

Na temelju članka 18. Statuta Virovitičko--podravske županije ("Službeni glasnik" broj:2/13.),  
Županijska skupština Virovitičko-podravske županije na \_\_.sjednici održanoj \_\_\_\_\_  
2015.godine, donosi

**ZAKLJUČAK**  
**o davanju suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole**  
**„Davorin Trstenjak“ Čađavica o prijenosu bez naknade nekretnina**  
**Virovitičko-podravskoj županiji**

**I.**

Daje se suglasnost na Odluku školskog odbora Osnovne škole "Davorin Trstenjak" Čađavica  
KLASA: 406 – 01/15 – 01/01, URBROJ: 2189 – 27 – 06 – 15 – 01 od 6. svibnja 2015.godine o  
prijenosu bez naknade nekretnina Virovitičko-podravskoj županiji i to kako slijedi:

- nekretnine upisane u z.k.ul.br 457 k.o. Noskovci koje se sastoje od kat.čest. 287  
škola, dvorište u selu sa 12 217 m<sup>2</sup>,
- nekretnina upisane u z.k.ul.br. 4 k.o. Noskovci koje se sastoje od kat.čest. 288 oranica u  
selu sa 1.856 m<sup>2</sup> te kat. čest. 289 oranica, šuma u selu sa 1.076m<sup>2</sup>

te se odobrava stjecanje ovih nekretnina u korist Virovitičko-podravske županije.

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iz prethodnog stavka utvrđuje se u iznosu od  
1.558.117,29 kuna.

**II.**

Međusobna prava i obveze između Osnovne škole „Davorin Trstenjak“ Čađavica i Virovitičko-  
podravske županije uredit će se posebnim ugovorom.  
Ovlašćuje se Župan Virovitičko-podravske županije za zaključenje ugovora iz prethodnog stavka.

**II**

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku“ Virovitičko-podravske županije .

KLASA:945 - 01/15 - 02/06  
URBROJ: 2189/1 - 04/1 - 15 - 2  
Virovitica, \_\_\_\_\_2015.

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**  
**VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA**

**PREDSJEDNICA**  
**Ana - Marija Petin, dipl.oec.**

REPUBLIKA HRVATSKA  
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA  
OSNOVNA ŠKOLA „DAVORIN TRSTENJAK“  
ČAĐAVICA  
Kolodvorska 1, 33523 ČAĐAVICA

KLASA: 406-01/15-01/01  
URBROJ: 2189-27-06-15-01  
Čađavica, 6. svibnja 2015.

Na temelju članka 58. Statuta Osnovne škole „Davorin Trstenjak Čađavica“, Školski odbor na 14. sjednici održanoj 5. svibnja 2015. godine donosi

### **ODLUKU**

#### **o prijenosu bez naknade nekretnina PŠ Noskovci Virovitičko-podravskoj županiji**

#### **I**

Određuje se prijenos nekretnina PŠ Noskovci u vlasništvu Osnovne „Davorin Trstenjak“ Čađavica Virovitičko-podravskoj županiji i to kako slijedi:

- nekretnina upisana u z.k. ul. br. 457 k.o. Noskovci pod oznakom kat. čest. 287 škola, dvorište u selu sa 12217 m<sup>2</sup>,
- nekretnina upisana u z.k. ul. br. 4 k.o. Noskovci pod oznakom kat. čest. 288 oranica u selu sa 1856 m<sup>2</sup>,
- nekretnina upisana u z.k. ul. br. 4 k.o. Noskovci pod oznakom kat. čest. 290 oranica, šuma u selu sa 1076 m<sup>2</sup>.

#### **II**

Nekretnine iz točke I prenose se bez naknade.

#### **III.**

Vrijednost nekretnina iz toče I ove Odluke utvđuje se u iznosu od 1.558.117,29 kuna (slovima: milijunpestopedesetosamtisućastosedamnaestkunaidvadesetdevetlipa), koju je Školski odbor utvrdio na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

#### **IV**

Po dobivanju prethodne suglasnosti Skupštine Virovitičko-podravske županije za prijenos nekretnina iz točke I ove Odluke, ovlašćuje se ravnateljica Osnovne škole „Davorin Trstenjak“ Čađavica na sklapanje Ugovora o darovanju,

#### **V**

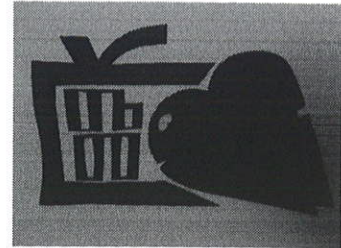
Ova odluka stupa na snagu nakon prethodne suglasnosti Skupštine Virovitičko-podravske županije sukladno članku 58. stavku 13. Statuta škole.

**PREDSJEDNIK ŠKOLSKOG ODBORA**

Davor Koleno, upr. prav.



Osnovna škola „Davorin Trstenjak“ Čađavica  
Kolodvorska 1, 33523 Čađavica  
E-mail: ured@os-davorin-trstenjak-cadjavica.skole.hr  
Tel. 033 544200/ Fax: 033 544225



KLASA: 602-01/15-01/103  
URBROJ: 2189-27-01-15-01

Čađavica, 6. svibnja 2015.

Virovitičko-podravska županija  
Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, šport i tehničku kulturu  
Trg Ljudevita Patačića 1  
33 000 Virovitica

**Predmet: Odluka o prijenosu nekretnine PŠ Noskovci**  
*-dostavlja se*

Poštovana,  
U privitku dopisa dostavljam Odluku o prijenosu bez naknade nekretnina PŠ Noskovci Virovitičko podravskoj županiji. Molim Vas da istu uvrstite u dnevni red Skupštine Virovitičko-podravske županije.

S poštovanjem,

  
Raynateljica  
*K. Žunec*  
Ksenija Žunec, dipl. učit. RN

Prilog:

1. Odluka Školskog odbora OŠ „Davorin Trstenjak“ Čađavica o prijenosu bez naknade nekretnina PŠ Noskovci Virovitičko-podravskoj županiji
2. Elaborat o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA  
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA  
2189/1

PRIMLJENO	07-05-2015		
KLASA	945-01/15-02/06	ORG. JED.	07
UR. BROJ	2189-27-15-1	PRIL.	1
		VRIJ.	

**BOŽO MILIVOJEVIĆ** DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRAĐEVNE STRUKE OVL. BROJ 4-Su-715/2012 OD 07.01.2013 GOD.  
OIB16058912925

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



**NARUČITELJ:** OSNOVNA ŠKOLA „DAVORIN  
TRSTENJAK“ ČAĐAVICA,  
KOLODVORSKA 1

**VLASNIK:** , OSNOVNA ŠKOLA „DAVORIN  
TRSTENJAK“ ČAĐAVICA,

**NEKRETNINA** ŠKOLA I ŠKOLA U PRIRODI

**LOKACIJA** NOSKOVCII BB, ČAĐAVICA

## SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	OPĆENITO	4
3.	PODATCI O VALSNIŠTVU	4
4	LOKACIJA, ORTO FOTO KARTA I LEGALITET	5
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	7
6	FOTO DOKUMENTACIJA	9
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	15
8.1	POREDBENA METODA GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE	16
8.2.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	17
8.3.	TROŠKOVNA METODA OBJEKT	19
8.4.	REKAPITULACIJA	20
9	DOKUMENTACIJA	21

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

### OPĆI PODACI:

Datum izrade: 17. VELJAČE 2015. godine  
Naručitelje procjene: Osnovna škola „Davorin Trstenjak“ Čađavica  
IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Noskovci  
z.k. uložak: 1307457 i 4  
z.k.č.br: 287; 288 i 290  
opis nekret. i namjena: Škola i škola u prirodi / Obrazovanje  
vlasnik: Osnovna škola „Davorin Trstenjak“ Čađavica

### PODACI O NEKRETNINI:

#### ADRESA NEKRETNINE

Županija: Virovitičko podravska  
Općina/naselje: Čađavica / Noskovci  
Ulica i kbr.: Noskovci bb

#### OPIS NEKRETNINE

Godina izgradnje: 1890                      Obnovljeno 2012                      godine  
Opće stanje: Vrlo dobro  
IZRADIO: Božo Milivojević dipl. ing. građ.

### PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.558.117,29</b>	<b>202.090,14</b>	<b>409,97</b>

LEGALN. NEKR.: Negr. Legalna dokaz stranica 6 procjene

Slatina 17.02..2015. godine



Sudski vještak:

*Božo Milivojević*  
Božo Milivojević dipl. ing. građ.

## 2. OPĆENITO

Na zahtjev gospođe ravnateljice osnovne škole "Davorin Trstenjak" Čađavica, Kolodvorska 1, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – osnovne škole i škole u prirodi koja se nalazi u Noskovcima, Noskovci bb**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje **tržišne vrijednosti** predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

Očevid je izvršen na licu mjesta - **15.02..2015. god.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina**, i to osobito :

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** ( NN br. 91/96 )
- **U p u t s t v o** o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata ( NN br. 52 / 84 )
- **Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina** NN 74/2014
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 79/2014
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" **Građevinskog instituta**
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene **građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture**

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njene izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## 3. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema **Izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slatini digitalni ispis** , od 15.02..2015. u **zk. ul. Br 457 k.o. Noskovci**, upisana je škola, dvorište u selu na K:Č: **287**; u **zk. ul. Br 4 k.o. Noskovci**, upisana je oranica i šuma u selu u selu na K:Č: **288 i 290** a z.k. vlasnik je Osnovna škola „Davorin Trstenjak“ Čađavica

**Teret:iskazan na vlasničkom listu str. 22-23 elaborata**

#### 4. LOKACIJA, ORTO FOTO KARTA I LEGALITET

Predmetna nekretnina nalazi se u selu Noskovci općina Čađavica na županijskoj cesti Suhopolje - Čađavica. Lokacija je opremljena razvodom instalacija komunalne infrastrukture. Okolni objekti su stambeni, individualnog tipa izgradnje, slične katnosti.



## ORTO FOTO KARTA K.Č. 287; 288 i 290 K.O. NOSKOVCI



Katastarska općina Novskovci

Stanje katastarskog plana na dan 05.11.201.



### LEGALITET:

- Zgrada je građena prije 15.02.1968 godine, a za obnovu I rekonstrukciju je izdana uredna građevna dozvola.
- Zgrada je uredno ucrtana

Površine pojedinih prostora iz projekta po kojemu je zgrada obnovljena a koji mi je na dan prgleda stavljen na uvid. Usporedbom na licu mjesta dana 16.02.2015 godine utvrđeno da je zgrada obnovljena prema projektu.

## 5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

### 5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM NE OBNOVLJEN</b>					
NGP PO PROJEKTU	187,22	0,35	65,53	<b>224,66</b>	<b>629,06</b>
<b>UKUPNO PODRUM</b>	<b>187,22</b>		<b>65,53</b>		
<b>PRIZEMLJE</b>					
ULAZNI TRIJEM	2,40	0,25	0,60	<b>419,92</b>	<b>1.301,74</b>
ULAZNI HOL	21,35	1,00	21,35		
UČIONICA	53,05	1,00	53,05		
UČIONICA	51,75	1,00	51,75		
KABINET	21,40	1,00	21,40		
WC M	3,00	1,00	3,00		
WC Ž	3,00	1,00	3,00		
PRED PR.	2,70	1,00	2,70		
WC	2,90	1,00	2,90		
WC OSOBLJE	2,90	1,00	2,90		
WC OSOBLJE	2,70	1,00	2,70		
WC INVALIDI	3,95	1,00	3,95		
PREDPROSTOR	10,25	1,00	10,25		
KUHINJA	26,65	1,00	26,65		
KABINET	20,85	1,00	20,85		
KABINET	30,80	1,00	30,80		
DVORANA	50,80	1,00	50,80		
STUBIŠTE	13,50	1,00	13,50		
ULAZNI HOL	15,30	1,00	15,30		
ULAZNI TRIJEM	9,90	0,25	2,48		
ULAZ U PODRUM	0,78	1,00	0,78		
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>	<b>349,93</b>		<b>340,71</b>		

<b>POTKROVLJE</b>					
PREDPROSTOR	6,37	0,75	4,78		
SOBA	11,77	0,75	8,83		
KUPAONA	3,66	0,75	2,75		
SOBA	10,01	0,75	7,51		
KUPAONA	3,48	0,75	2,61		
SOBA	37,25	0,75	27,94		
SOBA	49,51	0,75	37,13		
<b>UK. POTKROVLJE</b>	<b>122,05</b>		<b>91,55</b>	<b>146,46</b>	<b>380,80</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>659,20</b>		<b>497,79</b>	<b>791,04</b>	<b>2.311,60</b>

## 5.2. GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Slatini DIGITALNI IZVOD od 15.02.2015. ukupna površina građevnog I poljoprivrednog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	POVRŠINA M2	
			GRAĐEVNO	POLJOPRIV.
1	457	287	4.531,00	
2	457	287		7.686,00
3	4	288		2.283,00
4	4	290		649,00
<b>ukupno</b>			<b>4.531,00</b>	<b>10.618,00</b>

## 6. FOTO DOKUMENTACIJA



IZGLED IZVANA SJEVERO ISTOK



IZGLED IZVANA SJEVERO ZAPAD



IZGLED IZVANA JUGO ISTOK



IZGLED IZVANA JUGO ZAPAD



PRIZEMLJE KABINET



PRIZEMLJE URED



PRIZEMLJE PREDSOBLJE



PRIZEMLJE – KUHINJA



PRIZEMLJE HODNIK



PRIZEMLJE WC INVALIDI



PRIZEMLJE WC



PRIZEMLJE HODNIK



PRIZEMLJE UČIONICA



PRIZEMLJE UČIONICA



PRIZEMLJE WC



PRIZEMLJE WC



STEPENICE ZA POTKROVLJE



POTKROVLJE - HODNIK



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE WC



POTKROVLJE WC



POTKROVLJE TUŠEVI



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE SOBA



PODRUM NEUREĐEN



PODRUM NEUREĐEN



PARK ISPRED OBJEKTA



K.Č. 288 I 290



ULAZ U DVORIŠTE

## 7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

<b>NKP:</b>	497,79 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Škola i škola u prirodi
<b>God. Izgrad.:</b>	1890 renovirano 2012 uključivo novi krov i stolariju
<b>Katnost:</b>	Podrum + Prizemlje + potkrovlje
<b>Gradska zona:</b>	3
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orijentacija:</b>	Istok Zapad
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: zidana od opeke Međukatna Svod od opeke i drveni grednik kon. Preg. zidovi: od opeke Krovn k.: drvena dvostrešna, pokrivena crijepom nova Limarija: bakarna Hidroizolacije: Izvedene
<b>Pročelje:</b>	Opeka
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukani, boja, keram. Pločice .
<b>Obrada podova:</b>	Keramičke pločice + parket
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: drvena, puna i ostakljena, lakirana Inova Fasadna st.: Drvena po zahtjevu zaštite
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedene Telefon: proveden Vodovod: Proveden. Kanalizacija: Provedena septička jama Plin: Proveden Klima uređaj: Provedn Grijanje: centralno na plin
<b>Sanitarije:</b>	keramika.
<b>Održavanje:</b>	redovno
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	Vrlo dobar

## 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

### POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa cijenama oglašenim na internetskim stranicama, jer u gradu Slatini ne funkcionira registar tržišta nekretnina. U tu svrhu korišteni su podaci iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

### TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjenjem uslijed vremenskog utjecaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, obrtničke radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt. Sadašnja tržišna vrijednost prostora računa se prema izrazu:

$$Stg = Sgv \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fl \times Fpp$$

FAKTORI KOREKCIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	PREPORUKA
faktor korisne površine Fkp	0,80 - 1,20
faktor za poslovne objekte Fp	1,00 - 1,50
faktor kvalitete izgradnje Fki	0,20 - 1,50
faktor lokacije Fl	0,70 - 1,50
faktor ponude i potražnje Fpp	0,20 - 2,00

## 8.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI OBJEKTA POREDBENOM METODOM GRAĐEVNO ZEMLIŠTE

- 8.1.1 Vrijednost zemljišta određuje se poredbenom metodom
- 8.1.2. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama zemljišta
- 8.1.3 Pregled aktualne ponude na web-stranicama

Obzirom da nema javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, sagledavajući ugovorne obveze glede rokova izrade procjene u izračunu se koriste javno dostupni podaci:

### USPOREDBA 1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-slatina-444-m2-oglas-11244147>

#### Građ. zemljište, P. Slatina, 444 m2, ZAMJENE!

8+1 0  0

Cijena: 30.675kn

Približno: 4.000€

Šifra oglasa: 11244147  
Objavljen: 17.02.2015 u 19:55  
Do isteka je još: 29 dana, 10 h, 47 min  
Oglas prikazan: 1056 puta

Županija: Virovitičko-podravska  
Grad/Općina: Slatina  
Naselje: Slatina  
Tip zemljišta: građevinsko  
Namjena: stambeno  
Površina: 444,00  
Opširnije:  
Prodajem zemljište u Podravskoj Slatini. Zemljište je u vinogradskoj ulici, udaljeno 1,2km od centra, od zvezdastog trga.



Objavljen: 17.2.2015

Površina: m2 444,00

namjena S

Cijena: EUR 4.000,00

### USPOREDBA 2

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-slatina-1500-m2-oglas-5644346>

#### Građevinsko zemljište: Slatina, 1500 m2

8+1 0  0

Cijena: 75.920kn

Približno: 9.900€

Šifra oglasa: 5644346  
Objavljen: 17.02.2015 u 13:08  
Do isteka je još: 29 dana, 3 h, 57 min  
Oglas prikazan: 2112 puta

Županija: Virovitičko-podravska  
Grad/Općina: Slatina  
Naselje: Slatina  
Tip zemljišta: građevinsko  
Namjena: ---  
Površina: 1500,00  
Opširnije:  
Građevinsko zemljište u Slatini, ulica Rudošta Kolibaša, neposredna blizina centra  
Komunalije:  
- Gradsko



Objavljen: 17.2.2015

Površina: m2 1.500,00

namjena S

Cijena: EUR 9.000,00

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-sumede-900-m2-oglas-5671970>

### USPOREDBA

3

#### Građevinsko zemljište: Sumede, 780 m2

8+1 0  0

Cijena: 29.908kn

Približno: 3.900€

Šifra oglasa: 5671970  
Objavljen: 18.02.2015 u 05:55  
Do isteka je još: 1 dana, 22 h, 16 min  
Oglas prikazan: 3775 puta

Županija: Virovitičko-podravska  
Grad/Općina: Orahovica  
Naselje: Šumede  
Tip zemljišta: građevinsko  
Namjena: stambeno  
Površina: 780,00  
Opširnije:  
Orahovica-Šumede, prodajem atraktivne građevinske parcele u vikend zoni, 6 km od jezera i 50 m od potoka, voćnjak, uz asfaltnu



Objavljen: 18.2.2015

Površina: m2 780,00

namjena S

Cijena: EUR 3.900,00

Mjesto	opis / namjena	Cijena( € )	površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
Slatina ulica Vinog.	građ. zemljište	4.000,00	444,00	9,01
Slatina ulica R.Kol.	građ. zemljište	9.000,00	1.500,00	6,00
Orahovica Šumeđe	građ. zemljište	3.900,00	780,00	5,00
PROSJEČNO				6,67
Analizom ponude, za izračun dohodovnom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene zemljišta u iznosu		0,50	€/m <sup>2</sup>	3,33

P z= 4531,00 m<sup>2</sup>

Cijena za lokaciju : 3,33 €/m<sup>2</sup>

Tečaj : 7,71 kn/€

**UKUPNO : Cz = 15.110,14 € = 116499,15 kn**

## 8.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI OBJEKTA POREDBENOM METODOM POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

8.2.1. Vrijednost zemljišta određuje se poredbenom metodom

8.2.2. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama zemljišta

8.2.3. Pregled aktualne ponude na web-stranicama

Obzirom da nema javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, sagledavajući ugovorne obveze glede rokova izrade procjene u izračunu se koriste javno dostupni podaci :

USPOREDBA 1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poljoprivredno-zemljiste-livada-suma-duzluk-20602-m2-oglas-14281128>

### Poljoprivredno zemljište; livada i šuma, Duzluk, 20602 m<sup>2</sup>

Cijena: 61.349kn

Približno: 8.000€

Županija: Virovitičko-podravska  
Grad/Općina: Orahovica  
Naselje: Duzluk  
Tip zemljišta: poljoprivredno  
Namjena: ostalo  
Površina: 20602.00

Opisnje:  
Prodajem zemljište Orahovica- Duzluk, predio Toplice, površine 2.06 ha. U naravi livada ( 0,5 ha ) s mladim nasadom oraha (cca: 50 komada ), a ostalo je šuma ( kesten, grab, divlja trešnja, jasen... ) koja u



Šifra oglasa: 14281128  
Objavljen: 01.02.2015 u 14:52  
Do isteka je još: 13 dana, 5 h, 20 min  
Oglas prikazan: 307 puta

Objavljen: 1.2.2015  
Površina: m<sup>2</sup> 20.602,00  
namjena Or.

Cijena: EUR 8.000,00

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poljoprivredno-zemljiste-kapelna-6500-m2-oglas-10156883>

**USPOREDBA**

2

**Poljoprivredno zemljište: Kapelna, 6500 m2**

8+1 0  0

**Cijena: 16.871kn**

Približno: 2.200€

Šifra oglasa: **10156883**  
Objavljen: 24.01.2015 u 12:20  
Do isteka je još: 5 dana, 2 h, 54 min  
Oglas prikazan: 390 puta

Županija: Osječko-baranjska

Grad/Općina: Viljevo

Naselje: Kapelna

Tip zemljišta: poljoprivredno

Namjena: ostalo

Površina: 6500,00

Opširnije:

Prodajem oranicu 50m od kuća pokraj ceste, 6500m2 Kapelna kod D. Miholjca  
Br tel: 0997060888 zvabi iza 17h



**PODACI O OGLAŠIVAČU**

**jasnaoskomic1**

Svi oglasi ovog oglašivača  
Grad Zagreb

Telefon: 01.0997060888

**KONTAKTIRAJ OGLAŠIVAČA**

Objavljen: 24.1.2015

Površina: m2 **6.500,00**

namjena Or

Cijena: EUR **2.200,00**

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poljoprivredno-zemljiste-viljevo-28982-m2-oglas-12001811>

**USPOREDBA**

3

**Poljoprivredno zemljište: Viljevo, 28982 m2**

8+1 0  0

**Cijena: 103.527kn**

Približno: 13.500€

Šifra oglasa: **12001811**  
Objavljen: 03.02.2015 u 14:42  
Do isteka je još: do prodaje  
Oglas prikazan: 564 puta

Županija: Osječko-baranjska

Grad/Općina: Viljevo

Naselje: Viljevo

Tip zemljišta: poljoprivredno

Namjena: ostalo

Površina: 28982,00

**KONTAKT**



**EXPERT d.o.o.**

Posjetite ovu Njuškalo trgovinu  
Sjedište: Trg dr. Franje Tuđmana 15 I/1 Našice  
i Poslov  
31540  
Osječko-baranjska  
andrija@expert-doo.hr

Objavljen: 3.2.2015

Površina: m2 **28.982,00**

namjena Or

Cijena: EUR **13.500,00**

Mjesto	opis / namjena	Cijena( € )	površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
<b>Orahovica Šumeđe</b>	građ. zemljište	8.000,00	20.602,00	0,39
<b>Donje Viljevo</b>	građ. zemljište	2.200,00	6.500,00	0,34
<b>Donje Viljevo</b>	građ. zemljište	13.500,00	28.982,00	0,47
<b>PROSJEČNO</b>				0,40
Analizom ponude, za izračun dohodovnom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene zemljišta u iznosu		1,10	€/m2	0,44

$P_z = 10618,00 \text{ m}^2$

Cijena za lokaciju : 0,44 €/m<sup>2</sup>

Tečaj : 7,71 kn/€

**UKUPNO :**  $C_z = 4.643,03 \text{ €} = 35797,77 \text{ kn}$

### 8.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI OBJEKTA TROŠKOVNOM OBJEKT

<b>geometrijski podaci o prostoru :</b>			srednji tečaj NBH	7,71
NKP =	497,79	m <sup>2</sup>	(kn/eur)	
BRP =	791,04	m <sup>2</sup>		
BVO =	2.311,60	m <sup>3</sup>		

**jed. cij. gradnje ekvivalentnog zamjenskog objekta:** 500,00 €/m<sup>2</sup>

**umanjenje konstrukcije zbog starosti i fizičke istrošenosti:**

n =	50	godina	starost objekta
N =	120	godina	vijek trajanja objekta
U =	0,2361	.....po Verneru = $0,80 \times n/N \times (n + N) / (2 * N)$	
U =	23,61%		

**izračun sadašnje građevinske vrijednosti prostora**

Vrsta radova	Postotak učešća (%)	Nova vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	umanjenje (%)	umanjenje (€/m <sup>2</sup> )	Sadašnja vrijednost (k€/m <sup>2</sup> )
konstrukcija	55	275,00	23,61	64,93	210,07
obrtnički radovi	20	100,00	10,00	10,00	90,00
završni radovi	15	75,00	10,00	7,50	67,50
instalacije	10	50,00	10,00	5,00	45,00
<b>ukupno</b>	<b>100</b>	<b>500,00</b>			<b>412,57</b>

**sadašnja građevinska vrijednost:**

(m <sup>2</sup> )		(€/m <sup>2</sup> )		(€)
497,79	x	412,57	=	205.372,94
				€

**vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa**

(BVO m <sup>3</sup> )		(€/m <sup>2</sup> )		(€)
2.311,60	x	0,50	=	1.155,80
2.311,60	x	2,00	=	4.623,20
<b>Ukupno</b>				<b>5.779,00</b>
				€

Projekti i nadzor (4% od SGV)	€	9.955,80
Priključci	€	4.000,00

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA					
koeficijenti	Fkp	Fp	Fki	Fl	Fpp
dobiveni koeficijent utrživosti - Fu		0,81	x		225.107,74
					€
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE =					182.337,27
					€

182.337,27 €

=

1.405.820,37 kn

366,29 € /m<sup>2</sup>

#### 8.4. REKAPITULACIJA

Metoda procjene	Procijenjena vrijednost (EUR)	Težina	Vagana vrijednost (EUR)
GRAĐEVNO ZEMLIŠTE	15.110,14	100%	15.110,14
POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE	4.643,03	100%	4.643,03
OBJEKT	182.337,27	100%	182.337,27
<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur) :</b>		<b>300%</b>	<b>202.090,44 €</b>

1.558.117,29 kn

=

202.090,44 €

409,97 €/M2

## 9.DOKUMENTACIJA

- VLASNIČKI LISTOVI
- KOPIJA PLANA
- POSJEDOVNI LIST
- OVLAŠTENJE

# DOKUMENTACIJA

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK SLATINA

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=9...>

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLATINI  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: **15.02.2015.**

Katastarska općina: **NOSKOVCI**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1964/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **457**

### ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	287	ŠKOLA, DVORIŠTE U SELU	12217			Pripis iz uložka 4

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
	<b>1. OSNOVNA ŠKOLA "DAVORIN TRSTENJAK" ČAĐAVICA</b>	

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLATINI  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 15.02.2015.

Katastarska općina: **NOSKOVCI**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1964/2014  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 4

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	288	ORANICA U SELU	1856			
2.	290	ORANICA, ŠUMA U SELU	1076			

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-2363/13 Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu na kč.br. 287 pod A priložena Uporabna dozvola br. KLASA: Up/I-361-05/12-01/26, UR. Broj: 2189/1-08/7-12-5 od 25.09.2012.g. i lokacijska dozvola br. KLASA: Up/I-350-05/10-01/54, UR.BROJ: 2189/1-10/13-10-7 od 23.09.2010.g.	

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	<b>UDIO 1/1</b>	
1.	<b>OSNOVNA ŠKOLA "DAVORIN TRSTENJAK" ČAĐAVICA</b>	
2.1.	Zaprimljeno 21.02.2014. broj Z-404/14 Na temelju čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) zabilježuje se spor na cjelokupne nekretnine pod A, radi postupka povrata imovine koji se vodi kod Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Slatina.	

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------



**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**  
**OPĆINSKI URED ZA KATASTAR VIROVITICA**  
**ISPOSTAVA SLATINA**

Klasa: 935-06/12-01/292  
Ur br.: 541-16-3-03/10-12-2  
U Slatini, 11.06.2012.

Katastarska općina: Noskovci  
Broj lista katastarskog plana: 10  
Mjerilo: 1:2000  
Mjerilo izvornika: 1:2000

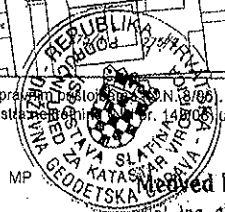
**IZVOD IZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA**

Katastarska čestica broj: 287,288,290



Oslobođeno od upravne pristojbe po čl. 6. stav 2. po Zakonu o upravnim pristojbama (NN 13/05). Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastarske evidencije, br. 1480/05 u iznosu od 30,00 kuna.

Izradio:



Službena osoba:

MP **Medved Marjja**  
inž. geodetije

**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**Područni ured za katastar VIROVITICA  
Odjel / ispostava SLATINA

Katastarska općina Novskovci / MBR 323438

**NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA****Posjedovni list broj 201**

Stanje podataka na dan 12.02.2015

## Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	OSNOVNA ŠKOLA-DAVORIN TRSTENJAK, ČABAČAVICA, KOLODVORSKA 1	

## Podaci o katastarskim česticama

Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
287	10	SELO	ŠKOLSKO DVOR.	4.089		
287	10	SELO	ŠKOLA I ZGRADA	442		
287	10	SELO	PARK	7.686		
288	10	SELO	ORANICA	1.856		
290	10	SELO	ŠUMA	427		
290	10	SELO	ORANICA	649		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list				<b>15.149</b>		



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-715/2012  
Bjelovar, 7. siječnja 2013.

Temeljem čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10-pročišćeni tekst 27/11 i 130/11), te čl. 8. st. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 88/08), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

### RJEŠENJE

**Božo Milivojević, dipl. ing. građ.** iz Slatine Jakova Gotovca 5, imenuje se stalnim sudskim vještakom  
**građevinske struke**

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 15. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.

PREDSJEDNICA

Milenka Slivar



### O TOME OBAVIJEST

1. Božo Milivojević
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-