

Broj elaborata : PE - 36/2023  
Ogulin, prosinac 2023. godine

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: zgrada područne škole i zemljište

Lokacija: Nikolići 9, Drežnica

Naručitelj: Osnovna škola Ivane Brlić - Mažuranić, Josipa bana Jelačića 1, Ogulin

Vlasnik: Osnovna škola Ivane Brlić - Mažuranić, Ogulin, Područna škola Drežnica, udio 1/1

Procjenitelj: Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.



## SADRŽAJ:

### 1. UVOD

### 2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. OPĆENITO
- 4.2. PRIKLJUČCI

### 5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 5.1. POREDBENA METODA
- 5.2. PRIHODOVNA METODA
- 5.3. TROŠKOVNA METODA

### 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom
- 6.2. VRIJEDNOST ZGRADE
- 6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA  
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA  
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA  
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
UVJERENJE UREDA ZA KATASTAR  
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

## 1. UVOD

Osnovna škola Ivane Brlić - Mažuranić, Josipa bana Jelačića 1, Ogulin, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - zgrade područne škole i zemljišta u Nikolićima 9, Drežnica** u vlasništvu Osnovne škole Ivane Brlić - Mažuranić, Ogulin, Područna škola Drežnica, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišnoknjižne čestice broj 5126/1, k.o. Drežnica, upisane u ZK uložak 572 k.o. Drežnica, oznake zemljišta: Nikolić selo - škola, vis. škola, ukupne površine 2.510 m<sup>2</sup> i zemljišnoknjižne čestice broj 5136/1, k.o. Drežnica, upisane u ZK uložak 572 k.o. Drežnica, oznake zemljišta: Miljkovica - oranica, ukupne površine 1.158 m<sup>2</sup>.

Očividom na predmetnoj lokaciji se je utvrdilo, da je na njoj izgrađena zgrada škole, koja se nalazi u ruševnom stanju, pa nema nikakvu tržišnu vrijednost, osim vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa prilikom gradnje zamjenske zgrade.

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, 67/23)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

*b/ Propisi o vrednovanju :*

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje objekta iz Biltena XII-2021, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta IGH d.d. Zagreb
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

*c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :*

- podaci ovlaštenih distributera o naknadi za priključke i uređaje komunalne infrastrukture
- Prostorni plan uređenja Grada Ogulina (GKŽ 04/05, 30/11, 19/13, 22/18, 72/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Ogulina

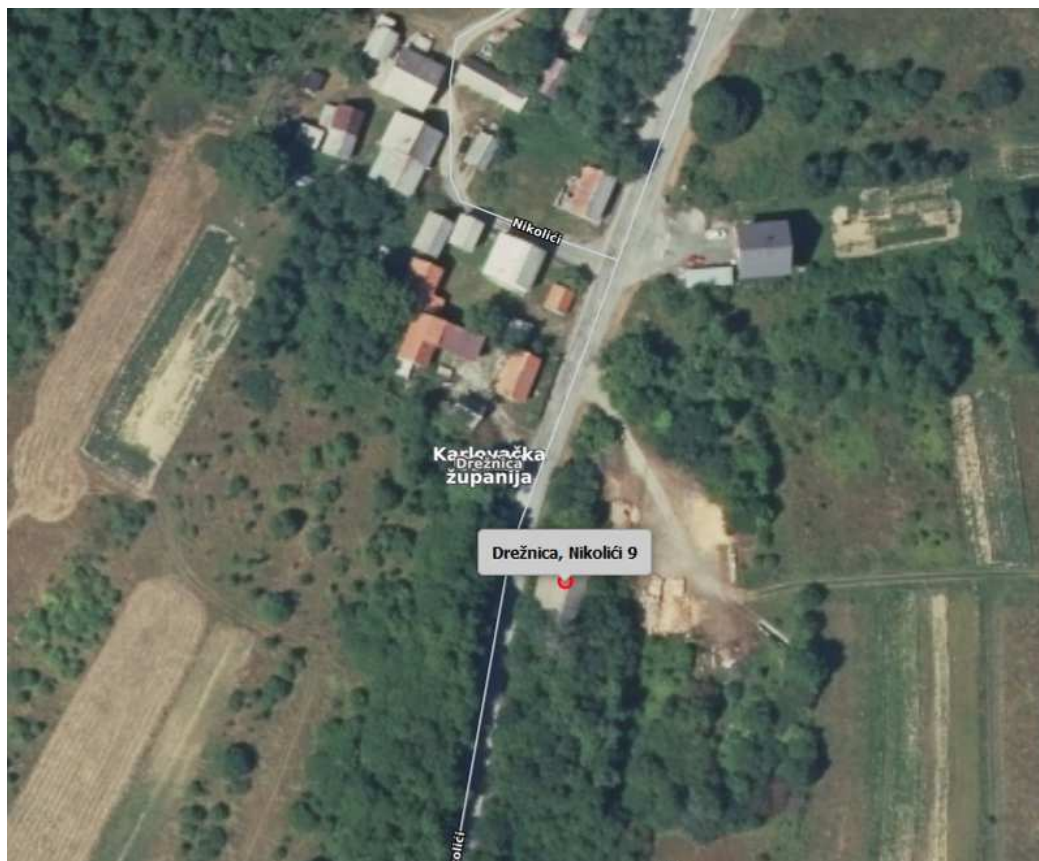
Dan vrednovanja : 23.12.2023.

Dan kakvoće: 23.12.2023.

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.

## 2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADA

|                            |                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z.K. izvadak:</b>       | Izvadak Općinskog suda u Karlovcu, z.k.odjel Ogulin, od 27.11.2023.                                                                              |
| <b>Općinski sud:</b>       | Općinski sud u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin                                                                                           |
| <b>Katastarska općina:</b> | Drežnica                                                                                                                                         |
| <b>ZK čestica:</b>         | 5126/1 i 5136/1 k.o. Drežnica                                                                                                                    |
| <b>Uložak broj:</b>        | 572                                                                                                                                              |
| <b>Poduložak:</b>          | -                                                                                                                                                |
| <b>Opis nekretnine:</b>    | Nikolić selo - škola, vis. škola i Miljkovica - oranica                                                                                          |
| <b>Površina parcele:</b>   | 2.510 m <sup>2</sup> i 1.158 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| <b>Vlasnik:</b>            | Osnovna škola Ivane Brlić - Mažuranić, Ogulin, Područna škola Drežnica, udio 1/1                                                                 |
| <b>Teret:</b>              | nema                                                                                                                                             |
| <b>Legalitet:</b>          | zgrada područne škole nije ucrtana u katastarske mape, ali je vidljiva je na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja obavljenog 1964. godine |
| <b>Opis lokacije:</b>      | zgrada je izgrađena na navedenoj katastarskoj čestici koja ima pristup na javnu prometnu površinu                                                |
| <b>Lokacija:</b>           |                                                                                                                                                  |



**Izvod iz katastarskog plana :**

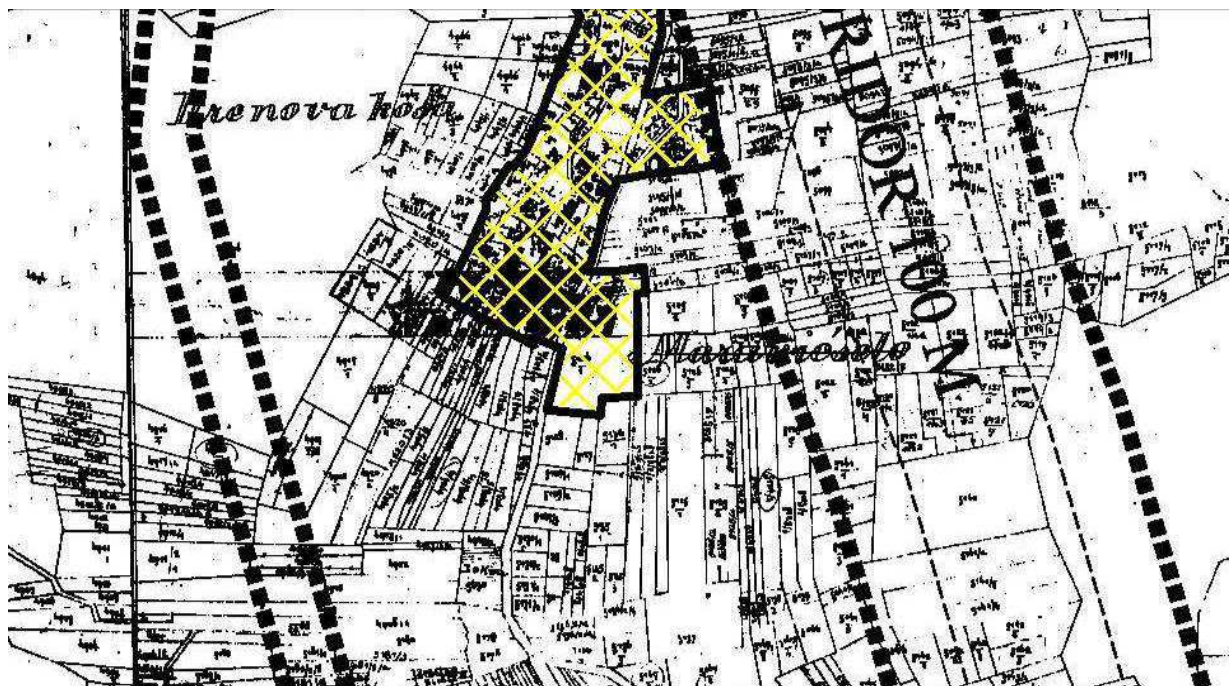


**Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :**

Predmetna zemljišnoknjižna čestica broj 5126/1 u k.o. Drežnica ima površinu 2.510 m<sup>2</sup> i prema Prostornom planu uređenja Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije", 04/05, 30/11, 19/13, 22/18, 72/20) se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Predmetna zemljišnoknjižna čestica broj 5136/1 u k.o. Drežnica ima površinu 1.158 m<sup>2</sup> i prema Prostornom planu uređenja Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije", 04/05, 30/11, 19/13, 22/18, 72/20) se nalazi izvan građevinskog područja naselja.

## Izvod iz prostorno planske dokumentacije:



### TUMAČ ZNAKOVLJA:

-  GRANICA ŽUPANIJE / OBUHVAT PPUG-a
-  GRANICA GRADA / OBUHVAT PPUG-a
-  GRANICA NASELJA

### OSTALE GRANICE

-  GRANICA UPU-a
-  GRANICA DPU-a
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE -IZGRAĐENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE -NEIZGRAĐENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE -NEUREĐENI DIO

### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Županije<br><b>KARLOVAČKA ŽUPANIJA</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                |
| Jedinica lokalne samouprave<br><b>GRAD OGULIN</b>                                                                                                                                                                                     |                                                                                                |
| Naziv prostornog plana<br><b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA - III. IZMJENE I DOPUNE</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                |
| Naziv kartografskog prikaza<br><b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - D7 DREŽNICA</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                |
| Broj kartografskog prikaza<br><b>4.34.</b>                                                                                                                                                                                            | Mjerilo kartografskog prikaza<br><b>1 : 5 000</b>                                              |
| Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasillo):<br>Glasnik Karlovačke županije<br>broj 09/15                                                                                                                                    | Odluka predstavniličkog tijela o donošenju plana:<br>Glasnik Karlovačke županije<br>broj 22/18 |
| Javna rasprava (datum objave):<br><b>Večernji list, 25.12. 2016.</b>                                                                                                                                                                  | Javni uvid održan:<br><b>03.01. - 18.01.2017.</b>                                              |
| Ponovna javna rasprava (datum objave):<br><b>Večernji list, 27.03. 2018.</b>                                                                                                                                                          | Ponovni javni uvid održan:<br><b>05.04. - 19.04.2018.</b>                                      |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:<br><br>M.P.                                                                                                                                                                     | Odgovorna osoba:<br><b>Slavica Zubčić, dipl.ing.arh.</b><br>ime, prezime i potpis              |
| Pravna osoba koja je izradila plan: Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije,<br>Haulikova 1, Karlovac                                                                                                                         |                                                                                                |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan:<br><br>M.P.                                                                                                                                                                                 | Odgovorna osoba:<br><b>Mario Kečkeš, dipl.ing.arh.</b><br>potpis                               |
| Koordinator plana (odgovorni voditelj):<br><b>Vlatka Borota, dipl.ing.arh.</b>                                                                                                                                                        |                                                                                                |
| Stručni tim u izradi plana:<br><b>Mario Kečkeš, dipl.ing.arh.</b> <b>Zlatko Cindrić, dipl.ing.biol. s ekol.</b><br><b>Vlatka Borota, dipl.ing.arh.</b><br><b>Marinko Maradin, dipl.ing.arh.</b><br><b>Boris Simić, dipl.ing.građ.</b> |                                                                                                |
| Pečat predstavniličkog tijela:<br><br>M.P.                                                                                                                                                                                            | Predsjednik Gradskog vijeća:<br><b>Željko Stipetić, dipl.krim.</b><br>potpis                   |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:<br><br>ime, prezime i potpis                                                                                                                                                | Pečat nadležnog tijela:<br><br>M.P.                                                            |

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Za potrebe procjene vrijednosti, površine prostora se proračunavaju korištenjem koeficijenata korisne vrijednosti iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN, 105/15).

PODRUČNA ŠKOLA NIKOLIĆI

Sastoji se od suterena i prizemlja maksimalnih tlocrtnih gabarita 13,40 m x 10,00 m.

iskaz neto korisne površine zgrade (NKP)

|               |                            |   |                      |
|---------------|----------------------------|---|----------------------|
| 1. suteran    | 13,40 x 6,30 x 0,75 x 1,00 | = | 63,30                |
| 2. prizemlje  | 10,00 x 3,70 x 0,85 x 1,00 | = | 31,45                |
| U K U P N O : |                            | = | 94,75 m <sup>2</sup> |

iskaz zapremine zgrade (V)

|               |                                      |   |                       |
|---------------|--------------------------------------|---|-----------------------|
| 1. suteran    | 13,40 x 6,30 x 5,35                  | = | 451,65                |
| 2. prizemlje  | 10,00 x 3,70 x 3,20                  | = | 118,40                |
| 3. krovšte    | (13,40 x 10,00 - 3,40 x 3,70) x 2,00 | = | 242,85                |
| U K U P N O : |                                      | = | 812,90 m <sup>3</sup> |

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

#### 4.1. Općenito

Zgrada područne škole je samostojeća, a sastoji se od suterena i prizemlja. Nije ucrtana u katastarske mape, ali je vidljiva je na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja obavljenog 1964. godine.

Nalazi se u potpuno ruševnom stanju bez ikakve tržišne vrijednosti, što dokazuje i priložena fotodokumentacija.

#### 4.2. Priključci

|              |      |
|--------------|------|
| vodovod      | nema |
| kanalizacija | nema |
| toplovod     | nema |
| el. struja   | nema |
| plin         | nema |

## **5. 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.

### **5.1. 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.

### **5.2. 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.

### **5.3. 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**.

## **6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom**

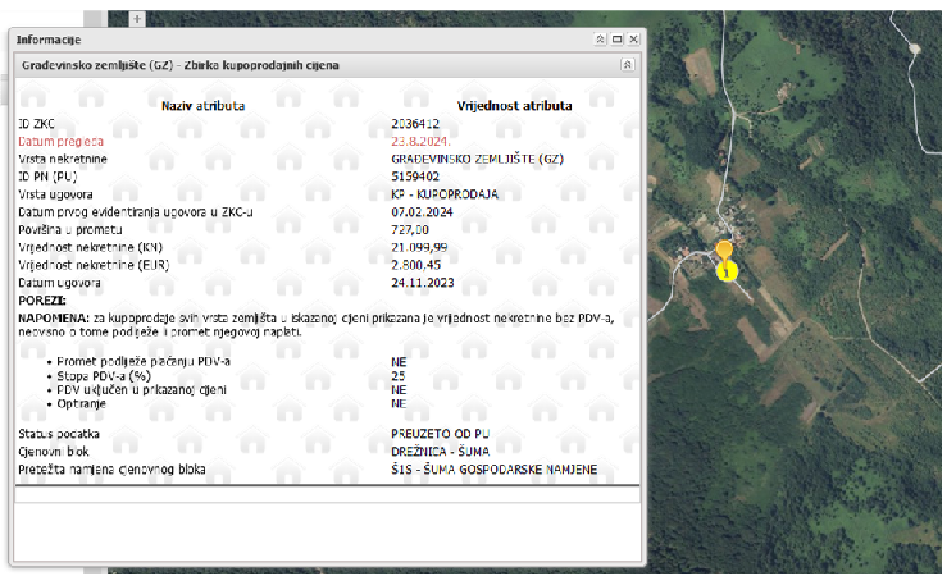
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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 obavljen je uvid u e-Nekretnine, a radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što je parcela koja je predmetom procjene. S obzirom da u neposrednoj blizini predmetne građevinske parcele ne postoje podaci o kupoprodajnim ugovorima, procjenitelj je odabrao najbližnju lokaciju.

## ZEMLJIŠTE unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja - k.č. broj 5126/1, k.o. Drežnica

### USPOREDBA 1



Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa        |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC                                    | 2036412                    |
| Datum pregleda                            | 23.8.2024.                 |
| Vrsta nekretnine                          | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PH (PU)                                | 5159402                    |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 07.02.2024                 |
| Površina u prometu                        | 727,00                     |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 21.099,99                  |
| Vrijednost nekretnine (EUR)               | 2.800,45                   |
| Datum ugovora                             | 24.11.2023                 |

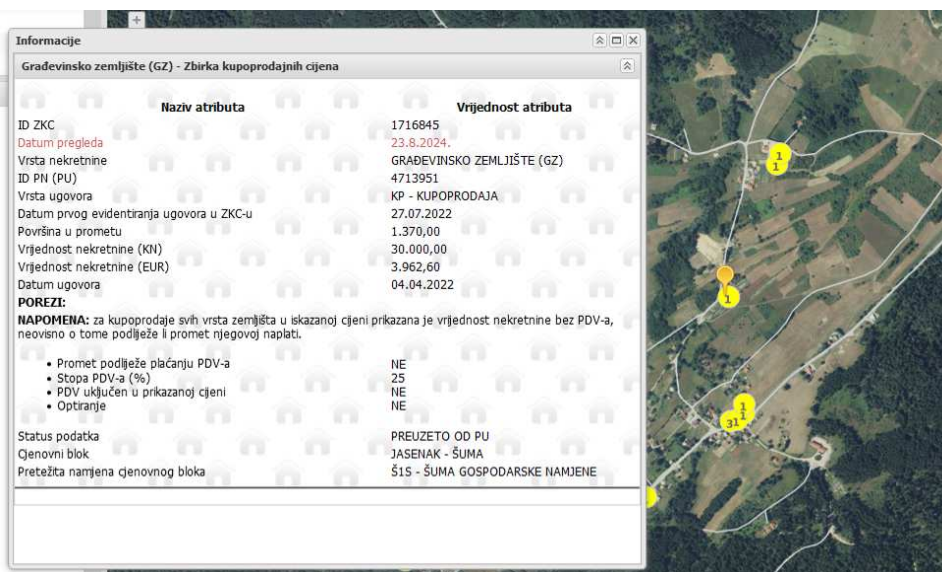
**POREZI:**  
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a  | NE |
| • Stopa PDV-a (%)                  | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje                        | NE |

Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU  
DREŽNICA - ŠUMA  
ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

### USPOREDBA 2



Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa        |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC                                    | 1716845                    |
| Datum pregleda                            | 23.8.2024.                 |
| Vrsta nekretnine                          | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PH (PU)                                | 4713951                    |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 27.07.2022                 |
| Površina u prometu                        | 1.370,00                   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 30.000,00                  |
| Vrijednost nekretnine (EUR)               | 3.962,60                   |
| Datum ugovora                             | 04.04.2022                 |

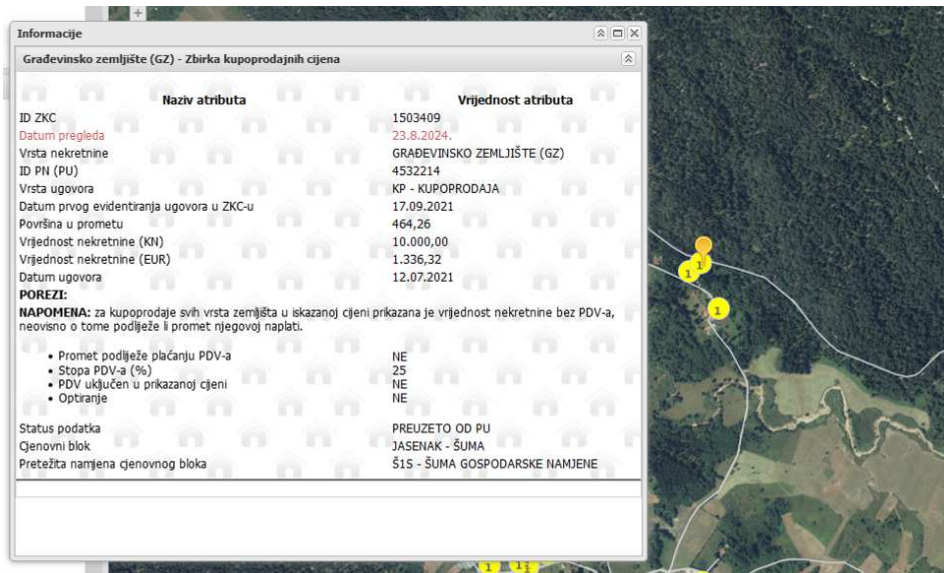
**POREZI:**  
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a  | NE |
| • Stopa PDV-a (%)                  | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje                        | NE |

Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU  
JASENAK - ŠUMA  
ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

### USPOREDBA 3



| Datum kupoprodajnog ugovora | Površina katastarske čestice m2 | ID nekretnine (porezni broj) | Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m2 |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 24.11.2023.                 | 727,00                          | 5159402                      | 3,85                                  |
| 04.04.2022.                 | 1.370,00                        | 4713951                      | 2,89                                  |
| 12.07.2021.                 | 464,26                          | 4532214                      | 2,88                                  |

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi 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 :

|  |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
|                                                                                   |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                       |                            |                |                |        |
| Godina                                                                            | Tromjesečje | ukupno                                | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb    | Jadran         | Ostalo |
| Year                                                                              | Quarter     | Total                                 | New dwellings         | Existing dwellings         | City of Zagreb | Adriatic coast | Other  |
| 2018.                                                                             | Q1          | 109,44                                | 99,03                 | 111,59                     | 112,19         | 110,54         | 99,57  |
|                                                                                   | Q2          | 109,26                                | 98,51                 | 111,47                     | 114,51         | 109,33         | 98,94  |
|                                                                                   | Q3          | 112,32                                | 100,78                | 114,68                     | 118,96         | 112,20         | 100,51 |
|                                                                                   | Q4          | 113,54                                | 101,49                | 116,00                     | 119,82         | 113,50         | 102,00 |
| 2019.                                                                             | Q1          | 117,55                                | 109,00                | 119,52                     | 125,02         | 118,67         | 100,59 |
|                                                                                   | Q2          | 120,60                                | 106,55                | 123,40                     | 131,15         | 119,24         | 102,24 |
|                                                                                   | Q3          | 121,36                                | 109,07                | 123,90                     | 133,46         | 118,05         | 103,98 |
|                                                                                   | Q4          | 124,90                                | 108,49                | 128,08                     | 137,38         | 120,35         | 109,64 |
| 2020.                                                                             | Q1          | 128,25                                | 107,69                | 132,12                     | 140,79         | 125,39         | 109,31 |
|                                                                                   | Q2          | 130,57                                | 111,34                | 134,23                     | 142,54         | 126,30         | 115,90 |
|                                                                                   | Q3          | 129,75                                | 110,83                | 133,35                     | 141,09         | 126,91         | 113,35 |
|                                                                                   | Q4          | 132,95                                | 108,66                | 137,45                     | 145,45         | 127,61         | 119,45 |
| 2021.                                                                             | Q1          | 134,19                                | 113,37                | 138,20                     | 145,43         | 132,80         | 115,71 |
|                                                                                   | Q2          | 139,03                                | 118,77                | 143,00                     | 152,55         | 134,34         | 122,17 |
|                                                                                   | Q3          | 141,44                                | 120,30                | 145,56                     | 154,60         | 138,18         | 122,62 |
|                                                                                   | Q4          | 144,99                                | 124,98                | 148,97                     | 158,32         | 142,51         | 124,37 |
| 2022.                                                                             | Q1          | 152,25                                | 136,43                | 155,53                     | 168,63         | 147,28         | 132,32 |
|                                                                                   | Q2          | 157,94                                | 137,66                | 162,01                     | 175,12         | 151,52         | 140,80 |
|                                                                                   | Q3          | 162,44                                | 141,23                | 166,69                     | 182,31         | 155,80         | 139,65 |
|                                                                                   | Q4          | 170,11                                | 145,65                | 174,95                     | 193,94         | 160,87         | 146,19 |
| 2023.                                                                             | Q1          | 173,56                                | 146,93                | 178,82                     | 193,34         | 166,65         | 154,22 |
|                                                                                   | Q2          | 179,63                                | 154,70                | 184,58                     | 199,62         | 170,86         | 165,78 |
|                                                                                   | Q3          | 180,09                                | 158,63                | 184,39                     | 204,40         | 168,50         | 162,69 |

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

| Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> | Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks na dan vrednovanja B | Korekcijski faktor B/A | Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 3,85                                 | 24.11.2023.                           | 162,69                                      | 162,69                            | 1,00                   | 3,85                                          |
| 2,89                                 | 04.04.2022.                           | 140,80                                      | 162,69                            | 1,16                   | 3,35                                          |
| 2,88                                 | 12.07.2021.                           | 122,62                                      | 162,69                            | 1,33                   | 3,83                                          |

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 katastrsku 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.

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  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina):

| PREDMET PROCJENE:                         | Kategorija | Mjera korištenja (Kis) |        | Veličina |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|--------|----------|
| Kategorija:                               | 1          | 0,8                    |        | 2510,00  |
| Redni broj                                | 1          | 2                      | 3      |          |
| Katastarska čestica:                      |            |                        |        |          |
| Međuvrem. izjednač. cijena:               | 3,85       | 3,35                   | 3,83   |          |
| Kategorija                                | 1          | 1                      | 1      |          |
| Mjera korištenja:                         | 0,8        | 0,8                    | 0,8    |          |
| Veličina:                                 | 727,00     | 1.370,00               | 464,26 |          |
| INTERKVALITATIVNO                         |            |                        |        |          |
| Kategorija:                               | 1,00       | 1,00                   | 1,00   |          |
| Utjecaj buke:                             | 1,00       | 1,00                   | 1,00   |          |
| Utjecaj zagađenja:                        | 1,00       | 1,00                   | 1,00   |          |
| Korigirana vrijednost:                    | 3,85       | 3,35                   | 3,83   |          |
| STATISTIKA                                |            |                        |        |          |
| Prosjek:                                  | 3,68       |                        |        |          |
| Odstupanja od prosjeka:                   | 0,17       | -0,33                  | 0,15   |          |
| Kvadrat odstupanja:                       | 0,03       | 0,11                   | 0,02   |          |
| suma                                      | 0,16       |                        |        |          |
| Standardno odstupanje:                    | 0,23       | 6,29%                  |        |          |
| Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )               | 0,46       |                        |        |          |
| Odstupanja od dva-sigma:                  | ne         | ne                     | ne     |          |
| PREDMET PROCJENE:                         |            |                        |        |          |
| Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ): | 3,68       |                        |        |          |

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od  $\pm 40\%$  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 zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za 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, kao i poredbene nekretnine, nisu se trebali koristiti 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%                         |

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 primijenjeni su također u tablično prikazanoj analizi.

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.

### Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta GZ

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

| kčbroj | k.o.     | oznaka zemljišta              | površina (m2) | jedinična vrijednost €/m2 | vrijednost zemljišta € |
|--------|----------|-------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------|
| 5126/1 | Drežnica | Nikolić selo škola, vis.škola | 2.510,00      | 3,68                      | 9.236,80               |

### ZEMLJIŠTE izvan građevinskog područja naselja - k.č. broj 5136/1, k.o. Drežnica - PZ

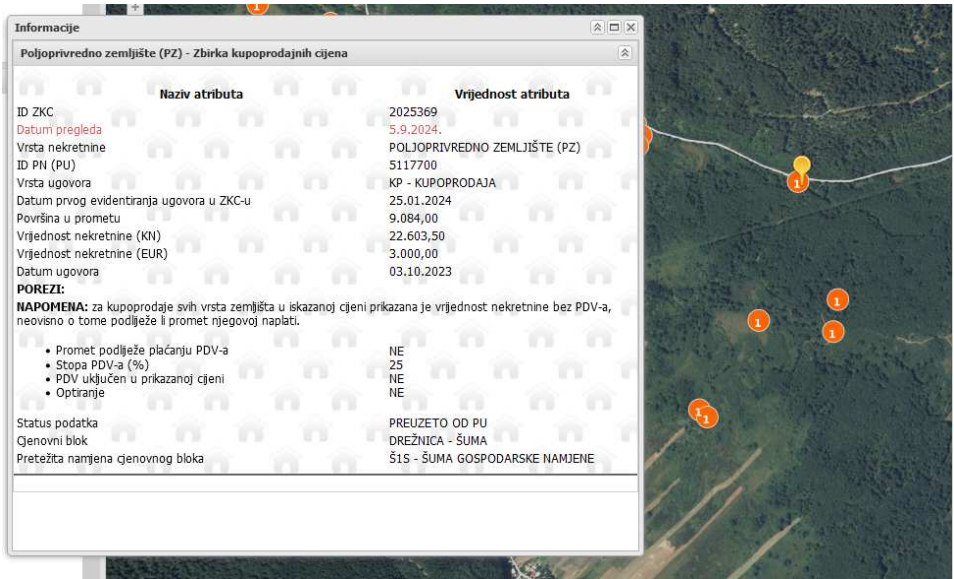
#### USPOREDBA 1

**Informacije**

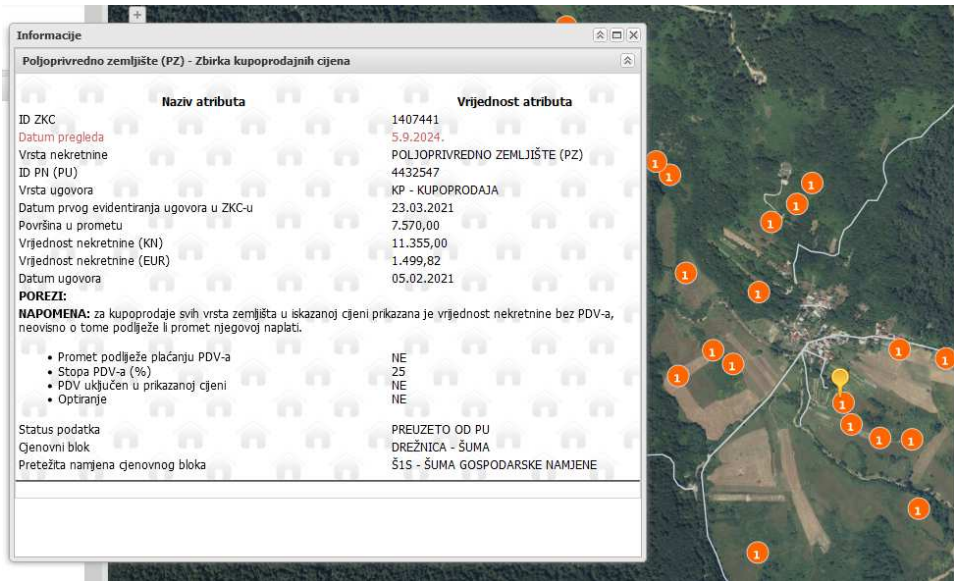
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa                                                                                                                                                              | Vrijednost atributa            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| ID ZKC                                                                                                                                                                      | 1356179                        |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              | 5.9.2024.                      |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)  |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  | 4381669                        |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               | KP - KUPOPRODAJA               |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   | 15.12.2020                     |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          | 2.556,00                       |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  | 5.000,00                       |
| Vrijednost nekretnine (EUR)                                                                                                                                                 | 663,45                         |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               | 09.12.2020                     |
| <b>POREZI:</b>                                                                                                                                                              |                                |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optriranje</li> </ul>    | NE<br>25<br>NE<br>NE           |
| Status podatka                                                                                                                                                              | PREUZETO OD PU                 |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               | DREŽNICA - ŠUMA                |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           | Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE |

USPOREDBA 2



USPOREDBA 3



TABLICA:

| Datum<br>kupoprodajnog<br>ugovora | Površina<br>katastarske čestice<br>u prometu m2 | ID nekretnine<br>(porezni broj) | Vrijednost nekretnine iz<br>ugovora<br>€/m2 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 09.12.2020.                       | 2.556,00                                        | 4381669                         | 0,26                                        |
| 03.10.2023.                       | 9.084,00                                        | 5117700                         | 0,33                                        |
| 05.02.2021.                       | 7.-570,00                                       | 4432547                         | 0,20                                        |

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Također se koristi hedonistički indeks cijena nekretnina :

| DRŽAVNI<br>ZAVOD<br>za<br>STATISTIKU<br><small>CROATIAN BUREAU<br/>OF STATISTICS</small> |                        | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                                                 |                                                           |                                  |                             |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Godina<br>Year                                                                           | Tromjesečje<br>Quarter | ukupno<br>Total                                                               | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| 2018.                                                                                    | Q1                     | 109,44                                                                        | 99,03                                           | 111,59                                                    | 112,19                           | 110,54                      | 99,57           |
|                                                                                          | Q2                     | 109,26                                                                        | 98,51                                           | 111,47                                                    | 114,51                           | 109,33                      | 98,94           |
|                                                                                          | Q3                     | 112,32                                                                        | 100,78                                          | 114,68                                                    | 118,96                           | 112,20                      | 100,51          |
|                                                                                          | Q4                     | 113,54                                                                        | 101,49                                          | 116,00                                                    | 119,82                           | 113,50                      | 102,00          |
| 2019.                                                                                    | Q1                     | 117,55                                                                        | 109,00                                          | 119,52                                                    | 125,02                           | 118,67                      | 100,59          |
|                                                                                          | Q2                     | 120,60                                                                        | 106,55                                          | 123,40                                                    | 131,15                           | 119,24                      | 102,24          |
|                                                                                          | Q3                     | 121,36                                                                        | 109,07                                          | 123,90                                                    | 133,46                           | 118,05                      | 103,98          |
|                                                                                          | Q4                     | 124,90                                                                        | 108,49                                          | 128,08                                                    | 137,38                           | 120,35                      | 109,64          |
| 2020.                                                                                    | Q1                     | 128,25                                                                        | 107,69                                          | 132,12                                                    | 140,79                           | 125,39                      | 109,31          |
|                                                                                          | Q2                     | 130,57                                                                        | 111,34                                          | 134,23                                                    | 142,54                           | 126,30                      | 115,90          |
|                                                                                          | Q3                     | 129,75                                                                        | 110,83                                          | 133,35                                                    | 141,09                           | 126,91                      | 113,35          |
|                                                                                          | Q4                     | 132,95                                                                        | 108,66                                          | 137,45                                                    | 145,45                           | 127,61                      | 119,45          |
| 2021.                                                                                    | Q1                     | 134,19                                                                        | 113,37                                          | 138,20                                                    | 145,43                           | 132,80                      | 115,71          |
|                                                                                          | Q2                     | 139,03                                                                        | 118,77                                          | 143,00                                                    | 152,55                           | 134,34                      | 122,17          |
|                                                                                          | Q3                     | 141,44                                                                        | 120,30                                          | 145,56                                                    | 154,60                           | 138,18                      | 122,62          |
|                                                                                          | Q4                     | 144,99                                                                        | 124,98                                          | 148,97                                                    | 158,32                           | 142,51                      | 124,37          |
| 2022.                                                                                    | Q1                     | 152,25                                                                        | 136,43                                          | 155,53                                                    | 168,63                           | 147,28                      | 132,32          |
|                                                                                          | Q2                     | 157,94                                                                        | 137,66                                          | 162,01                                                    | 175,12                           | 151,52                      | 140,80          |
|                                                                                          | Q3                     | 162,44                                                                        | 141,23                                          | 166,69                                                    | 182,31                           | 155,80                      | 139,65          |
|                                                                                          | Q4                     | 170,11                                                                        | 145,65                                          | 174,95                                                    | 193,94                           | 160,87                      | 146,19          |
| 2023.                                                                                    | Q1                     | 173,56                                                                        | 146,93                                          | 178,82                                                    | 193,34                           | 166,65                      | 154,22          |
|                                                                                          | Q2                     | 179,63                                                                        | 154,70                                          | 184,58                                                    | 199,62                           | 170,86                      | 165,78          |
|                                                                                          | Q3                     | 180,09                                                                        | 158,63                                          | 184,39                                                    | 204,40                           | 168,50                      | 162,69          |

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

| Kupoprodajna<br>cijena<br>€/m <sup>2</sup> | Datum<br>sklapanja<br>kupoprodajnog<br>ugovora | Bazni indeks<br>na dan<br>sklapanja<br>kupoprodaje<br>A | Bazni indeks<br>na dan<br>vrednovanja<br>B | Korekcijski<br>faktor<br>B/A | Međuvrem.<br>izjednačena<br>cijena<br>€/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 0,26                                       | 09.12.2020.                                    | 119,45                                                  | 162,69                                     | 1,36                         | 0,35                                                   |
| 0,33                                       | 03.10.2023.                                    | 162,69                                                  | 162,69                                     | 1,00                         | 0,33                                                   |
| 0,20                                       | 05.02.2021.                                    | 115,71                                                  | 162,69                                     | 1,41                         | 0,28                                                   |

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

Prema gornjim tabelarnim prikazima i izračunima određena je prosječna kupoprodajna cijena (medijan) u iznosu od :  $(0,35 + 0,33 + 0,28) / 3 = 0,32 \text{ €/m}^2$

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

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost zemljišta iznosi :

| broj ZK<br>čestice | ZK uložak<br>broj | oznaka zemljišta   | površina<br>m <sup>2</sup> | jedinična<br>vrijednost<br>€/m <sup>2</sup> | vrijednost<br>zemljišta € |
|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| 5136/1             | 572               | Miljkovica oranica | 1.158,00                   | 0,32                                        | 370,56                    |

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA = GZ + PZ = 9.236,80 € + 370,56 € = 9.607,36 €

## 6.2. VRIJEDNOST ZGRADE - određuje se troškovnom metodom

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

### Priključci i doprinosi

#### KOMUNALNI DOPRINOS

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i javne rasvjete.

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Ogulina, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena.

Visina komunalnog doprinosa ( $K_d$ ) u Gradu Ogulinu u IV. zoni iznosi 0,53 €/m<sup>3</sup> (prostornom metru) građevine

#### VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa za građevinsku parcelu određen je Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15), a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Visina vodnog doprinosa za zonu B, za predmetnu građevinu iznosi 0,20 €/m<sup>3</sup> (prostornom metru) građevine.

VOLUMEN ZGRADE ( $V$ ) = 812,90 m<sup>3</sup>

#### KOMUNALNI DOPRINOS

$K_d = BVO \times J_c/m^3 = 812,90 \times 0,53 = 430,84 \text{ €}$

#### VODNI DOPRINOS

$V_d = BVO \times J_c/m^3 = 812,90 \times 0,20 = 162,58 \text{ €}$

---

Ukupno 593,42 €

| Elementi izračuna                                                 |             | VRIJEDNOST (€) |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Zemljište                                                         |             | 9.607,36       |
| <b>ZGRADA</b>                                                     |             |                |
| V objekta                                                         | 812,90 m3   |                |
| <b>UZGREDNI TROŠKOVI</b>                                          |             |                |
| Komunalni doprinos                                                | 0,53 € / m3 | 430,84         |
| Vodni doprinos                                                    | 0,20 € / m3 | 162,58         |
| Troškovi komunalnih priključaka                                   |             | 0,00           |
| Tehnička dokumentacija                                            |             | 0,00           |
| Ostali troškovi ( prema čl. 57. Pravilnika)                       |             | 0,00           |
| Ukupni troškovi                                                   |             | 593,42         |
| <b>Ukupna vrijednost</b>                                          |             |                |
| Vrijednost zemljišta                                              |             | 9.607,36       |
| Uzgredni troškovi                                                 |             | 593,42         |
| Troškovi vanjskog uređenja                                        |             | 0,00           |
| Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija |             | 0,00           |
| Troškovna vrijednost nekretnine                                   |             | 10.200,78      |

### 6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 23.12.2023. godine:

Tv = 10.200,78 €

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **zgrade područne škole i zemljišta u Nikolićima 9, Drežnica** u vlasništvu Osnovne škole Ivane Brlić - Mažuranić, Ogulin, Područna škola Drežnica, udio 1/1, iznosi :

**10.200,00 €**

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023. godine.

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.

**ELABORAT IZRADILA**

Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.



U Ogulinu, 23. prosinca 2023.

## **8. PRILOZI**

FOTODOKUMENTACIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

UVJERENJE UREDA ZA KATASTAR

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

## FOTODOKUMENTACIJA







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

K.o. DREŽNICA  
k.č.br.: 5126/1

Stanje na dan: 27.11.2023.

OSS evidencijski broj: 3037275/2023

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

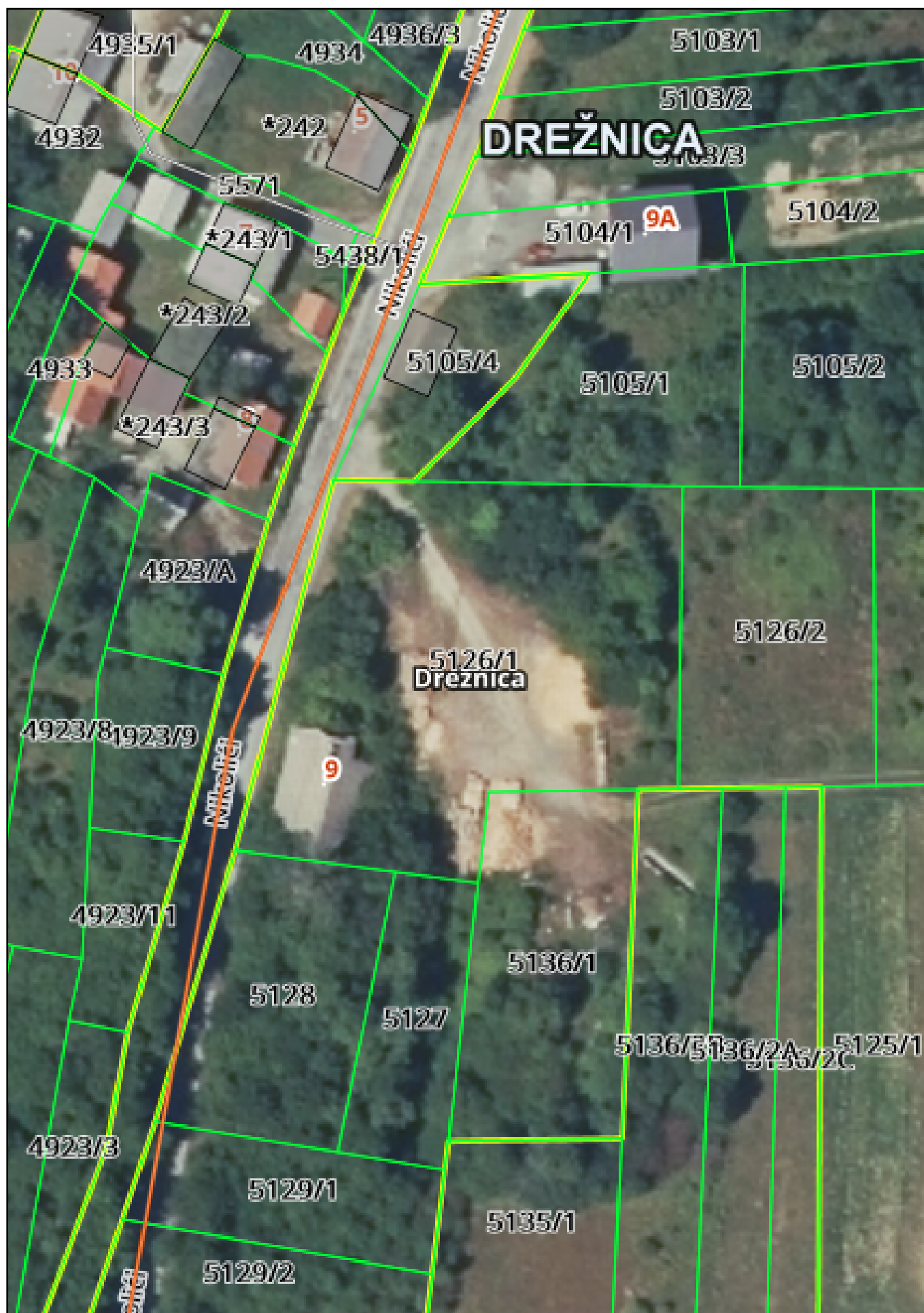


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 20506649c2ec619

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN  
Stanje na dan: 27.11.2023. 18:55

Katastarska općina: 319228, DREŽNICA

Broj ZK uložka: 572

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 5126/1, 5136/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 5126/1                   | 18         | NIKOLIĆ SELO<br>ŠKOLA, VIS. ŠKOLA                                                                                  | 2510<br>2510 |     |
| 2.   | 5136/1                   | 18         | MILJKOVICA<br>ORANICA                                                                                              | 1158<br>1158 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 3668         |     |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                        | Primjedba |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>O.Š.IVANE B.MAŽURANIĆ OGULIN P.Š. DREŽNICA, DREŽNICA, DREŽNICA |           |

**C**  
**Teretovnica**

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.11.2023.

Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijava i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 30.09.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 760174/2023



Kontrolni broj: 20506573ed5cad4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**  
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC**  
**ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN**

**KLASA: 938-08/23-02/205**

**URBROJ: 541-15-04/4-23-2**

OGULIN, 27.11.2023

Odjel za katastar nekretnina Ogulin, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev OSNOVNA ŠKOLA IVANE BRLIĆ - MAŽURANIĆ OGULIN, OIB: 47011952441, JOSIPA BANA JELAČIĆA 1, 47300 OGULIN, HRVATSKA izdaje se:

**U V J E R E N J E**

Da na k.č.br. 5126/1 K.o. DREŽNICA (Mbr.319228) nije evidentirana građevina u službenoj dokumentaciji kojom raspolaže Odjel za katastar nekretnina Ogulin.

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A locirana na kč.broju 5126/1 k.o .Drežnica, prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1964 godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Tihomir Puškarić, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent

Priloga:

2

Službena osoba:

Tihomir Puškarić, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja  
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

27.11.2023 14:08

**Serijski broj  
certifikata**

209288283304835343780970107719090930834

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1553314758a6f728

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-



OGULIN, 27.11.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2023-02/205

Mjerilo 1:2880  
Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Tihomir Puškarić, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**  
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC**  
**Odjel za katastar nekretnina Ogulin**

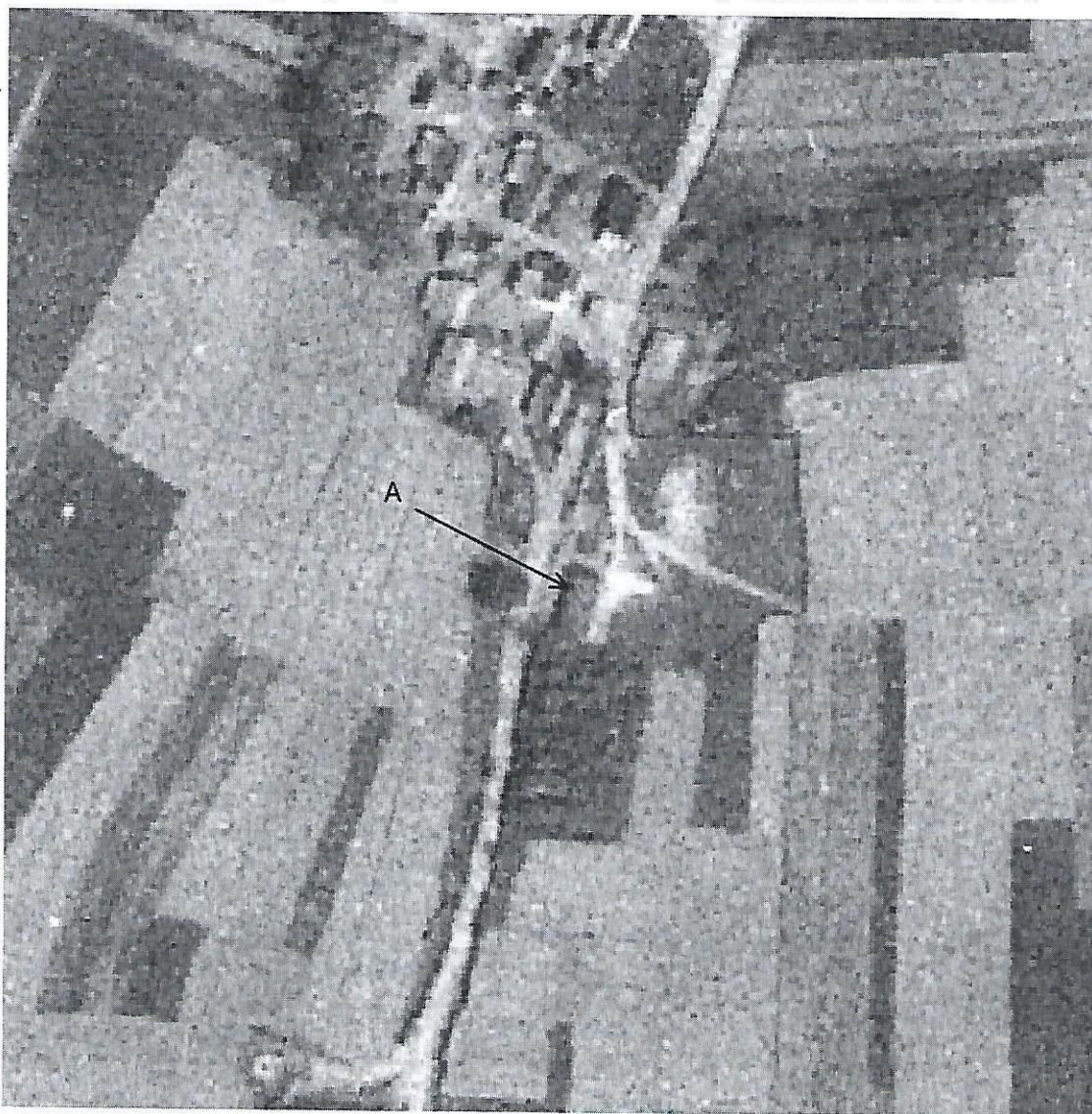
**Zadatak:**  
GORSKI\_KOTAR\_1964

**Godina snimanja:** 1964  
**Niz:** 257  
**Broj snimka:** 0762

**Datum ispisa:** 27.11.2023.

**KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA**

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/2023-02/205, UR.BROJ 541-15-04/4-23-2



**Izradio:**  
Tihomir Puškarić, geod.teh.



**Ovlaštena osoba:**  
Sanja Stipetić, dipl.ing.geod.

*[Handwritten signature]*

Službena osoba: Matija Cindrić, univ. spec. geod. et geoinf.  
viši stručni savjetnik za geodetske poslove



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

24.11.2023 07:24

**Serijski broj certifikata**

321790067920283377337804322780342621934

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1552343035e095e6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

KLASA: 938-07/23-01/798  
URBROJ: 541-15-04/2-23-7  
OGULIN, 24.11.2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DREŽNICA (Mbr. 319228)

Posjedovni list: 572

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1/1  | O.Š.IVANE B.MAŽURANIĆ OGULIN P.Š. DREŽNICA, DREŽNICA, DREŽNICA                      |     |

Podaci o katastarskim česticama

| Broj katastarske čestice             | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| 5126/1                               | NIKOLIĆ SELO                                                                                                       | 2510                    | 18        |                       |           |
|                                      | ŠKOLA, VIS. ŠKOLA                                                                                                  | 2510                    |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |                                                                                                                    | 2510                    |           |                       |           |

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Službena osoba: Matija Cindrić, univ. spec. geod. et  
geoinf.  
viši stručni savjetnik za geodetske poslove



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

24.11.2023 07:10

**Serijski broj certifikata**

321790067920283377337804322780342621934

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1552338746fe39b2

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4 Su 402/2021  
U Karlovcu, 3. kolovoza 2021

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 3. kolovoza 2021.

RJEŠENJE

Vedrana Sabljak, sa stanom u Ogulinu, Klanci 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 29. kolovoza 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Vedrana Sabljak, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-450/2017 od 28. kolovoza 2017. imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

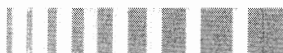
Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim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

PREDSJEDNIK SUDA:  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:  
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
03-08-2021  
09:27:30

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
2.5.4.97=#130D4852303353932323631363230  
L=KARLOVAC  
S=UJEVIĆ  
G=ANTE  
CN=ANTE UJEVIĆ



Dostavljeno:

1. Vedrana Sabljak, Klanci 11, Ogulin
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

Broj zapisa: **eb2fe-61609**

Kontrolni broj: **0db96-4f7d0-44334**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ANTE UJEVIĆ, L=KARLOVAC, O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

**<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>**



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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