REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel
za odgoj I obrazovanje

KLASA: 053-02/20-01/24
URBROJ: 2170/1-05/5-20-16
Rijeka, 17. ožujka 2020. godine

PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU PRETHODNE SUGLASNOSTI OSNOVNOJ ŠKOLI IVANA GORANA KOVAČIČA VRBOVSKO ZA PRIJENOS PRAVA VLASNIŠTVA NA GRAD VRBOVSKO, BEZ NAKNADE

REPUBLIKA HRVATSKA UPRAVNI ODJEL ZA ODGOJ I OBRAZOVANJE PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA

Pročelnica

mr.sc. Edita Stilin

Materijal izradio

Darko Bodul, dipl. iur.

I. PRAVNA OSNOVA

Člankom 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine" broj 76/93, 29/97,47/99, 35/08 i 127/19) utvrđeno je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača, odnosno organa koji on odredi steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu ili drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Odlukom o određivanju tijela za davanje suglasnosti školama čiji je osnivač Primorsko-goranska županija za raspolaganje imovinom (»Službene novine « broj 26/09) u članku 2. stavku 1. propisano je da se ovlašćuje Župan Primorsko-goranske županije za razmatranje zahtjeva škola i da odlučuje o davanju suglasnosti vezane uz stjecanje, opterećivanje ili otuđivanje nekretnina čija je vrijednost do 1.000.000,00 kuna (slovima: milijun kuna), te druge imovine u skladu s vrijednostima utvrđenima statutima škola.

Člankom 52. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije («Službene novine» broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18, 8/18-pročišćeni tekst i 02/20) propisano je da Župan donosi opće i pojedinačne akte te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima te aktima Skupštine.

Člankom 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije («Službene novine» broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst) utvrđeno je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

II. OBRAZLOŽENJE

Grad Vrbovsko obratio se Osnovnoj školi Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko (nastavno: Škola) sa zamolbom za donacijom zemljišta u za potrebe izgradnje dječjih jaslica pri dječjem vrtiću „Bambi" u Vrbovskom.

U svom zahtjevu Grad je, sukladno zaključcima sa prethodno održanog sastanka s predstavnikom Upravnog odjela i Škole, naveo da će Školi osigurati financijska sredstva za školske programe prema procijeni vrijednosti zemljišta.

U svrhu izrade projektne dokumentacije i utvrđivanja građevinske čestice za planiranu izgradnju Grad je izradio Procjembene elaborate i Geodetski elaborat kojim je utvrđeno da je, uz postojeću zemljišnu česticu, potrebno pripojiti još 644 m2 zemljišta u vlasništvu Škole.

U konkretnom slučaju riječ je o nekretninama oznake:

- k.č. br. 1965/128, k.o. Vrbovsko, površine 307 m2, vrijednosti 65,00 kuna po m2, odnosno 20.000,00 kuna ukupno,
- dio k.č.br. 19965/55, k.o. Vrbovsko površine 337 m2, 65,00 kuna po m2, odnosno 21.900,00 kuna ukupno

Procjeniteljsko povjerenstvo Primorsko-goranske županije se, nakon razmatranja, očitovalo da su dostavljeni Procjembeni elaborati (broj PE-17/2019 i PE-02/2020) izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine broj" 78/15).

Obzirom da su predmetne nekretnine dio postojeće cjeline Dječjeg vrtića „Bambi“ Vrbovsko i da se Škola istima ne koristi, Školski odbor Škole je nakon razmatranja problematike donio Odluku kojom se udovoljava zahtjevu Grada. Odluka je proslijeđena osnivaču radi davanja suglasnosti.

Prilog materijalu:

- Dopis Grada Vrbovsko (KLASA:943-01/20-01-1; URBROJ:2193-02-20-1)
- Dopis Škole (KLASA: 940-01/20-01/02; URBROJ: 2193-05-01-20-02),
- Odluka školskog odbora Škole (KLASA: 940-01/20-01/02; URBROJ: 2193-05-01-20-01),
- Zk. ul. broj 2064,
- Zk. ul. broj 830,
- Posjedovni list broj 586,
- Kopija katastarskog plana za kč. br. 1965 i kč. br. 1965/128,
- Prijedlog formiranja građevinske parcele,
- Procjembenom elaboratu broj PE-17/2019,
- Procjembenom elaboratu broj PE-02/2020,
- Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva PGŽ za elaborat broj PE-17/2019,
- Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva PGŽ za elaborat broj PE-02/2020.

III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese Zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama (»Narodne novine« broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 2. stavka 1. Odluke o određivanju tijela za davanje suglasnosti školama čiji je osnivač Primorsko-goranska županija za raspolaganje imovinom (»Službene novine« broj 26/09), članka 52. točke 25. Statuta Primorsko-goranske županije («Službene novine» broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18, 8/18- pročišćeni tekst i 02/20) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije (»Službene novine PGŽ« broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župana Primorsko-goranske županije dana _____, donio je

Z a k lj u č a k

Donosi se Odluka o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivana Gorana Kovačiča, Vrbovsko za prijenos prava vlasništva na Grad Vrbovsko, bez naknade.

(Odluka se nalazi u prilogu i sastavni je dio ovog Zaključka.)

KLASA:
URBROJ:
Rijeka,

Župan

Zlatko Komadina, dipl.ing.

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama (»Narodne novine« broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 4. stavka 1. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine« broj 80/11), članka 2. stavka 1. Odluke o određivanju tijela za davanje suglasnosti školama čiji je osnivač Primorsko-goranska županija za raspolaganje imovinom (»Službene novine« broj 26/09), članka 52. točke 25. Statuta Primorsko-goranske županije (»Službene novine PGŽ« broj 23/09, 09/13, 25/13-pročišćeni tekst 5/18 i 8/18- pročišćeni tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije (»Službene novine PGŽ« broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župana Primorsko-goranske županije dana _____, donio je

O D L U K U

o davanju suglasnosti Osnovnoj školi Ivana Gorana Kovačiča, Vrbovsko za prijenos prava vlasništva na Grad Vrbovsko, bez naknade.

Članak 1.

Daje se suglasnost Osnovnoj školi Ivana Gorana Kovačiča, Vrbovsko za prijenos prava vlasništva na Grad Vrbovsko, bez naknade, na nekretninama oznake:

- k.č. br. 1965/128, k.o. Vrbovsko, zk. ul. broj 830, površine 307 m2,
- dio k.č.br. 1965/55, k.o. Vrbovsko, zk. ul. broj 2064, površine 337 m2.

Članak 2.

Obvezuje se Škola da nakon zaključenja ugovora iz članka 1. ove odluke, presliku istog dostavi na znanje Upravnom odjelu za odgoj i obrazovanje Primorsko-goranske županije.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu na snagu danom donošenja.

Župan

Zlatko Komadina, dipl. ing.

KLASA:
URBROJ:

REPUBLIKA HRVATSKA
2193-05 Osnovna škola Ivana Gorana Kovačića
Vrbovsko

Primljeno: 05 -02- 2020		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
943-01/20-01/01		
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
2193-20-1		

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
GRAD VRBOVSKO
GRADONAČELNIK

KLASA: 943-01/20-01-1
URBROJ:2193-02-20-1
Vrbovsko, 05.02.2020.g

Osnovna škola „ I.G.Kovačića" Vrbovsko
Kralja Tomislava 8
(n/r ravnatelja)

Predmet: Zahtjev za donaciju zemljišta

Poštovani,

Prema dogovoru sa radnog sastanka održanog 28.01.2020.g. u Uredu gradonačelnika s predstavnicima škole i Upravnog odjela za školstvo Primorsko-goranske županije podnosimo zahtjev za donaciju zemljišta koje nam je potrebno za gradnju jaslica pri dječjem vrtiću „Bambi" u Vrbovskom.

Geodetskom izmjerom, a prema Geodetskom elaboratu za utvrđivanje građevinske čestice izrađenog od strane geodetske tvrtke „GEA-D" d.o.o. ukupno nam je potrebno 644 m2 zemljišta. Procjenu zemljišta obavit će stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vedrana Sabljak iz Ogulina, Klanci 11, kojeg će angažirati Grad Vrbovsko.

Na temelju traženja predstavnika škole i Upravnog odjela za školstvo, te postignutog dogovora, Grad Vrbovsko će osigurati financijska sredstva za određeni školski Program u iznosu procijenjene vrijednosti zemljišta.

Za navedeni program dužni ste podnijeti zahtjev Gradu Vrbovskom.

U prilogu dopisa dostavljamo Vam procjembeni elaborat.

GRADONAČELNIK:
Dražen Mufić, dipl.ing.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD VRBOVSKO GRADONAČELNIK PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OŠ IVANA GORANA KOVAČIĆA
V R B O V S K O

KLASA:940-01/20-01/02
URBROJ:2193-05-01-20-02

Vrbovsko, 13. ožujka 2020.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ODGOJ I OBRAZOVANJE

RIJEKA, SLOGIN KULA 2

Predmet: Odluka o davanju suglasnosti za prijenos prava vlasništva na Grad Vrbovsko bez naknade

- suglasnost, traži se

Poštovani,

Školski odbor OŠ Ivana Gorana Kovačića Vrbovsko na sjednici održanoj dana 13. ožujka 2020. godine donio je Odluku o davanju suglasnosti za prijenos prava vlasništva na Grad Vrbovsko za nekretnine u vlasništvu OŠ Ivana Gorana Kovačića Vrbovsko bez naknade za potrebe gradnje dječjih jaslica.

Slijedom navedenoga molimo Vašu suglasnost na navedenu Odluku.

S poštovanjem,

Ravnatelj škole:
Anton Burić, prof.

Privitak:
1.Odluka o davanju suglasnosti za prijenos prava vlasništva na grad Vrbovsko bez naknade

Dostaviti:

1.Upravnom odjelu za odgoj i obrazovanje
Rijeka, Slogin kula 2
2.Pismohrana,ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OŠ IVANA GORANA KOVAČIĆA
V R B O V S K O

KLASA:940-01/20-01/02
URBROJ: 2193-05-01-20-01

Vrbovsko, 13. ožujka 2020.

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama (NN 76/93, 29/97,47/99, 35/08, 127/19) i članka 80. Statuta OŠ Ivana Gorana Kovačića Vrbovsko,na prijedlog ravnatelja škole Antona Burića, prof., Školski odbor na sjednici održanoj dana 13. ožujka 2020. godine donosi

ODLUKA
o
davanju suglasnosti za prijenos prava vlasništva
na Grad Vrbovsko bez naknade

I.

Gradu Vrbovskom daje se suglasnost za prijenos vlasništva bez naknade za nekretnine u vlasništvu OŠ Ivana Gorana Kovačića Vrbovsko:

- k.č. br. 1965/128, k.o. Vrbovsko površine 307 m^2
- dio k.č.br. 19965/55, k.o. Vrbovsko površine 337 m^2

prema Prijedlogu parcelacije na kopiji katastarskog plana, izrađenog po „GEA-D" d.o.o. Ogulin, SV. Jakov 59, od prosinca 2019. godine.

II.

Nekretnine iz članka 1. ove Odluke dio su cjeline Dječjeg vrtića „Bambi" Vrbovsko i njima se škola ne koristi. Grad Vrbovsko je osnivač vrtića te je dana 5. veljače 2020. godine podnio školi Zahtjev za donaciju zemljišta (KLASA:943-01/20-01-1;URBROJ:2193-02-20-1) radi formiranja građevinske parcele za potrebe gradnje dječjih jaslica.

III.

Procijenjena vrijednost nekretnina iznosi:

- za k.č. br. 1965/128, k.o. Vrbovsko površine 307 m^2, 65,00 kuna po m^2 odnosno sveukupno 20.000,00 kuna prema Procjembenom elaboratu broj PE-17/2019 koji je za Grad Vrbovsko izradila Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Ogulina;
- za dio k.č. br. 19965/55, k.o. Vrbovsko površine 337 m^2, 65,00 kuna po m^2 odnosno sveukupno 21.900,00 kuna prema Procjembenom elaboratu broj PE-02/2020 koji je za Grad Vrbovsko izradila Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Ogulina.

IV.

Grad Vrbovsko se obvezuje snositi sve troškove vezane uz prijenos vlasništva predmetnih nekretnina.

V.

Odluka stupa na snagu nakon dobivanja suglasnosti Primorsko-goranske županije kao osnivača škole.

VI.

Ovlašćuje se ravnatelj škole za poduzimanje svih pravnih radnji u svrhu provedbe ove Odluke.

Predsjednik Školskog odbora:

Džemal Bujmović, dipl.teol.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 17.03.2020. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uloška: 2064

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21510/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1965/55	**SPORTSKA DVORANA KBR. 16A, DVORIŠTE, IGRALIŠTE, PUT I LIVADA U UL. K. TOMISLAVA, VRBOVSKO**		**1200**		
		SPORTSKA DVORANA KBR. 16A		521		
		DVORIŠTE		176		
		IGRALIŠTE		240		
		PUT		73		
		LIVADA		190		
		UKUPNO:		**1200**		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
OSNOVNA ŠKOLA IVAN GORAN KOVAČIĆ VRBOVSKO, OIB: 66174125524, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-21510/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1965/55, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 09.07.2019, ELABORAT SLUŽNOSTI GEODETSKI PROJEKT OZNAKA PROJEKTA: 18-1201/V/GP-2 OZNAKA GEODETSKOG PROJEKTA 12-1/19 01.04.2019, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, imanja, pristupa i održavanja cjevovoda, kolektora i crpne stanice sanitarne odvodnje, za korist: **VODE VRBOVSKO D.O.O., OIB: 49090879289, ŽELJEZNIČKA ULICA 1A, 51326 VRBOVSKO**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 17.03.2020. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uloška: 830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21510/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1965/5	**OSNOVNA ŠKOLA, DVORIŠTE, IGRALIŠTE I PUT**			**5035**	
		ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA			1061	
		DVORIŠTE			2722	
		IGRALIŠTE			1072	
		PUT			180	
2.	1965/124	**DVORIŠTE BAKARSKA DRAGA**		**16**		
3.	1965/128	**LIVADA BAKARSKA DRAGA**			**307**	
4.	1965/129	**LIVADA BAKARSKA DRAGA**			**129**	
		UKUPNO:		**16**	**5471**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
OSNOVNA ŠKOLA IVANA GORANA KOVAČIĆA VRBOVSKO, OIB: 66174125524, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-21510/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1965/5, 1965/124, 1965/129, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 09.07.2019, ELABORAT SLUŽNOSTI GEODETSKI PROJEKT OZNAKA PROJEKTA: 18-1201/V/GP-2 OZNAKA GEODETSKOG PROJEKTA 12-1/19 01.04.2019, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, imanja, pristupa i održavanja cjevovoda, kolektora i crpne stanice sanitarne odvodnje, za korist: **VODE VRBOVSKO D.O.O., OIB: 49090879289, ŽELJEZNIČKA ULICA 1A, 51326 VRBOVSKO**		

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

Stanje na dan: 08.11.2019. 00:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRBOVSKO (Mbr. 333484)

Posjedovni list: 586

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OŠ I.G.KOVAČIĆ, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18, 51326 VRBOVSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	66174125524

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1823/4	**GROZDANE**	**964**	17		
			ORANICA	158			
			KUĆA I DV.	806			
		1833/2	**GROZDANE**	**201**	17		
			ORANICA	201			
		1965/5	**BAKARSKA DRAGA**	**5035**	17		
			ŠKOLA, BAKARSKA DRAGA	1061			
			DVORIŠTE	2722			
			PUT	180			
			IGRALIŠTE	1072			
		1965/55	**BAKARSKA DRAGA**	**4315**	17		
			SPORTSKA DVORANA, BAKARSKA DRAGA	1874			
			DVORIŠTE	633			
			LIVADA	683			
			IGRALIŠTE	863			
			PUT	262			
		1965/128	**BAKARSKA DRAGA**	**307**	17		
			LIVADA	307			
		1965/129	**BAKARSKA DRAGA**	**129**	17		
			LIVADA	129			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**10951**			

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

S IZVORNIKOM USPOREDIO

Katarina Šuker
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEA-D d.o.o.
Gaulin

Geo 630

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/55

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

Datum ispisa: 17.03.2020

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/128

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

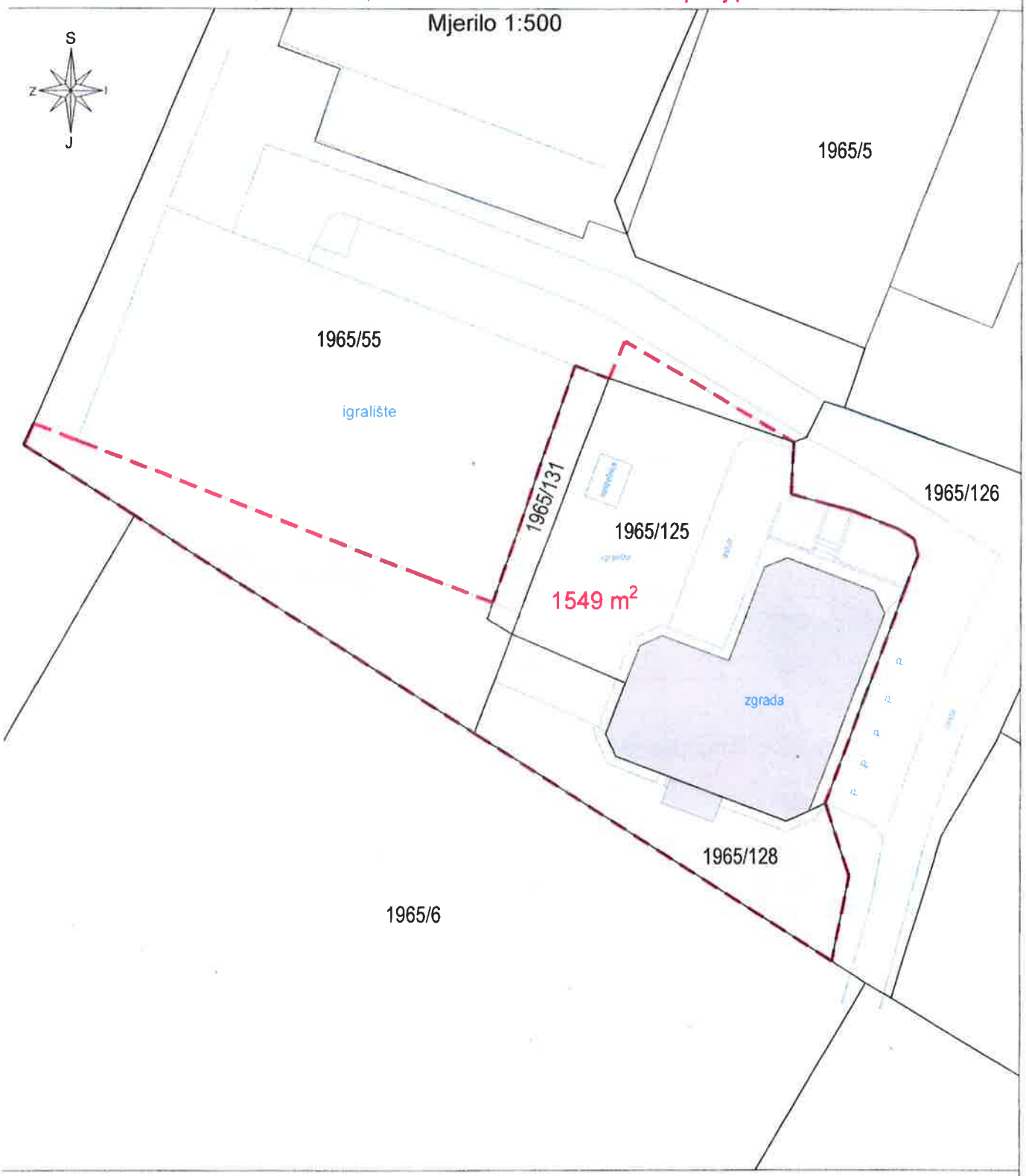
Datum ispisa: 17.03.2020

Katastarska općina: VRBOVSKO
MBO: 333484

GEA - D
GEODETSKE USLUGE
od 1990

PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

kč.br. 1965/125, 1965/128, 1965/131 i dio 1965/55 u ukupnoj površini 1549m2



DIREKTOR
Damir Salopek, geodet

„GEA-D" d.o.o.
OGULIN, Sv. Jakov 59

OVLAŠTENI INŽENJER GEODEZIJE
Katarina Šuker, dipl.ing.

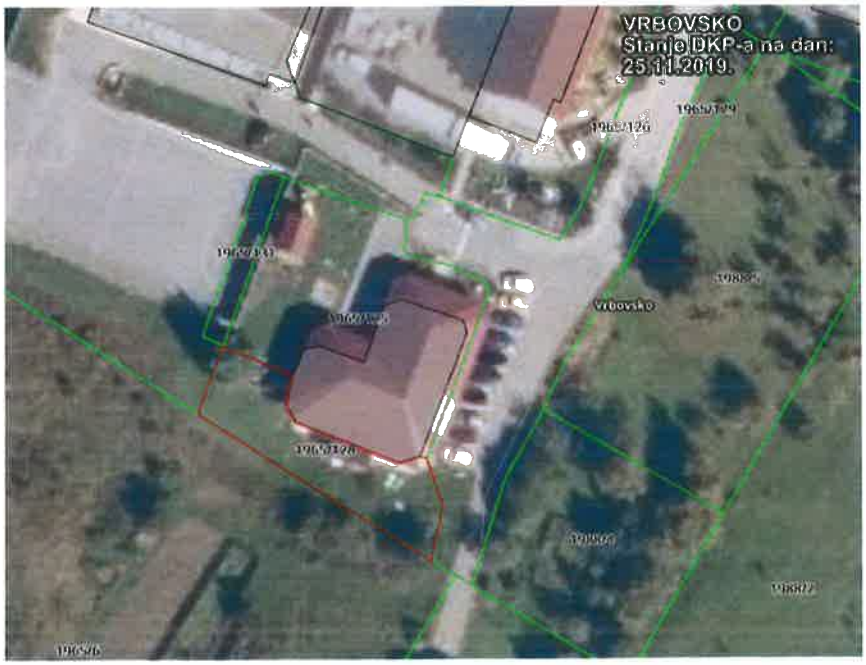
Katarina Šuker
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEA-D d.o.o
Ogulin

Geo 630

GEA-D d.o.o.
Ogulin, prosinac 2019.

Broj elaborata : PE - 17/2019
Ogulin, veljača 2020. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina:	građevinsko zemljište
Lokacija:	Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava
Naručitelj:	Grad Vrbovsko, Vrbovsko, Ulica Hrvatskih branitelja 1
Vlasnik:	Osnovna škola Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18, udio 1/1
Svrha:	Kupoprodaja
Procjenitelj:	Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Vedrana Sabljak
dipl. ing. građ
Klanci 11, Ogulin

SADRŽAJ:

1. UVOD

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. POREDBENA METODA
3.2. PRIHODOVNA METODA
3.3. TROŠKOVNA METODA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
VLASNIČKI LIST
POSJEDOVNI LIST
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Grad Vrbovsko, Vrbovsko, Ulica Hrvatskih branitelja 1, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - građevinskog zemljišta** u vlasništvu Osnovne škole Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišno-knjižne čestice broj 1965/128 k.o. Vrbovsko upisane u ZK uložak broj 830 k.o. Vrbovsko, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovsko. Površina predmetnog zemljišta je 307,00 m2, a čestica ima oznaku zemljišta – livada Bakarska draga.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- Prostorni plan uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko–goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16)
- UPU 1 – Urbanistički plan uređenja naselja Vrbovsko (Službene novine Primorsko–goranske županije 36/08)

Dan vrednovanja : 29.02.2020.
Dan kakvoće: 29.02.2020.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

Lokacija:

Izvod iz katastarskog plana :

Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetna zemljišno knjižna čestica broj 1965/128 iz zk. ul. broj 830 k.o. Vrbovsko ima površinu 307,00 m2 i prema Prostornom planu uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko-goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16) se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, te prema UPU 1 - Urbanističkom planu uređenja naselja Vrbovsko (Službene novine Primorsko-goranske županije 36/08) unutar područja D5 – predškolske namjene.

Izvod iz prostorno planske dokumentacije:

Grafičko izvršenje: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje

Karlovac, rujan 2008.

Županija/Grad Zagreb Općina/Grad	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA GRAD VRBOVSKO
Naziv prostornog plana	UPU 1 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VRBOVSKO
Naziv kartografskog prikaza	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5.000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije", 16/07	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije", 36/08
Javna rasprava (datum objave): "Novi list", 24. veljače 2008.g. "Službene novine Primorsko-goranske županije", 04/08	Javni uvid održan: 25. veljače 2008.g. - 25. ožujka 2008.g.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: NEVENKO ŽAGAR, dipl.oec. (ime, prezime i potpis)
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ADF d.o.o., KARLOVAC, M. VRHOVCA 9	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje	Odgovorna osoba: VLADIMIR PETROVIĆ, d.i.a. (ime, prezime i potpis)
Koordinator plana (Odgovorni voditelj):	BRANKICA PETROVIĆ, d.i.a.
Stručni tim u izradi plana: 1. Brankica Petrović, d.i.a. 2. Vladimir Petrović, d.i.a. 3. Katarina Hajdinjak, d.i.a. 4. Jadranko Gojanović, d.i.g. 5. Miroslav Mišljenović, dipl.ing.prom. 6. Dušan Milković, stroj.teh. 7. mr.sc. Gordana Grčić-Petrović, prof.prov.um. 8. Damir Krizmanić	9. Milan Mišljenović, ing.el. 10. Branko Tumbas, ing.građ. 11. 12.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća: SLAVKO MEDVED (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

TUMAČ ZNAKOVLJA

1. TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA OBUHVATA PLANA

2. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(S) STAMBENA NAMJENA

(M) MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2

(D) JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
upravna - D1, socijalna - D2, zdravstvena - D3, školska - D4, predškolska - D5, kulturna - D6, vjerska - D7

(K) GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3

(T1) GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
hotel - T1

(R) SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
sport - R1, rekreacija - R2

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Općenito

Predmetno zemljište se nalazi u neposrednoj blizini izgrađenog dječjeg vrtića i osnovne škole, a smješteno je uz asfaltiranu javnu prometnicu.

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

3.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

3.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima : podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju **cijene zemljišta po poredbenoj metodi.**

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja zatražen je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta na području katastarske općine Vrbovsko, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15).

Dana 28. veljače 2020. godine dostavljen je traženi izvadak s 4 kupoprodajna ugovora za katastarsku općinu Vrbovsko i katastarsku općinu Moravice, te se isti nalazi u prilogu u nastavku elaborata.

Od dobivenih podataka odabrano je slijedeće:

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m2	Kategorija	Vrijednost nekretnine iz ugovora kn/m2
07.12.2018.	169,04	2.	59,15
24.07.2018.	586,26	2.	42,64
27.12.2016.	697,75	1.	71,65

Od dobivenih podataka iz izvatka, korišteni su podaci za tri navedene vrijednosti, jer odstupanja kupoprodajnih cijena ne smiju biti veća od ±40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina. Podatak pod rednim brojem 3. odstupa više od 40% od prosječne kupoprodajne cijene.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se hedonistički indeks cijena nekretnina iz Biltena HNB :

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	106,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,46	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	96,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m2
59,15	07.12.2018.	98,94	98,94	1,00	59,15
42,64	24.07.2018.	98,94	98,94	1,00	42,64
71,65	27.12.2016.	98,26	98,94	1,01	72,37

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

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) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

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

Interkvalitativno izjednačenje za poljoprivredno zemljište se ne provodi iz razloga što Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nisu definirani parametri za poljoprivredna zemljišta.

Međuvrem. izjednačena cijena kn/m2	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m2
59,15	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	59,15
42,64	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	42,64
72,37	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	72,37

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

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

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina
Kategorija:	1	1,6		307,00
Redni broj	1	2	3	
Katastarska čestica:				
Međuvrem. izjednač. cijena:	59,15	42,64	72,37	
Kategorija	2	2	1	
Mjera korištenja:	1,6	1,6	1,6	
Veličina:	169,04	586,26	697,75	
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,20	1,20	1,00	
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	70,98	51,17	72,37	
STATISTIKA				
Prosjek:	64,84			
Odstupanja od prosjeka:	6,14	-13,67	7,53	
Kvadrat odstupanja:	37,71	186,91	56,71	
suma	281,32			
Standardno odstupanje:	9,68	14,93%		
Pravilo dva-sigma (±)	19,37			
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (kn/m2):	64,84			

Zaokružena vrijednost iznosi **65,00 kn / m2**

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) propisuje ukupno četiri kategorije 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 (I).
- Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).
- Treća kategorija zemljištao buhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljišt uza koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).
- Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

Člankom 9. utvrđuju se vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta i s obzirom da je predmetna parcela 1. kategorije, a dobivene dvije kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina su 2. kategorije tada se smiju korisiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika:

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

U prethodnoj tablično prikazanoj analizi primjenjeni su navedeni udjeli vrijednosti u određenom postotku.

Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je neznatan pa nema umanjenja.

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je nizak, odnosno smanjenje vrijednosti nekretnine je 0% prema ocjeni procjenitelja, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Utjecaj buke kao i utjecaj zagađenja zraka na vrijednost predmetne nekretnine primjenjeni su također u tablično prikazanoj analizi.

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta GZ

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

kčbroj	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina (m2)	Jedinična vrijednost kn/m2	vrijednost zemljišta kn
1965/128	830	livada Bakarska draga	307,00	65,00	19.955,00
				UKUPNO:	**19.955,00**

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procjenjena prometna vrijednost nekretnine - **građevinskog zemljišta** u vlasništvu Osnovne škole Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18, udio 1/1, iznosi :

20.000,00 kn

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu, ali je podložna promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

Obavezni porezi u prometu nekretnine nisu uključeni u procijenjenu vrijednost, odnosno procjenjena vrijednost nekretnine iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

ELABORAT IZRADILA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Vedrana Sabljak
dipl. ing. građ
Klanci 11, Ogulin

Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.

U Ogulinu, 29. veljače 2020.

6. PRILOZI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

VLASNIČKI LIST

POSJEDOVNI LIST

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

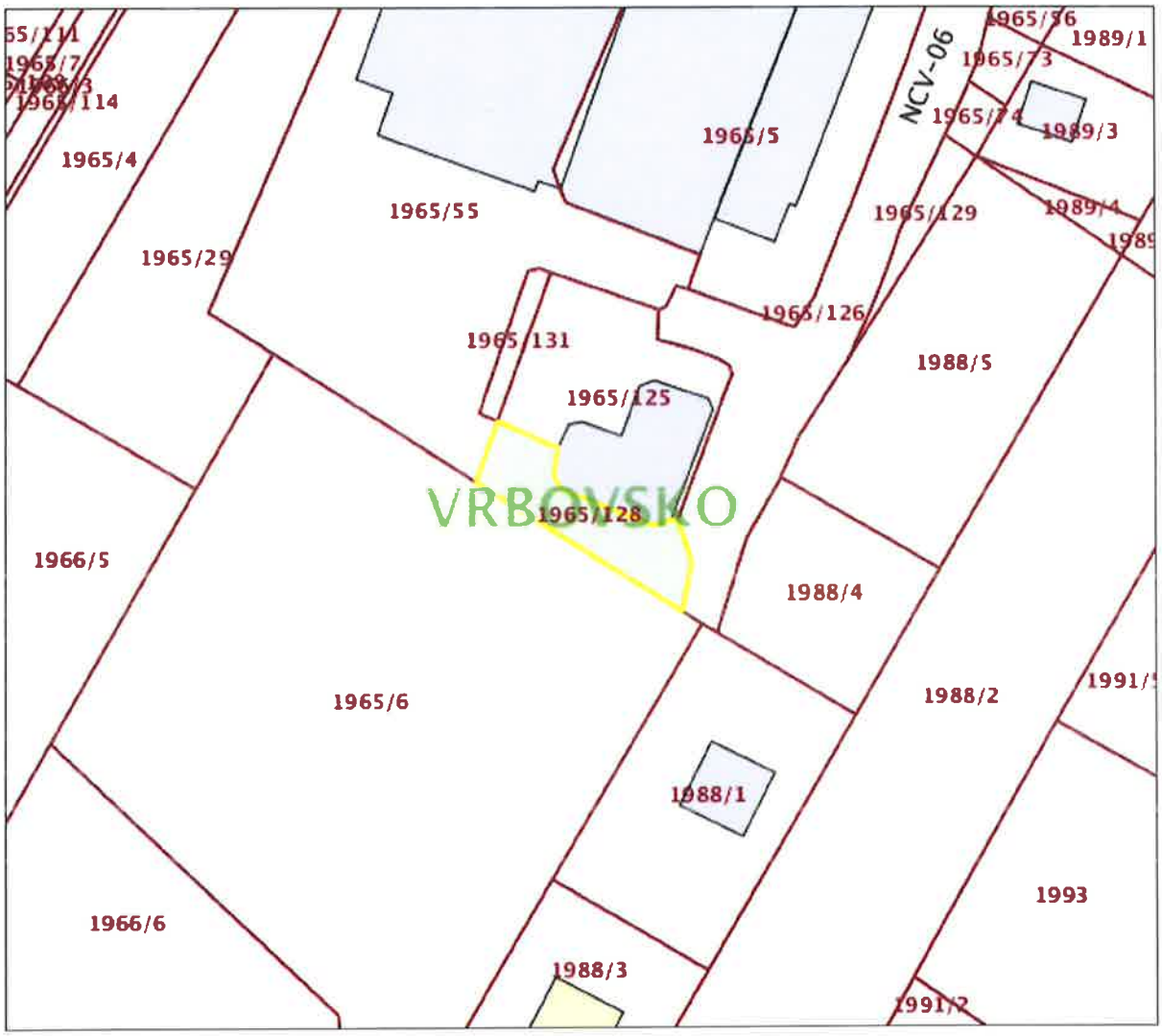
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/128

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.11.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/128

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

Datum ispisa: 26.11.2019

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 26.11.2019. 01:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uloška: 830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21510/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1965/5	**OSNOVNA ŠKOLA, DVORIŠTE, IGRALIŠTE I PUT**			**5035**	
		ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA			1061	
		DVORIŠTE			2722	
		IGRALIŠTE			1072	
		PUT			180	
2.	1965/124	**DVORIŠTE BAKARSKA DRAGA**		**16**		
3.	1965/128	**LIVADA BAKARSKA DRAGA**			**307**	
4.	1965/129	**LIVADA BAKARSKA DRAGA**			**129**	
		UKUPNO:		**16**	**5471**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
OSNOVNA ŠKOLA IVANA GORANA KOVAČIĆA VRBOVSKO, OIB: 66174125524, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-21510/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1965/5, 1965/124, 1965/129, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 09.07.2019, ELABORAT SLUŽNOSTI GEODETSKI PROJEKT OZNAKA PROJEKTA: 18-1201/V/GP-2 OZNAKA GEODETSKOG PROJEKTA 12-1/19 01.04.2019, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, imanja, pristupa i održavanja cjevovoda, kolektora i crpne stanice sanitarne odvodnje, za korist: **VODE VRBOVSKO D.O.O., OIB: 49090879289, ŽELJEZNIČKA ULICA 1A, 51326 VRBOVSKO**		

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

Stanje na dan: 26.11.2019. 01:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRBOVSKO (Mbr. 333484)

Posjedovni list: 586

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OŠ I.G.KOVAČIĆ, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18, 51326 VRBOVSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	66174125524

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1823/4	**GROZDANE**	**964**	**17**		
			KUĆA I DV.	806			
			ORANICA	158			
		1833/2	**GROZDANE**	**201**	**17**		
			ORANICA	201			
		1965/5	**BAKARSKA DRAGA**	**5035**	**17**		
			ŠKOLA, BAKARSKA DRAGA	1061			
			DVORIŠTE	2722			
			PUT	180			
			IGRALIŠTE	1072			
		1965/55	**BAKARSKA DRAGA**	**4315**	**17**		
			SPORTSKA DVORANA, BAKARSKA DRAGA	1874			
			DVORIŠTE	633			
			LIVADA	683			
			IGRALIŠTE	863			
			PUT	262			
		1965/128	**BAKARSKA DRAGA**	**307**	**17**		
			LIVADA	307			
		1965/129	**BAKARSKA DRAGA**	**129**	**17**		
			LIVADA	129			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**10951**			

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

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VEDRANA SABLJAK (36663920454)

ID Izvatka: 19326

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	KP	, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	1823/16	VRBOVSKO	1823/16	S	1,60	2. KATEGORIJA	586,26	586,26	42,64	5,77	NE	24.07.2018	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	JABLAN, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	316/5	VRBOVSKO	316/5	GP_IZ GRAĐENO	1,60	1. KATEGORIJA	697,75	697,75	71,65	9,52	NE	27.12.2016	JABLAN, MATIĆI, BUNJEVCI, MORAVICE, CAREVIĆI - GOSPODARSKA ŠUMA	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3	KP	, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	1838,1842,1843,1845/3	VRBOVSKO	1838	S	1,60	1. KATEGORIJA	1244,45	1244,45	29,73	4,01	NE	20.12.2018	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	, VRBOVSKO	GZ	MORAVICE	1893/7	MORAVICE	1893/7	GP_IZ GRAĐENO	1,60	2. KATEGORIJA	169,04	169,04	59,15	8,00	NE	07.12.2018	MORAVICE - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 1823/16 k.o. VRBOVSKO	KUPOPRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA.
2	k.č. 316/5 k.o. VRBOVSKO	ZEMLJIŠTE IMA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM I VODOM, TE ODGOVARAJUĆE PRIKLJUČKE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi K.Č. 1965/55 K.O. VRBOVSKO, VRBOVSKO; K.Č. 1965/128 K.O. VRBOVSKO, VRBOVSKO.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim 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 i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-11/55

URBROJ: 2170/1-03-01/19-20-2

RIJEKA, 28.2.2020.

IZRADIO/IZRADILA:

LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto , PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine
NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 – energetske, 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - ŠPOrtsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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, PŠ - 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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-450/2017
Karlovac, 28.kolovoza 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15)) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08), 28.kolovoza 2017.

r i j e š i o j e

Vedrana Sabljak, sa stanom u Ogulinu, Klanci 11, ponovno se imenuje stalnim sudskom vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Vedrana Sabljak, iz Ogulina, Klanci 11, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-483/2011 od 06.rujna 2013. imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU URED PREDSJEDNIKA SUDA

Dostavljeno:
1. Vedrana Sabljak, Klanci 11, Ogulin
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

Broj elaborata : PE - 02/2020
Ogulin, veljača 2020. godine

PROCJEMBENI ELABORAT

Nekretnina:	građevinsko zemljište
Lokacija:	Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava
Naručitelj:	Grad Vrbovsko, Vrbovsko, Ulica Hrvatskih branitelja 1
Vlasnik:	Osnovna škola Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18
Svrha:	Kupoprodaja
Procjenitelj:	Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Vedrana Sabljak
dipl. ing. građ
Klanci 11, Ogulin

SADRŽAJ:

1. UVOD

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. POREDBENA METODA
3.2. PRIHODOVNA METODA
3.3. TROŠKOVNA METODA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
VLASNIČKI LIST
PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Grad Vrbovsko, Vrbovsko, Ulica Hrvatskih branitelja 1, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - građevinskog zemljišta** i to dijelova zemljišno-knjižne čestice broj 1965/55 k.o. Vrbovsko upisane u ZK uložak br. 2064 k.o. Vrbovsko, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovsko u vlasništvu Osnovne škole Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18, udio 1/1. Točan prikaz o kojim se dijelovima građevinske parcele radi, nalazi se u prilogu – „Prijedlogu formiranja građevinske parcele", u nastavku elaborata, a u ukupnoj površini od 31 m2 + 306 m2 = 337 m2.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- Prostorni plan uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko–goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16)
- UPU 1 – Urbanistički plan uređenja naselja Vrbovsko (Službene novine Primorsko–goranske županije 36/08)

Dan vrednovanja : 29.02.2020.
Dan kakvoće: 29.02.2020.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

Lokacija:

Izvod iz katastarskog plana :

Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetna zemljišno knjižna čestica broj 1965/55 prema Prostornom planu uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko-goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16) se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, te prema UPU 1 - Urbanističkom planu uređenja naselja Vrbovsko (Službene novine Primorsko-goranske županije 36/08) unutar područja D5 – predškolske namjene.

Izvod iz prostorno planske dokumentacije:

0 1 2 3 4 5 100 150 200 300 400 500 m

Grafička obrada: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje

Karlovac, rujan 2008.

Županija/Grad Zagreb Općina/Grad	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA GRAD VRBOVSKO
Naziv prostornog plana	UPU 1 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VRBOVSKO
Naziv kartografskog prikaza	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5.000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije", 16/07	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije", 36/08
Javne rasprave (datum objave): "Novi list", 24. veljače 2008.g. "Službene novine Primorsko-goranske županije", 04/08	Javni uvid održan: 25. veljače 2008.g. - 25. ožujka 2008.g.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: NEVENKO ŽAGAR, dipl.oec. (ime, prezime i potpis)
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ADF d.o.o., KARLOVAC, M. VRHOVCA 9	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: ADF	Odgovorna osoba: VLADIMIR PETROVIĆ, d.i.a. (ime, prezime i potpis)
Koordinator plana (Odgovorni voditelj):	BRANKICA PETROVIĆ, d.i.a.
Stručni tim u izradi plana: 1. Brankica Petrović, d.i.a. 2. Vladimir Petrović, d.i.a. 3. Katarina Hajdinjak, d.i.a. 4. Jadranko Gojanović, d.i.g. 5. Miroslav Mišljenović, dipl.ing.prom. 6. Dušan Milković, stroj.teh. 7. mr.sc. Gordana Grčić-Petrović, prof.povj.um. 8. Damir Krizmanić	9. Milan Mišljenović, ing.el. 10. Branko Tumbas, ing.građ. 11. 12.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Gradskog vijeća: SLAVKO MEDVED (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

TUMAČ ZNAKOVLJA

1. TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA OBUHVATA PLANA

2. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(S) STAMBENA NAMJENA

(M) MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2

(D) JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
upravna - D1, socijalna - D2, zdravstvena - D3, školska - D4, predškolska - D5, kulturna - D6, vjerska - D7

(K) GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3

(T1) GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
hotel - T1

(R) SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
sport - R1, rekreacija - R2

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Općenito

Predmetno zemljište se nalazi u neposrednoj blizini izgrađenog dječjeg vrtića i osnovne škole, a smješteno je uz asfaltiranu javnu prometnicu.

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

3.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

3.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima : podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju **cijene zemljišta po poredbenoj metodi.**

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja zatražen je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta na području katastarske općine Vrbovsko, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15).

Dana 28. veljače 2020. godine dostavljen je traženi izvadak s 4 kupoprodajna ugovora za katastarsku općinu Vrbovsko i katastarsku općinu Moravice, te se isti nalazi u prilogu u nastavku elaborata.

Od dobivenih podataka odabrano je slijedeće:

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m2	Kategorija	Vrijednost nekretnine iz ugovora kn/m2
07.12.2018.	169,04	2.	59,15
24.07.2018.	586,26	2.	42,64
27.12.2016.	697,75	1.	71,65

Od dobivenih podataka iz izvatka, korišteni su podaci za tri navedene vrijednosti, jer odstupanja kupoprodajnih cijena ne smiju biti veća od ±40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina. Podatak pod rednim brojem 3. odstupa više od 40% od prosječne kupoprodajne cijene.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.
Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se hedonistički indeks cijena nekretnina iz Biltena HNB :

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	96,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m2
59,15	07.12.2018.	98,94	98,94	1,00	59,15
42,64	24.07.2018.	98,94	98,94	1,00	42,64
71,65	27.12.2016.	98,26	98,94	1,01	72,37

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

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) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

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

Interkvalitativno izjednačenje za poljoprivredno zemljište se ne provodi iz razloga što Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nisu definirani parametri za poljoprivredna zemljišta.

Međuvrem. izjednačena cijena kn/m2	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m2
59,15	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	59,15
42,64	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	42,64
72,37	Kis=1,60	Kis=1,60	1,00	72,37

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

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

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina
Kategorija:	1	1,6		337,00
Redni broj	1	2	3	
Katastarska čestica:				
Međuvrem. izjednač. cijena:	59,15	42,64	72,37	
Kategorija	2	2	1	
Mjera korištenja:	1,6	1,6	1,6	
Veličina:	169,04	586,26	697,75	
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,20	1,20	1,00	
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	70,98	51,17	72,37	
STATISTIKA				
Prosjek:	64,84			
Odstupanja od prosjeka:	6,14	-13,67	7,53	
Kvadrat odstupanja:	37,71	186,91	56,71	
suma	281,32			
Standardno odstupanje:	9,68	14,93%		
Pravilo dva-sigma (±)	19,37			
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (kn/m2):	64,84			

Zaokružena vrijednost iznosi **65,00 kn / m2**

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) propisuje ukupno četiri kategorije 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 (I).
- Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).
- Treća kategorija zemljištao buhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljišt uza koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).
- Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

Člankom 9. utvrđuju se vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta i s obzirom da je predmetna parcela 1. kategorije, a dobivene dvije kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina su 2. kategorije tada se smiju korisiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika:

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

U prethodnoj tablično prikazanoj analizi primjenjeni su navedeni udjeli vrijednosti u određenom postotku.

Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je neznatan pa nema umanjenja.

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je nizak, odnosno smanjenje vrijednosti nekretnine je 0% prema ocjeni procjenitelja, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Utjecaj buke kao i utjecaj zagađenja zraka na vrijednost predmetne nekretnine primjenjeni su također u tablično prikazanoj analizi.

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta GZ

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

kčbroj	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina (m2)	Jedinična vrijednost kn/m2	vrijednost zemljišta kn
dio 1965/55	2064	sportska dvorana dvorište, igralište, put i livada	337,00	65,00	21.905,00
				UKUPNO:	**21.905,00**

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procjenjena prometna vrijednost nekretnine - **građevinskog zemljišta** u vlasništvu Osnovne škole Ivana Gorana Kovačića, Vrbovsko, Ulica kralja Tomislava 18, iznosi :

21.900,00 kn

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu, ali je podložna promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

Obavezni porezi u prometu nekretnine nisu uključeni u procijenjenu vrijednost, odnosno procjenjena vrijednost nekretnine iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

ELABORAT IZRADILA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Vedrana Sabljak
dipl. ing. građ
Klanci 11, Ogulin

Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.

U Ogulinu, 29. veljače 2020.

6. PRILOZI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

VLASNIČKI LIST

PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

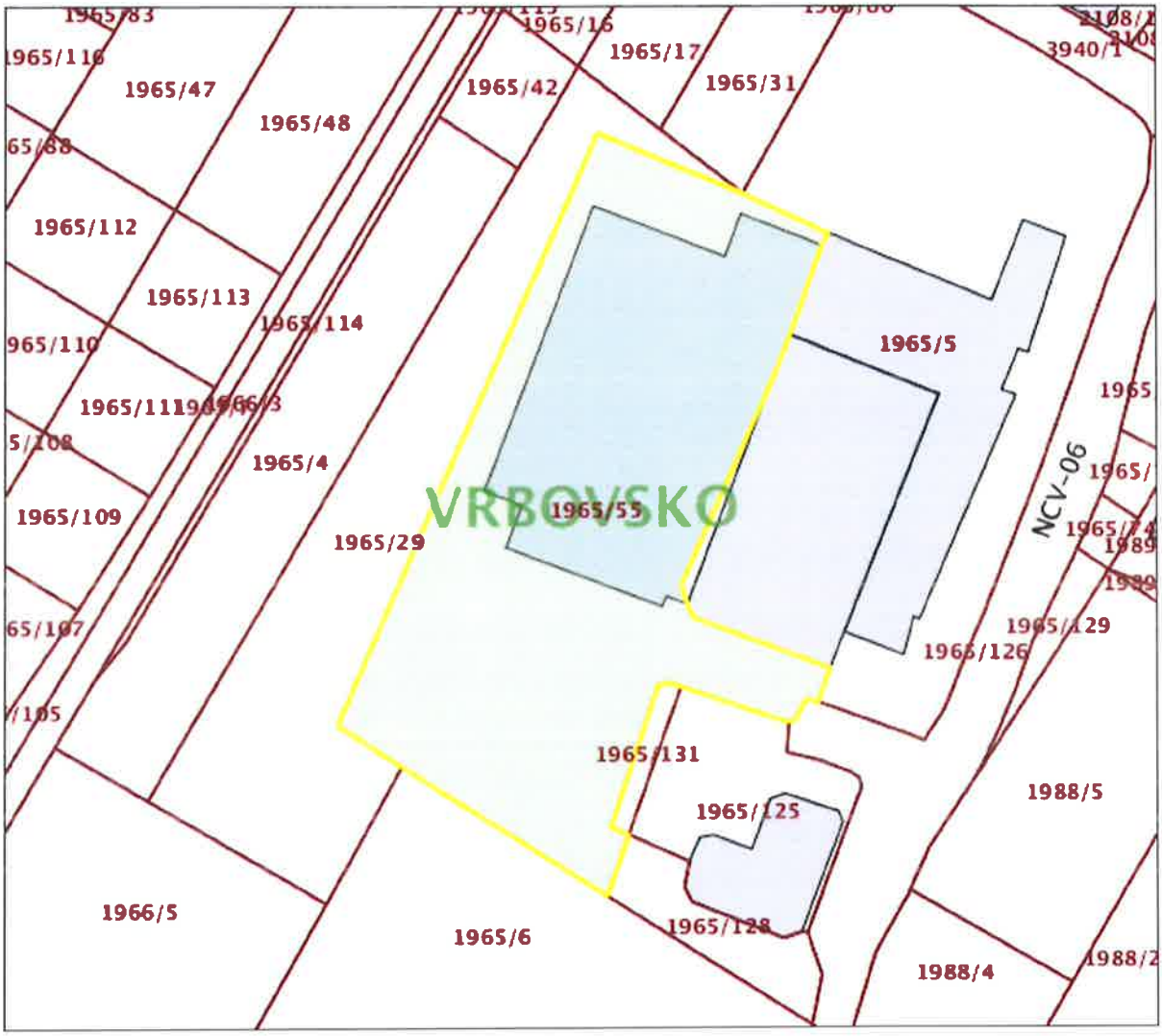
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/55

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 02.03.2020

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBOVSKO, 333484
k.č. br.: 1965/55

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

Datum ispisa: 21.02.2020

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 01.03.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uloška: 2064

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21510/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1965/55	**SPORTSKA DVORANA KBR. 16A, DVORIŠTE, IGRALIŠTE, PUT I LIVADA U UL. K. TOMISLAVA, VRBOVSKO**		**1200**		
		SPORTSKA DVORANA KBR. 16A		521		
		DVORIŠTE		176		
		IGRALIŠTE		240		
		PUT		73		
		LIVADA		190		
		UKUPNO:		**1200**		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
OSNOVNA ŠKOLA IVAN GORAN KOVAČIĆ VRBOVSKO, OIB: 66174125524, VRBOVSKO, KRALJA TOMISLAVA 18		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-21510/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1965/55, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 09.07.2019, ELABORAT SLUŽNOSTI GEODETSKI PROJEKT OZNAKA PROJEKTA: 18-1201/V/GP-2 OZNAKA GEODETSKOG PROJEKTA 12-1/19 01.04.2019, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, imanja, pristupa i održavanja cjevovoda, kolektora i crpne stanice sanitarne odvodnje, za korist: **VODE VRBOVSKO D.O.O., OIB: 49090879289, ŽELJEZNIČKA ULICA 1A, 51326 VRBOVSKO**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2020.

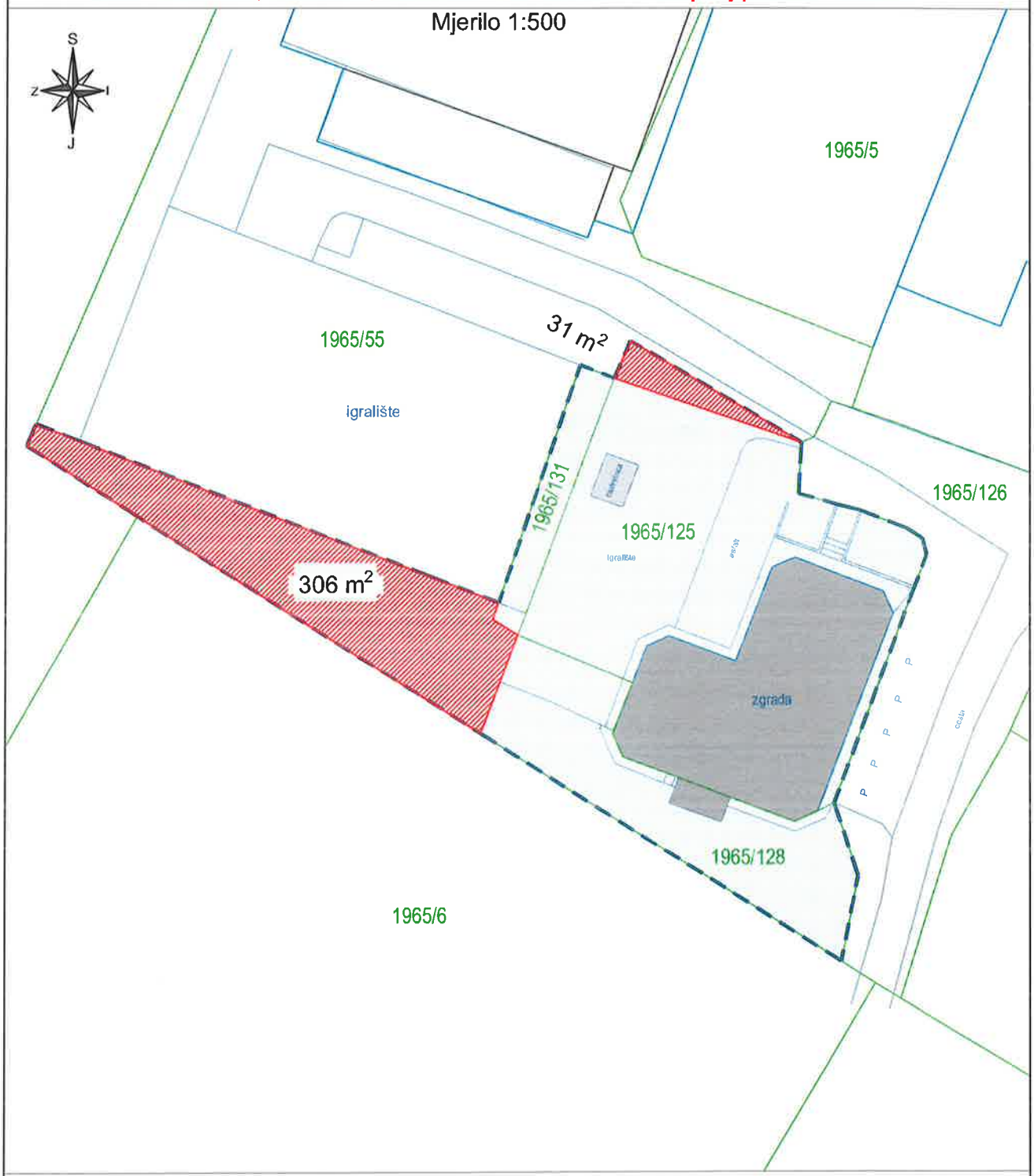
Katastarska općina: VRBOVSKO
MBO: 333484

GEA - D
GEODETSKE USLUGE
od 1990.

PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

kč.br. 1965/125, 1965/128, 1965/131 i dio 1965/55 u ukupnoj površini 1549m2

Mjerilo 1:500



DIREKTOR
Damir Salopek, geodet

OVLAŠTENI INŽENJER GEODEZIJE
Katarina Šuker, dipl.ing.

GEA-D d.o.o.
Ogulin, prosinac 2019.

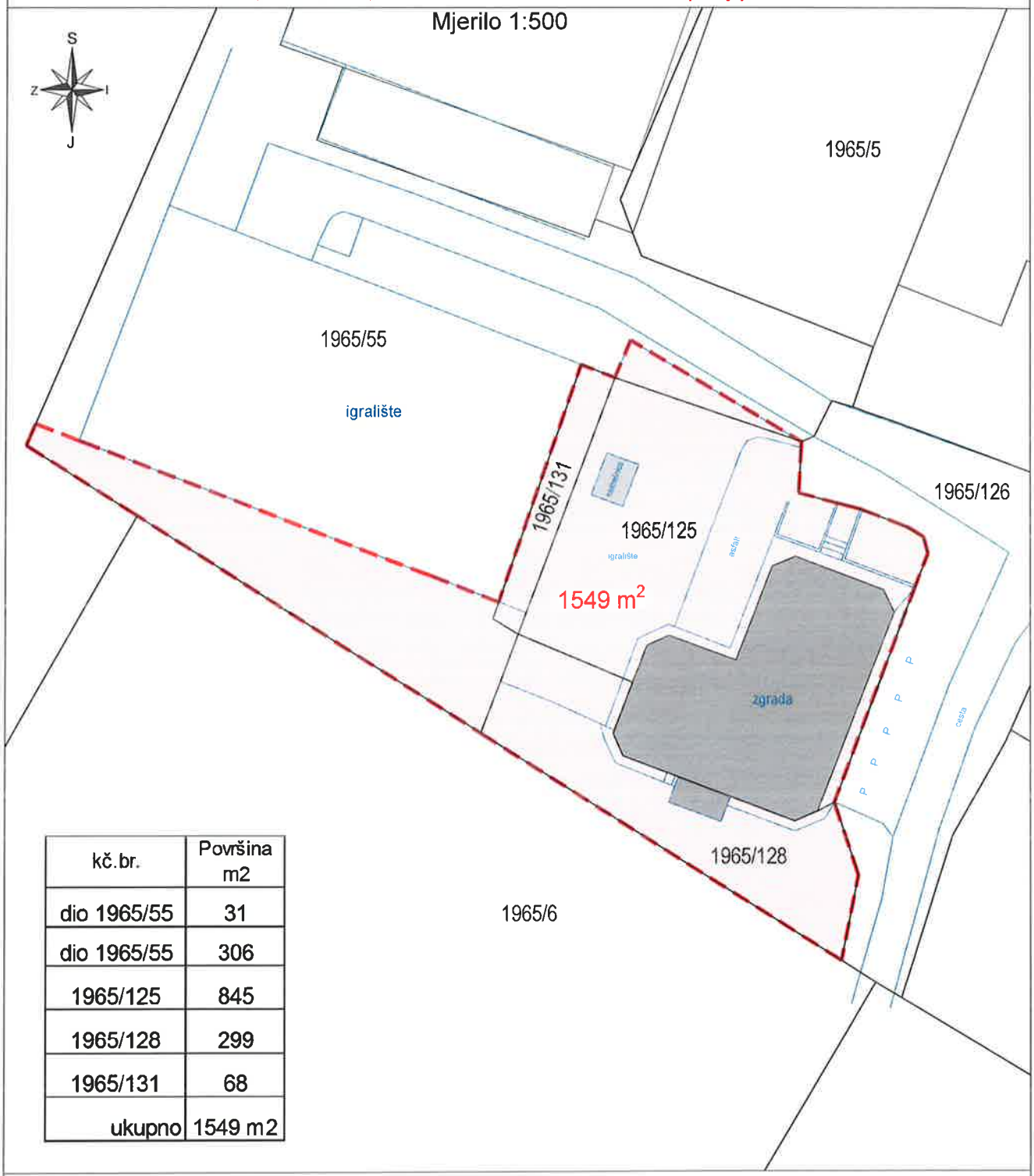
Katastarska općina: VRBOVSKO
MBO: 333484

GEA - D
GEODETSKE USLUGE
od 1990.

PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

kč.br. 1965/125, 1965/128, 1965/131 i dio 1965/55 u ukupnoj površini 1549m2

Mjerilo 1:500



kč.br.	Površina m2
dio 1965/55	31
dio 1965/55	306
1965/125	845
1965/128	299
1965/131	68
ukupno	1549 m2

DIREKTOR
Damir Salopek, geodet

OVLAŠTENI INŽENJER GEODEZIJE
Katarina Šuker, dipl.ing.

GEA-D d.o.o.
Ogulin, prosinac 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VEDRANA SABLJAK (36663920454)

ID Izvatka: 19326

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	KP	, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	1823/16	VRBOVSKO	1823/16	S	1,60	2. KATEGORIJA	586,26	586,26	42,64	5,77	NE	24.07.2018	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	JABLAN, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	316/5	VRBOVSKO	316/5	GP_IZ GRAĐENO	1,60	1. KATEGORIJA	697,75	697,75	71,65	9,52	NE	27.12.2016	JABLAN, MATIĆI, BUNJEVCI, MORAVICE, CAREVIĆI - GOSPODARSKA ŠUMA	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3	KP	, VRBOVSKO	GZ	VRBOVSKO	1838,1842,1843,1845/3	VRBOVSKO	1838	S	1,60	1. KATEGORIJA	1244,45	1244,45	29,73	4,01	NE	20.12.2018	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	, VRBOVSKO	GZ	MORAVICE	1893/7	MORAVICE	1893/7	GP_IZ GRAĐENO	1,60	2. KATEGORIJA	169,04	169,04	59,15	8,00	NE	07.12.2018	MORAVICE - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 1823/16 k.o. VRBOVSKO	KUPOPRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA.
2	k.č. 316/5 k.o. VRBOVSKO	ZEMLJIŠTE IMA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM I VODOM, TE ODGOVARAJUĆE PRIKLJUČKE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi K.Č. 1965/55 K.O. VRBOVSKO, VRBOVSKO; K.Č. 1965/128 K.O. VRBOVSKO, VRBOVSKO.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim 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 i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-11/55

URBROJ: 2170/1-03-01/19-20-2

RIJEKA, 28.2.2020.

IZRADIO/IZRADILA:

LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto , PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine
NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 – energetske, 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - ŠPOrtsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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, PŠ - 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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
UPRAVA PREDSJEDNIKA
4 Su-450/2017
Karlovac, 28.kolovoza 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15)) i čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08), 28.kolovoza 2017.

r i j e š i o j e

Vedrana Sabljak, sa stanom u Ogulinu, Klanci 11, ponovno se imenuje stalnim sudskom vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Vedrana Sabljak, iz Ogulina, Klanci 11, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-483/2011 od 06.rujna 2013. imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 6. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU - UPRAVA PREDSJEDNIKA SUDA

Dostavljeno:
1. Vedrana Sabljak, Klanci 11, Ogulin
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis