REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
Općina CERNIK
Načelnik
*KLASA:940-01/20-01/13*
*URBROJ: 2178/16-01-20-1*
*Cernik, 30.11.2020.g.*

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA CERNIK
2178/16-01 OSNOVNA ŠKOLA
"MATIJA GUBEC" CERNIK
Primljeno: 30.11.2020.
Klasifikacijska oznaka: 940-01/20-01/03
Org.jed. | Broj: 2178/16-01-20-1

**OŠ MATIJA GUBEC CERNIK**
**ŠKOLSKI ODBOR**
Školska 20, Cernik
35400 Nova Gradiška

**PREDMET:** Zahtjev za darovanje

Oznaka nekretnine (prema izvatku iz zemljišne knjige):

k.č.br. 163 zk.ul.30

k.o. Opatovac

površina 597 čhv

Namjena - svrha (obrazložiti):

Općina Cernik je legalizirala stambeni objekat na kč.br. 163 i 165/1 u k.o. Opatovac Kako je zgrada PŠ Opatovac, a u kojoj se nalaze društvene prostorije ( Dom Opatovac) smještene na dvije čestice 163 i 165/1 k.o. Opatovac od kojih je Osnovna škola Matija Gubec Cernik vlasnik kč.br. 163 površine 597 čhv, a Općina Cernik je vlasnik kč.br. 165/1 površine 596 čhv , predlažemo darovanje ; tako da Osnovna škola i Općina Cernik postanu suvlasnici u jednakim suvlasničkim dijelovima na k.č.br. 163 i 165/1.

Molimo da Školski odbor OŠ Cernik donese Odluku o darovanju , a Općinsko vijeće Općine Cernik će također donijeti Odluku o darovanju kako bi mogao napraviti prijedlog Ugovora o darovanju čim je prije moguće , jer će se navedni projekt kandidirati ne energetsku obnovu od strane Fonda EU.

Općinski načelnik:
Vitomir Žakić, dipl.inž.agr.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 CERNIK OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINA CERNIK BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA

**PRILOZI:**

1. Zk.izvadak br. 30 ,212
2. Geodetski nacrt
3. RIS

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OŠ «MATIJA GUBEC» CERNIK
Klasa: 003-08/20-01/13
Ur.broj: 2178/16-01-20-1
Cernik, 01.12.2020.

Temeljem članka 58. Statuta, Školski odbor OŠ «Matija Gubec» Cernik, na sjednici održanoj 01. prosinca 2020. godine, donio je

**O D L U K U**
o darovanju nekretnina u PŠ Opatovac

1. Daruje se Općini Cernik 1/2 dijela nekretnine na kčbr. 163 , upisana u zkul. 30, k.o. Opatovac, u vlasništvu Osnovne škole „Matija Gubec“ Cernik, a koja se sastoji od škole i školskog dvorišta ukupne površine 597 čhv.
2. Ova Odluka dostavit će se Brodsko-posavskoj županiji na suglasnost i stupit će na snagu nakon dobivanja suglasnosti od iste.

Predsjednik Školskog odbora:
Goran Vincetić

REPUBLIKA HRVATSKA
"MATIJA GUBEC" CERNIK
OSNOVNA ŠKOLA
CERNIK

Dostaviti:
1. Brodsko-posavska županija, Upravni odjel za obrazovanje, sport i kulturu
2. arhiva

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA**

**Višnja Lasović-Kožoman, dipl. ing. arh.**

**NOVA GRADIŠKA, Matije Gupca 15,**

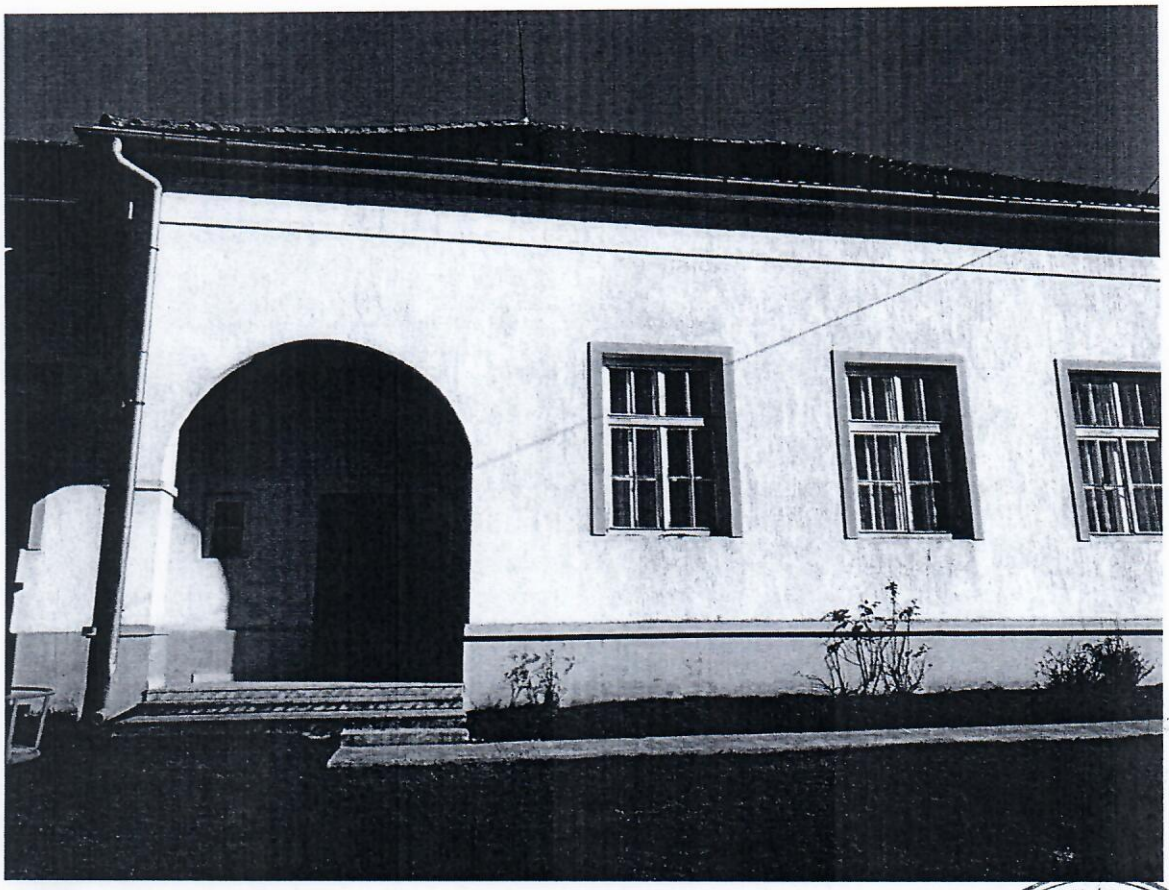
.....

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## ŠKOLA, DRUŠTVENI DOM I ZEMLJIŠE U OPATOVCU

## k.o. Opatovac k.č. 163, 165/1



**Naručitelj: OPĆINA CERNIK**

**FRANKOPANSKA 117**

**CERNIK**



PREDMET: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

OBJEKT: **ŠKOLA, DRUŠTVENI DOM, ZEMLJIŠTE**

PRIKLJUČAK: **ELEKTROENERGETSKI**

ADRESA: **OPATOVAC 30**

NARUČITELJ: **OPĆINA CERNIK**
**FRANKOPANSKA 117**
**CERNIK**
**OIB:**

IZVRŠITELJ: **VIŠNJA LASOVIĆ-KOŽOMAN, DIPL. ING. ARH.**

DATUM: **12.2.2021.**

## SADRŽAJ

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. UVOD
2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA
3. ISKAZ POVRŠINA
4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
5. DOKUMENTACIJA
6. FOTODOKUMENTACIJA
7. ZAKLJUČAK

## 1. UVOD

Prema zahtjevu naručitelja Općine Cernik, Frankopanska 117, Cernik, izvršena je procjena tržišne vrijednosti objekta i zemljišta, prema zatečenom stanju na dan procjene.

Procjena je izvršena prema utvrđenom činjeničnom stanju u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima o procjeni nekretnina te su korištene slijedeće zakonske norme i napuci:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Očevid je izvršen 10.2.2021. na predmetnoj lokaciji i izgrađenoj građevini te uvidom u vlasničku dokumentaciju.

**Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:**

- rješenje o izvedenom stanju
- izvod iz prostornog plana općine Cernik
- izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije)
- posjedovni list (neslužbena kopija)
- izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)

Napomena:

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, INFRASTRUKTURU I ZAŠTITU OKOLIŠA
Pododsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje
Nova Gradiška

PRAVOMOĆNO RJEŠENJE JE IZVRŠNO DANA 22.10.2020.

KLASA: UP/I-361-03/17-03/104
URBROJ: 2178/1-03-01-01/7-20-9
Nova Gradiška, 24.09.2020.

Upravni odjel za graditeljstvo, infrastrukturu i zaštitu okoliša Brodsko-posavske županije, Pododsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje u Novoj Gradiški, povodom zahtjeva podnositelja: Općina Cernik, OIB: 74837079406, Frankopanska 117, Cernik, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj: 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19) i čl. 194. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), u upravnom postupku donosi:

# RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se nezakonito izgrađene zgrade na k.č. 163 i 165/1, k.o. Opatovac, izgrađene u Opatovcu, Opatovac 30, i to:
   1.1. završena rekonstrukcija (dogradnja) postojeće zgrade javne namjene: na istočnom pročelju u prizemlju dogradnja zatvorenog prostora (spavaća soba, muški wc i ženski wc), tlocrtnih dimenzija 6,95 x 3,30 m, jednostrešnog krova, vanjske visine sljemena 4,35 m od konačno uređenog terena, te dogradnja (proširenje) višenamjenske dvorane, tlocrtnih dimenzija 10,85 x 6,50 m, jednostrešnog krova, vanjske visine sljemena 6,24 m od konačno uređenog terena; na južnom pročelju dvoetažna dogradnja zatvorenog prostora (u prizemlju kuhinja, spremište, muški wc, ženski wc i hodnik te spremište u potkrovlju), tlocrtnih dimenzija 10,05 x 9,35 m, dvostrešnog krova, vanjske visine sljemena 7,95 m od konačno uređenog terena, te dogradnja otvorenog vanjskog stubišta tlocrtnih dimenzija 4,90 x 1,00 m + 1,85 x 1,00 m i natkrivenog vanjskog stubišta tlocrtnih dimenzija 5,60 x 3,00 m; tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, slobodnostojeća, zahtjevna zgrada javne namjene, višestrešnog krova, vanjske veličine zgrade prema priloženom Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, GBP-a 573,37 m², koja ima tri etaže: podrum, prizemlje i potkrovlje, a sastoji se od dvije funkcionalne jedinice javne namjene: Društveni dom i Područna škola Opatovac, izgrađena na k.č. 163 i 165/1, k.o. Opatovac;

   1.2. završena, slobodnostojeća, jednostavna zgrada pomoćne namjene - zatvorena terasa, jednostrešnog krova, tlocrta L oblika, vanjskih tlocrtnih dimenzija 10,15 x 9,00 m, vanjske visine sljemena 3,06 m od konačno uređenog terena, GBP-a 59,48 m², koja ima jednu etažu - prizemlje, a sastoji se od jedne funkcionalne jedinice pomoćne namjene, izgrađena na k.č. 165/1, k.o. Opatovac.

2. Zgrade iz točke 1. ove izreke prikazane su na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, oznaka: 220/16, od 16.06.2016. godine, izrađenom po GEOKOD d.o.o iz Slavonskog Broda, ovlašteni inženjer geodezije Stjepan Rakitić, dipl. ing. geod., te na Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, Broj T.D: 173/14-O, od prosinca 2014. godine, kojeg je izradio Ured ovlaštene arhitektice Višnje Lasović-Kožoman iz Nove Gradiške, ovlaštena arhitektica Višnja Lasović-Kožoman, dipl. ing. arh.
3. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na istima navedeno te ovjereno pečatom ovog tijela i potpisom službenika.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

5. Za zgradu iz točke 1.1. ove izreke, uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju priložena je Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva Đurić Maria, dipl. ing. građ., oznaka: 30/16-S-1, od kolovoza 2016. godine, da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, te Izjava ovlaštene arhitektice Višnje Lasović - Kožoman, dipl. ing. arh., oznaka: 173/14-O-2, od prosinca 2014. godine, Izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva Kožoman Ervina, mag. ing. aedif., oznaka: 01-0820-SP, od kolovoza 2020. godine i Izjava ovlaštenog inženjera elektrotehnike Ivošević Miloša, ing. el., br. 2/20, od 08.09.2020. godine, da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara prema važećim propisima.

## Obrazloženje

Općina Cernik, Frankopanska 117, Cernik, podnijela je ovom tijelu dana 22.09.2017. godine, zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju radi ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz svoj zahtjev podnositelj je priložio dokumente sukladno čl. 11., 13. i 21. st. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- da su zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja vidljive na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske do 21. lipnja 2011. godine (DOF5/2011), o čemu je sastavljena službena bilješka i izrađen ispis koji je priložen u spis predmeta;
- uvidom u Prostorni plan uređenja općine Cernik ("Službeni glasnik općine Cernik", br. 4/03, 2/07, 8/07, 9/13, 6/15 - usklađenje sa ZoPU, 7/17 i 8/17 - proč. tekst), Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 2. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišne knjige za zemljišta na kojima su izgrađene predmetne zgrade, te očevidom obavljenim na licu mjesta dana 27.08.2020. godine, utvrđeno je za zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja:
  - da se prema Prostornom planu uređenja općine Cernik ("Službeni glasnik općine Cernik", br. 4/03, 2/07, 8/07, 9/13, 6/15 - usklađenje sa ZoPU, 7/17 i 8/17 - proč. tekst), broj kartografskog prikaza 4.6. "GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - Opatovac", Mjerilo 1:5000, zgrade nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja,
  - da nemaju veću etažnost od najveće dopuštene sukladno čl. 5. st. 2. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
  - da se ne nalaze u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, na kojima se ne može ozakoniti nezakonito izgrađena zgrada,
  - da nisu izgrađene na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade i nemaju istak koji prelazi na drugu građevnu česticu planiranu za građenje zgrade,
  - da nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom, niti baraka ili sličan sklop, te
  - da je priloženi Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 2. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja.
- da su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta na kojima su izgrađene predmetne zgrade, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze zgrade, pozvani na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja Pozivom ovog tijela od 10.09.2020. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog tijela od 10.09.2020. do 18.09.2020. godine;
- da su navedene stranke pozvane na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja dana 21.09.2020. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, što je utvrđeno Zapisnikom ovog tijela sastavljenim dana 21.09.2020. godine;
- da je uvidom u Rješenje o naknadi izdano od Jedinstvenog upravnog odjela Općine Cernik, KLASA: UP/I-361-03/20-03/12, URBROJ: 2178/16-01-20-2, od 15.09.2020. godine te dokaz o plaćenoj naknadi, utvrđeno da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru plaćena u cijelosti.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja, postupljeno je prema čl. 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Sadržaj točki 1., 2., 4. i 5. izreke ovog rješenja sukladan je čl. 23. st. 1., 2. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je sukladno čl. 24. st. 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Za posebne troškove postupka podnositelj zahtjeva je uplatio iznos od 200,00 kuna na žiro račun Brodsko-posavske županije, temeljem Odluke Župana Brodsko-posavske županije, KLASA: 400-09/12-01/1, URBROJ: 2178/1-11-01/12-1, od 23. studenog 2012. godine ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije", broj 18/12).

Temeljem odredbe čl. 8. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj: 115/16), podnositelj zahtjeva je oslobođen plaćanja upravne pristojbe na zahtjev i upravne pristojbe za donošenje rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se predaje tijelu koje je donijelo ovo rješenje, neposredno u pisanom obliku, preporučeno poštom ili usmenom izjavom na zapisnik.

Podnositelj zahtjeva je oslobođen plaćanja upravne pristojbe na žalbu temeljem odredbe čl. 8. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj: 115/16).

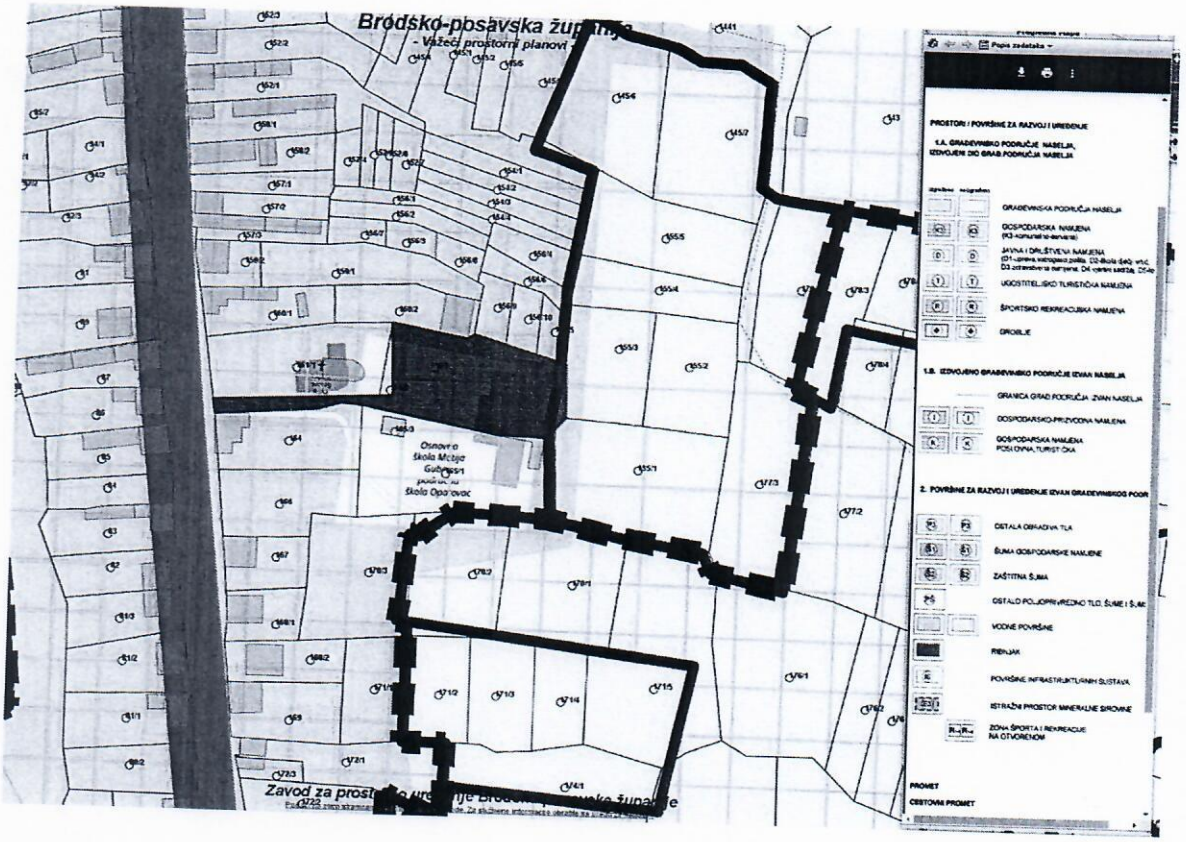
OBRADIO:
VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA
GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE
Ivan Strinavić, mag.iur.

SAVJETNICA ZA GRADITELJSTVO
I PROSTORNO UREĐENJE:
Sabina Vlaović, dipl. ing. građ.

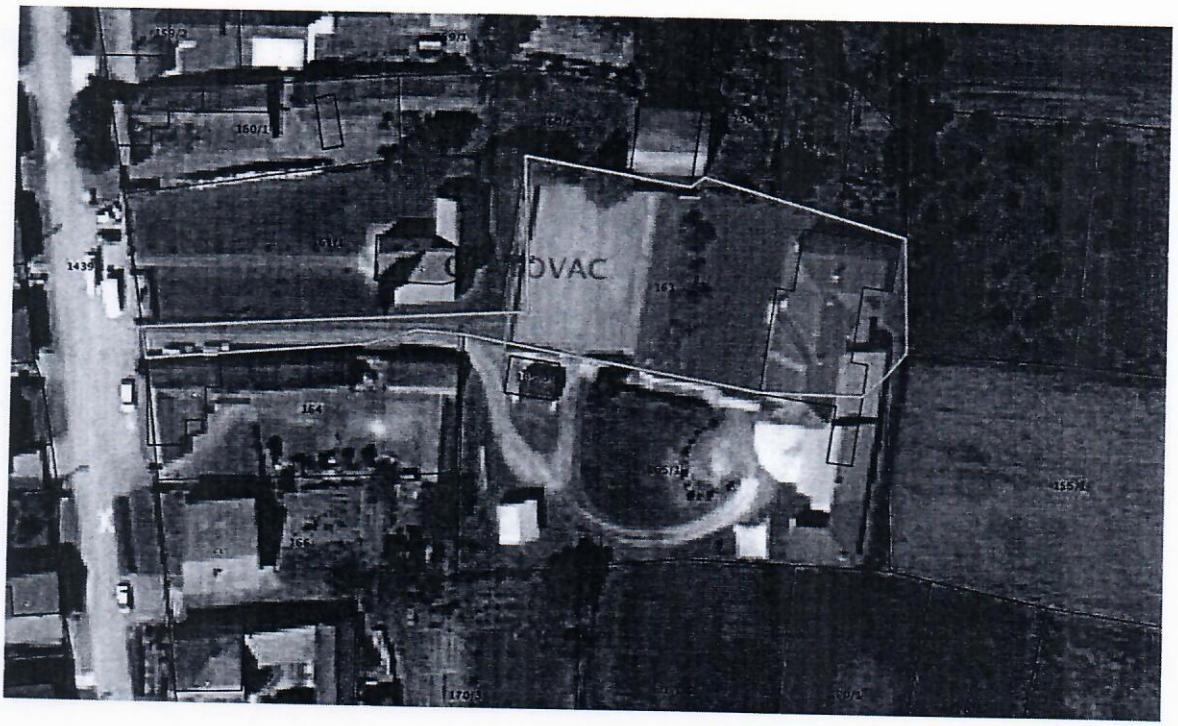
DOSTAVITI:
1. Općina Cernik, Frankopanska 117, Cernik, 35400 Nova Gradiška;
2. Oglasna ploča;
3. Dokumentacija;
4. Pismohrana.

NA ZNANJE - PO IZVRŠNOSTI RJEŠENJA:
1. Državni inspektorat, Sektor za nadzor građenja, Područni ured Osijek,
   Ispostava u Slavonskom Brodu, Trg pobjede 26 A, 35000 Slavonski Brod;
2. Brodsko-posavska županija, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove,
   Pododsjek za opću upravu Nova Gradiška, ovdje;
3. Općina Cernik, Jedinstveni upravni odjel,
   Frankopanska 117, Cernik, 35400 Nova Gradiška;
4. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Šumetlica - Crnac",
   Jurja Haulika 12/I, 35400 Nova Gradiška.

Izvod iz Prostornog plana općine Cernik preuzetog sa web stranice: http://www.bpzzpu.hr



Izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: http://oss.uredjenazemlja.hr/



Posjedovni list (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: http://oss.uredjenazemlja.hr/

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

Stanje na dan: 10.02.2021. 23:58

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: OPATOVAC (Mbr. 318116)**

**Posjedovni list: 132**

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

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 163 | SELO | 2147 | 99 | | |
| | | | ŠKOLA I DVOR. | 2147 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | **2147** | | | |

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

Stanje na dan: 10.02.2021. 23:58

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: OPATOVAC (Mbr. 318116)**
**Posjedovni list: 320**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | OPĆINA CERNIK, FRANKOPANSKA 117, CERNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 74837079406 |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 31 | SELO | 18 | 99 | | |
| | | | PAŠNJAK | 18 | | | |
| | | 44/3 | SELO | 352 | 99 | | |
| | | | PAŠNJAK | 352 | | | |
| | | 165/1 | SELO | 2143 | 99 | | |
| | | | ORANICA | 2143 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | **2513** | | | |

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

Prikaz zk uložka (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: http://oss.uredjenazemlja.hr/

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Općinski sud u Slavonskom Brodu**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA**
**Stanje na dan: 10.02.2021. 23:58**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 318116, OPATOVAC**

**Broj ZK uloška: 30**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12278/2020
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 163 | ŠKOLA I ŠKOLSKO DVORIŠTE | | 597 | | |
| | | UKUPNO: | | 597 | | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| OSNOVNA ŠKOLA MATIJA GUBEC, CERNIK | | |

### C
### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 20.11.2020.g. pod brojem Z-12278/2020<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 04.03.2020, radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava 2.skupine-vodoopskrbe naselja Opatovac, na području k.o. Opatovac , na kčbr. 163 u površini služnosti od 89,99 m2 za korist:<br>**VODOVOD ZAPADNE SLAVONIJE D.O.O., OIB: 71642681806, IVANA GUNDULIĆA 15D, 35400 NOVA GRADIŠKA** | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2021.**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 10.02.2021. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318116, OPATOVAC

Broj ZK uloška: 212

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2373/2013
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 31 | MLIN NA POTOKU MEĐUVOĐE | | 5 | | |
| 2. | 44/2 | PAŠNJAK PALUČAK | | 125 | | |
| 3. | 44/3 | PAŠNJAK PALUČAK | | 98 | | |
| 4. | 44/4 | PAŠNJAK PALUČAK | | 76 | | |
| 5. | 165/1 | ORANICA U MJESNOJ RUDINI | | 596 | | |
| | | UKUPNO: | | 900 | | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| OPĆINA CERNIK | | |

### C
### Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2021.

## 2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine se nalazi na adresi Opatovac 30, točnije na k.č. 163 i 165/1, k.o. Opatovac.

Makrolokacijski gledano naselje Opatovac se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Brodsko-posavske županije i nalazi se sjeverno udaljeno cca 14 km od grada Nova Gradiška.

Što se tiče mikrolokacije predmetna parcela se nalazi u centru naselja te je dobro povezana s ostalim prometnicama u naselju.

Pristup vozilima do parcela je omogućen s asfaltirane ceste zapadno od parcela kao i pristup pješacima.

Prema prostornom planu parcele se nalaze u zoni građevinskog područja naselja te će se računati kao građevinsko zemljište.

Sadržaj i djelatnosti na parceli trenutno ne predstavljaju potencijalni izvor zagađenja.

Geometrijski podaci za sve građevine su izmjereni u naravi te se smatraju mjerodavnim za izradu procjene.

## ŠKOLA

| | |
|---|---|
| **NKP:** | 151,45 $m^2$ |
| **Namjena:** | Javna |
| **Godina izgradnje:** | Gradnja 1962,rekonstrukcija 1992, dogradnja |
| **Katnost:** | Po+Pr |
| **Prometne veze:** | Cestovna motorna vozila |
| **Parkiranje:** | U dvorištu |
| **Temelji:** | AB trakasti |
| **Nosiva konstrukcija:** | Zidovi od pune opeke i blok opeke |
| **Međukatna konstrukcija:** | Drveni grednik |
| **Pregradni zidovi:** | Puna opeka |
| **Krovna konstrukcija:** | Drvena višestrešna pokrivena crijepom |
| **Pročelje:** | Ožbukano i oličeno |
| **Obrada podova:** | Keramičke pločice |
| **Obrada zidova:** | Ožbukani i oličeni, dio zgrade zidan blok opekom neožbukan |
| **Unutarnja stolarija:** | Drvena |
| **Vanjska stolarija:** | Drvena, PVC |
| **Električne instalacije:** | Provedene |
| **Vodovod:** | Javni vodoopskrbni sustav |
| **Kanalizacija:** | Septička jama |
| **Telefon:** | Proveden |
| **Plin:** | - |
| **Grijanje:** | Lokalno na ogrjevno drvo |
| **Klimatizacija:** | - |
| **Održavanje:** | Prosječno |

## DRUŠTVENI DOM

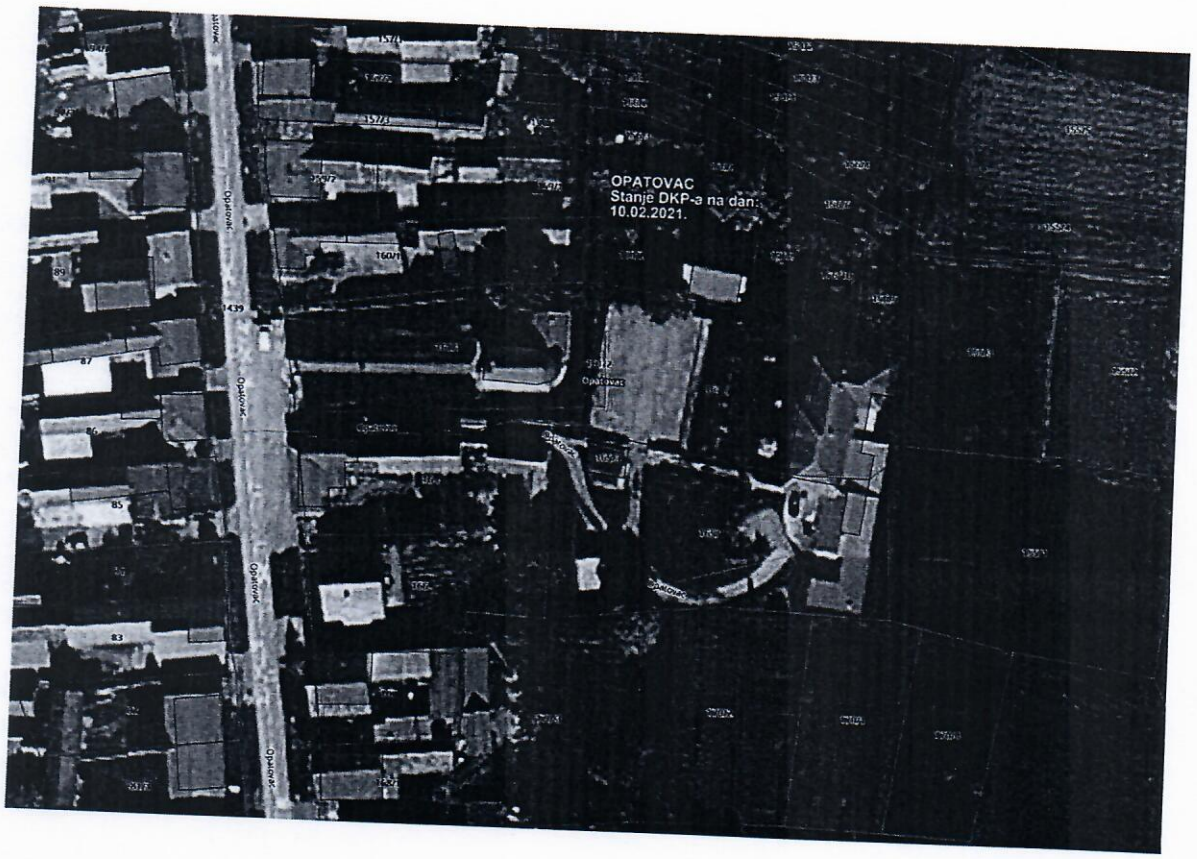
| | |
|---|---|
| **NKP:** | 297,75 $m^2$ |
| **Namjena:** | Javna |
| **Godina izgradnje:** | Gradnja 1962,rekonstrukcija 1992, dogradnja |
| **Katnost:** | Pr+Pk |
| **Prometne veze:** | Cestovna motorna vozila |
| **Parkiranje:** | U dvorištu |
| **Temelji:** | AB trakasti |
| **Nosiva konstrukcija:** | Zidovi od pune opeke i blok opeke |
| **Međukatna konstrukcija:** | Drveni grednik, FERT strop |
| **Pregradni zidovi:** | Puna opeka |
| **Krovna konstrukcija:** | Drvena dvostrešna pokrivena crijepom |
| **Pročelje:** | Ožbukano i oličeno, dio zgrade zidan blok opekom neožbukan |
| **Obrada podova:** | Keramičke pločice |
| **Obrada zidova:** | Ožbukani i oličeni |
| **Unutarnja stolarija:** | Drvena |
| **Vanjska stolarija:** | Drvena, PVC |
| **Električne instalacije:** | Provedene |
| **Vodovod:** | Javni vodoopskrbni sustav |
| **Kanalizacija:** | Septička jama |
| **Telefon:** | Proveden |
| **Plin:** | - |
| **Grijanje:** | Lokalno na ogrjevno drvo |
| **Klimatizacija:** | - |
| **Održavanje:** | Prosječno |

## ZGRADA 2 – NATKRIVENA TERASA

| | |
|---|---|
| **NKP:** | 57,44 $m^2$ |
| **Namjena:** | Javna |
| **Godina izgradnje:** | 1995. |
| **Katnost:** | Pr |
| **Prometne veze:** | Cestovna motorna vozila |
| **Parkiranje:** | U dvorištu |
| **Temelji:** | AB trakasti |
| **Nosiva konstrukcija:** | Zidovi od pune opeke |
| **Međukatna konstrukcija:** | - |
| **Pregradni zidovi:** | - |
| **Krovna konstrukcija:** | Drvena jednostrešna pokrivena limenim panelima |
| **Pročelje:** | Ožbukano i oličeno |
| **Obrada podova:** | Beton |
| **Obrada zidova:** | Ožbukani i oličeni |
| **Unutarnja stolarija:** | - |
| **Vanjska stolarija:** | - |
| **Električne instalacije:** | Provedene |
| **Vodovod:** | - |
| **Kanalizacija:** | - |
| **Telefon:** | - |
| **Plin:** | - |
| **Grijanje:** | - |
| **Klimatizacija:** | - |
| **Održavanje:** | Prosječno |

## 3. ISKAZ POVRŠINA

| GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA ČESTICE ($m^2$) |
|---|---|
| K.O. OPATOVAC K.Č. 163 | 2.147,00 |
| K.O. OPATOVAC K.Č. 165/1 | 2.143,00 |
| **POVRŠINA UKUPNO** | **4.290,00** |



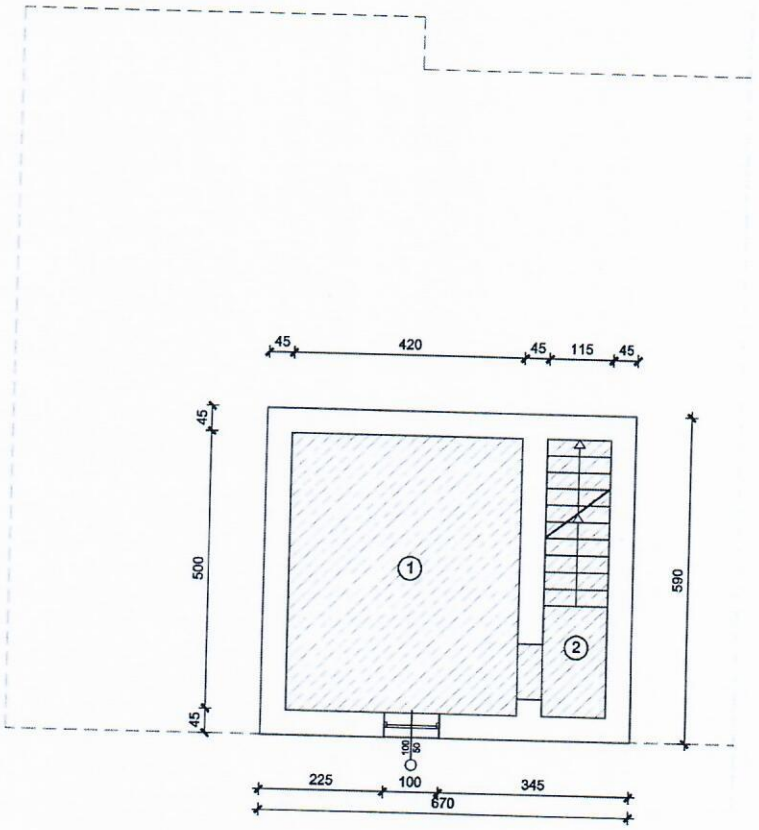
**ŠKOLA**

| Br. | Vrsta prostora | Koef. | Površina ($m^2$) | NKP ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|
| **KORISNA POVRŠINA (KP)** | | | | |
| **PODRUM - PODRUČNA ŠKOLA** | | | | |
| 1 | ARHIVA | 0,50 | 21,00 | 10,50 |
| 2 | STUBIŠTE | 0,50 | 5,75 | 2,88 |
| **PRIZEMLJE - PODRUČNA ŠKOLA** | | | | |
| 1 | HODNIK | 1,00 | 18,06 | 18,06 |
| 2 | PRETPROSTOR MUŠKI | 1,00 | 2,80 | 2,80 |
| 3 | WC MUŠKI | 1,00 | 1,26 | 1,26 |
| 4 | PRETPROSTOR ŽENSKI #1 | 1,00 | 1,33 | 1,33 |
| 5 | PRETPROSTOR ŽENSKI #1 | 1,00 | 1,33 | 1,33 |
| 6 | WC ŽENSKI | 1,00 | 1,26 | 1,26 |
| 7 | PREDPROSTOR | 1,00 | 9,36 | 9,36 |
| 8 | UČIONICA | 1,00 | 45,50 | 45,50 |
| 9 | KABINET | 1,00 | 4,13 | 4,13 |
| 10 | PREDSOBLJE | 1,00 | 4,20 | 4,20 |
| 11 | SPAVAĆA SOBA | 1,00 | 11,44 | 11,44 |
| 12 | KUPAONICA | 1,00 | 4,38 | 4,38 |
| 13 | DNEVNI BORAVAK S BLAG. | 1,00 | 16,02 | 16,02 |
| 14 | KUHINJA | 1,00 | 9,56 | 9,56 |
| 15 | OSTAVA | 1,00 | 1,24 | 1,24 |
| 16 | STUBIŠTE | 0,75 | 4,13 | 3,10 |
| 17 | TRIJEM | 0,50 | 6,20 | 3,10 |
| **SVEUKUPNO:** | | | | **151,45** |

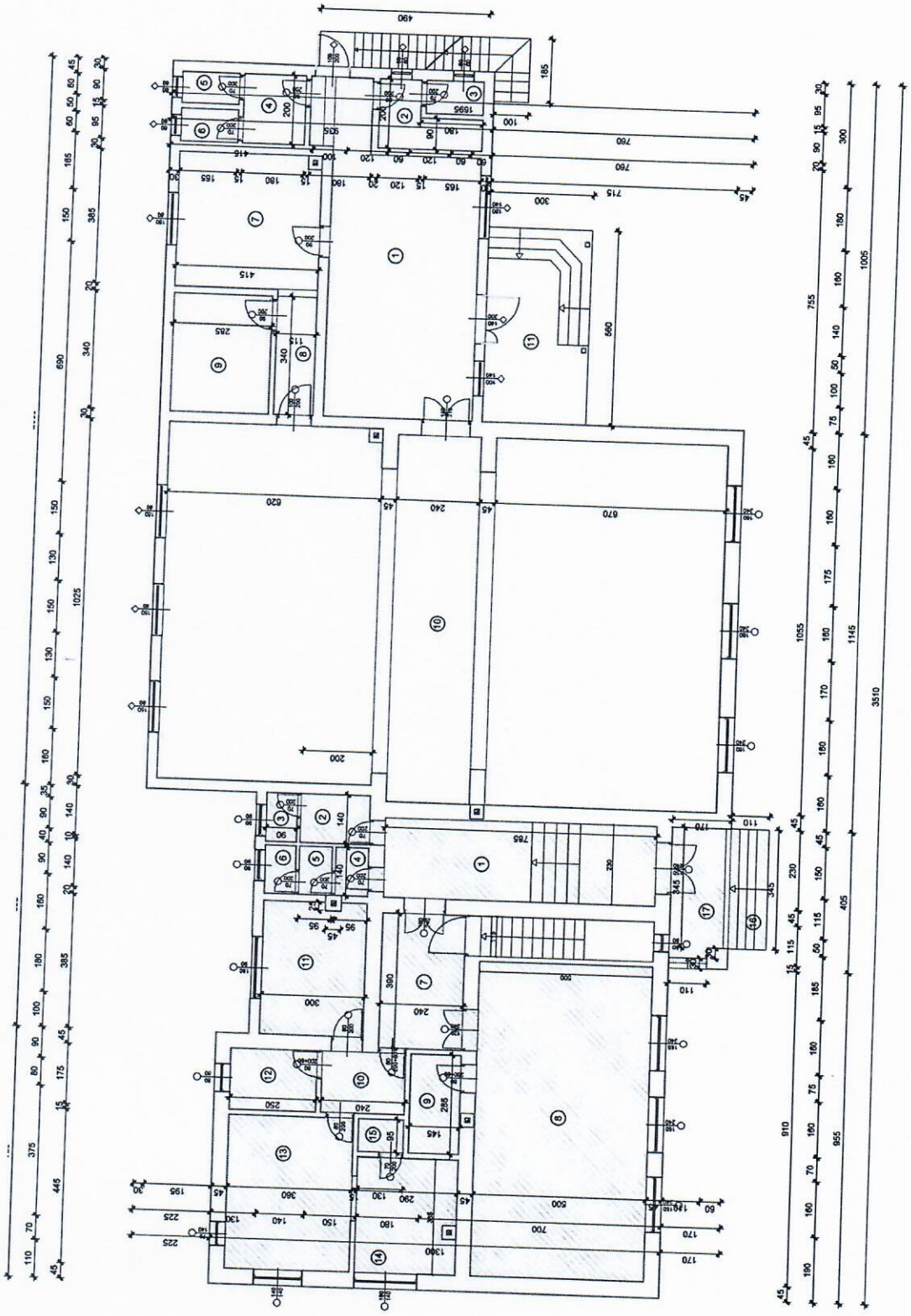
## DRUŠTVENI DOM

| PRIZEMLJE - DRUŠTVENI DOM | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | HODNIK | 1,00 | 36,29 | 36,29 |
| 2 | PRETPROSTOR MUŠKI | 1,00 | 4,02 | 4,02 |
| 3 | WC MUŠKI | 1,00 | 1,57 | 1,57 |
| 4 | PREDPROSTOR ŽENSKI | 1,00 | 3,60 | 3,60 |
| 5 | WC ŽENSKI #1 | 1,00 | 1,49 | 1,49 |
| 6 | WC ŽENSKI #2 | 1,00 | 1,57 | 1,57 |
| 7 | KUHINJA | 1,00 | 15,82 | 15,82 |
| 8 | HODNIK | 1,00 | 3,91 | 3,91 |
| 9 | SPREMIŠTE POSUĐA | 1,00 | 9,69 | 9,69 |
| 10 | VIŠENAMJENSKA SALA | 1,00 | 159,40 | 159,40 |
| 11 | STUBIŠTE | 0,75 | 16,80 | 12,60 |
| **POTKROVLJE - DRUŠTVENI DOM** | | | | |
| 1 | TAVAN/SPREMIŠTE | 0,50 | 85,15 | 42,58 |
| 2 | STUBIŠTE | 0,75 | 6,95 | 5,21 |
| **SVEUKUPNO:** | | | | **297,75** |
| **2** | | | | |

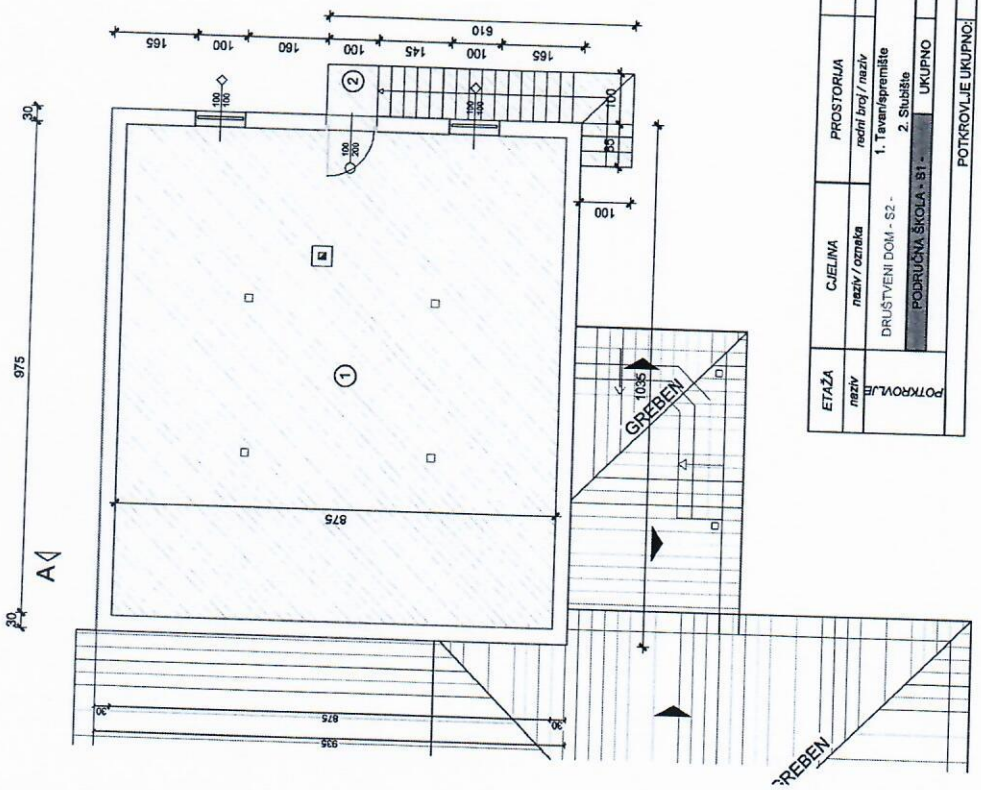
## TLOCRT PODRUMA
## - zgrada 1 -
## M 1:100




| ETAŽA | CJELINA | PROSTORIJA | | korisna površina | koeficijent vrijednosti | korisna vrijednost površine | BOJA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| naziv | naziv / oznaka | redni broj / naziv | | $m^2$ | k | $m^2$ | u tlocrtu |
| PODRUM | PODRUČNA ŠKOLA - S1 - | 1. Arhiva | | 21,00 | 0,50 | 10,50 | plava |
| | | 2. Stubište | | 5,75 | 0,50 | 2,88 | |
| | PODRUČNA ŠKOLA - S1 - | | UKUPNO | 26,75 | | 13,38 | |
| | | | PODRUM UKUPNO: | 26,75 | | 13,38 | |



TLOCRT POTKROVLJA
- zgrada 1 -
M 1:100

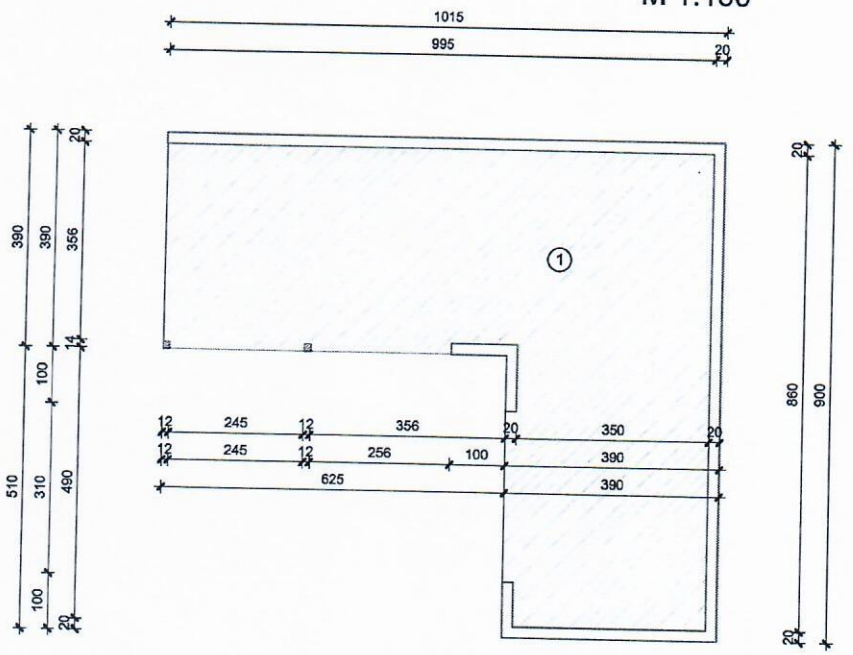



| ETAŽA | CJELINA | PROSTORIJA | | korisna površina | koeficijent vrijednosti | korisna vrijednost površine | BOJA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| naziv | naziv / oznaka | redni broj / naziv | | $m^2$ | k | $m^2$ | u tlocrtu |
| POTKROVLJE | DRUŠTVENI DOM - S2 - | 1. Tavan/spremište | | 85,15 | 1,00 | 85,15 | |
| | | 2. Stubište | | 6,95 | 0,75 | 5,21 | |
| | PODRUČNA ŠKOLA - S1 - | | UKUPNO | 92,10 | | 90,37 | Zelena |
| | | POTKROVLJE UKUPNO: | | 92,10 | | 90,37 | |

## ZGRADA 2 – NATKRIVENA TERASA

| ZGRADA 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ZATVORENA TERASA | 1,00 | 57,44 | 57,44 |
| **SVEUKUPNO:** | | | | **57,44** |

TLOCRT PRIZEMLJA
- zgrada 2 -
M 1:100




| ETAŽA | CJELINA | PROSTORIJA | korisna površina | koeficijent vrijednosti | korisna vrijednost površine | BOJA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| naziv | naziv / oznaka | redni broj / naziv | $m^2$ | k | $m^2$ | u tlocrtu |
| PRIZEMLJE | DRUŠTVENI DOM - S2 - | 1. Zatvorena terasa | 57,44 | 1,00 | 57,44 | zelena |
| | DRUŠTVENI DOM - S2 - | UKUPNO | 57,44 | | 57,44 | |
| | | PRIZEMLJE UKUPNO: | 57,44 | | 57,44 | |

## 4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni (čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)).

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Kod izračuna tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta koriste se podaci sa aplikacije e-nekretnine.

Datum izrade elaborata, datum vrednovanja i datum kakvoće je 12.2.2021.

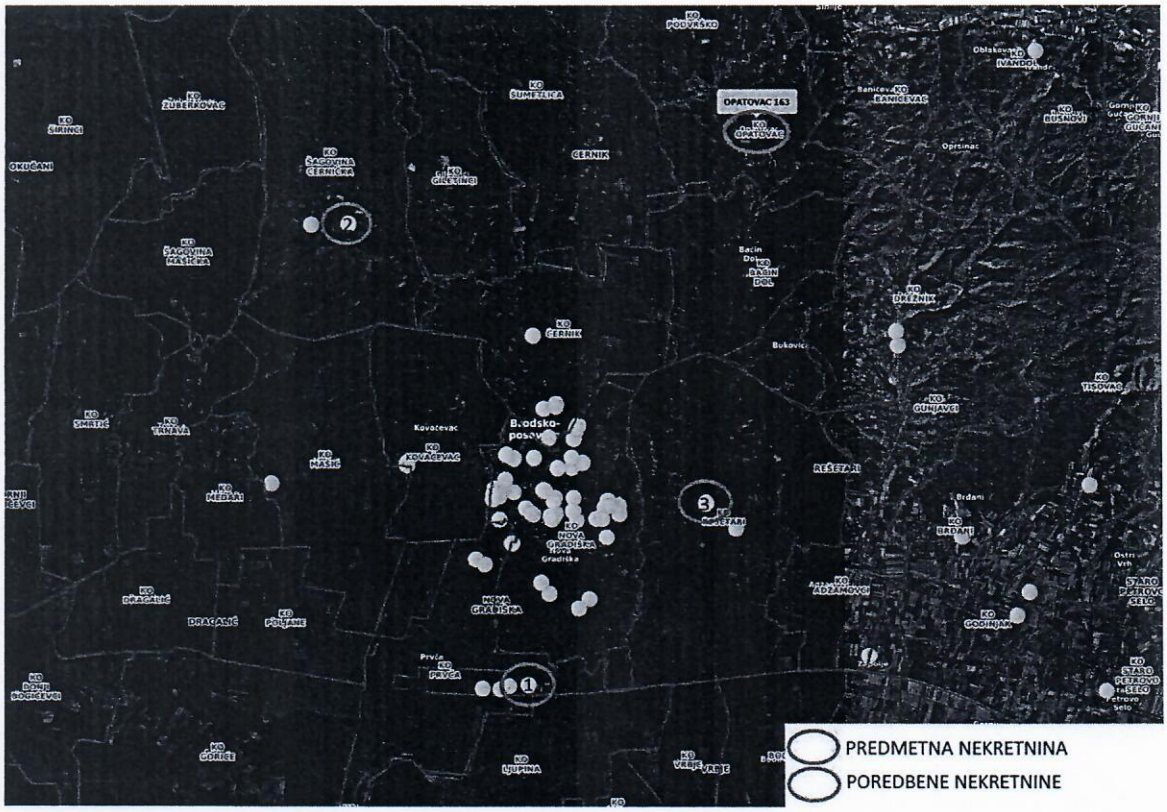
U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost predmetne nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga pri čemu je svaka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

Iz svega gore navedenog proizlazi da se za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta koristi poredbena metoda iz aplikacije e-nekretnine.

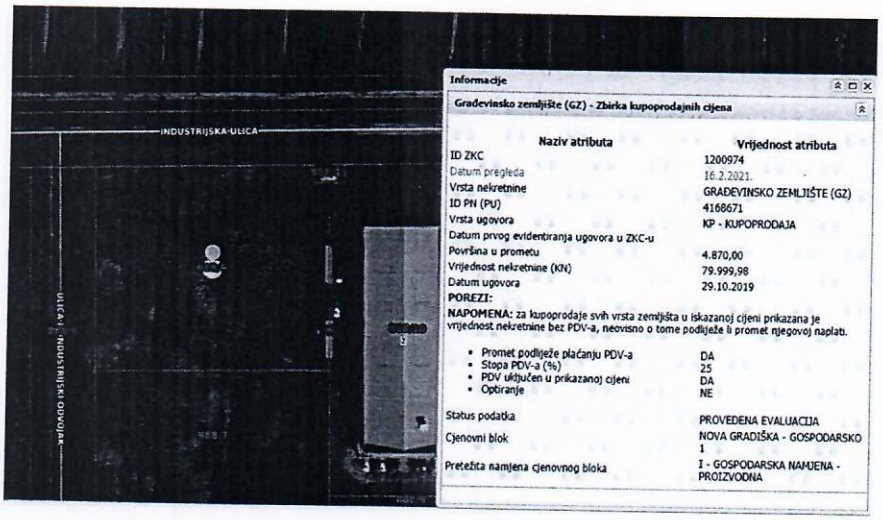
## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-POREDBENA METODA:

Iz aplikacije e-nekretnine za građevinska zemljišta izdvojena tri zemljišta najsličnijih karakteristika:

| R.BR. | K.Č. | K.O. | DATUM SKL. UGOVORA | NETO KORIS. POVRŠ. ($m^2$) | CIJENA (Kn) | CIJENA (Kn/$m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 888/6 | NOVA GRADIŠKA | 29.10.2019. | 4.870,00 | 79.999,98 | 16,43 |
| 2 | 871/5 | ŠAGOVINA CERNIČKA | 19.02.2019. | 439,00 | 10.000,00 | 22,78 |
| 3 | 1138 | REŠETARI | 16.01.2020. | 2.618,37 | 40.000,00 | 15,28 |

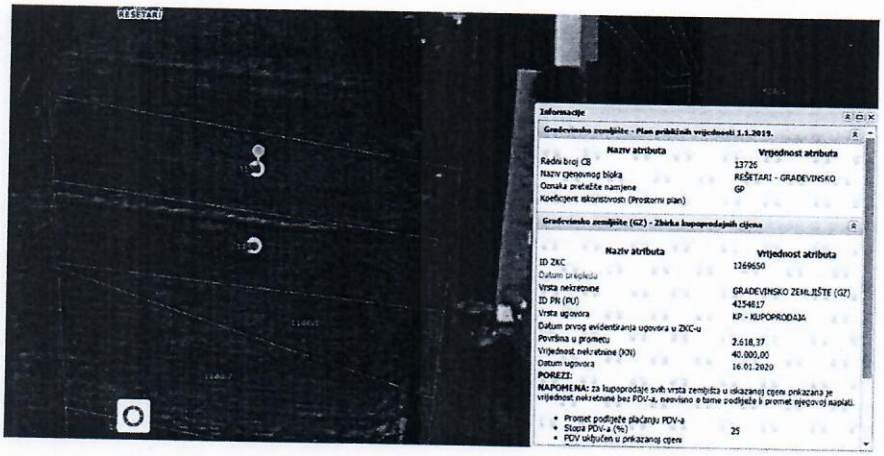


# POREDBENE NEKRETNINE









## Međuvremensko izjednačenje:

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

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100[1] | | | | | | Tromjesečne stope promjene (u %)[2] | | | | | | Godišnje stope promjene (u %)[2] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2015. | 1.tr. | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 | -1,1 | -5,6 | 1,0 | -0,5 | -1,8 | 0,8 | -1,8 | -4,2 | -0,8 | -0,4 | -2,2 | -2,9 |
| | 2.tr. | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 | -1,9 | -2,2 | -1,8 | -1,8 | -2,5 | 0,3 | -4,5 | -7,1 | -3,4 | -2,3 | -6,0 | -2,9 |
| | 3.tr. | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 | 0,7 | 2,3 | 0,0 | 0,1 | 1,6 | -1,4 | -3,0 | -6,4 | -1,5 | -2,3 | -2,6 | -5,6 |
| | 4.tr. | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 | 0,1 | -1,5 | 0,8 | -1,3 | 0,5 | 1,0 | -2,1 | -6,9 | 0,1 | -3,5 | -2,2 | 0,7 |
| 2016. | 1.tr | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 | 1,3 | -0,4 | 1,5 | 1,8 | 1,3 | 0,0 | 0,2 | -1,8 | 0,6 | -1,2 | 0,8 | 0,0 |
| | 2.tr | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 | -0,9 | -3,3 | -0,5 | -0,5 | -1,4 | 0,3 | 1,2 | -2,9 | 1,9 | 0,1 | 1,9 | 0,0 |
| | 3.tr. | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 2,1 | 1,5 | -2,8 | 1,5 | -4,3 | 2,9 | 2,0 | 1,8 | -1,4 |
| | 4.tr. | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 | -0,6 | -1,9 | -0,3 | -1,4 | -0,4 | 0,5 | 0,8 | -4,7 | 1,8 | 2,0 | 0,9 | -1,9 |
| 2017. | 1.tr. | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 | 0,1 | -2,1 | 0,5 | 0,2 | 0,8 | -2,8 | -0,4 | -6,3 | 0,8 | 0,3 | 0,5 | -4,7 |
| | 2.tr. | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 | 3,7 | 4,1 | 3,6 | 2,0 | 4,2 | 5,7 | 4,3 | 0,9 | 4,9 | 2,8 | 6,2 | 0,4 |
| | 3.tr. | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 | 0,6 | 1,1 | 0,5 | 3,7 | -1,1 | -0,7 | 3,8 | 1,1 | 4,3 | 4,4 | 3,6 | 2,5 |
| | 4.tr | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 | 3,2 | 1,0 | 3,6 | 3,8 | 3,0 | 2,1 | 7,6 | 4,1 | 8,3 | 9,8 | 7,2 | 4,1 |
| 2018. | 1.tr. | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 | 0,9 | 0,3 | 1,0 | 1,6 | 1,7 | -2,6 | 8,5 | 6,6 | 8,9 | 11,4 | 8,1 | 4,2 |
| | 2.tr. | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 | -0,2 | -0,5 | -0,1 | 2,1 | -1,1 | -0,6 | 4,5 | 1,9 | 5,0 | 11,5 | 2,6 | -2,0 |
| | 3.tr | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 | 2,8 | 2,3 | 2,9 | 3,9 | 2,6 | 1,6 | 6,8 | 3,1 | 7,5 | 11,8 | 6,4 | 0,3 |
| | 4.tr. | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 | 1,1 | 0,7 | 1,2 | 0,7 | 1,2 | 1,5 | 4,7 | 2,8 | 5,0 | 8,5 | 4,4 | -0,3 |
| 2019. | 1.tr | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 | 3,5 | 7,4 | 3,0 | 4,3 | 4,6 | -1,4 | 7,4 | 10,1 | 7,1 | 11,4 | 7,4 | 1,0 |
| | 2.tr. | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 | 2,6 | -2,2 | 3,2 | 4,9 | 0,5 | 1,6 | 10,4 | 8,2 | 10,7 | 14,5 | 9,1 | 3,3 |
| | 3.tr | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 | 0,6 | 2,4 | 0,4 | 1,8 | -1,0 | 1,7 | 8,0 | 8,2 | 8,0 | 12,2 | 5,2 | 3,5 |
| | 4.tr | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 | 2,9 | -0,5 | 3,4 | 2,9 | 1,9 | 5,4 | 10,0 | 6,9 | 10,4 | 14,7 | 6,0 | 7,5 |
| 2020. | 1.tr. | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 | 2,7 | -0,7 | 3,2 | 2,5 | 4,2 | -0,3 | 9,1 | -1,2 | 10,5 | 12,6 | 5,7 | 8,7 |
| | 2.tr. | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 | 1,8 | 3,4 | 1,6 | 1,2 | 0,7 | 6,0 | 8,3 | 4,5 | 8,8 | 8,7 | 5,9 | 13,4 |

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokru

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

| R.BR. | K.Č. | DATUM SKL. UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA (Kn/m²) | VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 888/6 | 29.10.2019. | 115,90 | 109,64 | 16,43 | 17,37 |
| 2 | 871/5 | 19.02.2019. | 115,90 | 100,59 | 22,78 | 26,25 |
| 3 | 1138 | 16.01.2020. | 115,90 | 109,31 | 15,28 | 16,20 |

## Interkvalitativno izjednačenje:

| osnovni podaci | predmetno | zemljiše1 | zemljište2 | zemljište3 |
|---|---|---|---|---|
| prodajna cijena (kn) | | 79.999,98 | 10.000,00 | 40.000,00 |
| površina (m2) | 4.290,00 | 4.870,00 | 439,00 | 2.618,37 |
| cijena (kn/m2) | | 17,37 | 26,25 | 16,20 |
| ekonomski aspekti | | | | |
| prilagodba prema tržištu | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| prilagođena prodajna cijena | | 17,37 | 26,25 | 16,20 |
| vrsta transakcije | | prodaja | prodaja | prodaja |
| prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| vlasnička prava | | knjižno | knjižno | knjižno |
| prilagodba | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| fizički aspekti | | | | |
| kategorija zemljišta | I | I | I | I |
| prilagodba (0,25-4,00) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| veličina (m2) | 4.290,00 | 4.870,00 | 439,00 | 2.618,37 |
| prilagodba (0,90-1,10) | | 1,00 | 0,90 | 1,00 |
| oblik; omjer stranica | | | | |
| prilagodba (0,75-1,25) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| orijentacija; osvjetljenost | | | | |
| prilagodba (0,90-1,10) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| konfiguracija terena | | | | |
| prilagodba (0,70-1,30) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| pristup uređen/neuređen | | | | |
| prilagodba (0,90-1,10) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| izgradivost | | | | |
| prilagodba (0,80-1,20) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| koeficijent iskoristivosti | | | | |
| prilagodba (0,29-3,41) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| mikrolokacija | blizina | bolja | bolja | ista |
| prilagodba (0,80-1,20) | | 0,80 | 0,95 | 1,00 |
| prometna povezanost | blizu | bolja | bolja | ista |
| prilagodba (0,90-1,10) | | 0,90 | 0,95 | 1,00 |
| komunalna infrastruktura | sve | ista | ista | ista |
| el.energija | ima | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| plin | ima | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| vodovod | ima | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| kanalizacija | ima | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| buka | tolerantna | ista | ista | ista |
| prilagodba (0,95-1,05) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| zagađenje zraka | nema | nema | nema | nema |
| prilagodba (0,70-1,30) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| doprinosi | plaćeni | plaćeni | plaćeni | plaćeni |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prilagodba (0,90-1,10) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| prava i tereti | nema | nema | nema | nema |
| prilagodba (0,90-1,10) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| korekcioni koeficijent | | 0,7200 | 0,8123 | 1,0000 |
| **TRŽIŠNA VRIJEDNOST** | | **12,51** | **21,32** | **16,20** |
| **SREDNJA VRIJEDNOST** | | **16,68** | | |

| POREDBENE NEKRETNINE | IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m²) | ODSTUPANJE | ODSTUPANJE (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 12,51 | 0,2500 | 25 |
| 2 | 21,32 | -0,2782 | -27,82 |
| 3 | 16,20 | -0,0288 | -2,88 |
| **PROSJEČNA CIJENA** | **16,68** | | |

| GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA ČESTICE (m²) | CIJENA (Kn) |
|---|---|---|
| K.O. OPATOVAC K.Č. 163 | 2.147,00 | 35.811,96 |
| K.O. OPATOVAC K.Č. 165/1 | 2.143,00 | 35.745,24 |
| **POVRŠINA UKUPNO** | **4.290,00** | **71.557,20** |

**UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv): 72.000,00 Kn**

**PREMA SREDNJEM TEČAJU 12.2.2021.: 9.523,61EUR**

**ŠKOLA**

| GEOMETRIJSKI PODACI | | |
|---|---|---|
| NKP = 151,45 m2 | V = 1.221,09 m3 | GBP = 201,02 m2 |

Troškovi izgradnje novog objekta: 3.200,00 Kn/m$^2$

Nv = 151,45 x 3.200,00 = 464.640,00 Kn

FK matrica

| | |
|---|---|
| A | 4,0 |
| B | 2,0 |
| C | 2,0 |
| **ODABIR** | **4,0** |

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

| | |
|---|---|
| Godina procjene GP: | 2021 |
| Godina izgradnje GI: | 1992 |
| Starost građevine SG: | 29 |
| Održivi vijek korištenja OVK: | 80 |
| Preostali vijek korištenja PVK: | 51 |
| Odabrani faktor korištenja Fk: | 4,0 |
| Relativna starost RS=SG/OVK: | 0,36 |
| Ostatak održivog vijeka kor. OOVK=(VT/100)xOVK: | 27 |
| VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK: | 34 |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK: | 53 |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK: | 0,66 |
| Tržišna vrijednost: | 164.777,60 Kn |
| Tržišna vrijednost zaokruženo: | **165.000,00 Kn** |

## DRUŠTVENI DOM

| GEOMETRIJSKI PODACI | | |
|---|---|---|
| NKP = 297,75 m2 | V = 1.887,40 m3 | GBP = 400,40 m2 |

Troškovi izgradnje novog objekta: 3.200,00 Kn/$m^2$

Nv = 297,75 x 3.200,00 = 952.800,00 Kn

FK matrica

| | |
|---|---|
| A | 4,0 |
| B | 2,0 |
| C | 2,0 |
| **ODABIR** | **4,0** |

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

| | |
|---|---|
| Godina procjene GP: | 2020 |
| Godina izgradnje GI: | 1992 |
| Starost građevine SG: | 29 |
| Održivi vijek korištenja OVK: | 80 |
| Preostali vijek korištenja PVK: | 51 |
| Odabrani faktor korištenja Fk: | 4,0 |
| Relativna starost RS=SG/OVK: | 0,36 |
| Ostatak održivog vijeka kor. OOVK=(VT/100)xOVK: | 27 |
| VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK: | 34 |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK: | 53 |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK: | 0,66 |
| Tržišna vrijednost: | 323.952,00 Kn |
| Tržišna vrijednost zaokruženo: | **324.000,00 Kn** |

## ZGRADA 2 – ZATVORENA TERASA

| GEOMETRIJSKI PODACI | | |
|---|---|---|
| NKP = 57,44 m2 | V = 172,49 m3 | GBP = 59,48 m2 |

Troškovi izgradnje novog objekta: 1.800,00 Kn/m$^2$

Nv = 57,44 x 1.800,00 = 103.392,00 Kn

FK matrica

| | |
|---|---|
| A | 4,0 |
| B | 2,0 |
| C | 2,0 |
| **ODABIR** | **4,0** |

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

| | |
|---|---|
| Godina procjene GP: | 2020 |
| Godina izgradnje GI: | 1992 |
| Starost građevine SG: | 29 |
| Održivi vijek korištenja OVK: | 80 |
| Preostali vijek korištenja PVK: | 51 |
| Odabrani faktor korištenja Fk: | 4,0 |
| Relativna starost RS=SG/OVK: | 0,36 |
| Ostatak održivog vijeka kor. OOVK=(VT/100)xOVK: | 27 |
| VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK: | 34 |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK: | 53 |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK: | 0,66 |
| Tržišna vrijednost: | 35.153,28, Kn |
| Tržišna vrijednost zaokruženo: | **35.000,00 Kn** |

**REKAPITULACIJA:**

| | |
|---|---|
| - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 72.000,00 Kn |
| - ŠKOLA | 165.000,00 Kn |
| - DRUŠTVENI DOM | 324.000,00 Kn |
| - ZGRADA 2 – ZATVORENA TERASA | 35.000,00 Kn |
| | 596.000,00 Kn |

Na temelju poznatih odnosa na tržištu objekata na sličnim lokacijama te koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada te opisana obilježja procjenjivane nekretnine određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu 0,90.

0,90 x 596.000,00 = 53 6.400,00 Kn

**UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv): 536.400,00 Kn**

**PREMA SREDNJEM TEČAJU 12.2.2021.: 70.793,73,00 EUR**



**DOKUMENTACIJA**

- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-71/2021

Slav. Brod, 2. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Višnje Lasović-Kožoman iz Nove Gradiške, M. Gupca 15, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina

r i j e š i l a j e

1. Višnja Lasović-Kožoman, dipl. ing. arh., kći Lasović Adama i Štefanije r. Šotola, rođena 02. prosinca 1959. godine u Slav. Brodu, s prebivalištem u Novoj Gradiški, Matije Gupca 15,

s danom 2. veljače 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

.Obrazloženje

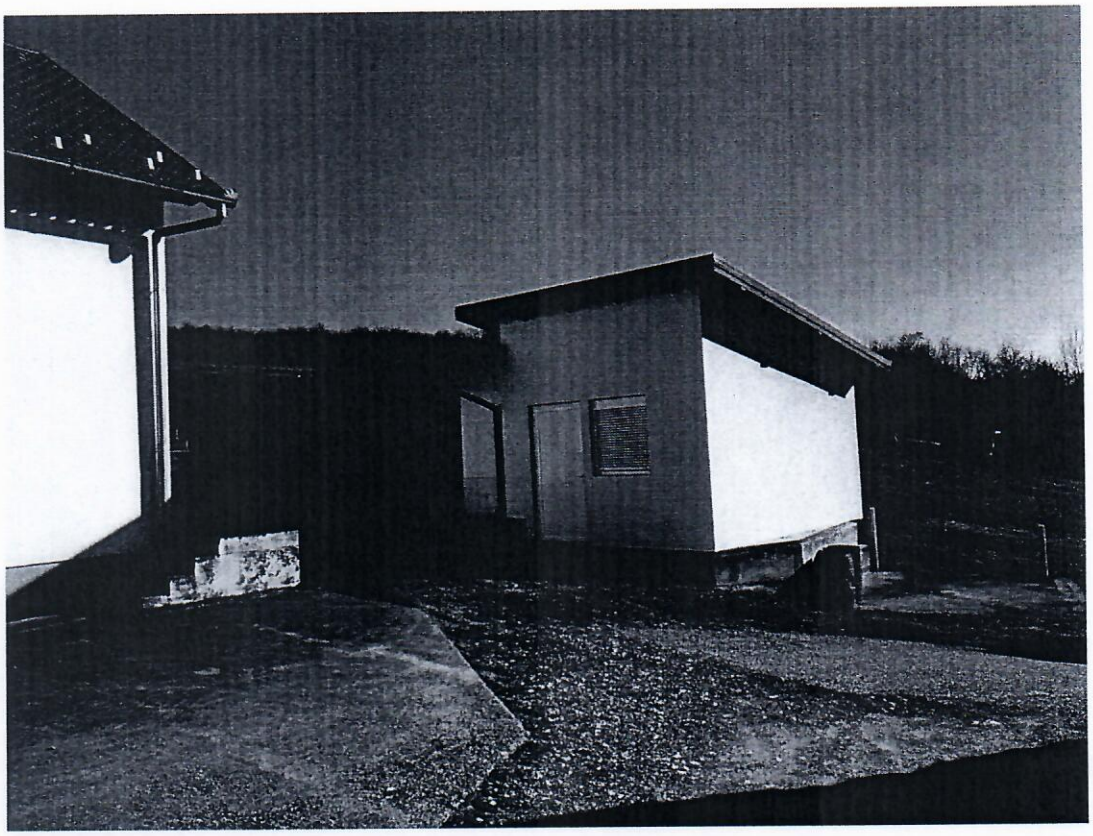
Višnja Lasović-Kožoman, dipl. ing. arh., podnijela je sukladno odredbi članka 12. st. 2. i članka 12. a Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka graditeljstva i procjenitelja nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

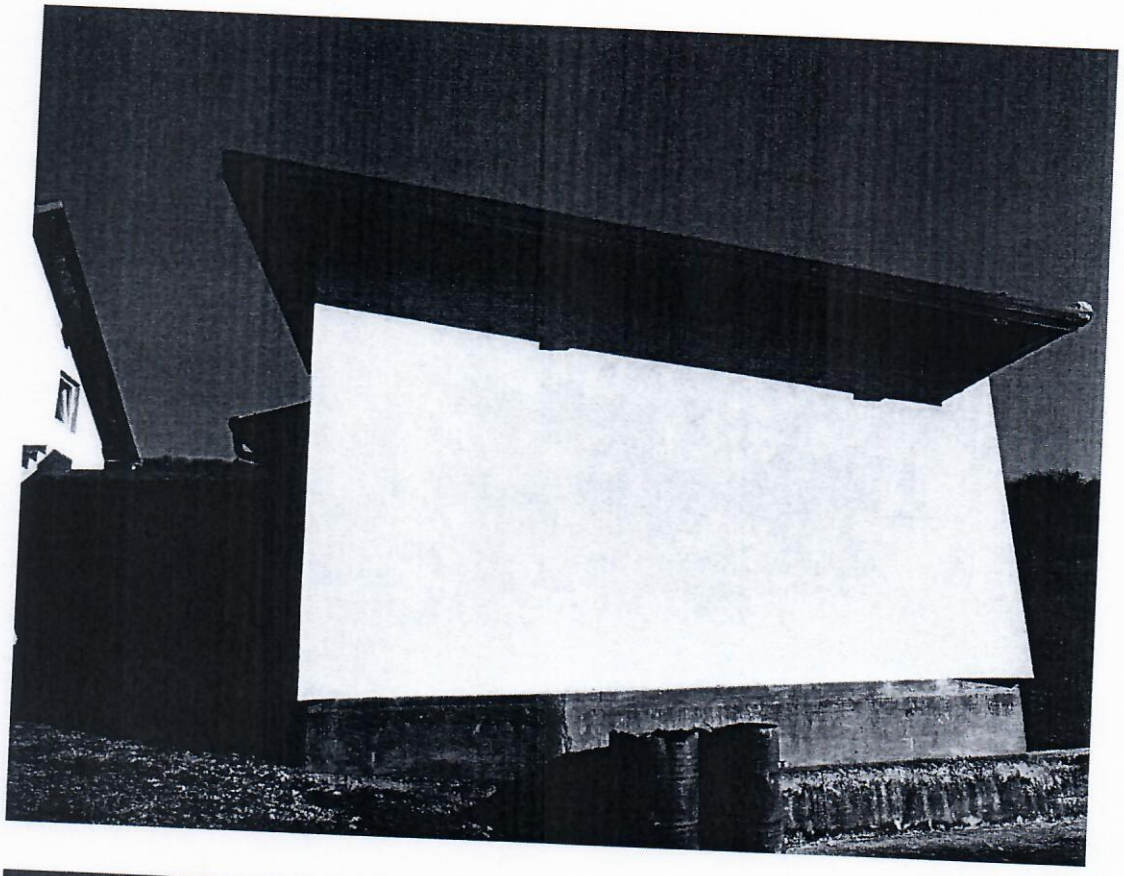
## 5. FOTODOKUMENTACIJA







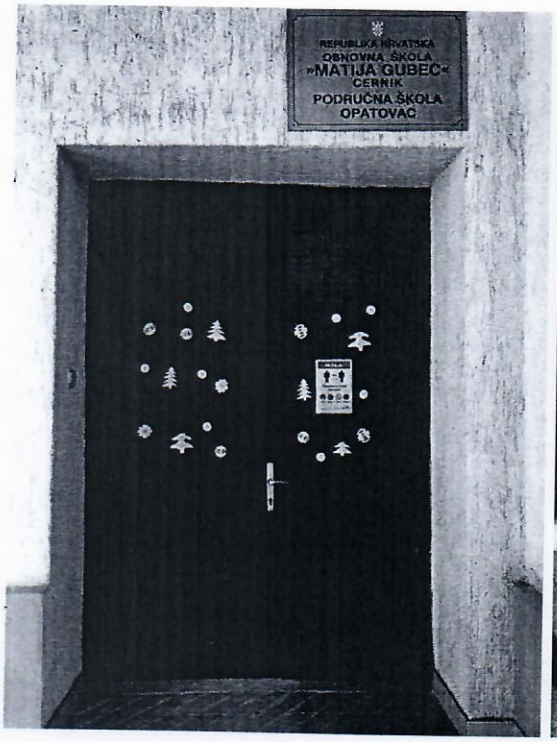


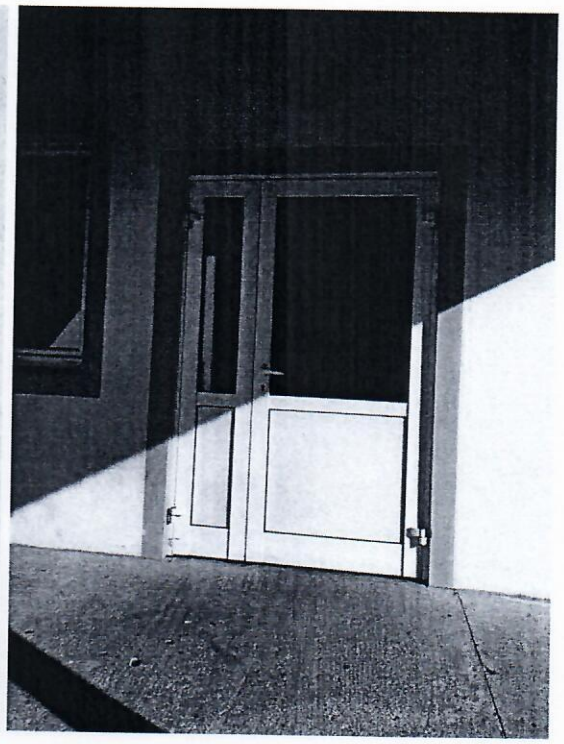


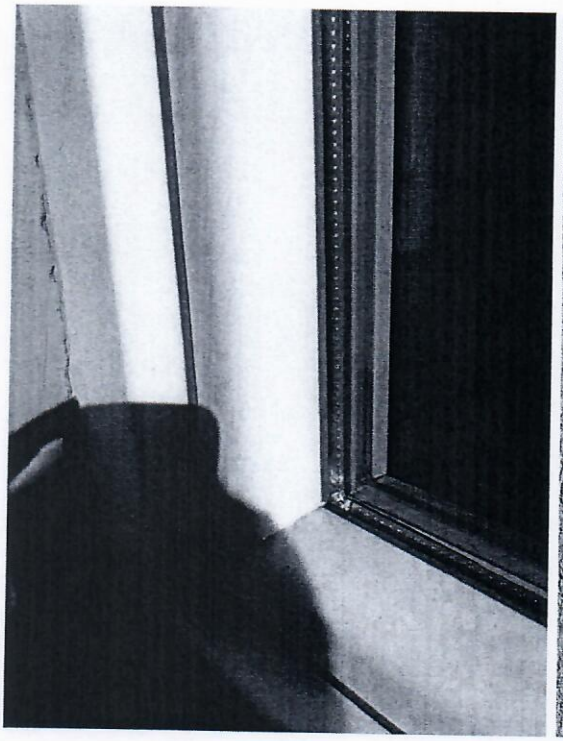


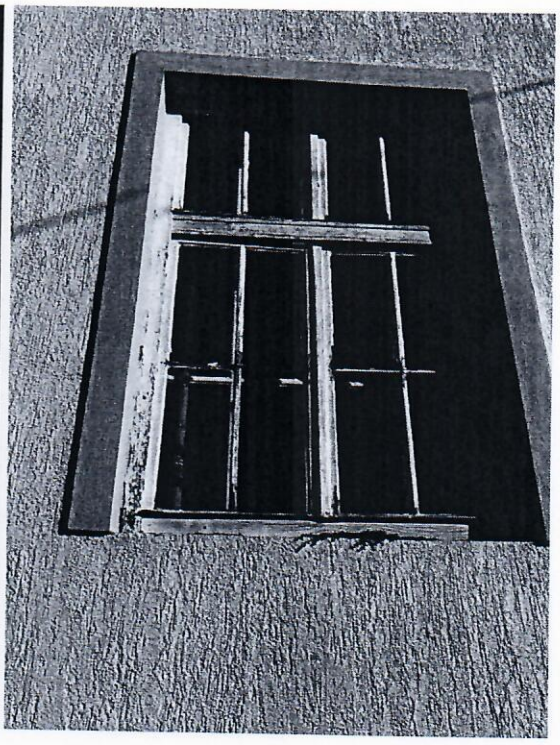


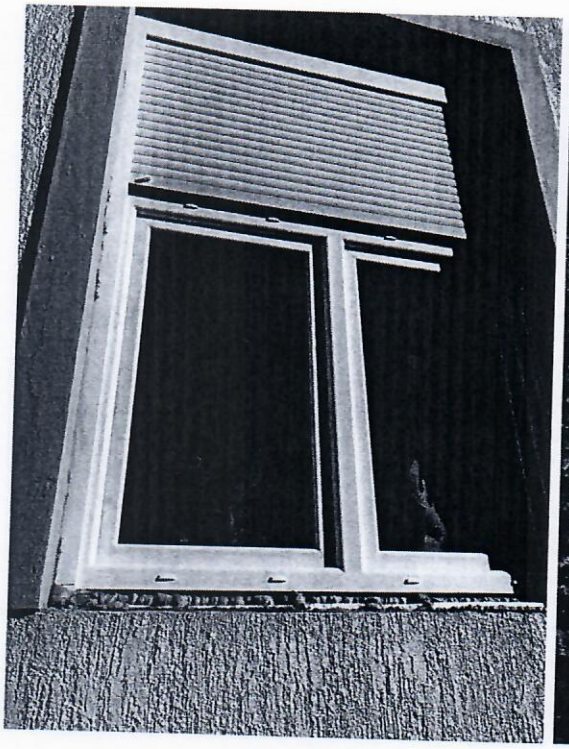


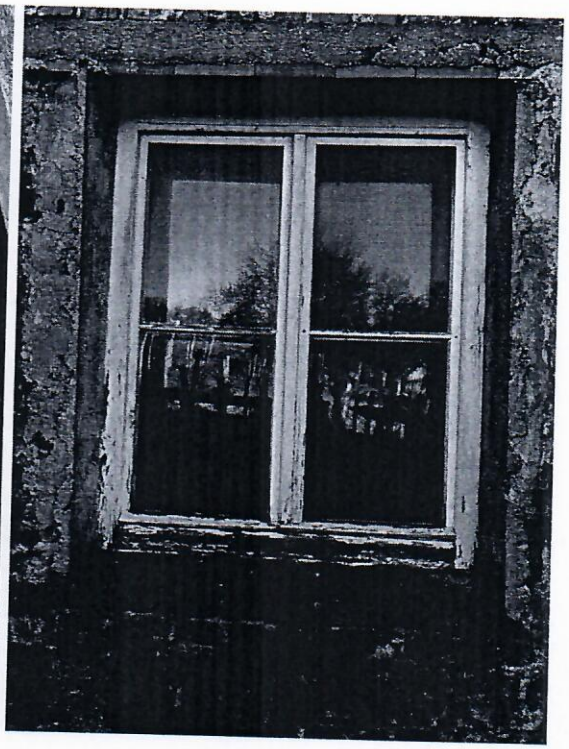

REPUBLIKA HRVATSKA
OSNOVNA ŠKOLA
»MATIJA GUBEC«
ČERNIK
PODRUČNA ŠKOLA
OPATOVAC

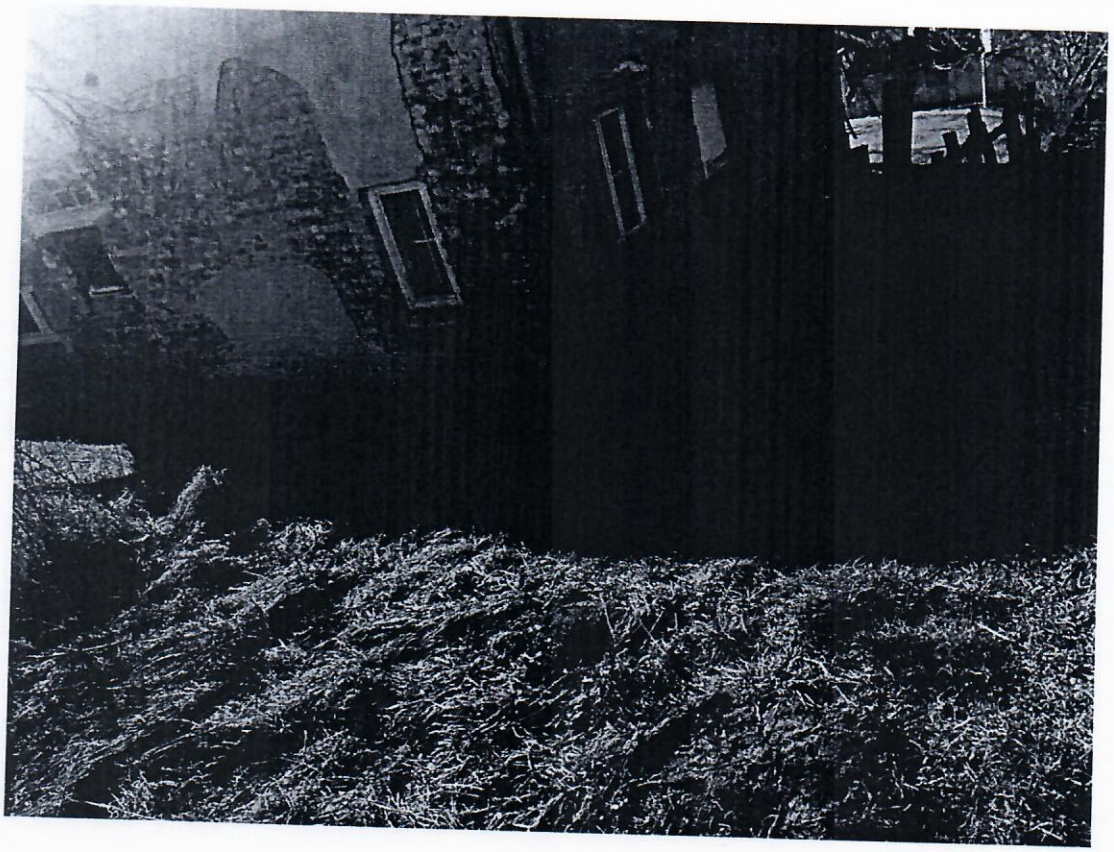


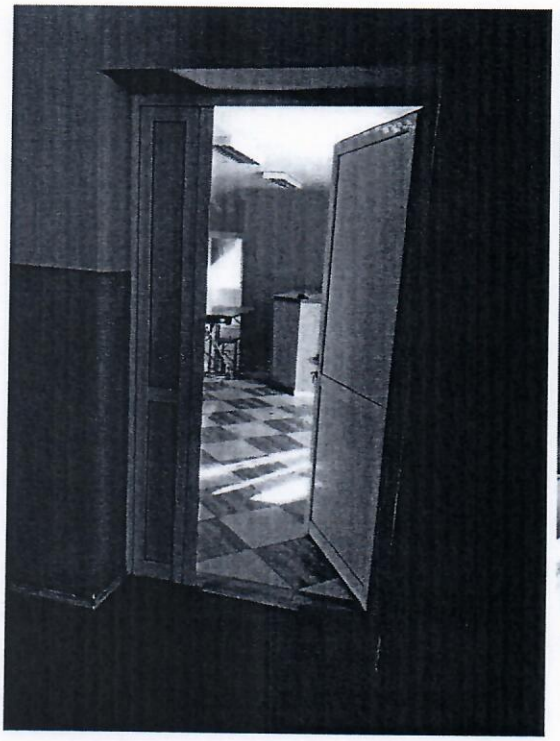


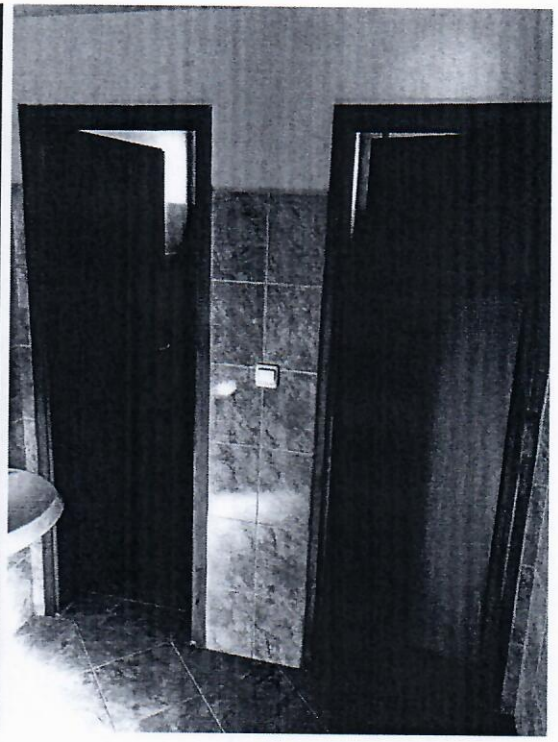


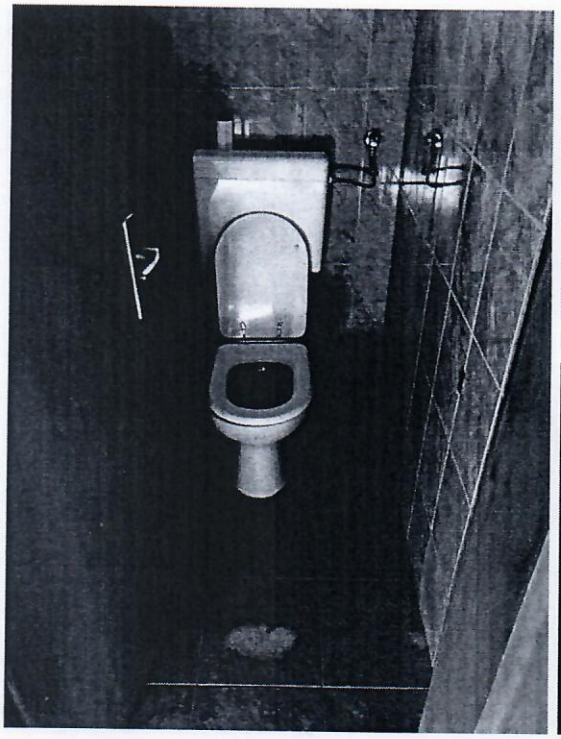






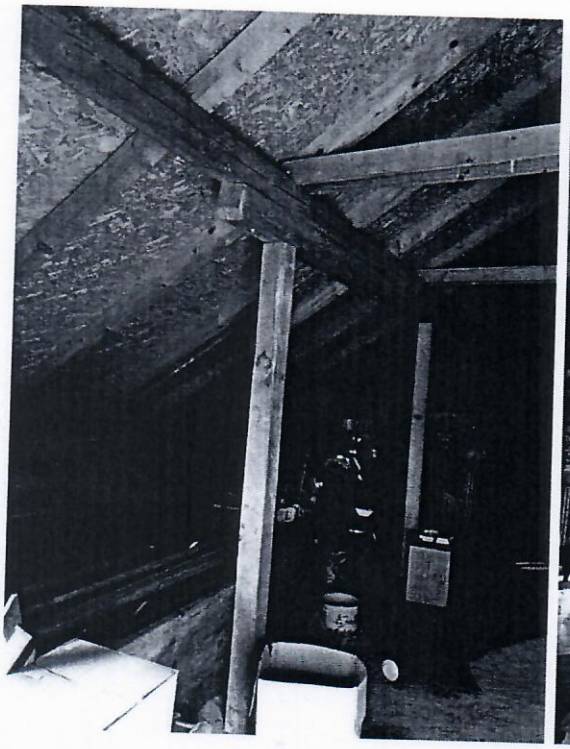


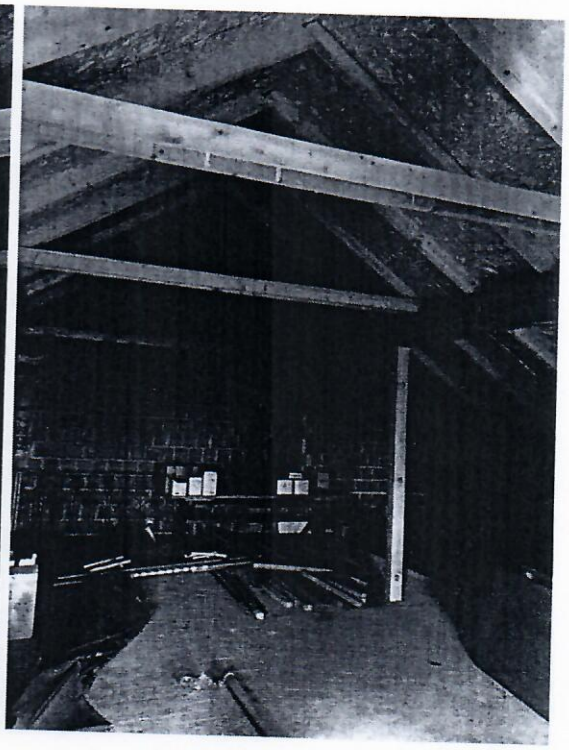


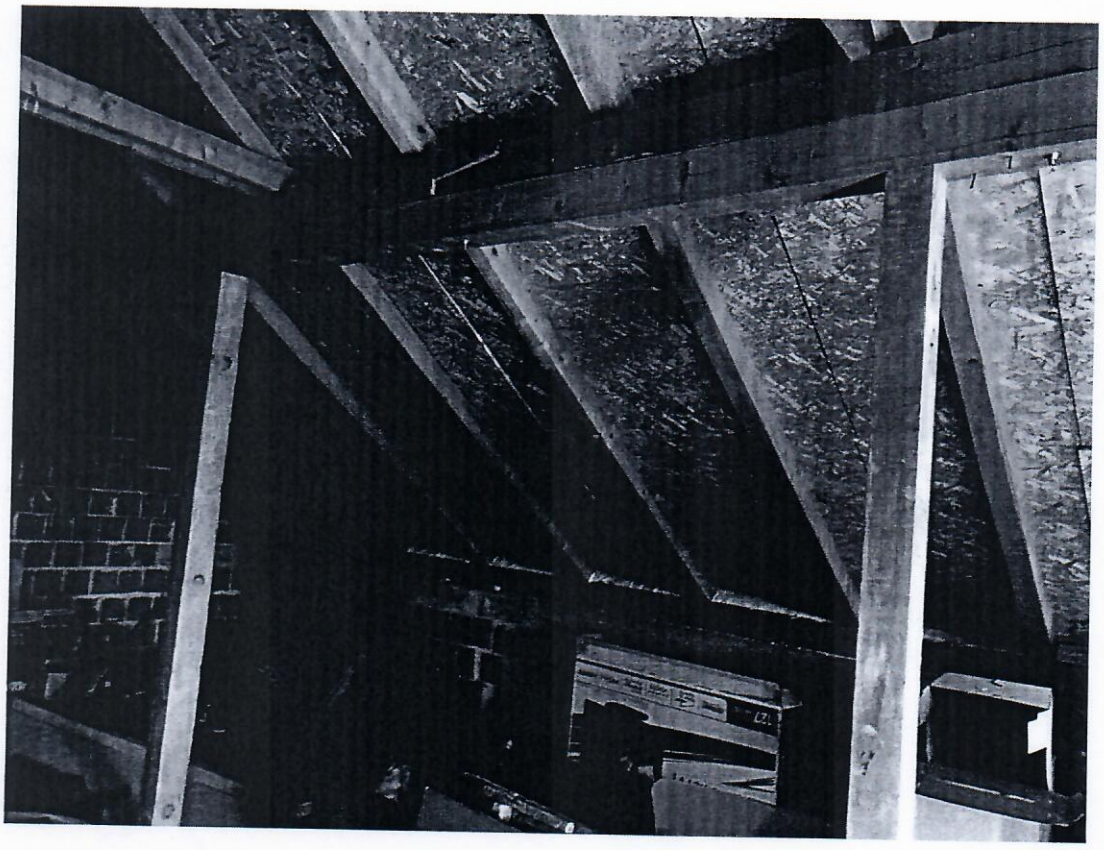


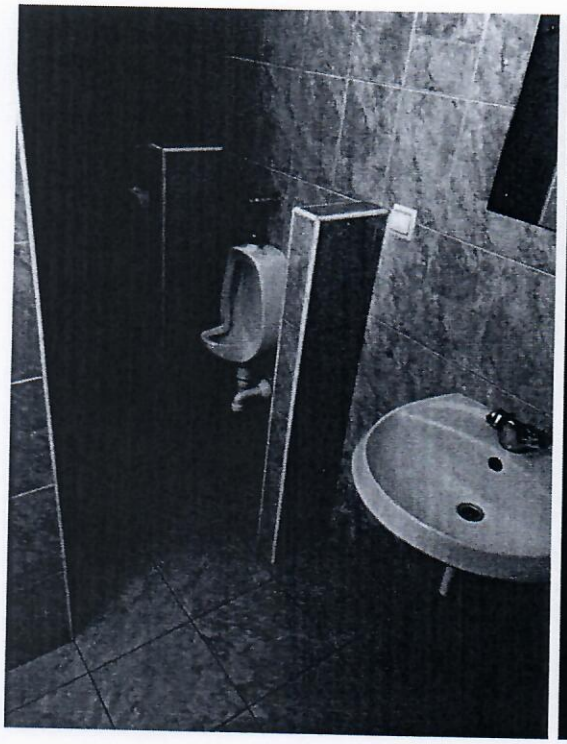


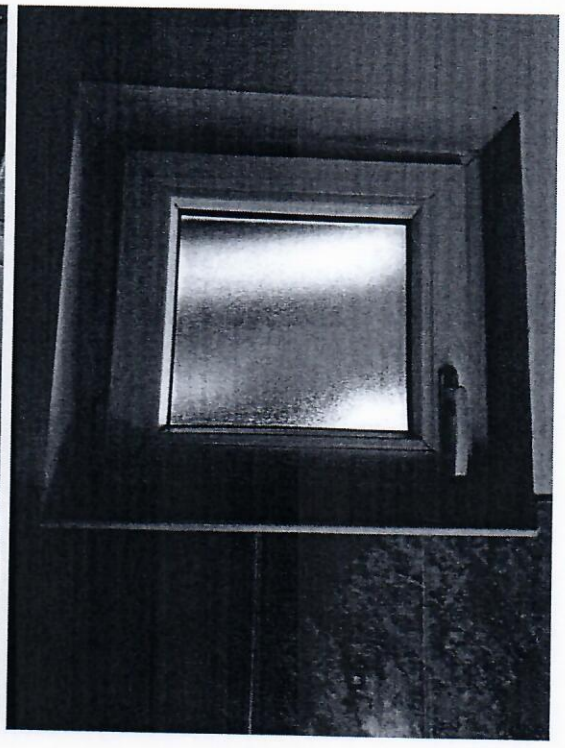


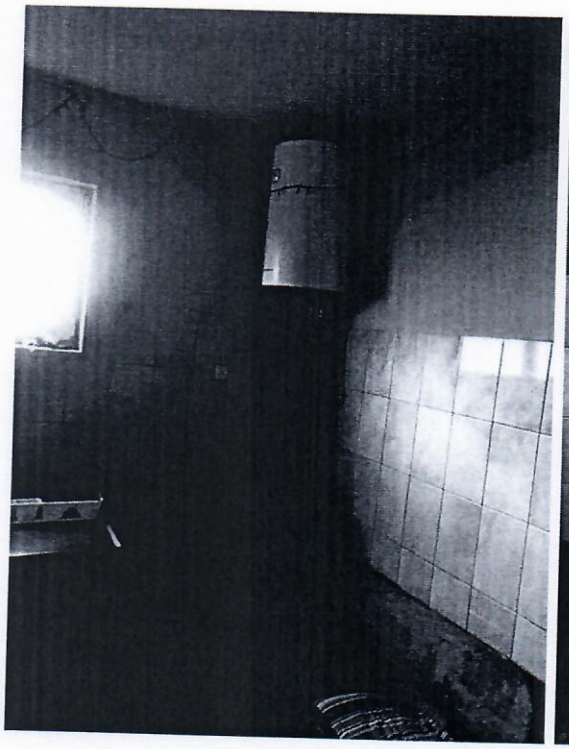




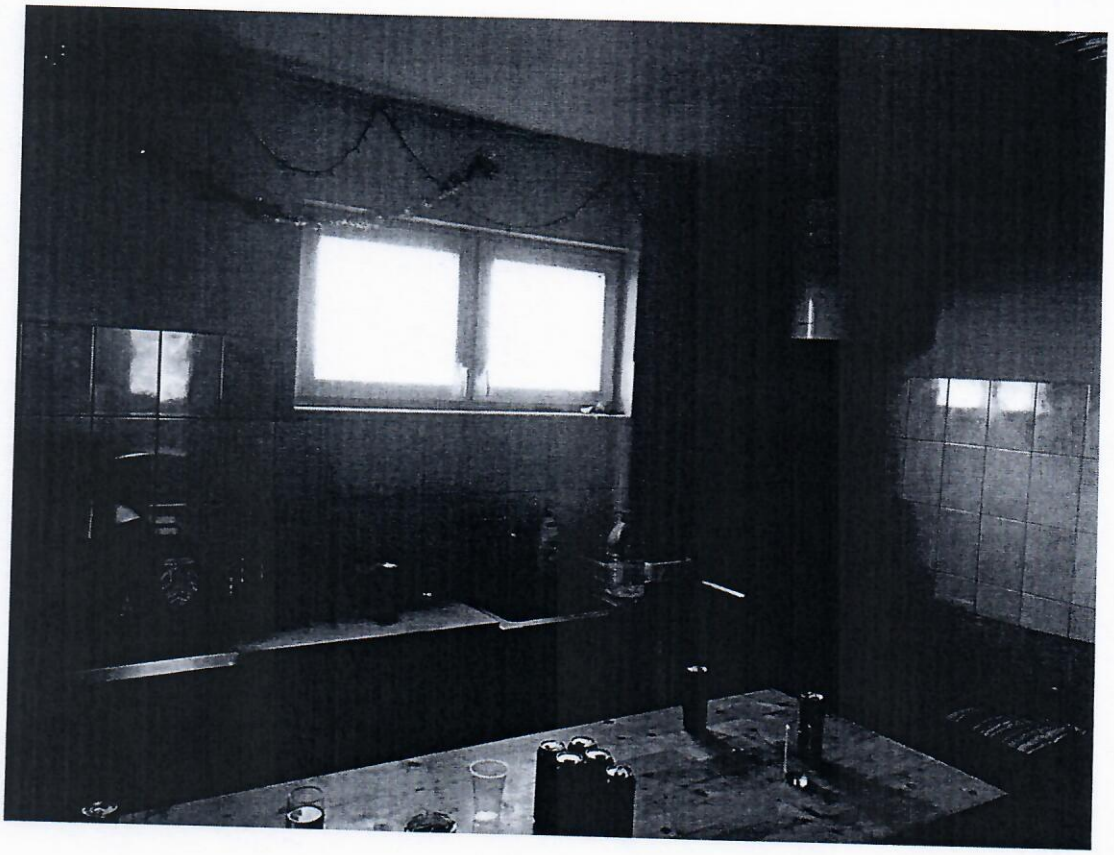




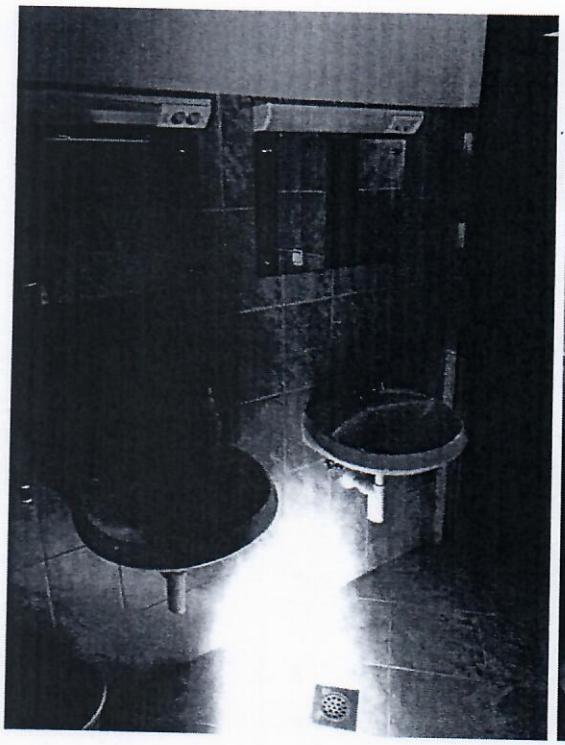


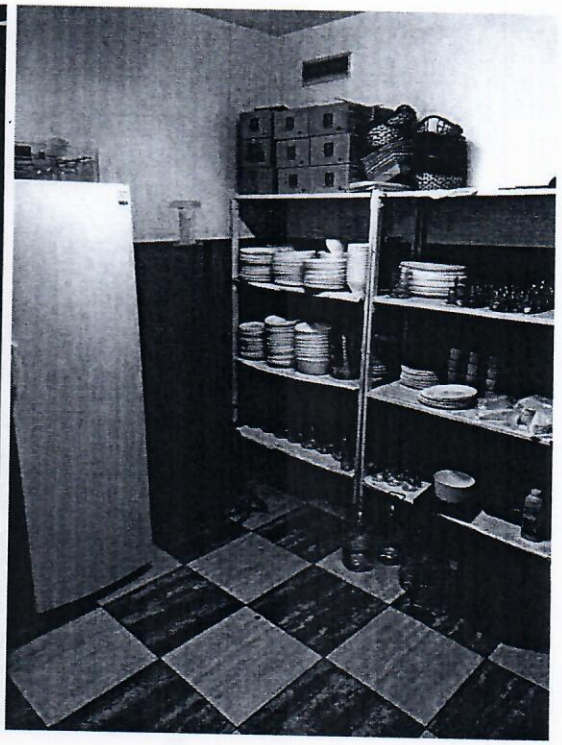




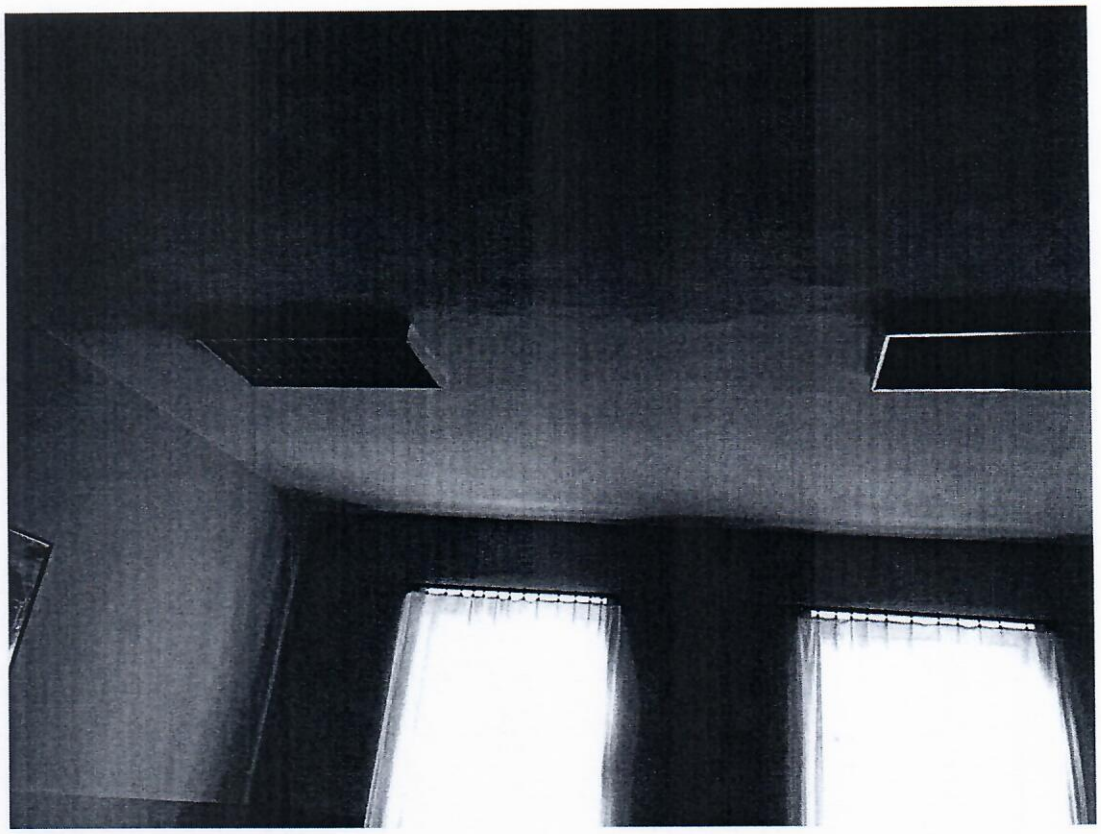


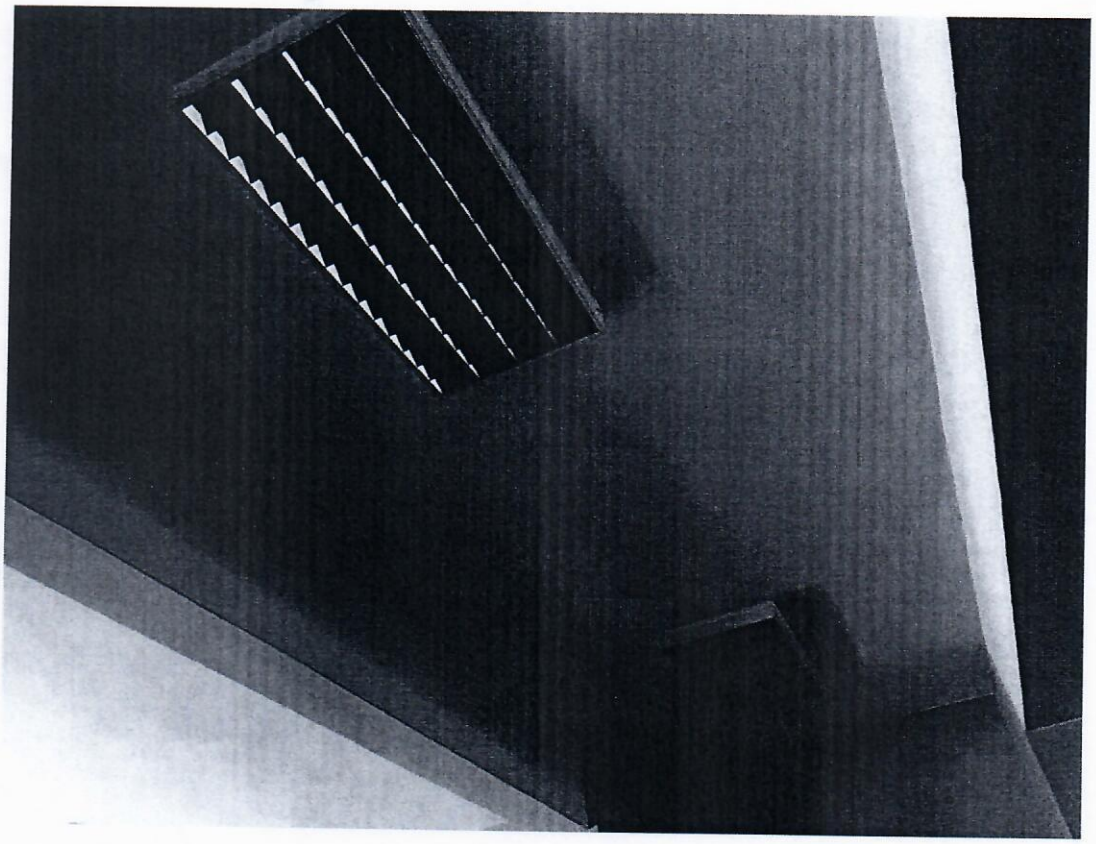


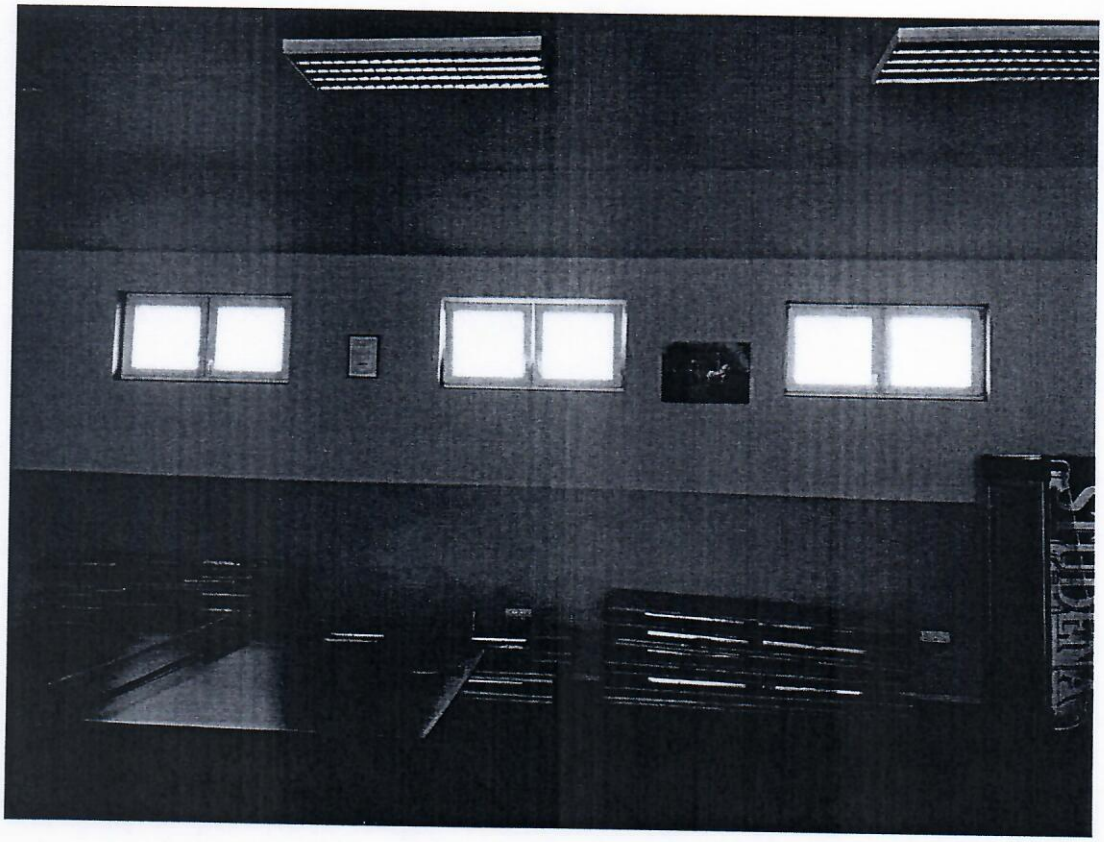


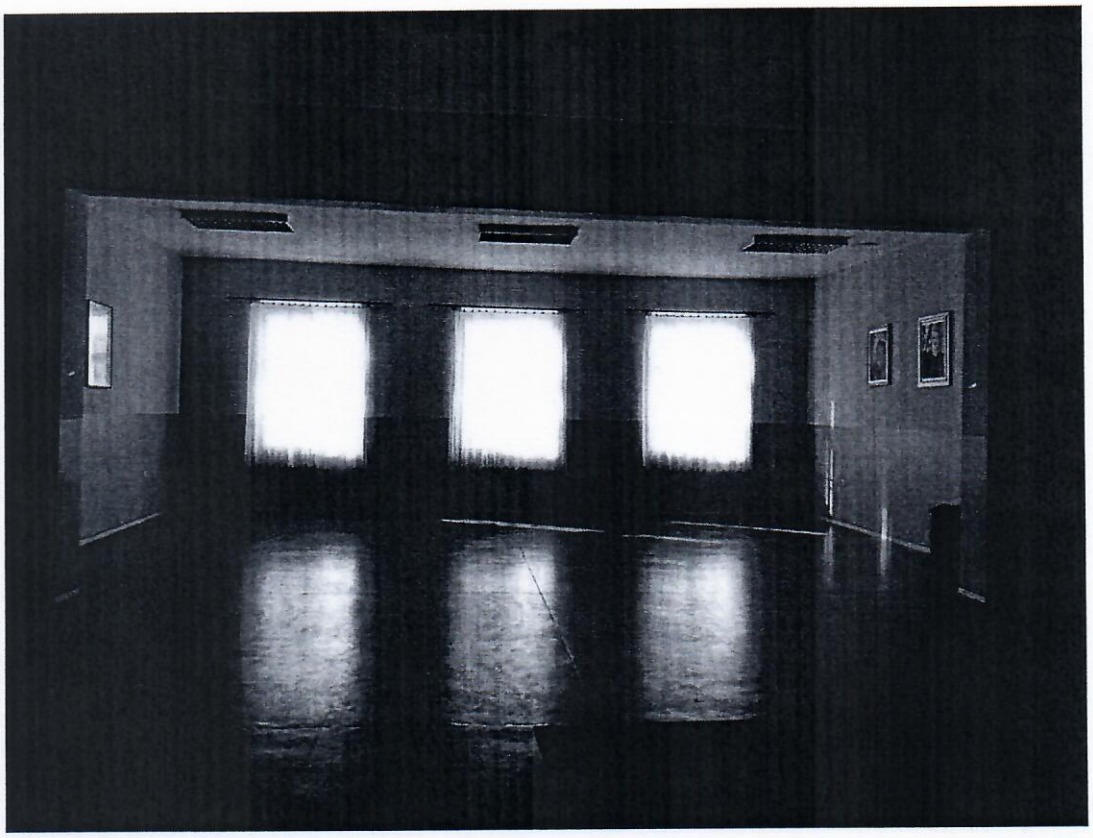


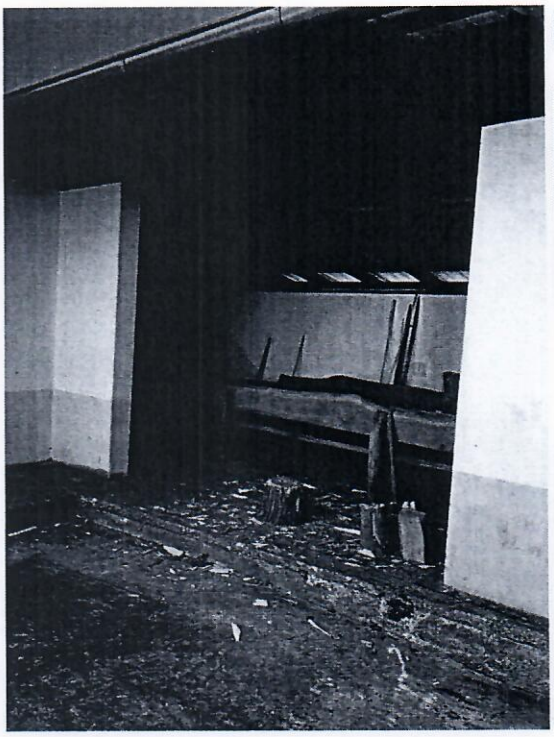


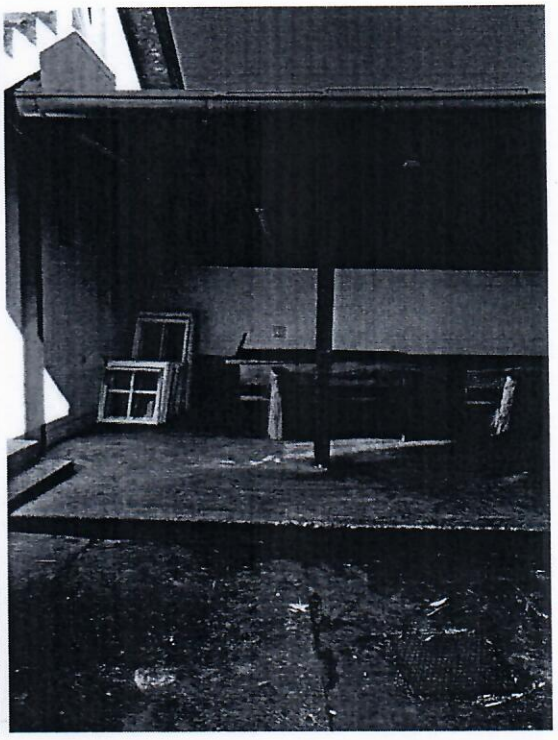














## 6. ZAKLJUČAK

**TEMELJEM OVE PROCJENE UTVRĐUJEM DA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA NA DAN 12.2.2021. GOD. IZNOSI:**

**536.400,00 Kn**

**PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB-a NA DAN 12.2.2021.**

**70.793,73 EUR**



REPUBLIKA HRVATSKA

**Općinski sud u Slavonskom Brodu**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA**
**Stanje na dan: 11.11.2020. 10:48**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 318116, OPATOVAC**

**Broj ZK uloška: 30**

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
# (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 163 | ŠKOLA I ŠKOLSKO DVORIŠTE | | 597 | | |
| | | UKUPNO: | | 597 | | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 1. Vlasnički dio: 1/1<br>OSNOVNA ŠKOLA MATIJA GUBEC, CERNIK | | |

## C
## Teretovnica

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

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2020.**

Izdao:

ZK referent:
DRAŽENKA PAŠIĆ