



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

KLASA: 602-01/24-01/73
URBROJ: 2103-18-24-2
Bjelovar, 25.09.2024.

ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

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

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 25. rujna 2024. godine, donio je

ZAKLJUČAK

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

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

ŽUPAN
Marko Marušić, dipl.oec.,v.r.



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

Prijedlog

KLASA: 602-01/24-01/73

URBROJ: 2103-18-24-3

Bjelovar, 25.09.2024.

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

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

Članak 1.

Županijska skupština Bjelovarsko-bilogorske županije daje suglasnost Osnovnoj školi Štefanje za prodaju školskog zemljišta na k.č.br. 1072/2 u k.o. Štefanje, oranica u selu veličine 6.252m², upisane u ZK uložak broj 35.

Članak 2.

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije odobrilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 3.880,00 eura koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Članak 3.

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

**PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
Slavko Došen**



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

KLASA: 602-01/24-01/73

URBROJ: 2103-18-24-4

Bjelovar, 25.09.2024.

**ŽUPANIJSKOJ SKUPŠTINI
BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE**

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

Školski odbor Osnovne škole Štefanje na sjednici održanoj 18. lipnja 2024. godine donio je Odluku o prodaji školskog zemljišta, broj katastarske čestite 1072/2 oranica u Štefanju, ukupne površine 6252m², upisane u ZK uložak broj 35, k.o. Štefanje

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije na svojoj sjednici održanoj 23. rujna 2024. godine odobrilo je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 3.880,00 eura koji je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

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

S poštovanjem,

**Pročelnica
Andrea Prugovečki Klepac, prof.**

ANDREA PRUGOVEČKI KLEPAC

HR-41687169500



Elektronički potpisano: 25.09.2024T09:55:01 (UTC:2024-09-25T07:55:01Z)

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

Broj zapisa: 795a439b-97de-4a5b-b667-9f99e0c7dc3e

Kontrolni broj: 1727250900
Bjelovarsko-bilogorska županija





REPUBLIKA HRVATSKA
Bjelovarsko-bilogorska županija
Općina Štefanje
OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE
Š T E F A N J E
Telefon: 043/778028
E-mail: ured@os-stefanje.skole.hr

KLASA: 402-08/24-01/05
URBROJ: 2103-98-01-24-1
Štefanje, 9. rujna 2024. godine

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

| | | |
|-------------------------|-------------------|------------|
| Primljeno: 25.09.2024. | | |
| Klasifikacijska oznaka: | Ustrojstvena jed. | |
| 602-01/24-01/73 | 18-01 | |
| Uredbeni broj: | Prilozi | Vrijednost |
| 24-1 | 0 | 0,00 |



BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za društvene djelatnosti i
obrazovanje
B j e l o v a r
andrea.prugovecki.klepac@bbz.hr

PREDMET: Prodaja školskog zemljišta
➤ **suglasnost m o l i m o**

Poštovani,

Temeljem odredbi Statuta Osnovne škole Štefanje i Odluke Školskog odbora molimo suglasnost za prodaju školskog zemljišta – k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje, oranica u selu veličine 6.252 m², upisane u ZK uložak broj 35.

U pravitku dostavljamo:

- ✓ Odluku Školskog odbora o prodaji školskog zemljišta

S poštovanjem,

Ravnatelj škole:
Dražen Milaković, prof.

Dostaviti:

1. Naslovu/mailom
2. Arhiva, ovdje

Dražen
Milaković

Digitalno
potpisao: Dražen
Milaković
Datum: 2024.09.11
09:45:23 +02'00'

REPUBLIKA HRVATSKA
Bjelovarsko-bilogorska županija
Općina Štefanje
OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE
Š T E F A N J E
ŠKOLSKI ODBOR

KLASA: 007-05/24-03/01
URBROJ: 2103-98-07-24-7
Štefanje, 18.6.2024.

Temeljem članka 58. Statuta Osnovne škole Štefanje, Školski odbor na 46. sjednici održanoj 18.6.2024. godine donosi

ODLUKE

1. Donijeta je Odluka o prodaji školskog zemljišta kat.kč.br. 1072/2 oranica u Štefanju površine 319 čhv odnosno 6252 m², upisane u ZK uložak broj 35 k.o. Štefanje.
2. Upućuje se zahtjev za dobivanje suglasnosti za prodaju navedenog zemljišta osnivaču Osnovne škole Štefanje – Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Obrazloženje:

Osnovna škola Štefanje izvršila je deparcelizaciju zemljišta oko školske zgrade matične škole te donijeta odluka da se zemljište navedeno u točki 1. ove odluke proda putem javnog natječaja. U tijeku je izrada procjemenog elaborata koji ćemo dostaviti Procjeniteljskom povjerenstvu Bjelovarsko-bilogorske županije kako bismo dobili pozitivno mišljenje o procjemenom elaboratu tržišne vrijednosti navedenog zemljišta.



Predsjednica Školskog odbora:

Goranka Halapa
Goranka Halapa, dipl. učiteljica

Dostaviti:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju,
zaštitu okoliša i zaštitu prirode

KLASA: 360-01/24-01/51
URBROJ: 2103-21-24-4
Bjelovar, 23.09.2024.

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

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka 26062024 od lipnja 2024.) – zemljište k.č. br. 1072/2 k. o. Štefanje, uskladen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Na zahtjev Osnovne škole Štefanje, Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije je na svojoj jedanaestoj sjednici održanoj elektronskim putem razmatralo uskladenost Procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

Temeljem članka 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Procjembeni elaborat za Osnovnu školu Štefanje izradio je struč.spec.ing.grad.Alen Leljak, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Procjeniteljsko povjerenstvo je prilikom ocjene Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka 26062024 od lipnja 2024.) – zemljište k.č. br. 1072/2 k. o. Štefanje, utvrdilo kako je isti uskladen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 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 članova Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK

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



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

Jan

Službenica ovlaštena za administrativno – tehničke poslove
Procjeniteljskog povjerenstva Bjelovarsko - bilogorske županije

Tatjana Tulić, mag.nov.

Tulić

DOSTAVITI:

Osnovna škola Štefanje
Štefanje 72
43246 Štefanje

O TOME OBAVIJESTITI:

Alen Lejjak, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Gornji Prnjavorac 41a
10314 Križ

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Alen Leljak, mag.ing.aedif.
OIB: 31704057663

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

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | |
|------------------------|--|
| NEKRETNINA: | Zemljište |
| LOKACIJA: | k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje |
| NARUČITELJ: | OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE, Štefanje 72, 43246 Štefanje OIB: 34580014655 |
| SVRHA PROCJENE: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine |
| IZRADIO: | Alen Leljak, mag.ing.aedif., Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina |
| RJEŠENJE O IMENOVANJU: | od 25. lipnja 2024.g. |
| OZNAKA: | 26062024 |

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 26.06.2024.g.:

3.880,00 €

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 nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Zaključak;
13. Prilozi.

2. IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)



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 Prnjavorac 41a, OIB: 31704057663, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjavorac 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|UPI710032401320|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 Leljak, Križ, Gornji Prnjavorac 41a
2. Pismohrana-ovdje



514UPI710032401320|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. i 98/19.);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- 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. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03., 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13., 147/14. i 36/15.);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12. i 14/14.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 153/09., 56/13. i 154/14.);
- Prostorni plan uređenja Općine Štefanje (Službeni vjesnik Općine Štefanje broj 5/06, 3/16 i 2/21),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju („Narodne novine“ br. 79/14. i 48/15.);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH;
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);

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 nekretnine na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje.

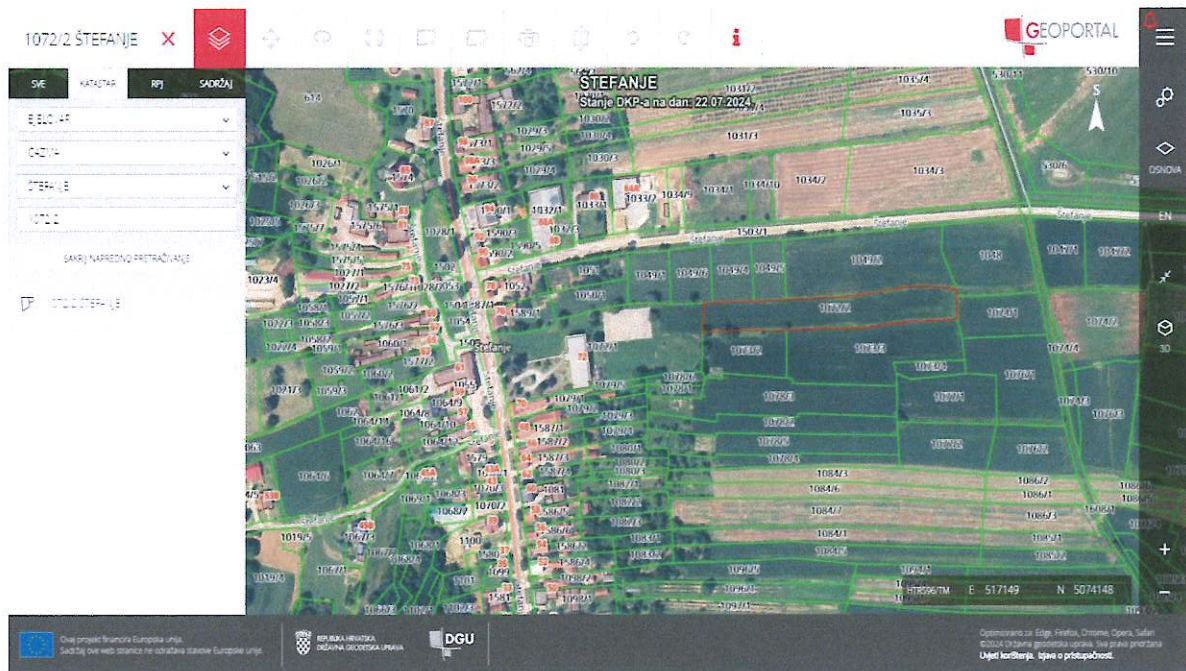
Zadatak izrade ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine(zemljišta) na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava.

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.

| | |
|------------------|-------------|
| Dan vrednovanja: | 26.06.2024. |
| Dan kakvoće: | 26.06.2024. |

4.1. LOKACIJA

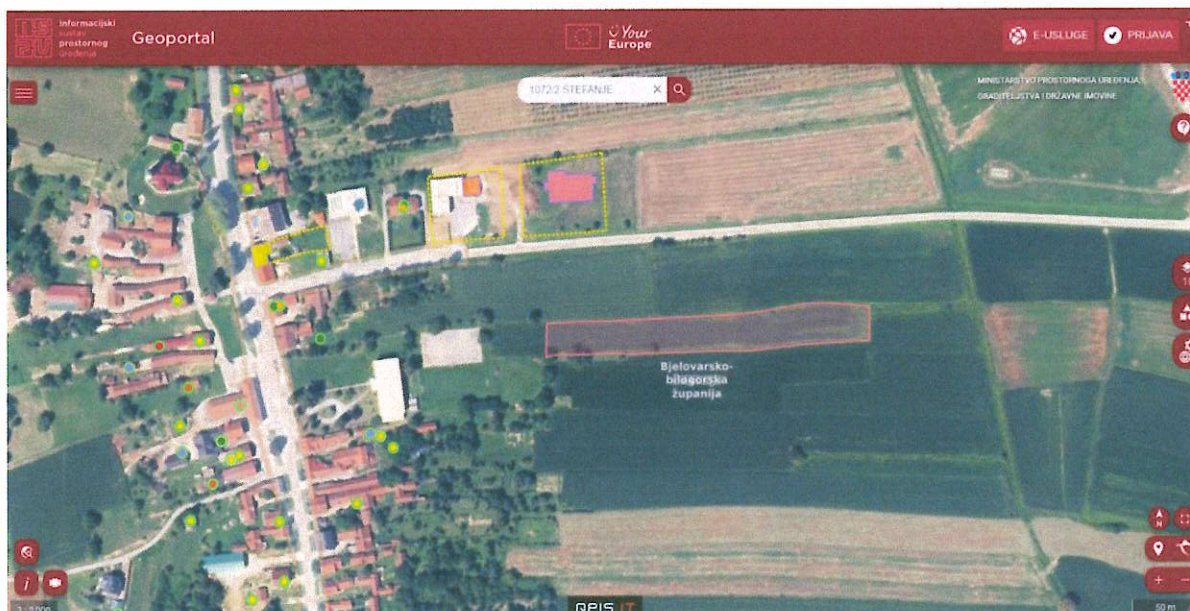
Predmetna nekretnina na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje, se nalazi u naselju Štefanje.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: <http://geoportalski.dgu.hr/>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr/>)

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

Očevid na predmetnoj nekretnini obavio sam 26.06.2024.g., kada je i izvršen pregled i fotografiranje nekretnine.





Prilog: fotografija zemljišta na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: vještak)

5.1. ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.1.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene je zemljište na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje.

Na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje je zemljište na kojem nema izgrađenih građevina.

5.1.2. GEOMETRIJSKI PODATACI

| k.č.br. | Namjena prostorni plan | Katastarska općina | Površina m ² |
|---------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1072/2 | Vrijedno obradivo tlo | Štefanje | 6.252,00 |
| Ukupno: | | | 6.252,00 |

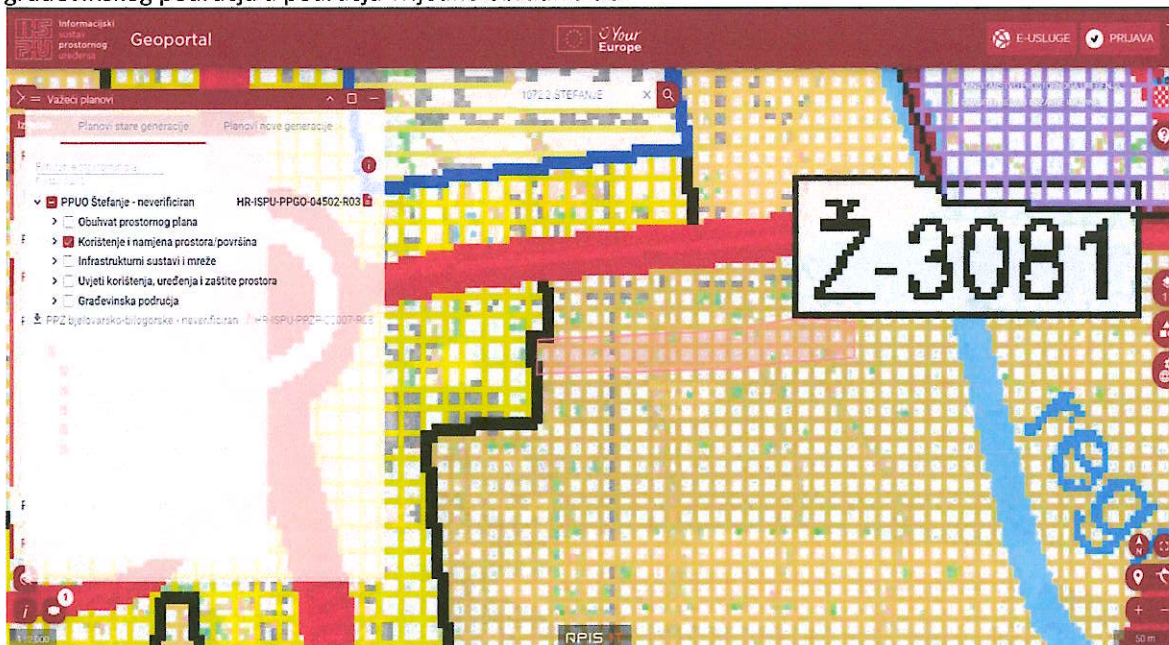
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Štefanje (Službeni vjesnik Općine Štefanje broj 5/06, 3/16 i 2/21),

Iz grafičkog prikaza urbanističkog plana uređenja, vidljivo je da se k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje nalazi izvan građevinskog područja u području vrijedno obradivo tlo.



| POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA | |
|--------------------------------------|--|
| | VRIJEDNO OBRADIVO TLO |
| | OSTALA OBRADIVA TLA |
| | ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE |
| | URBANA ŠUMA |
| | OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Županija: | BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA | | |
| Grad: | GRAD ČAZMA | | |
| Naziv prostornog plana: | PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČAZME PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 28/03, 19/06, 30/11, 18/12, 45/14 i 62/18 | | |
| Naziv kartografskog prikaza: | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1.0 | Mjerilo kartografskog prikaza: | 1:25.000 |
| Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): | | Objava pročišćenog teksta odredbi za provođenje (službeno glasilo): | "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 2/19 |

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ŠTEFANJE - II. IZMJENE I DOPUNE -

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

| | |
|---|---|
| Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA | |
| Općina: OPĆINA ŠTEFANJE | |
| Naziv prostornog plana: II. izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠTEFANJE | |
| Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | |
| Broj kartografskog prikaza: 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000 |
| Odluka Općinskog vijeća Općine Štefanje o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja područja Općine Štefanje: "Službeni vjesnik Općine Štefanje" broj 1/21 | Odluka Općinskog vijeća Općine Štefanje o donošenju II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Štefanje: "Službeni vjesnik Općine Štefanje" broj 2/21 |
| Javna rasprava je objavljena: u listu: "Večernji list" od 20. 03. 2021. na službenim mrežnim stranicama: - Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Općine Štefanje | Javni uvid je održan: od: 22.03.2021. do: 30.03.2021. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P. | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ana Šimunec, mag. soc. polit. pročelnica Jedinstvenog upravnog odjela Općine Štefanje |
| Suglasnosti i mišljenja na plan prema čl.107. Zakona o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19. Mišljenje na konačni prijedlog plana JU Zavod za prostorno uređenje Bjelovarsko-bilogorske županije, klasa: 350-02/21-01/02, ur.broj: 2103/1-08-21-03, od 8.04.2021. | |

Prilog: kartografski prikaz br. 1. M 1:25000 Korištenje i namjena površina
(izvor: Prostorni plan uređenja Općine Štefanje
(Službeni vjesnik Općine Štefanje broj 5/06, 3/16 i 2/21),

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: Pristup na predmetne čestice moguć je samo preko susjednih čestica (čestica nema pristup kroz javnu prometnu površinu).

Komunalna infrastruktura: na predmetnoj lokaciji ne postoji komunalna infrastruktura.

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 predmetne nekretnine neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice obuhvaćaju ostalo zemljište izvan građevinskog područja (4.1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje); 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. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA e-nekretnine
SLIČNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ALEN LELIČAK (31704057663)

ID Izvatka: 49806

| 1 | R.B.R. NEKRETNINI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----|---|--|--|--|--|--|
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 955/3 | 400/3 | 505/1 | 505/3 | 505/2 |
| 6 | K.O. | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²) | 11504,13 | 5754,67 | 5218,76 | 5218,76 | 5218,76 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 11504,33 | 5754,67 | 5218,76 | 5218,76 | 5218,76 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | |
| 10 | K.Č. | 955/3 | 400/3 | 505/1 | 505/3 | 505/2 |
| 11 | K.O. | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE | ŠTEFANJE |
| 12 | NAMJENA | PZ | PZ | | | |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | |
| 14 | KORISNOST IZKORISNOSTI | NI min | | | | |
| 14 | | NI max | | | | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 0,00 | 0,57 | 0,38 | 0,48 | 0,38 |
| 16 | PODLUŽJE NAPLATE PDV | NE | NE | NE | NE | NE |
| 16 | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 29.09.2025 | 10.05.2022 | 27.12.2021 | 27.12.2021 | 27.12.2021 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | ŠTEFANJE, DASKATICA OSTALO, OBRADIVO TLO | ŠTEFANJE, DASKATICA OSTALO, OBRADIVO TLO | ŠTEFANJE, DASKATICA OSTALO, OBRADIVO TLO | ŠTEFANJE, DASKATICA OSTALO, OBRADIVO TLO | ŠTEFANJE, DASKATICA OSTALO, OBRADIVO TLO |
| 19 | STATUS PODATAKA | PRIVREDNA EVALUACIJA | PRIVREDNA EVALUACIJA | PRIVREDNA EVALUACIJA | PRIVREDNA EVALUACIJA | PRIVREDNA EVALUACIJA |

Napomene:

| BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|----------------|------------------------------|--|
| 1 | K.Č. 955/1 k.o. ŠTEFANJE | ČESTICA NASTAJA ŠTEFANJE, KOJA SE NALAZI U PROJEKCIJOM PLANU (UKLJUČUJUĆI I IZVJESJE I DOPUNE) PRU OPĆINE ŠTEFANJE I IZVJESJE I DOPUNE IZ OPĆINE ŠTEFANJE I IZVAN JE GRAĐEVINSKO PODRUČJE. |
| 2 | K.Č. 496/2 k.o. ŠTEFANJE | ČESTICA NASTAJA STARI ŠTEFANJE, KOJA SE NALAZI U PROJEKCIJOM PLANU (UKLJUČUJUĆI I IZVJESJE I DOPUNE) PRU OPĆINE ŠTEFANJE I IZVJESJE I DOPUNE OPĆINE ŠTEFANJE, PRU OPĆINE ŠTEFANJE, IZVAN JE GRAĐEVINSKO PODRUČJE. |
| 3 | K.Č. 505/1 k.o. ŠTEFANJE | NUMERIRAN I USVOJEN OD 33.07.2021. OD 27.12.2021. ODRUČNA K.Č. 505/1, 505/2, 505/3 NASTAJA STARI ŠTEFANJE KOJE SE NALAZI U IZVJESJE I DOPUNE IZVJESJE I DOPUNE IZ OPĆINE ŠTEFANJE I IZVAN JE GRAĐEVINSKO PODRUČJE. |
| 4 | K.Č. 505/2 k.o. ŠTEFANJE | NUMERIRAN I USVOJEN OD 33.07.2021. OD 27.12.2021. ODRUČNA K.Č. 505/1, 505/2, 505/3 NASTAJA STARI ŠTEFANJE KOJE SE NALAZI U IZVJESJE I DOPUNE IZVJESJE I DOPUNE IZ OPĆINE ŠTEFANJE I IZVAN JE GRAĐEVINSKO PODRUČJE. |
| 5 | K.Č. 1072/2 k.o. ŠTEFANJE | NUMERIRAN I USVOJEN OD 33.07.2021. OD 27.12.2021. ODRUČNA K.Č. 505/1, 505/2, 505/3 NASTAJA STARI ŠTEFANJE KOJE SE NALAZI U IZVJESJE I DOPUNE IZVJESJE I DOPUNE IZ OPĆINE ŠTEFANJE I IZVAN JE GRAĐEVINSKO PODRUČJE. |

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŠTEFANJE odnosno na k.č. 1072/2 k.o. ŠTEFANJE, 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 ILPIRS su informativni i prije konštenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki zahtjev, izvatak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 360-01/24-01/26

URBROJ: 2103-21-2/18

BJELOVAR, 16.7.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJASNJENA 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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinska zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGK – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjska parkirna mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, OPS – stambena zgrade/kuća za poslovni botavak, PP – poslovni prostor, GZS – gospodarska zgrada, PZO – poslovna zgrada, VZO – vitezstambena zgrada, SKL – skladiste, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RI – natkrpna

NAMJENA: GP, UGRABENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP, NEIZGRABENO – građevinsko područje – neližgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatlika, 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 usaglašeno (ekološki) K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turistička naselja, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportska – rekreativna namjena, R1 – sportska – rekreativna namjena – poligradite (PPZ, PPGZ, PPRPO, PPUO/S), R2 – sportska – rekreativna namjena – igrališta centar/izvanjski (PPZ, PPGZ, PPRPO, PPUO/S), R3 – sportska – rekreativna namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPRPO, PPUO/S), R4 – sportska – rekreativna namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPRPO, PPUO/S), R5 – sportska – rekreativna namjena – centar za vodni sportove (PPZ, PPGZ, PPRPO, PPUO/S), P – poljoprivredno ili šumsko namjena, P1 – poljoprivredno to – osobito vrijedne obradive tla, P2 – poljoprivredno to – ostalo obradivo tla, P4 – poljoprivredno to – ostalo obradivo tla, S – šuma (uključivo ostale namjene), S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštićena šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno to – šuma i šumsko zemljište, U – vodne površine (potoci, jezera, akumulacije, rotacije, ribnjaci), N – poslovna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – gradnje, S – stambena namjena, M – mekavita namjena, M1 – mekavita namjena – pretežito stambena, M2 – mekavita namjena – pretežito poslovna, M3 – mekavita namjena – površena stanovanje, M4 – mekavita namjena – pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, B1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – sanjplina, D3 – javna i društvena namjena – zoraštvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kulturna, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privlačna, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – vodni centar, R1 – sportska rekreativna namjena – sport (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – gradski, Z3 – javne zelene površine – odmorite, VI, L – (ZG) privredna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z – (ZG) gradske parkirne stajališta (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski parkiralište (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javna gradska površina – tematska zona (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) gradnje

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 procjembenog 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 buduće 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 predmetnih nekretnina odabrana je:

- POREDBENA METODA

POREDBENA METODA

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

9.2. OBRAZLOŽENJE

Za procjenu poljoprivrednog zemljišta odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci tri prodana (poljoprivredna) zemljišta na sličnim lokacijama i sličnih karakteristika (na širem području).

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

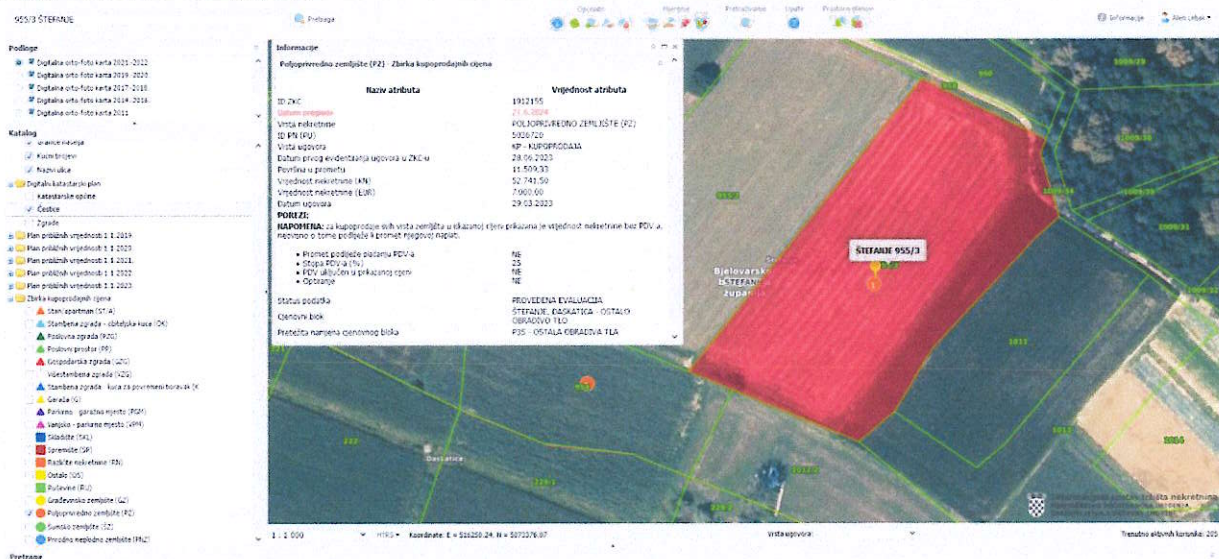
NAPOMENA:

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE – slično poljoprivredno zemljište

USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 955/3 k.o. Štefanje
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

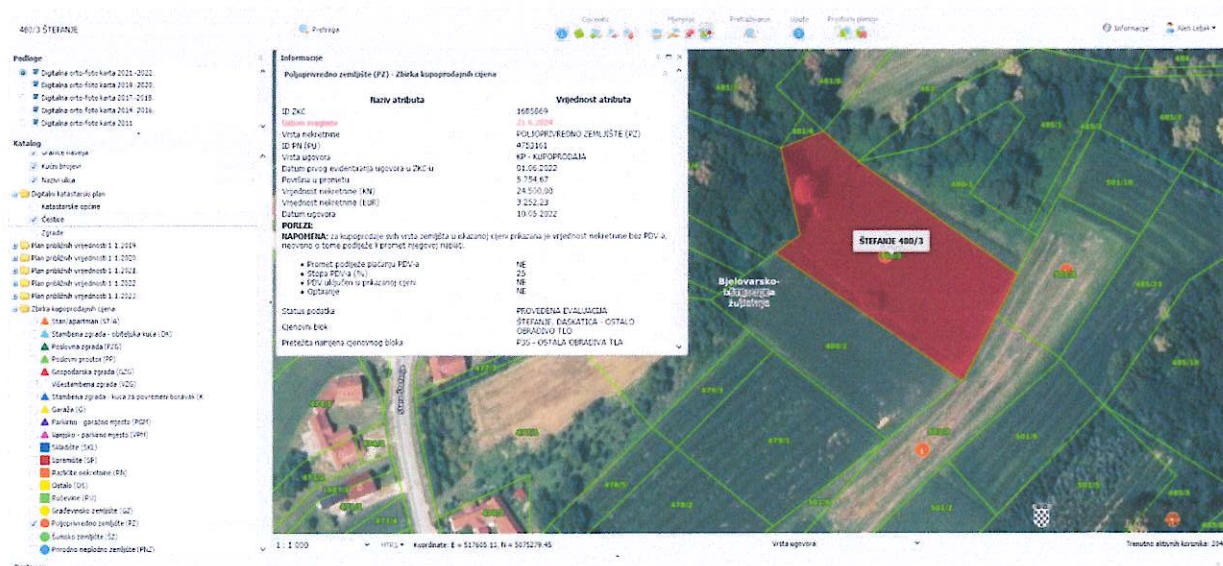


Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 955/3 k.o. Štefanje
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se k.č.br. 955/3 k.o. Štefanje nalazi u zoni ostalo obradivo tlo. Prema zk izvadku poredbena čestica je namjene oranica.

Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 360-01/24-01/26 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.07.2024.g.).

USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za 480/3 k.o. Štefanje
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

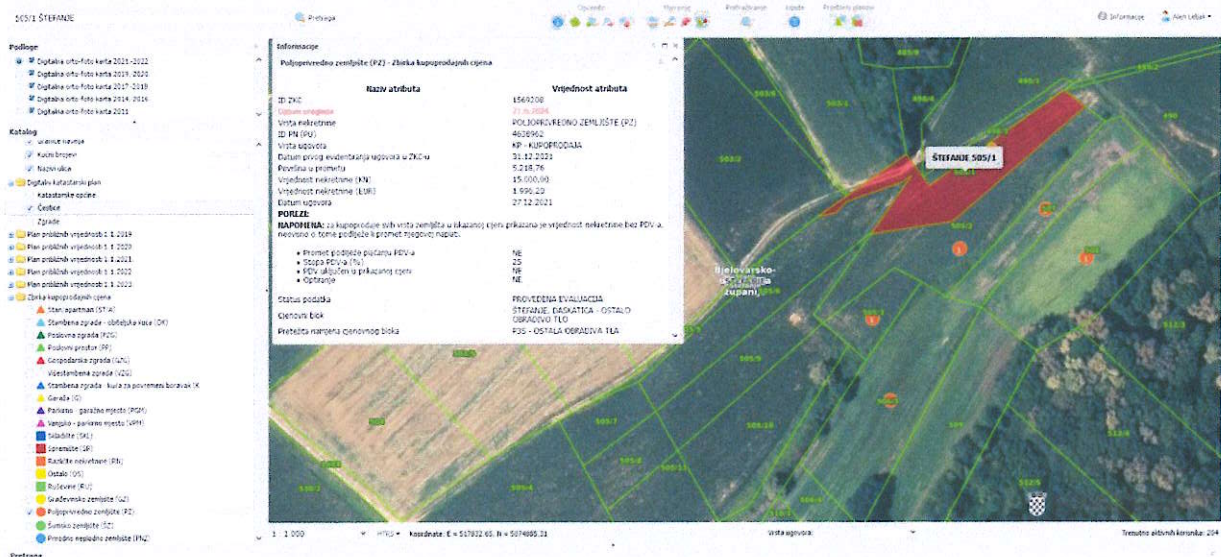


Prilog: izvod iz e-nekretnina za 480/3 k.o. Štefanje
(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se k.č.br. 480/3 k.o. Štefanje nalazi u zoni ostalo obradivo tlo. Prema zk izvadku poredbeni čestica je namjene oranica.

Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 360-01/24-01/26 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.07.2024.g.).

USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za 505/1, 505/2 i 505/3 k.o. Štefanje
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)



Prilog: izvod iz e-nekretnina za 505/1, 505/2 i 505/3 k.o. Štefanje

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se k.č.br. 505/1, 505/2 i 505/3 k.o. Štefanje nalazi u zoni ostalo obradivo tlo. Prema zk izvadku poredbene čestice su namjene oranica.

Prema izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena kupoprodajni ugovor(OV-3310/2021 od 27.12.2021.) sadrži 505/1, 505/2 i 505/3 k.o. Štefanje, u ukupnoj površini od 1.451,00 m², iz toga razloga će se pri poredbi iste sagledavati kao cjelina.

Referentni podatci o lokaciji, površini, cijeni i ostali podatci o poredbenoj nekretnini su preuzeti sa Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena (KLASA: 360-01/24-01/26 URBROJ: 2103-21-2/18 od 16.07.2024.g.).

SLIČNO poljoprivredno ZEMLJIŠTE:

| Red. br. | k.o. | k.č.br. | datum kupoprodaje | ugovorena cijena(€) | Površina (m ²) | cijena €/m ² |
|----------|----------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. | Štefanje | 955/3 | 29.03.2023. | 7.000,00 | 11.509,33 | 0,60 |
| 2. | Štefanje | 480/3 | 10.05.2022. | 3.252,23 | 5.754,67 | 0,57 |
| 3. | Štefanje | 505/1, 505/2 i 505/3 | 27.12.2021. | 1.996,20 | 5.218,76 | 0,38 |

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA*
HOUSE PRICE INDICES

Molimo koristiti ih pri korištenju podataka namjene izvora.
Users are kindly requested to state the source.

| Godina | Kvartal | Indeks cijena stanova, % promjena tromjesečno** | | | | Indeks cijena stanova, % promjena godišnje** | | | | Indeks cijena stanova, % promjena tromjesečno** | | | | Indeks cijena stanova, % promjena godišnje** | | | | | |
|--------|---------|---|--------|--------|--------|--|--------|-----|-----|---|-----|------|------|--|------|------|------|------|------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | | |
| 2022 | Q1 | 102,32 | 104,40 | 105,51 | 108,03 | 147,38 | 112,32 | 9,9 | 9,2 | 4,4 | 6,7 | 3,3 | 6,4 | 17,6 | 20,3 | 19,5 | 18,8 | 19,9 | 24,4 |
| | Q2 | 107,84 | 107,66 | 102,04 | 110,12 | 146,80 | 111,12 | 9,7 | 8,8 | 4,2 | 3,8 | 2,9 | 6,4 | 15,4 | 19,9 | 13,3 | 14,8 | 13,9 | 16,0 |
| | Q3 | 102,44 | 141,23 | 166,89 | 182,01 | 189,89 | 118,85 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 4,1 | 2,0 | -0,8 | 14,8 | 17,4 | 14,6 | 17,9 | 12,8 | 13,9 |
| | Q4 | 110,11 | 148,69 | 174,96 | 193,84 | 190,87 | 148,19 | 4,7 | 3,1 | 8,0 | 6,4 | 3,3 | 4,7 | 17,3 | 16,6 | 17,4 | 22,9 | 12,9 | 17,6 |
| 2023 | Q1 | 119,66 | 146,93 | 178,82 | 191,34 | 186,98 | 164,22 | 2,8 | 2,9 | 2,2 | 6,3 | 3,8 | 9,1 | 14,8 | 7,1 | 16,6 | 14,7 | 19,2 | 18,8 |
| | Q2 | 119,63 | 144,70 | 184,59 | 199,62 | 170,86 | 166,78 | 2,6 | 6,3 | 3,2 | 3,2 | 2,6 | 7,6 | 10,7 | 12,4 | 13,9 | 14,9 | 12,8 | 17,7 |
| | Q3 | 100,09 | 168,63 | 184,39 | 204,40 | 168,60 | 162,89 | 0,3 | 2,6 | -0,1 | 2,4 | -1,4 | 1,9 | 10,9 | 12,3 | 10,8 | 12,1 | 8,2 | 16,6 |
| | Q4 | 100,24 | 181,09 | 183,11 | 206,63 | 179,84 | 167,97 | 2,4 | 4,9 | 4,7 | 1,1 | 6,3 | -2,8 | 9,5 | 3,7 | 10,4 | 8,9 | 11,3 | 14,4 |
| 2024 | Q1 | 109,41 | 169,63 | 186,82 | 216,30 | 181,47 | 175,84 | 1,7 | 3,3 | 1,4 | 1,9 | 1,4 | 2,2 | 9,1 | 6,2 | 8,6 | 8,8 | 8,9 | 10,8 |

* Databaza cijena u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB) i izračunata je prodajna cijena i indeksa od prvog tromjesečja 2010. (kada su dostupni podaci) i sve do prvog tromjesečja 2024. (kada su dostupni podaci). Upravo tim metodama izračunata je i cijena i indeks cijena stanova u Zagrebu. Cijena i indeks cijena stanova u Zagrebu izračunati su prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Cijena i indeks cijena stanova u Zagrebu izračunati su prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Cijena i indeks cijena stanova u Zagrebu izračunati su prema metodama izračuna koje koristi Eurostat.

** Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat.

*** Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat. Indeks cijena stanova u Zagrebu izračunat je prema metodama izračuna koje koristi Eurostat.

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS

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

SLIČNO poljoprivredno ZEMLJIŠTE:

| Red.br | k.č.br. | Katastarska općina | Površina zemljišta (m ²) | Kupoprodajna cijena €/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. | 955/3 | Štefanje | 11.509,33 | 0,60 | 29.03.2023. | 154,22 | 170,84 | 1,10 | 0,66 |
| 2. | 480/3 | Štefanje | 5.754,67 | 0,57 | 10.05.2022. | 140,80 | 170,84 | 1,21 | 0,69 |
| 3. | 505/1, 505/2 i 505/3 | Štefanje | 5.218,76 | 0,38 | 27.12.2021. | 124,37 | 170,84 | 1,37 | 0,52 |
| Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€): | | | | | | | | | 0,62 |

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 oduzimanjem jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

10.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. („Narodne novine“ br. 105/15.).

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Iz podataka navedenih u podtočki 10.3. (međuvremensko izjednačenje) vidljivo je da nijedna cijena ne prelazi $\pm 30\%$.

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

| ZEMLJIŠTE | k.č.br. | Katastarska općina | Namjena prostorni plan | Površina m ² | Cijena (€/m ²) | Cijena (€) |
|-----------|---------|--------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|
| | 1072/2 | Štefanje | Vrijedno obradivo tlo | 6.252,00 | 0,62 | 3.876,24 |
| Ukupno: | | | | 6.252,00 | | 3.876,24 |

TVZ = 3.876,24 €

12. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost nekretnine (zemljišta) koje se nalazi na k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje s iznosom od:

3.876,24 €

zaokruženo na: **3.880,00 €**

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

(Slovima: tritisućeosamstoosamdeseteurainulacenti)

POREZNI ASPEKT:

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

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

Gornji Prnjarovec, Križ, 26.06.2024.

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

13. PRILOZI - IDENTIFIKACIJA

13.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 21.06.2024. 12:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303984, ŠTEFANJE

Broj ZK uloška: 35

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10469/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|--|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1072/1 | Štefanje ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU DVORIŠTE LIVADA ORANICA DRVARNICA ŠKOLA (ZGRADA OSNOVNE ŠKOLE U ŠTEFANJU), Štefanje, Štefanje 72 | | | 11510 3357 4936 1301 1116 35 765 | |
| 2. | 1072/2 | Štefanje ORANICA | | | 6252 6252 | |
| | | UKUPNO: | | | 17762 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-10469/2024 | |
| 3.1 | ZABILJEŽBA, na temelju članka 149 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da je za evidentiranje škole, (zgrada osnovne škole u Štefanju), Štefanje 72 sa 765 m2 na kčbr. 1072/1 u katastru priložena uporabna dozvola Bjelovarsko-bilogorske Županije, Upravnog odjela za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu, Ispostava Čazma Klasa:JP/I-361-05/15-30/000841 UrBroj:2103/01-09/1-15-0003 od 10. kolovoza 2015. | |
| | Zaprimljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-10469/2024 | |
| 3.2 | ZABILJEŽBA, na temelju članka 149 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje drvarnice sa 35 m2 na kčbr. 1072/1 u katastru nije priložena uporabna dozvola. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE, ŠTEFANJE | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.06.2024.

13.2. POSJEDOVNI LIST



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

Stanje na dan: 21.06.2024. 12:32

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTEFANJE (Mbr. 303984)

Posjedovni list: 385

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | OSNOVNA ŠKOLA ŠTEFANJE, ŠTEFANJE 0, 43246 ŠTEFANJE | |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 601/2 | U SELU | 1424 | 3 | | |
| | | | KUĆA, U SELU | 239 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 1185 | | | |
| | | 603 | U SELU | 8610 | 3 | | |
| | | | ORANICA | 8610 | | | |
| | | 1072/1 | Štefanje | 11510 | 6 | | |
| | | | DRVARNICA | 35 | | | |
| | | | ŠKOLA, (ZGRADA OSNOVNE ŠKOLE U ŠTEFANJU), Štefanje, Štefanje 72 | 765 | | | |
| | | | ORANICA | 1116 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 4936 | | | |
| | | | LIVADA | 1301 | | | |
| | | | ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU | 3357 | | | |
| | | 1072/2 | Štefanje | 6252 | 6 | | |
| | | | ORANICA | 6252 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 27796 | | | |

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

Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)

13.4. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



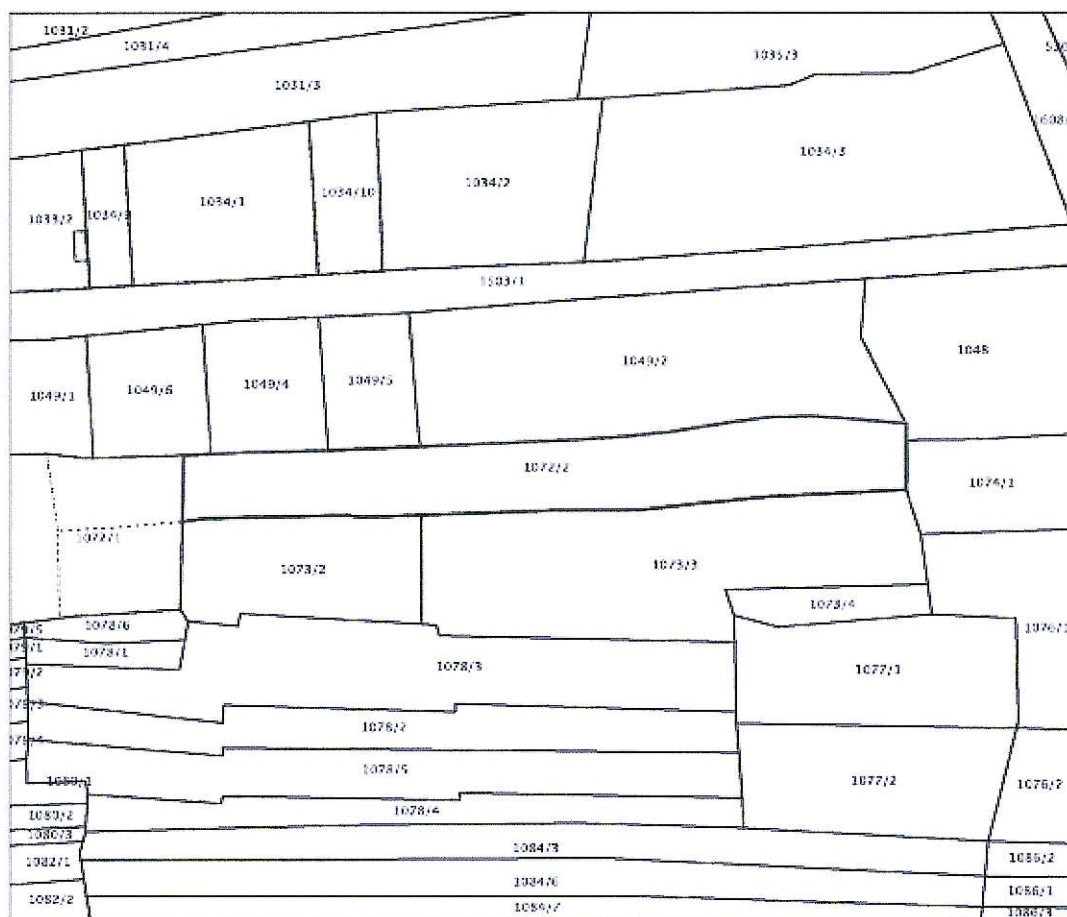
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠTEFANJE
k.č.br.: 1072/2

Stanje na dan: 21.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1



Prilog : kopija katastarskog plana za k.č.br. 1072/2 k.o. Štefanje
(izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/pretrazivac?trazi=pl&mbrko=335495&findNumber=697>)

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 elaborat je 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 Digitalno
Leljak potpisao:
Alen Leljak