

Broj elaborata : PE - 37/2023
Ogulin, prosinac 2023. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: zgrada područne škole i zemljište
Lokacija: Tomići 23B, Drežnica
Naručitelj: Osnovna škola Ivane Brlić - Mažuranić, Josipa bana Jelačića 1, Ogulin
Vlasnik: Osnovna škola Tomići, 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
IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA
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 osnovne škole Tomići i zemljišta u Tomićima 23B, Drežnica** u vlasništvu Osnovne škole Tomići, Drežnica, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišnoknjižnih čestica broj 2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2, 2165/5, 2166/2, 2166/5 i 2168/2 k.o. Drežnica, upisanih u ZK uložak 574 k.o. Drežnica, oznake zemljišta: njiva - oranica, njiva - škola, vis. škola, rast - dvorište, rast - škola, vis. škola i rast - školsko dvorište ukupne površine 2.767 m².

Očividom na predmetnoj parceli se je utvrdilo, da je na njoj nekada postojala zgrada škole, koja se danas nalazi u potpuno ruševnom stanju, pa nema nikakvu tržišnu vrijednost, osim vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa prilikom gradnje zamjenske zgrade, jer je ucrtana u katastarske mape dana 24. kolovoza 1957. godine, a prikazana je i na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1964. godine.

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

Z.K. izvadak:	Izvadak Općinskog suda u Karlovcu, z.k.odjel Ogulin, od 20.11.2023.
Općinski sud:	Općinski sud u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin
Katastarska općina:	Drežnica
ZK čestice:	2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2, 2165/5, 2166/2, 2166/5 i 2168/2, k.o. Drežnica
Uložak broj:	574
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	njiva - oranica, njiva - škola, vis. škola, rast - dvorište, rast - škola, vis. škola i rast - školsko dvorište
Površina parcela:	2.767 m ²
Vlasnik:	Osnovna škola Tomići, Drežnica, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	zgrada osnovne škole Tomići je ucrtana u katastarske mape, a i vidljiva je na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja obavljenog 1964. godine
Opis lokacije:	zgrada je izgrađena na navedenim katastarskim česticama koja imaju pristup na javnu prometnu površinu
Lokacija:	



Izvod iz katastarskog plana :



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetne zemljišnoknjižne čestice broj 2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2 i 2165/5 u k.o. Drežnica imaju površinu 1.511,00 m² i prema Prostornom planu uređenja Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije", 04/05, 30/11, 19/13, 22/18, 72/20) se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Predmetne zemljišnoknjižne čestice broj 2166/2, 2166/5 i 2168/2 u k.o. Drežnica imaju površinu 1.256 m² i prema Prostornom planu uređenja Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije", 04/05, 30/11, 19/13, 22/18, 72/20) se nalaze 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
	GRADEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

	IZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Županija KARLOVAČKA ŽUPANIJA	
Jedinična lokalna samouprava GRAD OGULIN	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA - III. IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA - D4 DREŽNICA	
Broj kartografskog prikaza 4.31.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5 000
Odluka o izradi prostornog plana (klužbeno glasila): Glasnik Karlovačke županije broj 09/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Javna rasprava (datum objave): Većemji list, 25.12. 2016.	Javni uvid održan: 03.01. - 18.01.2017.
Ponovna javna rasprava (datum objave): Većemji list, 27.03. 2018.	Ponovni javni uvid održan: 05.04. - 19.04.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba: Slavica Zubčić, dipl.ing.arh. ime, prezime i potpis
Pravna osoba koja je izradila plan: Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, Haulikova 1, Karlovac	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba: Mario Kečkeš, dipl.ing.arh. potpis
Kordinator plana (odgovorni voditelj): Vlatka Borota, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Mario Kečkeš, dipl.ing.arh. Zlatko Cindrić, dipl.ing.biol. s ekol. Vlatka Borota, dipl.ing.arh. Marinko Maradin, dipl.ing.arh. Boris Simić, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Glasodajnik: Dalibor Domitrović, ing.stroj. potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: ime, prezime i potpis	Pečat nadležnog tijela: 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 nekretnina (NN, 105/15).

ŠKOLA TOMIĆI

Iz kopije katastarskog plana se utvrdilo da je bila tlocrtnih gabarita 20,20 m x 10,00 m.

iskaz zapremine zgrade (V)

1. prizemlje	10,00 x 20,20 x 3,00	= 606,00
2. kat	10,00 x 20,20 x 4,50	= 909,00
U K U P N O :		= 1.515,00 m ³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Općenito

Zgrada područne škole je bila samostojeća, a sastojala se od prizemlja i kata. Učrtana je u katastarske mape, a vidljiva je i 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

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim 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.

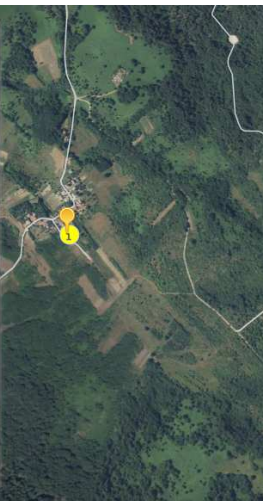
ZEMLJIŠTE unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja: 2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2 i 2165/5, k.o. Drežnica

USPOREDBA 1

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2036412
Datum pregleda	23.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRABEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DREŽNICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



USPOREDBA 2

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1716945
Datum pregleda	23.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRABEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JASENAK - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



USPOREDBA 3

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1503409
Datum pregleda	23.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRABEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4532214
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2021
Površina u prometu	464,26
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.336,32
Datum ugovora	12.07.2021
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JASENAK - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m ²	ID nekretnine (porezni broj)	Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m ²
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 :

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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 ²	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 ²
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 katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

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		1.511,00
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 ²):	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 su sve predmetne parcele zajedno 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

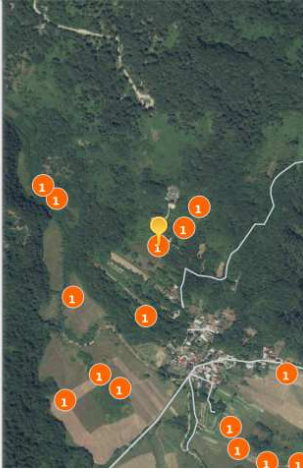
Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

kčbroj	k.o.	oznaka zemljišta	površina (m2)	jedinična vrijednost €/m2	vrijednost zemljišta €
2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2, 2165/5	Drežnica	njiva oranica škola, vis.škola	1.511,00	3,68	5.560,48

ZEMLJIŠTE izvan građevinskog područja naselja - k.č. broj 2166/2, 2166/5 i 2168/2, k.o. Drežnica

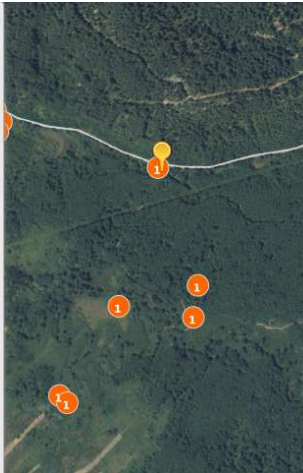
USPOREDBA 1

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
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		PREUZETO OD PU
Genovni blok		DREŽNICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



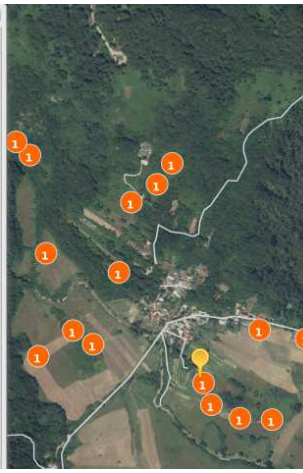
USPOREDBA 2

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2025369
Datum pregleda		5.9.2024.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5117700
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.01.2024
Površina u prometu		9.084,00
Vrijednost nekretnine (KN)		22.603,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		3.000,00
Datum ugovora		03.10.2023
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		PREUZETO OD PU
Genovni blok		DREŽNICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



USPOREDBA 3

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1407441
Datum pregleda		5.9.2024.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4432547
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.03.2021
Površina u prometu		7.570,00
Vrijednost nekretnine (KN)		11.355,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.499,82
Datum ugovora		05.02.2021
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		PREUZETO OD PU
Genovni blok		DREŽNICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



TABLICA:

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice u prometu m ²	ID nekretnine (porezni broj)	Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m ²
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 ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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 ²	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 ²
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 :

kčbroj	k.o.	oznaka zemljišta	površina (m ²)	jedinična vrijednost €/m ²	vrijednost zemljišta €
2166/2, 2166/5 i 2168/2	Drežnica	rast škola, vis.škola školsko dvorište	1.256,00	0,32	401,92

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA = GZ + PZ = 5.560,48 € + 401,92 € = 5.962,40 €

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 umanjenje 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 €/m³ (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 €/m³ (prostornom metru) građevine.

VOLUMEN ZGRADE (V) = 1.515,00 m³

KOMUNALNI DOPRINOS

$K_d = BVO \times J_c/m^3 = 1.515,00 \times 0,53 = 802,95 \text{ €}$

VODNI DOPRINOS

$V_d = BVO \times J_c/m^3 = 1.515,00 \times 0,20 = 303,00 \text{ €}$

Ukupno 1.105,95 €

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (€)
Zemljište	5.962,40
ZGRADA	
V objekta 1.515,00 m ³	
UZGREDNI TROŠKOVI	
Komunalni doprinos 0,53 €/ m ³	802,95
Vodni doprinos 0,20 €/ m ³	303,00
Troškovi komunalnih priključaka	0,00
Tehnička dokumentacija	0,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)	0,00
Ukupni troškovi	1.105,95
Ukupna vrijednost	
Vrijednost zemljišta	5.962,40
Uzgredni troškovi	1.105,95
Troškovna vrijednost nekretnine	7.068,35

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

T_v = 7.068,35 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **zgrade osnovne škole Tomići i zemljišta u Tomićima 23B, Drežnica** u vlasništvu Osnovne škole Tomići, Drežnica, udio 1/1, iznosi :

7.070,00 €

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

IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA

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 NEKRETNINA OGULIN

K.o. DREŽNICA

k.č.br.: 2163/12 , 2163/13 , 2163/4 , 2163/5 , 2163/6 i druge.

Stanje na dan: 27.11.2023.

OSS evidencijski broj: 3037462/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

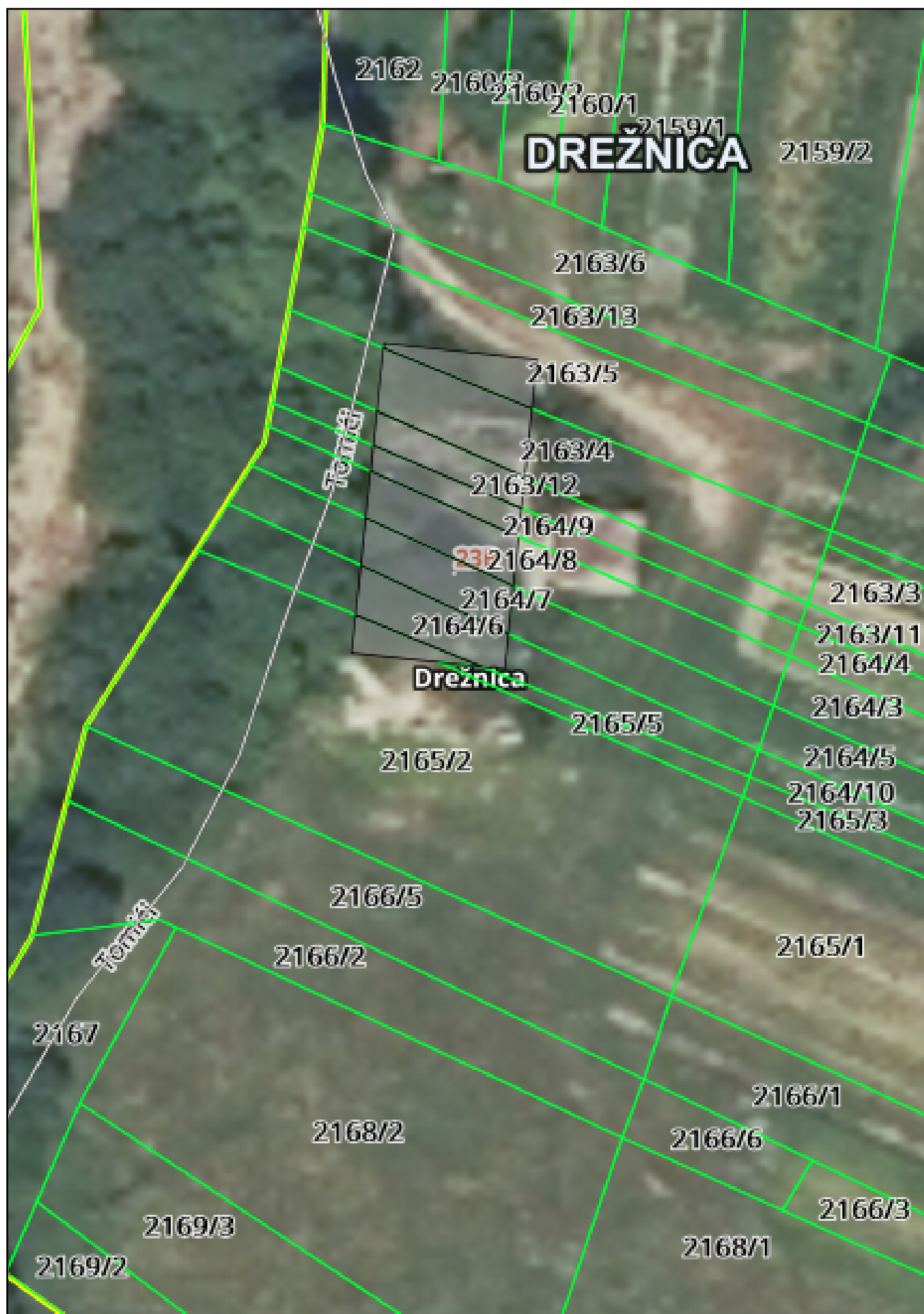


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2050696301b49a6

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. 19:30

Katastarska općina: 319228, DREŽNICA

Broj ZK uložka: 574

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 2163/5, 2163/6, 2163/12, 2164/6, 2164/7, 2164/8, 2164/9, 2165/2, 2165/5, 2166/2, 2166/5, 2168/2 (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.	2163/5	15	NJIVA ORANICA	201 201	
2.	2163/6	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	223 223	
3.	2163/12	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	72 72	
4.	2164/6	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	104 104	
5.	2164/7	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	119 119	
6.	2164/8	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	137 137	
7.	2164/9	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	58 58	
8.	2165/2	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	583 583	
9.	2165/5	15	NJIVA ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	14 14	
10.	2166/2	15	RAST DVORIŠTE	227 227	
11.	2166/5	15	RAST ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	522 522	
12.	2168/2	15	RAST ŠKOLSKO IGRALIŠTE	507 507	
		UKUPNO:		2767	

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	OSNOVNA ŠKOLA TOMIĆI, 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 760210/2023



Kontrolni broj: 20506998c3d79da

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: 938-08/23-02/206

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 je građevina obilježena točkom A evidentirana u katastarskom operatu k.o.Drežnica na kč.broju 2163/5, 2163/4, 2163/12, 2164/9, 2164/8, 2164/7, 2164/6, 6165/2, dana 24.08.1957. godine.

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A locirana na kč.broju 2163/5, 2163/4, 2163/12, 2164/9, 2164/8, 2164/7, 2164/6, 6165/2, 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 kopija snimke iz zraka.

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 14:36

Serijski broj certifikata

209288283304835343780970107719090930834

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z155334849724dc93

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
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

K.o. DREŽNICA

k.č.br.: 2163/12, 2163/4, 2163/5, 2164/6, 2164/7 i druge.

OGULIN, 27.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2023-02/206

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

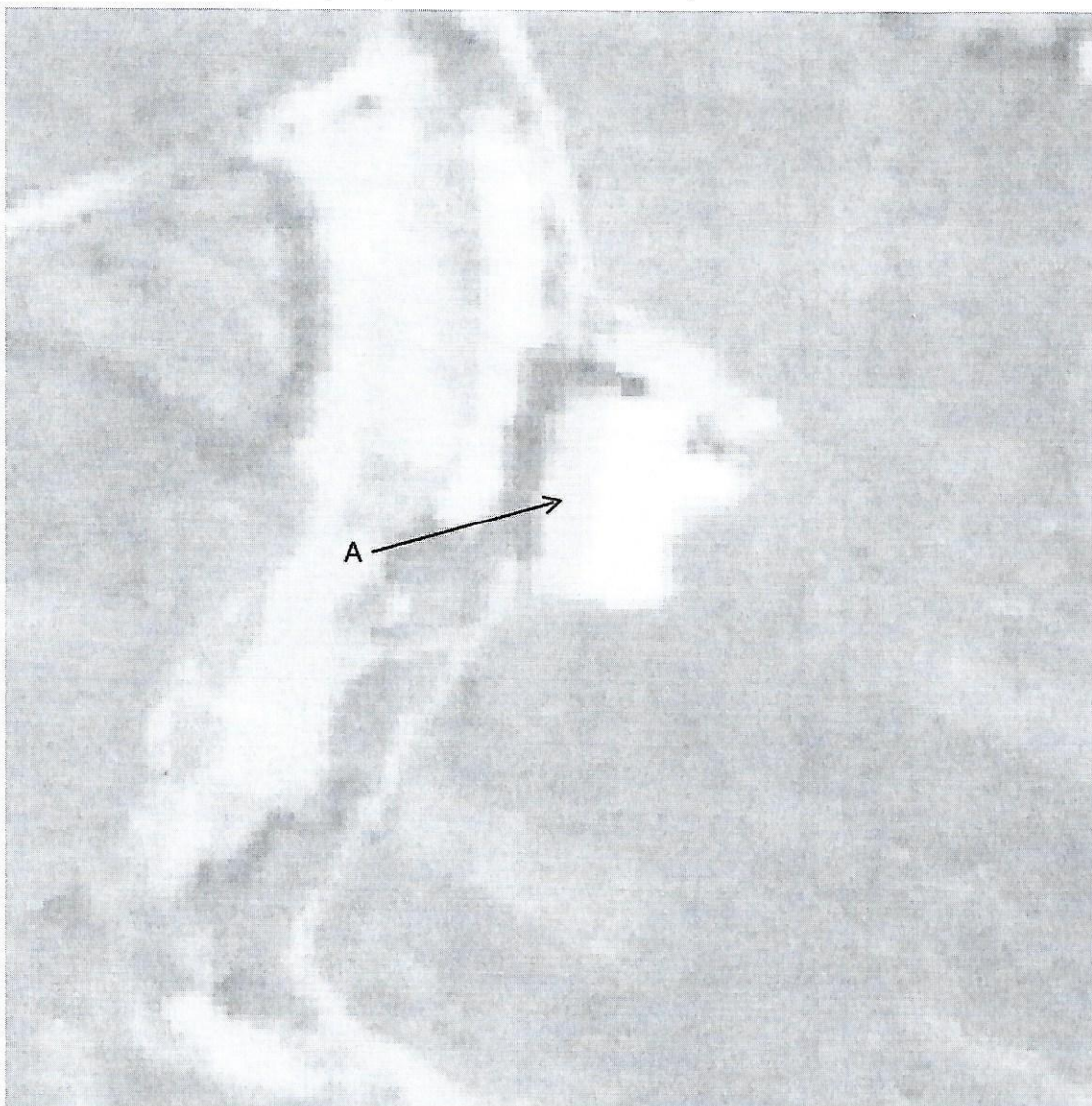
Zadatak:
GORSKI_KOTAR_1964

Godina snimanja: 1964
Niz: 256
Broj snimka: 1839

Datum ispisa: 27.11.2023.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/23-02/206, UR.BROJ 541-15-04/4-23-2



Izradio:
Tihomir Puškarić, geod.teh.



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



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

KLASA: 938-07/23-01/798
URBROJ: 541-15-04/2-23-4
OGULIN, 24.11.2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DREŽNICA (Mbr. 319228)

Posjedovni list: 574

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA TOMIĆI, 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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
2163/5	NJIVA	201	15		
	ORANICA	201			
2163/6	NJIVA	223	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	223			
2163/12	NJIVA	72	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	72			
2164/6	NJIVA	104	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	104			
2164/7	NJIVA	119	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	119			
2164/8	NJIVA	137	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	137			
2164/9	NJIVA	58	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	58			
2165/2	NJIVA	583	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	583			
2165/5	NJIVA	14	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	14			
2166/2	RAST	227	15		
	DVORIŠTE	227			
2166/5	RAST	522	15		
	ŠKOLA, VIS. ŠKOLA	522			
2168/2	RAST	507	15		
	ŠKOLSKO IGRALIŠTE	507			
Ukupna površina katastarskih čestica		2767			

NAPOMENA: Ovaj prijepis 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
informatički 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

Z1552338716b6b65b

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 PREDSEDNIKA
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.

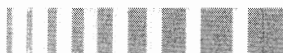
Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim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

PREDSEDNIK 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.