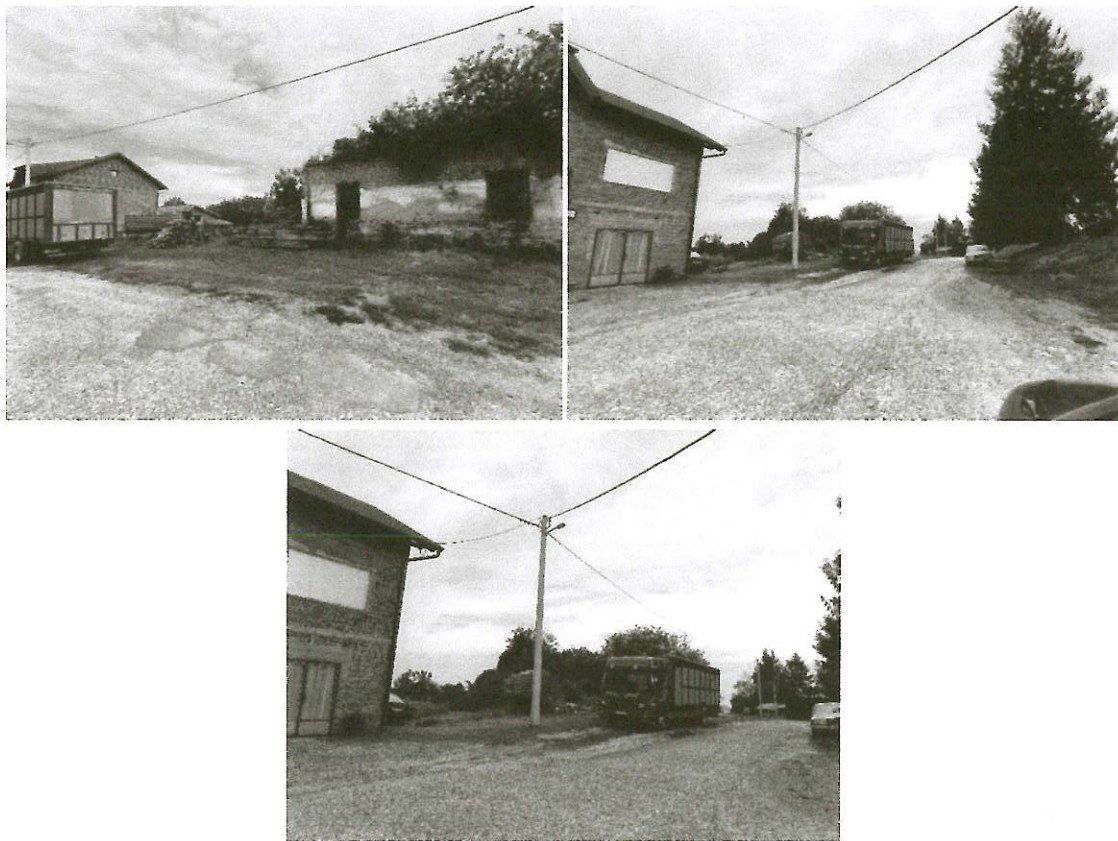
Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

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

5.1.1. FOTOGRAFIJE nekretnine na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica

Očevid na predmetnim nekretninama obavio sam 05.09.2024.g., kada je i izvršen pregled, izmjera i fotografiranje nekretnina.





Prilog: fotografija zemljišta na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
(izvor: vještak)

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

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene su zemljišta na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica, u naravi građevinska zemljišta u ukupnoj površini od 6.837,00 m².

Nekretnine – u naravi zemljišta su ucrtana u katastarske podloge, upisana u posjedovne listove i gruntovne knjige prema trenutnom stanju.

Na k.č.br. 834/1, 835 i 825 sve k.o. Samarica su zemljišta na kojima nema izgrađenih građevina.

Na k.č.br. 2698 k.o. Samarica je zemljište na kojem ima izgrađena građevina koja je dotrajala (ruševina), te nije u uporabljivom stanju. S obzirom da navedena građevina više nije iskoristiva, sukladno članku 36. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, stavak 3., vrijednost procjenjivanog zemljišta će se umanjiti za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja (prema točki 11.).

5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI - ZEMLJIŠTE

k.č.br. katastar	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Ukupna površina čestice (m ²)	Površina čestice za procjenu
834/1	Samarica	mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva	1.467,00	1.467,00
835			784,00	784,00
2698			1.029,00	1.029,00
825			3.557,00	3.557,00
Rekapitulacija:			6.837,00	6.837,00

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

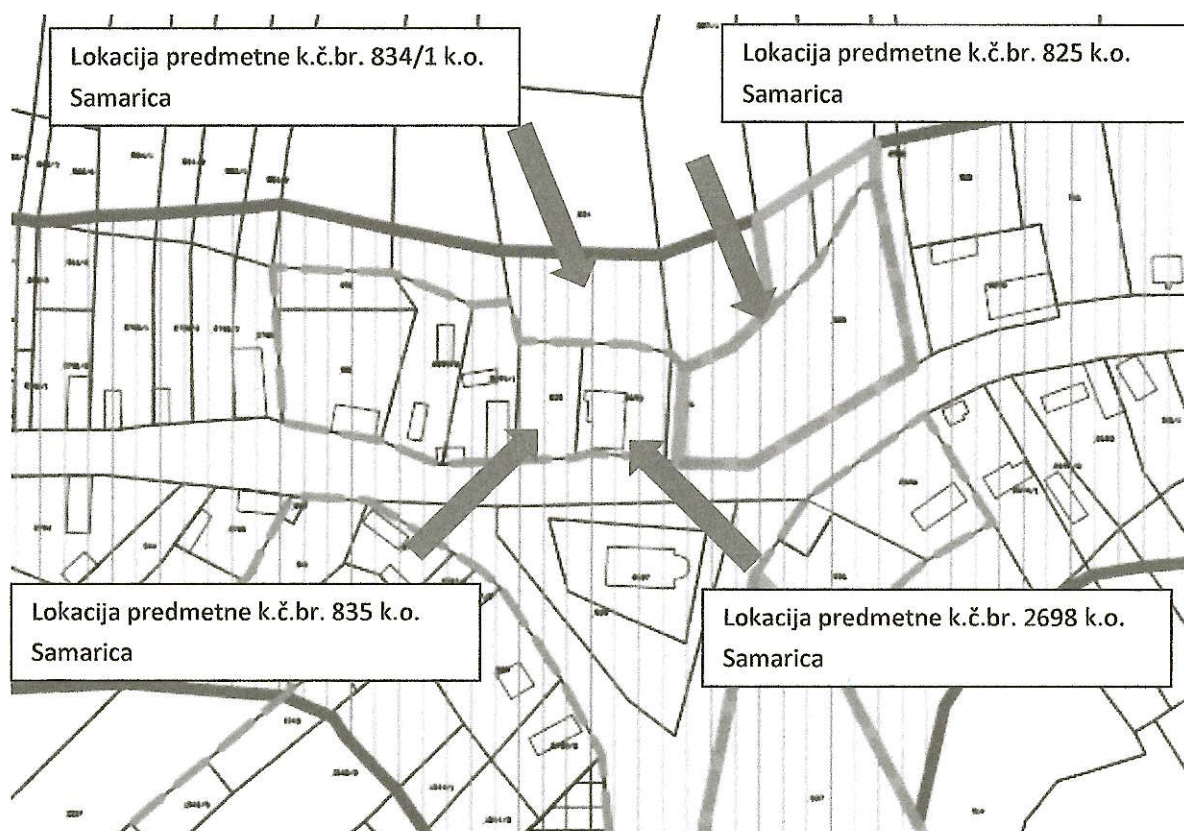
6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Ivanska („Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije” broj 10/05 i „Službeni vjesnik Općine Ivanska” broj 2/08, 3/11, 6/18 i 10/18 - pročišćeni tekst)

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da se katastarske čestice k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica čitavom površinom nalaze unutar područja mješovite namjene – pretežito poljoprivredna gospodarstva.





TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

OSTALO

-  REZERVAT ZA IZGRADNJU
U POSTPLANSKOM RAZDOBLJU
-  PROSTORNA MEĐA KULTURNOG DOBRA

NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

-  MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stanovanje
-  MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito poljoprivredna gospodarstva

Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA	Grad: OPĆINA IVANSKA
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE IVANSKA Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provedbu i Grafičkog dijela Plana („Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije” broj 1/05 i „Službeni glasnik Općine Ivanska” broj 2/08, 3/11, 6/18 i 10/18 - pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJE SAMARICA	
Broj kartografskog prikaza: 4.j	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000

Prilog: kartografski prikaz br. 4.j, M 1:5 000 Građevinsko područje naselja Samarica
(izvor: Prostorni plan uređenja Općine Ivanska („Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije” broj 10/05 i „Službeni vjesnik Općine Ivanska” broj 2/08, 3/11, 6/18 i 10/18 - pročišćeni tekst))

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: dobra

Prometnica: Prilaz na katastarsku česticu k.č.br. 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica za pješake i vozila moguć je sa asfaltirane prometnice (javna prometna površina na k.č.br. 2577 k.o. Samarica). Pristup na katastarsku česticu k.č.br. 834/1 k.o. Samarica moguć je samo preko susjednih čestica.

Komunalna infrastruktura: na predmetnoj lokaciji od komunalne infrastrukture postoji prometnica te električna energija, javna rasvjeta i javni vodovod.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetnih nekretnina neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

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

6.7. KAKVOĆA NEKRETNINE

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

Vrsta nekretnine: zemljišta

Status: izgrađeno zemljište i neizgrađena zemljišta

Namjena: mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva

Površina(m²):

Kategorija zemljišta: 1. kategorija

Cjenovni blok: Samarica - građevinsko

Kis : 1,6

6.8. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ALEN LEJAK (31704057663)

ID Izvotka: 51309

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	1/P	1/P	1/P
3	ADRESA	, KAPELA	, KAPELA	, ŠTEFANJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	657/1	1153/2	1325/1
6	K.O.	KOBASIČARI	KAPELA	ŠTEFANJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	2639,95	6862,44	414
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2639,95	6862,44	414
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	657/1	1153/2	1325/1
11	K.O.	KOBASIČARI	KAPELA	ŠTEFANJE
12	NAMJENA	M4	M4	M4
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max		
		Kl min		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,76	0,87	0,64
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.07.2024	16.05.2024	06.05.2022
18	CIJENOVNI BLOK	KAPELA - OSTALO OBRADIVO TLO 2	KAPELA - GRAĐEVNIŠKO	ŠTEFANJE, DASKAČICA - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 657/1 k.o. KOBASICA	ČISTICA NASELJA STARI SKUČANI, KOJA SE NALAZI U PPU OPĆINE KAPELA, MJESOVITE JE NAMJENE-PRETEŽITO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA.
2	k.č. 1153/2 k.o. KAPELA	KUPOPRODAJNI UGOVOR OV-2061/2024 OD 16.5.2024. OBUHVATA ČESTICE: KČ. 1153/2, KČ. 1156, KČ. 1787, NASELJA KAPELA, KOJE SE NALAZE U III. IZMJENAMA I DOPUNAMA PPU OPĆINE KAPELA (II. IZMJENE I DOPUNE PPU OPĆINE KAPELA, I. IZMJENE I DOPUNE PPU OPĆINE KAPELA, PPU OPĆINE KAPELA), MJESOVITE SU NAMJENE-PRETEŽITO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA. DIO UGOVORA JE I KČ. 1155/1, KOJA SE UČINOM DIOLOM NALAZI IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA.
3	k.č. 1325/1 k.o. ŠTEFANJE	ČESTICA NASELJA ŠTEFANJE KOJA SE NALAZI U PPU OPĆINE ŠTEFANJE - PROJEKCIJI PLAN (UKLJUČUJO I IZMJENE I DOPUNE), NALAZI SE UNUTAR NEIZGRADENOG UREĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJESOVITA NAMJENA, PRETEŽITO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA) (PPUG I. IZMJENE I DOPUNE, PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠTEFANJE, PPU OPĆINE ŠTEFANJE, PPU OPĆINE ŠTEFANJE)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SAMARICA 0 odnosno na k.č. 825; 2698; 835; 834/1 k.o. SAMARICA, ČAZMA; SAMARICA, ČAZMA; SAMARICA, ČAZMA; SAMARICA, ČAZMA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 360-01/24-01/49

URBROJ: 2103-21-2/18

BJELOVAR, 16.9.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
MARIJAN MAMIC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP -IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP -NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske parke: šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

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.

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

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

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

- o POREDBENA METODA

POREDBENA METODA

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

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (KLASA: 360-01/24-01/49 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.09.2024.).

9.2. OBRAZLOŽENJE

Za procjenu građevinskog zemljišta odabrana je Poredbena metoda (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci tri prodana (građevinska) zemljišta na sličnim lokacijama i sličnih karakteristika (razvrstana u 2. skupinu prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti).

Poredbene nekretnine svojom namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnine za k.č.br. 1153/2 k.o. Kapela
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 1153/2 k.o. Kapela
(izvor: <https://geoportal.du.hr/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 1156 k.o. Kapela
(izvor: <https://geoportal.du.hr/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 1787 k.o. Kapela
(izvor: <https://geoportal.du.hr/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 1155/1 k.o. Kapela
(izvor: <https://geoportal.dug.hr/>)



NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito povremeno stanovanje



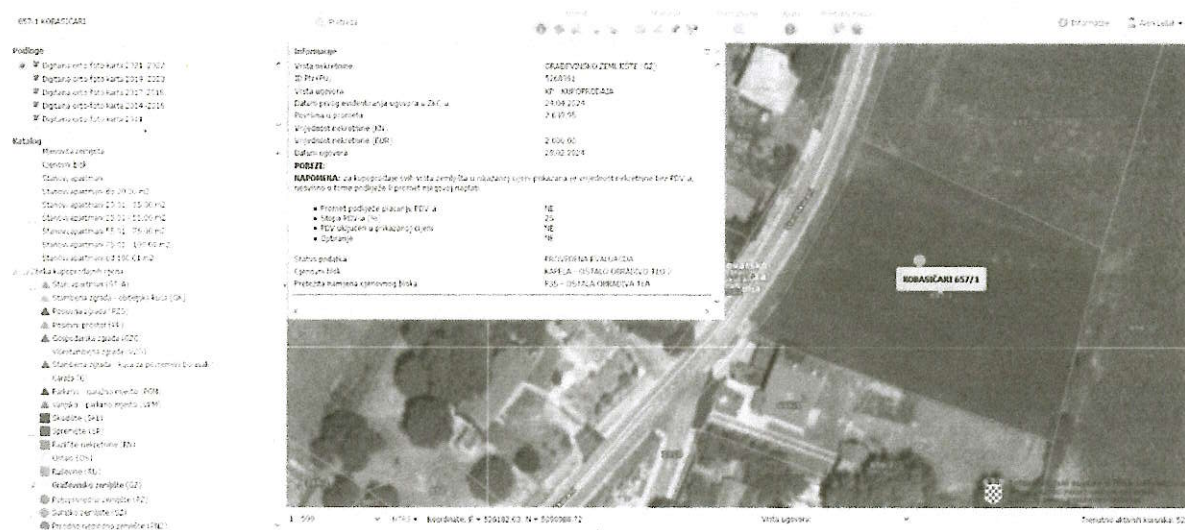
MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito poljoprivredna gospodarstva

Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 1153/2, 1156, 1787 i 1155/1 k.o. Kapela
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbene nekretnine nalaze unutar područja mješovite namjene - pretežito poljoprivredna gospodarstva. Predmet kupoprodaje je više zemljišnoknjižnih čestica zk.č.br. 1153/2, 1156, 1787 i 1155/1 sve k.o. Kapela u ukupnoj površini 6.862,00 m². Prema zk izvadku poredbene čestice su namjene voćnjak.

Na isječku sa <https://geoportal.dgu.hr/> vidljivo je da na poredbenim česticama nema postojeće izgradnje, što potvrđuje da su čestice neizgrađene. Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (KLASA: 360-01/24-01/49 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.09.2024.).

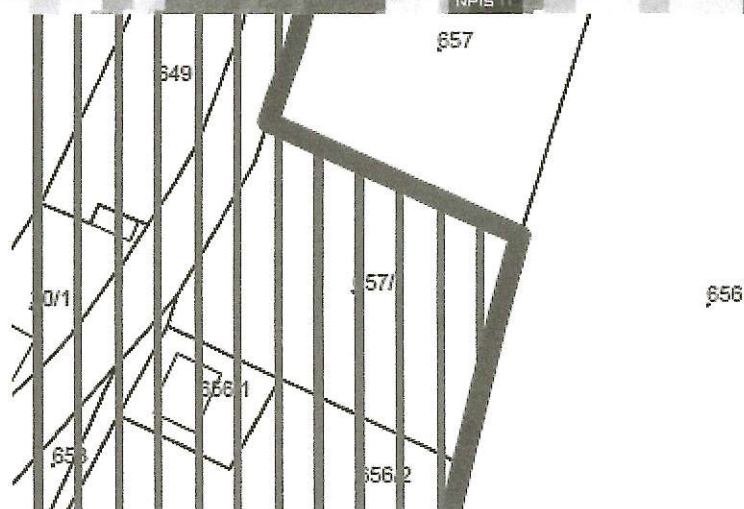
USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 657/1 k.o. Kobasičari
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 657/1 k.o. Kobasičari
(izvor: <https://geoportal.du.hr/>)



NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

-  MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito povremeno stanovanje
-  MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito poljoprivredna gospodarstva

Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 657/1 k.o. Kobasičari
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

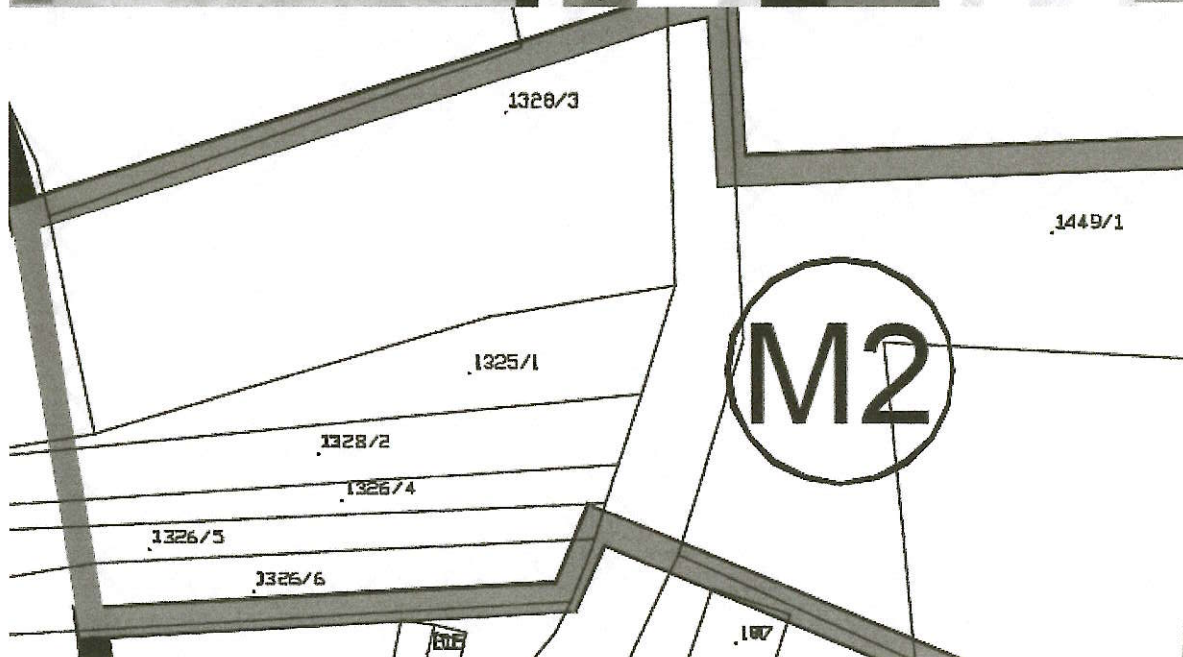
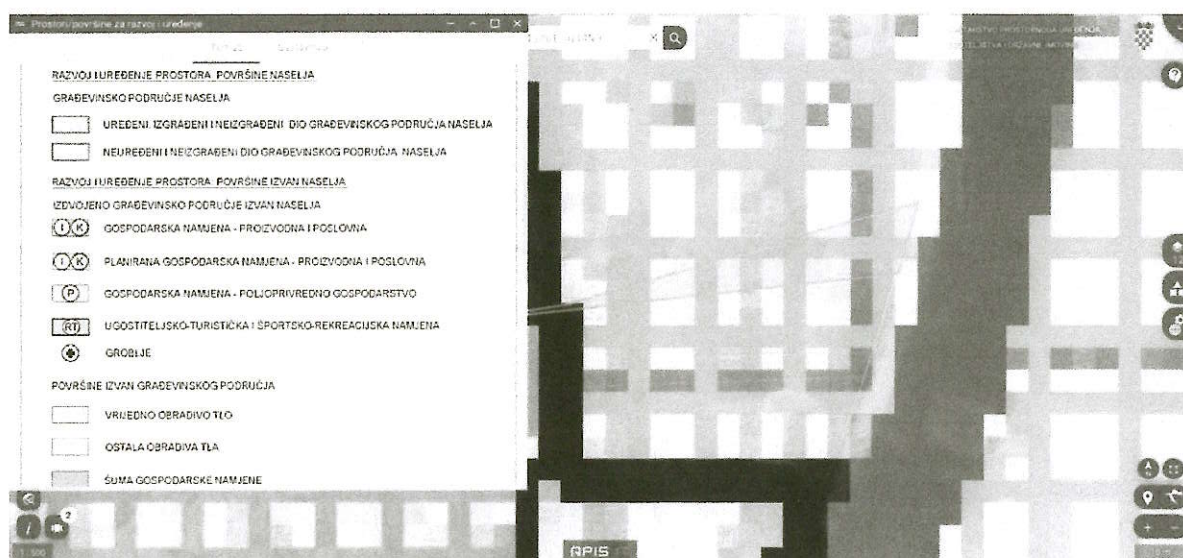
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbene nekretnine nalaze unutar područja mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 657/1 k.o. Kobasičari. Prema zk izvadku poredbena čestica je namjene oranica. Na isječku sa <https://geoportal.dgu.hr/> vidljivo je da na poredbenoj čestici nema postojeće izgradnje, što potvrđuje da je čestica k.č.br. 657/1 k.o. Kobasičari neizgrađena građevna čestica. Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 360-01/24-01/49 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.09.2024.).

[illegible]

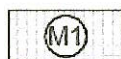
Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 1325/1 k.o. Štefanje
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



Prilog: izvod iz geoportala za k.č.br. 1325/1 k.o. Štefanje
(izvor: <https://geoportal.du.hr/>)



GRAĐEVINSKA PODRUČJA:



MJEŠOVITA NAMJENA 1 - Pretežito stambena



MJEŠOVITA NAMJENA 2 - Pretežito poljoprivredna gospodarstva

Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 1325/1 k.o. Štefanje
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbene nekretnine nalaze unutar područja mješovita namjena 2 - pretežito poljoprivredna gospodarstva. Predmet kupoprodaje je zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 1325/1 k.o. Štefanje. Prema zk izvadku poredbena čestica je namjene oranica. Na isječku sa <https://geoportal.dgu.hr/> vidljivo je da na poredbenoj čestici nema postojeće izgradnje, što potvrđuje da je čestica k.č.br. 1325/1 k.o. Štefanje neizgrađena građevna čestica. Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 360-01/24-01/49 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.09.2024.).

U nedostatku poredbenih nekretnina na sličnim lokacijama i sličnih karakteristika na području procjenjivanih predmetnih čestica, korišteni su podaci (građevinska) zemljišta razvrstanih u 2. skupinu prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.

USPOREDNA ZEMLJIŠTA (POREDBENE NEKRETNINE):

Poredbene nekretnine – Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena									
Red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena(€)	Površina (m ²)	cijena €/m ²	namjena	koeficijent iskoristivosti	kategorija zemljišta
1.	Kapela	1153/2	16.05.2024.	6.000,00	6.862,00	0,87	M	1,20	1. kategorija
		1156							
		1787							
		1155/1							
2.	Kobasičari	657/1	28.02.2024.	2.000,00	2.639,95	0,76	M	1,20	1. kategorija
3.	Štefanje	1325/1	06.05.2022.	265,05	414,00	0,64	M	1,20	1. kategorija

Grubo čišćenje izvatka – korekcija kategorija zemljišta									
R. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	Površina (m ²)	kis	cijena €/m ²	kategorija zemljišta	korekcija kategorije zemljišta (Prilog 4. Pravilnika)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta
1.	Kapela	1153/2	16.05.2024.	6.862,00	1,20	0,87	1.kategorija	1,00	0,87
		1156							
		1787							
		1155/1							
2.	Kobasičari	657/1	28.02.2024.	2.639,95	1,20	0,76	1.kategorija	1,00	0,76
3.	Štefanje	1325/1	06.05.2022.	414,00	1,20	0,64	1.kategorija	1,00	0,64

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korišteni su podaci prodanih građevinskih zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

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

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

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

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

13.14.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi cijena stambenih objekata (2019 = 100) ¹⁾ House price indices (2019 = 100) ²⁾						Godišnja stopa promjene, % (prethodni kvartal = 100) ³⁾ Annual rate of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnja stopa promjene, % (iste kvartal prethodnog godišnjaka = 100) ⁴⁾ Annual rate of change, % (same quarter of previous year = 100) ⁴⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020	Q3	121,35	109,07	123,90	133,45	118,05	103,08	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	6,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,03	137,38	120,35	109,54	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	5,9	10,4	14,7	6,0	7,5
	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,39	115,00	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
2021	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,51	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,0	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,65	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
	Q1	134,10	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,0
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,0	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	5,5	7,0	6,4	5,4
2022	Q3	141,44	120,30	145,55	154,60	139,18	122,62	1,7	1,3	1,0	1,3	2,9	0,4	9,0	9,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,59	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
	Q1	152,25	135,43	155,63	169,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,65	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
2023	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,9	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	145,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
	Q1	173,58	146,93	178,82	193,34	165,55	154,22	2,0	0,8	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,5
	Q2	179,63	154,70	184,59	199,52	170,66	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,0	14,0	12,8	17,7
2024	Q3	180,09	158,63	184,39	204,49	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	0,2	16,5
	Q4	185,24	151,09	189,11	205,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
	Q1	189,41	156,03	195,82	210,39	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

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

USPOREDNA ZEMLJIŠTA:

Red .br	Lokacija/naselje	k.č.br.	Katastarska općina	Površina zemljišta m ²	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1.	Kapela	1153/2	Kapela	6.862,00	0,87	16.05.2024.	170,84	170,84	1,00	0,87
		1156								
		1787								
		1155/1								
2.	Kobasičari	657/1	Stari Skučani	2.639,95	0,76	28.02.2024.	170,84		1,00	0,76
3.	Štefanje	1325/1	Štefanje	414,00	0,64	06.05.2022.	140,80		1,21	0,77
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€):										0,80

10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

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

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

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

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

10.5. 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.).

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje

Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²
0,87	Kis=1,20	Kis=1,60	1,16	1,00
0,76	Kis=1,20	Kis=1,60	1,16	0,88
0,77	Kis=1,20	Kis=1,60	1,16	0,89
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m ²):				0,92

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Kontrola – statistička obrada (usporedno zemljište)								
R. b.	k.o.	k.č.br.	Površina (m ²)	kupoprodajna cijena €/m ²	međuvrem. i interkv. izjednačena cijena €/m ²	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 30%)
1.	Kapela	1153/2	6.862,00	0,87	1,00	-0,08	8,70%	DA
		1156						
		1787						
		1155/1						
2.	Kobasičari	657/1	2.639,95	0,76	0,88	0,04	4,34%	DA
3.	Štefanje	1325/1	414,00	0,64	0,89	0,03	3,26%	DA
Prosjek:					0,92			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da niti jedna cijena kupoprodaje poredbene nekretnine ne prelazi $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene.

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

	k.č.br.	Katastarska općina	Namjena prostorni plan	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Cijena (€)
ZEMLJIŠTE	834/1	Samarica	mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva	1.467,00	0,92	1.349,64
	835			784,00		721,28
	2698			1.029,00		946,68
	825			3.557,00		3.272,44
Ukupno:				6.837,00		6.290,04

TVZ = 6.290,04 €

Na k.č.br. 2698 k.o. Samarica je zemljište na kojoj ima izgrađena građevina koja je dotrajala, te nije u uporabljivom stanju.

S obzirom da navedena građevina više nije iskoristiva, sukladno članku 36. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, stavak 3., vrijednost procjenjivanog zemljišta će se umanjiti za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja, a koji su prikazani u tabličnom prikazu kako slijedi:

Tablični prikaz uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja:

R. br.	Opis stavke	j.mj.	Količina	Jed.cij.(EUR)	Ukupno EUR bez PDV-a:
	Napomena: Sve stavke podrazumijevaju sav potreban rad, alat i opremu za izvedbu iste.				
1.	Rušenje, odvoz i čišćenje	kompl	1,00	1.600,00	1.600,00
				Ukupno EUR bez PDV-a:	1.600,00
				Ukupno EUR sa PDV-om:	2.000,00

Vrijednost zemljišta Samarica nakon umanjjenja za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja:

Vrijednost zemljišta	6.290,04 EUR
Uobičajeni troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	2.000,00 EUR
Vrijednost zemljišta nakon umanjjenja za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja	4.290,04 EUR

12. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost nekretnina - građevina izgrađenih na k.č.br. 834/1, 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica, s iznosom od:

4.290,04 EUR

zaokruženo na: **4.290,00 EUR**

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

(Slovima: četiritisućedvjestodevedeseteurainulacenti)

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

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

Gornji Prnjarovec, Križ, 17.09.2024.

Stalni sudski vještak:

Alen Leljak, mag.ing.aedif.

13. PRILOZI

13.1. IDENTIFIKACIJA - ZEMLJIŠNA KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 17.09.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303941, SAMARICA

Broj ZK uložka: 1409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3555/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	834/1	Samarica			1467	
		LIVADA			1467	
		UKUPNO:			1467	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OSNOVNA ŠKOLA IVANSKA, OIB: 80759855371, PETRA PRERADOVIĆA 2, 43231 IVANSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 17.09.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303941, SAMARICA

Broj ZK uložka: 1371

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7298/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	825	ORANICA OGRADA		989	3557	
2.	835	ORANICA OGRADA		218	784	
3.	2698	ZGRADA ŠKOLE I DVORIŠTE		286	1029	
		UKUPNO:		1493	5370	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.05.2018.g. pod brojem Z-7298/2018	
2.1	Z-685/04. zabilježuje se da za zgradu škole upisanu na čkbr. 2698 u A nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA IVANSKA, OIB: 80759855374, PETRA PRERADOVIĆA 2, 43231 IVANSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.09.2024. 10:39:48

Stranica: 1

Prilog : z.k. izvadak za k.č.br. 835, 2698 i 825 sve k.o. Samarica
(izvor: <http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>)

13.2. KATASTAR - posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

Stanje na dan: 17.09.2024. 10:39

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMARICA (Mbr. 303941)

Posjedovni list: 260

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA IVANSKA. PETRA PRERADOVIĆA 2, 43231 IVANSKA (VLASNIK)	80759855371

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		825	OGRADA	3557	5		
			ORANICA	3557			
		834/1	Samarica	1467	5		
			LIVADA	1467			
		835	OGRADA	784	5		
			ORANICA	784			
		2698	U SELU	1028	4		
			ŠKOLA U SELU	234			
			DVORIŠTE	794			
Ukupna površina katastarskih čestica				6836			

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

13.3. KATASTAR – kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

Stanje na dan: 17.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMARICA
k.č.br.: 834/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 834/1 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)



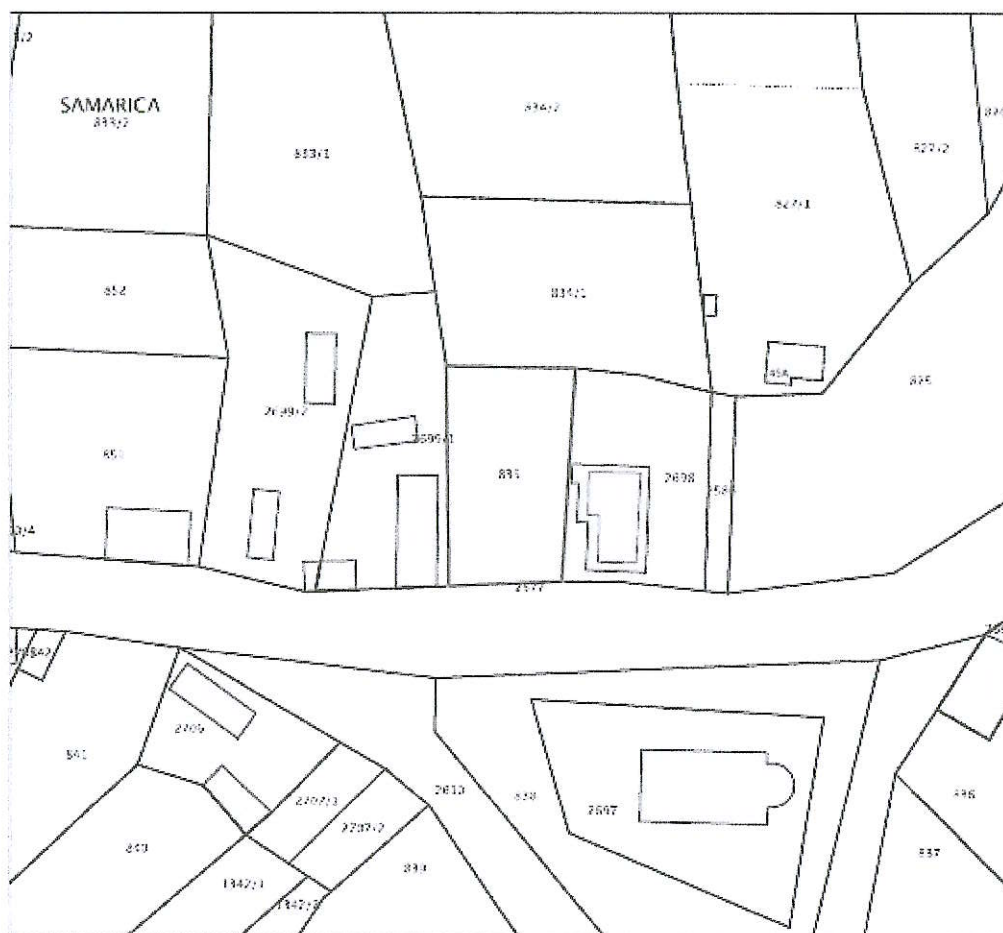
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

Stanje na dan: 17.09.2024.

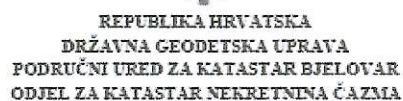
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMARICA
k.č.br.: 835

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:2000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 835 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMARICA
Lč.br.: 2698

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMARICA
k.č.br.: 825

Stanje na dan: 17.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izverno mjerilo 1:2000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 825 k.o. Samarica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.isp?publicCadastreParcel=true>)

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

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

Alen
Leljak

Digitalno
potpisao:
Alen Leljak

