



KLASA: 940-02/25-01/02
URBROJ: 2178-15-05/1-25-5
Nova Gradiška, 10.03.2025.god.

**GRADONAČELNIKU GRADA NOVA GRADIŠKA
- OVDJE -**

PREDMET: Prijedlog Odluke o darovanju poslove zgrade i skloništa u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški

Grad Nova Gradiška vlasnik je nekretnine (poslovne zgrade u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški) čija vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda Grada Nova Gradiška bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini zbog čega je donošenje odluke o darovanju iste u nadležnosti Gradskog vijeća, a sukladno članku 34 stavak 1. alineja 16. Statuta Grada Nova Gradiška ("Novogradiški glasnik", broj 07/22).

Za predmetnu nekretninu dopisima od 12.12.2024. i 20.02.2025. zamolbu za darovanje podnijelo je Ministarstvo unutarnjih poslova Republike Hrvatske u svrhu osiguravanja primjerenih uvjeta rada djelatnika Policijske postaje Nova Gradiška.

Predmet darovanja bi bila nekretnina u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški koja se sastoji od kč.br. 2314 « KUĆA I DVOR.- ULICA M.A.RELKOVIĆA» u površini od 883m² upisane u zk.ul.br. 6943 k.o.Nova Gradiška i kč.br. 2315/1 « DVORIŠTE- MATIJE ANTUNA.RELKOVIĆA» u površini od 402m² upisane u zk.ul.br. 11925 k.o.Nova Gradiška koje u naravi čine uličnu poslovnu zgradu, sklonište i dvorište na adresi M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški.

Procjena vrijednosti predmetne nekretnine izvršena je po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju za procjenu nekretnina (rješenje:4-Su-103/2021-12) Eleni Moćan inž.građ., te je ista utvrđena u iznosu od 318.300,00 EUR.

Darovanje navedene nekretnine Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske izvršila bi se sukladno članku 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)..

S obzirom na ranije navedeno, a da bi se predmetnim darovanje osigurali bolji uvjeti rada djelatnika policije te samim time i bolja usluga građanima Grada Nove Gradiške i okolice, predlaže se Gradonačelniku Grada Nova Gradiška donošenje prijedloga Odluke o darovanju poslove zgrade i skloništa u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški, te upućivanje iste Gradskom vijeću Grada Nova Gradiška na razmatranje i usvajanje.



v.d. Pročelnik

Tomislav Sigurnja dipl.ing.geod.



Na temelju članka 59 stavak 1. alineja 2. Statuta Grada Nova Gradiška (" Novogradiški glasnik ", broj 07/22) GRADONAČELNIK GRADA NOVA GRADIŠKA Vinko Grgić dipl.ing.arh.. donosi

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o darovanju poslove zgrade i skloništa u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški.
2. Predlaže se Gradskom vijeću Grada Nove Gradiške njezino donošenje u tekstu koji prileži.
3. Za izvjestitelja na sjednici Gradskog vijeća određuje se v.d. pročelnik Upravnog odjela za komunalne djelatnosti Grada Nova Gradiška Tomislav Sigurnjak dipl.ing. geod.

**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-02/25-01/02
URBROJ: 2178-15-05/1-25-6
Nova Gradiška, 10.03.2025.god

GRADONAČELNIK

Vinko Grgić dipl.ing.arh



Na temelju članka 34 stavak 1. alineja 13. Statuta Grada Nova Gradiška ("Novogradiški glasnik", broj 07/22) GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVE GRADIŠKE, na ____ sjednici održanoj _____ 2025. godine donosi

ODLUKU
o darovanju poslove zgrade i skloništa u vlasništvu Grada Nova Gradiška
na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški

Članak 1.

Odobrava se darovanje Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske nekretnine u vlasništvu Grada Nova Gradiška na adresi ulica M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški koja se sastoji od kč.br. 2314 « KUĆA I DVOR.- ULICA M.A.RELKOVIĆA» u površini od 883m2 upisane u zk.ul.br. 6943 k.o.Nova Gradiška i kč.br. 2315/1 « DVORIŠTE- MATIJE ANTUNA .RELKOVIĆA» u površini od 402m2 upisane u zk.ul.br. 11925 k.o.Nova Gradiška koje u naravi čine uličnu poslovnu zgradu, sklonište i dvorište na adresi M.A.Relkovića 3 u Novoj Gradiški.

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ove Odluke utvrđena je u iznosu od 318.300,00 EUR.

Članak 2.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Nove Gradiške za zaključivanje darovnog ugovora za nekretninu iz članka 1. ove Odluke, sukladno članku 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17).

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Novogradiškom glasniku".

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: KLASA: 940-02/25-01/02
URBROJ: 2178/15-_____
Nova Gradiška, _____ 2025.god

PREDSJEDNICA
GRADSKOG VIJEĆA

Dinka Matijević, mag. oec.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
POLICIJSKA UPRAVA BRODSKO - POSAVSKA



NEKLASIFICIRANO

KLASA: NK-406-01/24-02/71
URBROJ: 511-11-01-24-1
Slavonski Brod, 12. prosinca 2024.

GRAD NOVA GRADIŠKA - GRADONAČELNIK
TRG KRALJA TOMISLAVA 1
35400 NOVA GRADIŠKA

PREDMET: Zamolba za darovanje nekretnine,
dostavlja se –

Poštovani,

nastavno na prethodni razgovor s predstavnicima ove Policijske uprave te iskazanu mogućnost darovanja, obraćamo Vam se kao zemljišnoknjižnom vlasniku sa zamolbom da se nekretnina upisana u:

z.k.ul. 6943 k.o. Nova Gradiška, označena kao:

k.č.br. 2314 Ulica Antuna Matije Relkovića (KUĆA I DVOR) 883 m²

(u katastru nekretnina upisana u PL broj: 6943, k.o. Nova Gradiška, 318078)

prenese u vlasništvo Policijske uprave brodsko-posavske, Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske, a radi osiguranja primjerenih uvjeta rada policijskim službenicima Policijske postaje Nova Gradiška, koji i sada koriste veći dio navedene nekretnine.

Vezano za naprijed navedeno, molimo da poduzmete odgovarajuće pravne i druge radnje u vezi pribave suglasnosti predstavničkog tijela Grada Nove Gradiške te nas o tome povratno obavijestite.

S poštovanjem,

O TOME OBAVIJEST:

Ministarstvo unutarnjih poslova,
Uprava za materijalno-financijske poslove,
Klasa: 406-01/18-02/55, Ur.broj: 511-01-171-19-7





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
UPRAVA ZA MATERIJALNO-FINANCIJSKE POSLOVE

KLASA: 406-01/18-02/55
URBROJ: 511-01-171-25-14
Zagreb, 20. veljače 2025.



P / 17338187
REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSavska ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
2178/15-03 STUČNA SLUŽBA GRADNOG UPRAVNIKA

Primljeno:	24.02.2025. / 320
Klasifikacijska oznaka	
Uredžbeni broj	03-705
Pril.	

BRODSKO-POSavska ŽUPANIJA
GRAD NOVA GRADIŠKA
N/p gradonačelnika, gospodin Vinko Grgić, dipl. ing. arh.

Trg kralja Tomislava 1
35400 Nova Gradiška

PREDMET: PP NOVA GRADIŠKA
- Zamolba za darovanje nekretnine k.č.br. 2314, k.o. Nova Gradiška

VEZA: Klasa: 940-02/25-01/02, Urbroj: 2178-15-05/1-25-2

Poštovani,

Ministarstvo unutarnjih poslova suglasno je da Grad Nova Gradiška uputi na sjednicu Gradskog vijeća Prijedlog odluke o darovanju nekretnine k.č.br. 2314, k.o. Nova Gradiška, upisano u zk.ul.br. 6943, kuća i dvor, ukupne površine 883 m², Ulica Matije Antuna Relkovića 3, za korist Republike Hrvatske, Ministarstva unutarnjih poslova.

U sklopu opisane nekretnine MUP za službene potrebe PP Nova Gradiška već koristi dio poslovnog prostora i to cijeli I. kat koji je fizički povezan sa susjednim objektom u ulici Matije Antuna Relkovića 1, u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstva unutarnjih poslova.

Nakon što Gradsko vijeće donese predloženu odluku o darovanju nekretnine, molimo da nam istu zajedno s kompletnom imovinsko-pravnom i tehničkom dokumentacijom dostavite kako bismo pokrenuli propisani postupak darovanja kod Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U svezi energetske obnove objekta PP Nova Gradiška možemo Vas izvijestiti da je sklapanje Ugovora o izvođenju radova u tijeku, a radi osiguranja dodatnog prostora za rad i utvrđivanja konkretnih potreba u tom smislu kontaktirat će Vas odgovorne osobe PU brodsko-posavske, odnosno PP Nova Gradiška.

Zahvaljujemo na suradnji.

S poštovanjem,



RAVNATELJICA UPRAVE

Andreja Benić

Dostaviti:

1. Ravnateljstvo policije
(Klasa: NK-406-01/18-02-11, Urbroj: 511-01-42-25-3)
2. Policijska uprava brodsko-posavska
(Klasa: 406-01/24-02/69, Urbroj: 511-11-04-25-2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Slavonski Brod
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 10.03.2025. 08:39

OSS evidencijski broj: 640549/2025
Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 6943

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15917/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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.	609	12	SLAVČA LIVADA	1015 1015	
2.	645	16	SLAVČA LIVADA	3742 3742	
3.	646/2	16	SLAVČA LIVADA	7175 7175	
4.	646/3	16	SLAVČA LIVADA	765 765	
5.	840/7	14	ULICA IVE ANDRIĆA ORANICA	68 68	
6.	840/8	14	ULICA IVE ANDRIĆA ORANICA	64 64	
7.	840/9	14	ULICA IVE ANDRIĆA ORANICA	53 53	
8.	1008/5	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	421 421	
9.	1008/6	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	3799 3799	
10.	1008/7	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	1523 1523	
11.	1008/9	15	MLINARSKA ULICA ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	3302 3302	
12.	1010/6	22	MLINARSKA ULICA NEPLODNO	88 88	
13.	1853	22	ULICA SLAV.GRANIČARA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA	2117 1658 459	
14.	1898/2	32	KOŽARSKA ULICA	305	

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/m ²	PPR
			KUĆA I DVOR.	305	
15.	1903	22	KOŽARSKA ULICA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE	810 170 640	
16.	1919	22	ULICA LJUDEVITA GAJA KUĆA I DVOR.	367 367	
17.	1983	22	ULICA ZRINSKIH KUĆA I DVOR.	442 442	
18.	2030/3	15	VINOGRADSKA ULICA ORANICA	196 196	
19.	2039	14	SLAVČA GROBLJE	12649 12649	
20.	2238/1	25	ULICA A. STEPINCA KUĆA I DVOR.	1161 1161	
21.	2265	25	ULICA A.M.RELKOVIĆA DVORIŠTE DOM KULTURE	1874 872 1002	
22.	2314	14	ULICA A.M.RELKOVIĆA KUĆA I DVOR.	883 883	
23.	2359	99	TRG KRALJA TOMISLAVA DJEČJE IGRALIŠTE	966 966	
24.	2482/1	26	ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA KUĆA I DVOR.	478 478	
25.	2542/2	26	UL. J.J.STROSSMAYERA ORANICA	800 800	
26.	3015/1	32	ZAGREBAČKA ULICA PAŠNJAK	868 868	
27.	3178	39	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	7626 7626	
28.	3179/2	99	ULICA IVANA DOMCA ZGRADA DVORIŠTE KUĆA, ULICA IVANA DOMCA	378 30 253 95	
29.	3179/3	99	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	886 886	
30.	3179/4	99	ULICA IVANA DOMCA	279	

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/m ²	PPR
			PAŠNJAK	279	
31.	3180/2	39	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	190 190	
32.	3283/16	40	UL. KRALJA ZVONIMIRA PUT	77 77	
33.	3544/1	40	GAKOVAČE LIVADA	3525 3525	
34.	3544/3	40	GAKOVAČE LIVADA	5941 5941	
35.	3573	41	GAKOVAČE LIVADA	8856 8856	
36.	3684	41	BREST LIVADA	2191 2191	
37.	3692	41	ULICA I.G. KOVAČIĆA LIVADA	1530 1530	
		UKUPNO:		77410	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD NOVA GRADIŠKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.			
22.1	Zaprimljeno 27.08.2018.g. pod brojem Z-8650/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 27.07.2018, na neodređeno vrijeme radi izgradnje stanice za podizanje tlaka u Ulici Svetog Roka u Gradu Nova Gradiška na kčbr. 2608/9 pašnjak u ulici Svetog Roka 1247 m ² u duljini od 13,8 m, širine 2,00 m, položajno smješten u smjeru istok-zapad udaljenosti 8,5 m jugo-zapadno od kčbr. 1604/2 u ukupnoj površini 28,4 m ² upisane u zk.ul. 1247 k.o. Nova Gradiška za korist: VODOVOD ZAPADNE SLAVONIJE D.O.O., OIB: 71642681806, IVANA GUNDULIĆA 15D, 35400 NOVA GRADIŠKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2025.

**Kontrolni broj: 29554921fc4c6e7**

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, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Slavonski Brod
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 10.03.2025. 08:39

OSS evidencijski broj: 640549/2025
Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 11925

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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/m ²	PPR
1.	2315/1	14	MATIJE ANTUNA RELKOVIĆA DVORIŠTE	402 402	
		UKUPNO:		402	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, 35400 NOVA GRADIŠKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2025.



Kontrolni broj: 295549208a88b25

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, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Elena Moćan, inž.građ., OIB 42489844406

Rešetari, Braće Radića 73c

elenamocan73@gmail.com, 091/7356019

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

br. 09/2025

Svrha procjene:

Kupoprodaja

Pedmet i lokacija procjene:

Poslovna zgrada (uredi) na k.č.br. 2314

k.o. Nova Gradiška

**Sklonište na k.č.br. 2314 i 2315/1 k.o. Nova
Gradiška**

Naručitelj procjene:

**Grad Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, Nova
Gradiška, OIB 08658615403**



SADRŽAJ:

- 1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA**
- 2. IZJAVA**
- 3. ZADATAK**
- 4. OSNOVNI PODATCI**
- 5. OPIS NEKRETNINE**
- 6. FOTODOKUMENTACIJA**
- 7. TEHNIČKI OPIS**
- 8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA**
- 9. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Slavonskom Brodu
Slavonski Brod, Tome Skalice 2
Ured predsjednika suda

Poslovni broj: 4-Su-103/2021-12.
Slavonski Brod, 14. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slavonskom Brodu, Dubravka Šimić, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima (NN 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) u vezi članka 5. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), povodom zahtjeva Elene Močan iz Nove Gradiške, Rešetari, B. Radića 73C, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

riješio je

I. Elena Močan, inženjerka graditeljstva (OIB: 42489844406), rođena 28. kolovoza 1984. u Novoj Gradiški, s prebivalištem u Novoj Gradiški, Rešetari, Braće Radića 73C, državljanka Republike Hrvatske

s danom 14. srpnja 2022. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

Obrazloženje

1. Elena Močan, inženjerka graditeljstva, podnijela je ovom sudu zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

2. Uz zahtjev je priložila svu potrebnu dokumentaciju o ispunjavanju uvjeta za stalnog sudskog vještaka prema članku 2. Pravilnika (Životopis, potvrda o radnom stažu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, domovnica, diploma, pristožba).

2 Poslovni broj: 4-Su-103/2021-12.

3. Podnositeljica zahtjeva uspješno je završila izobrazbu za poslove stalnog sudskog vještaka prema izvješću Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka iz Zagreba, Našička 20, od 31. svibnja 2022., poslovni broj: 01-ZČ-V-10/22.

4. Na temelju priložene dokumentacije i provedenog postupka, utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete koji se traže Pravilnikom za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, pa je odlučeno kao u izreci rješenja sukladno odredbi članka 10. stavka 1. Pravilnika.

5. Imenovani sudski vještak u obvezi je dati prisegu, sukladno odredbi članka 11. Pravilnika.

6. Stoga je odlučeno kao u izreci rješenja.

Sutkinja ovlaštena obavijati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dokument je elektronički potpisan:
DUBRAVKA ŠIMIĆ
Vrijeme potpisivanja:
18-07-2022
10:32:01

OP
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
POSREDOVANJE
LJUBOVIĆ MUD
LJUBOVIĆ
DUBRAVKA
DUBRAVKA ŠIMIĆ

Dostaviti:

1. Elena Močan, Nova Gradiška Rešetari, B. Radića 73C
2. Općinski sud u Slavonskom Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

2

Broj zapisa: **eb30f-0b2e8**

Kontrolni broj: **009c4-18019-d89ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DUBRAVKA ŠIMIĆ, L=SLAVONSKI BROD, O=ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU,
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 Slavonskom Brodu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) da je se ova

IZJAVA
O
NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

kojom ja, Elena Moćan, ing. građ. iz Rešetara, B. Radića 73 C, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina potvrđujem i izjavljujem da sam nepristrana i neovisna, kao ovlašteno lice u izradi ovoga elaborata.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Grada Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, Nova Gradiška, OIB 08658615403 zadatak je, a u svrhu kupoprodaje utvrditi tržišnu vrijednost zgrade poslovne namjene, skloništa i zemljišta, a sve na k.č.br. 2314 i 2315/1 k.o. Nova Gradiška u Novoj Gradiški, Ulica Matije Antuna Relkovića 3.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina mogla postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanje nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile."

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom te izvorom podataka.

Propisi:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i drugim radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 99/24)

Osobno je obavljen očevid nekretnine, proučeni su lokalni i regionalni uvjeti na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu, iskoristivost, stanje.

Popis priložene dokumentacije:

- Vlasnički list, posjedovni list
- Dof, katastarski prikaz, fotografije
- Izvod iz važeće prostorno planske dokumentacije
- skice poslovne zgrade
- dokaz legalnosti (Rješenje o izvedenom stanju), energetski certifikat

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

Napomene:

Pri izradi procjene korištena je dostavljena dokumentacija, očevid na licu mjesta i dostupni web podaci. Predmet nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke.

4. OSNOVNI PODATCI

Naručitelj: Grad Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, Nova Gradiška,
OIB 08658615403

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti zgrade poslovne namjene (uredi)
i skloništa (u naravi skladište) na k.č.br. 2314 k.o. Nova
Gradiška iz z.k.uloška 6943 i k.č.br. 2315/1 k.o. Nova Gradiška iz
z.k.uloška 11925

Datum očevida: 07.02.2025.

Datum kakvoće: 09.03.2025.

Datum vrednovanja: 09.03.2025.

Lokacija zemljišta: Vrlo Dobra! Nova Gradiška

Prometna povezanost: Vrlo dobra!

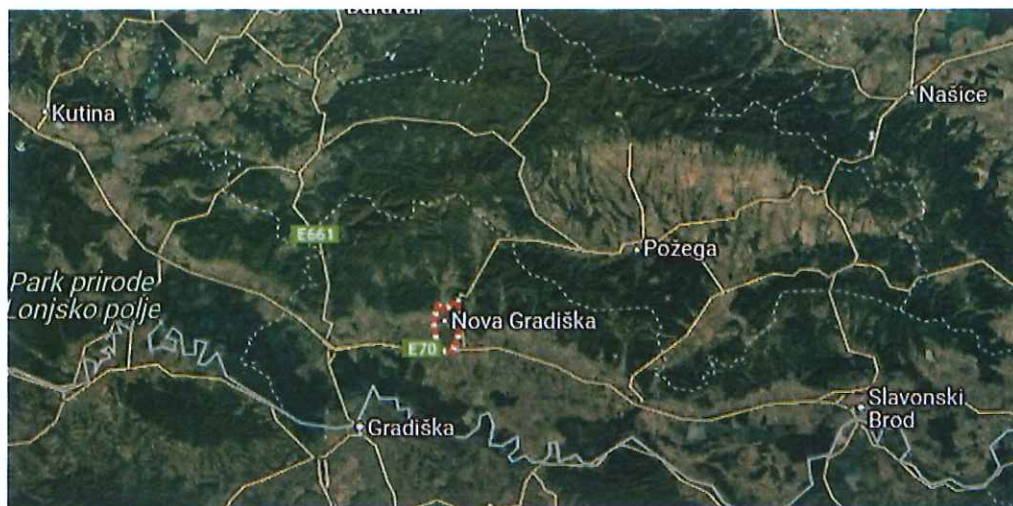
Vlasništvo: k.č.br. 2314 k.o. Nova Gradiška
1/1 Grad Nova Gradiška
k.č.br. 2315/1 k.o. Nova Gradiška
1/1 Grad Nova Gradiška

Podatci iz z.k.uloška:

k.č.br	oznaka	Površina u m2	z.k.uložak
2314	Ulica A.M. Relkovića kuća i dvor	883	6943
2315/1	Matije Antuna Relkovića dvorište	402	11925
	Ukupno:	1285	

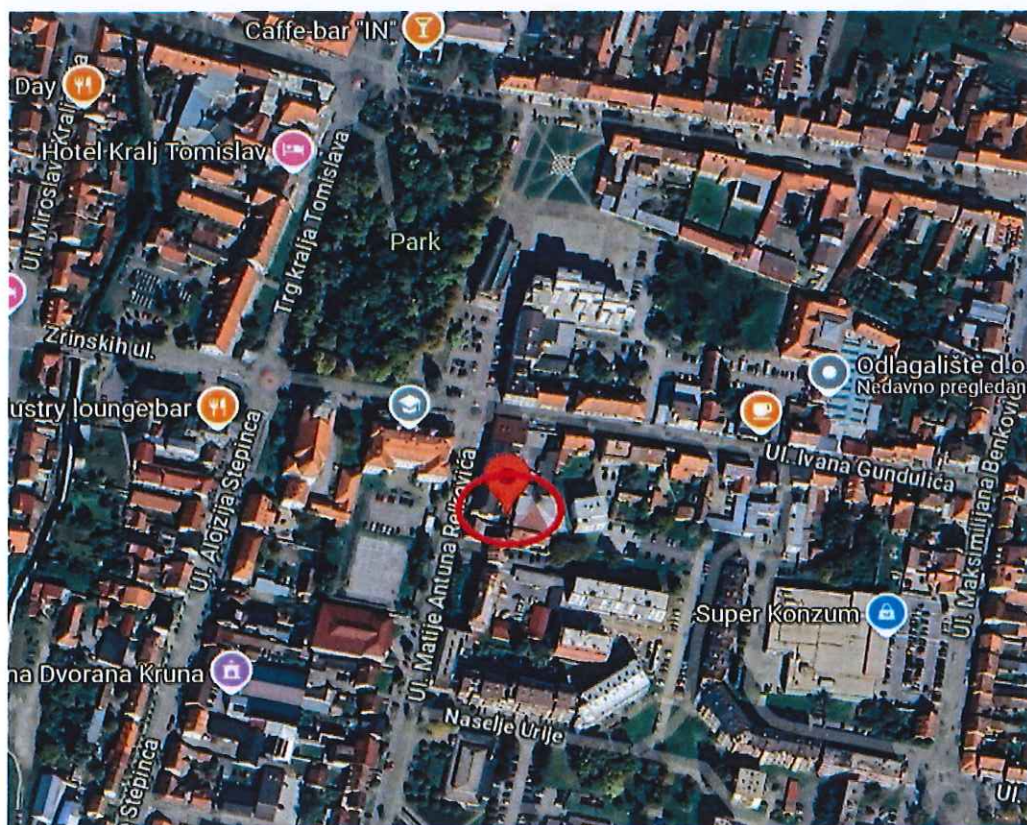
5. OPIS NEKRETNINE

MAKROLOKACIJA:



Nova Gradiška je grad smješten u zapadnoj Slavoniji, drugi je grad po veličini u Brodsko-posavskoj županiji, nalazi se uz vrlo važne prometnice: autocesta Zagreb-Slavonski Brod-Beograd, željeznička pruga Zagreb – Vinkovci i državna cesta prema Požegi i Našicama.

MIKROLOKACIJA:



Zemljišta i zgrade se nalaze neposredno uz sam centar grada. Okolne parcele su izgrađene javnim i poslovnim, te višestambenim i stambeno poslovnim zgradama. U blizini je zgrada policije, pošte, Gimnazije, Javno zdravstvo, Dom kulture.... Pristup na javnu prometnicu je osiguran sa zapadne strane sa asfaltirane i uređene prometnice (nerazvrstne ceste) – Ulica Matije Anuta Relkovića. Parkiranje je omogućeno na samoj parceli i na javnoj prometnoj površini.

Digitalni katastarski plan sa digitalnom ortofoto kartom (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



Zemljište k.č.br. 2314 k.o. Nova Gradiška je pravilnog oblika i ravnog terena.

Zemljište k.č.br. 2315/1 k.o. Nova Gradiška je nepravilnog oblika i ravnog terena.

Zemljišta su uređena i imaju priključke na komunalnu infrastrukturu: struja, javna voda, javna odvodnja, telefon, plin.

Poslovna zgrada (uredi) izgrađena je na k.č.br. 2314 kao poluugrađena zgrada smještena uz regulacijski pravac na zapadu i uz sjevernu među na kojoj se naslanja zgrada policijske postaje Nova Gradiška.

Sklonište se nalazi u dvorišnom dijelu i dijelom je izgrađeno na k.č.br. 2314, a dijelom na k.č.br. 2315/1.

Poslovna zgrada je ucrtana u katastarski operat, a sklonište nije ucrtano u katastarski operat i nije vidljiv na izvodu iz katastarskog plana.

U naravi obje zgrade se koriste.

Izvod iz katastarskog plana (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



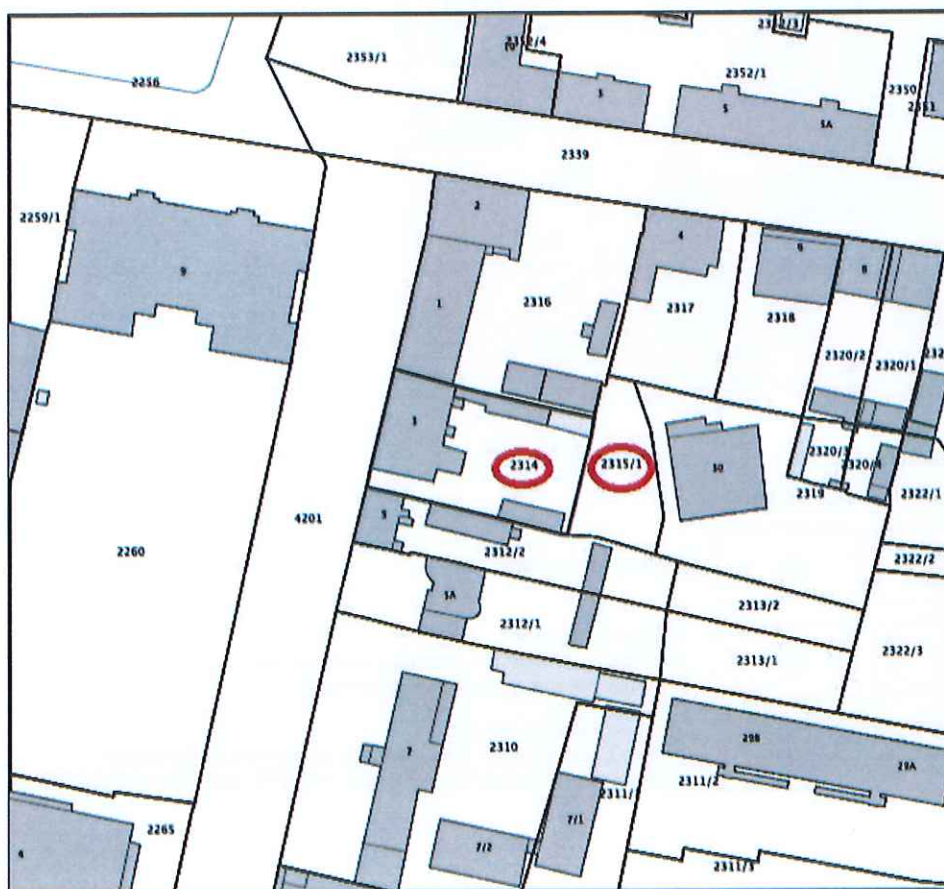
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVA GRADIŠKA
k.č.br.: 2314

Stanje na dan: 12.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

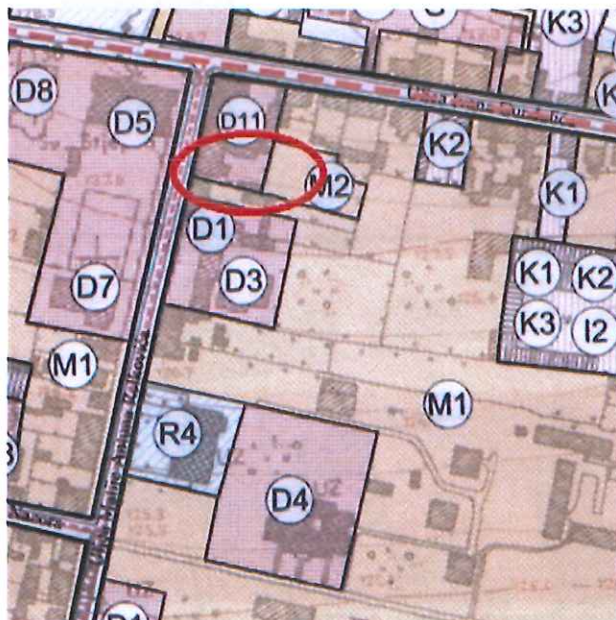
Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1000



PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Izvršen je uvid u Generalni urbanistički plan uređenja Grada Nova Gradiška (Službeni glasnik br. 05/07, 01/10, 06/10, 07/18, 09/18, 02/21, 5/21, 2/24).

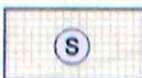
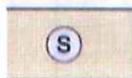
Izvod iz Prostorno planske dokumentacije (<http://www.zeljko-gis.com/>)



azvoj i uređenje naselja

OSTOJEĆE

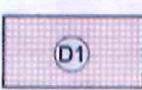
PLANIRANO



Stambena namjena

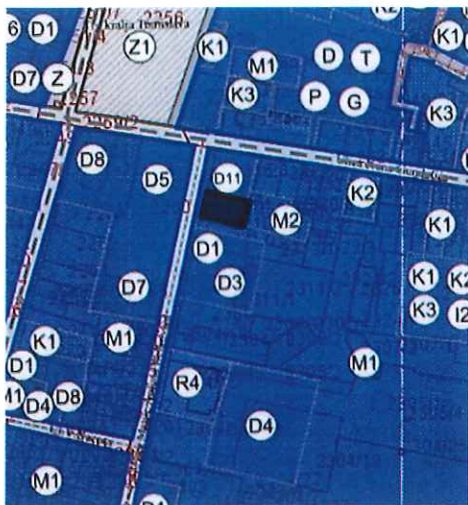


Mješovita namjena
pretežito stambena-M1, pretežito poslovna-M2,
pretežito poljoprivredna gospodarstva-M4







Javna i društvena namjena
upravna-D1, socijalna-D2, zdravstvena-D3, predškolska-D4, školska-D5,
visokoškolska-D6, kultura-D7, vjerska-D8, udruge-D9, vatrogasci-D10, policija-D11

čestica	zona
k.č.br. 2314	unutar građevinskog područja naselja zona D11-policija (postojeće)
k.č.br. 2315/1	Unutar građevinskog područja naselja zona M2-poslovna (postojeće)



OBLICI KORIŠTENJA

-  Visoko konsolidirana područja unutar kojih se predviđaju sljedeći zahvati: Održavanje i manji zahvati sanacije građevina, pretežito dovršeni dio gradskog područja sa daljnjom novom izgradnjom u formi pojedinačnih interpolacija
-  Konsolidirano područje, što podrazumijeva pretežitost sljedećih zahvata: Sanacija građevina dijelova naselja, promjena stanja građevina, manjim dijelom- mjestimično nedovršeno građevinsko područje, uz novu izgradnju kao pojedinačne interpolacije, uključivo manje zone poteze nova gradnje
-  Nisko konsolidirano područje, pretežito nedovršeni dijelovi gradskog područja gdje se očekuje sljedeća pretežitost zahvata u prostoru: Rekonstrukcija- promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova gradskog područja, uz veće zone- nove poteze nove gradnje, uključivo pojedinačne interpolacije
-  Nova gradnja unutar područja s ograničenim prisustvom postojećih građevina

Članak 23.

Na prostorima unutar visokokonsolidiranog i konsolidiranog dijela urbanog područja gradnja novih ili zahvati na postojećim građevinama društvenih djelatnosti (dogradnja, nadogradnja, sanacija-rekonstrukcija, izgradnja zamjenskih građevina) prilagođava se stvarnim mogućnostima prostora, okolnoj izgrađenosti i ambijentu, kao i preparceliranom zemljištu za potrebe gradnje građevina društvene djelatnosti te se može dozvoliti i izgradnja više objekata društvenih djelatnosti na istoj čestici. U tom se slučaju zadržava postojeća površina građevne čestice bez obzira na njezinu veličinu, maksimalni koeficijent izgrađenosti se ograničava sa 0,8 ili 80% površine građevne čestice, uz maksimalnu visinu građevine do P+4 ili 20,0 m (uz obavezno usaglašavanje sa visinama neposrednih okolnih građevina, ovisno o okolnim kontaktnim građevinama/građevnim česticama i uvjetima zaštite kulturnih dobara), uz mogućnost postavljanja višeg akcenta na građevini (toranj, billboard i sl.) sa udaljenostima građevine minimalno 3,0 m do bočnih rubova i stražnjeg ruba građevne čestice. Udaljenost građevine od javne površine može biti i manja od 3,0 m, a građevina može biti smještena i na regulacijskom pravcu.

Iz navedenoga max kis iznosi 4,0



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 12.02.2025. 18:41

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uloška: 6943

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15917/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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/m ²	PPR
1.	609	12	SLAVČA LIVADA	1015 1015	
2.	645	16	SLAVČA LIVADA	3742 3742	
3.	646/2	16	SLAVČA LIVADA	7175 7175	
4.	646/3	16	SLAVČA LIVADA	765 765	
5.	840/7	14	ULICA IVE ANDRIČA ORANICA	68 68	
6.	840/8	14	ULICA IVE ANDRIČA ORANICA	64 64	
7.	840/9	14	ULICA IVE ANDRIČA ORANICA	53 53	
8.	1008/5	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	421 421	
9.	1008/6	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	3799 3799	
10.	1008/7	22	MLINARSKA ULICA PAŠNJAK	1523 1523	
11.	1008/9	15	MLINARSKA ULICA ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	3302 3302	
12.	1010/6	22	MLINARSKA ULICA NEPLODNO	88 88	
13.	1853	22	ULICA SLAV.GRANIČARA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA	2117 1658 459	
14.	1898/2	32	KOŽARSKA ULICA	305	

Izpis iz BZP-a (sukumulirano vrijeme brade)

12.02.2025. 18:48:15

Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

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/m ²	PPR
			KUĆA I DVOR.	305	
15.	1903	22	KOŽARSKA ULICA DVORIŠTE IZGRADENO ZEMLJIŠTE	810 640 170	
16.	1919	22	ULICA LJUDEVITA GAJA KUĆA I DVOR.	367 367	
17.	1983	22	ULICA ZRINSKIH KUĆA I DVOR.	442 442	
18.	2030/3	15	VINOGRADSKA ULICA ORANICA	196 106	
19.	2039	14	SLAVČA GROBLJE	12649 12649	
20.	2238/1	25	ULICA A. STEPINCA KUĆA I DVOR.	1161 1161	
21.	2265	25	ULICA A.M.RELKOVIČA DOM KULTURE DVORIŠTE	1874 1002 872	
22.	2314	14	ULICA A.M.RELKOVIČA KUĆA I DVOR.	883 883	
23.	2359	99	TRG KRALJA TOMISLAVA DJEČJE IGRALIŠTE	966 966	
24.	2482/1	26	ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA KUĆA I DVOR.	478 478	
25.	2542/2	26	UL. J.J.STROSSMAYERA ORANICA	800 800	
26.	3015/1	32	ZAGREBAČKA ULICA PAŠNJAK	868 868	
27.	3178	39	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	7626 7626	
28.	3179/2	99	ULICA IVANA DOMCA ZGRADA DVORIŠTE KUĆA, ULICA IVANA DOMCA	378 30 253 95	
29.	3179/3	99	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	886 886	
30.	3179/4	99	ULICA IVANA DOMCA	279	

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
			PAŠNJAK	270	
31.	3180/2	39	ULICA IVANA DOMCA PAŠNJAK	190 190	
32.	3283/16	40	UL. KRALJA ZVONIMIRA PUT	77 77	
33.	3544/1	40	GAKOVAČE LIVADA	3525 3526	
34.	3544/3	40	GAKOVAČE LIVADA	5941 5041	
35.	3573	41	GAKOVAČE LIVADA	8856 8856	
36.	3684	41	BREST LIVADA	2191 2101	
37.	3692	41	ULICA I.G. KOVAČIĆA LIVADA	1530 1530	
			UKUPNO:	77410	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD NOVA GRADIŠKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.	22.1 Zaprmljeno 27.08.2018.g. pod brojem Z-8050/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 27.07.2018, na neodređeno vrijeme radi izgradnje stanice za podizanje tlaka u Ulici Svetog Roka u Gradu Nova Gradiška na kčbr. 2608/9 pašnjak u ulici Svetog Roka 1247 m2 u dužini od 13,8 m, širine 2,00 m, položajno smješten u smjeru istok-zapad udaljenosti 8,5 m jugo-zapadno od kčbr. 1604/2 u ukupnoj površini 28,4 m2 upisane u zk.ul. 1247 k.o. Nova Gradiška za korist: VODOVOD ZAPADNE SLAVONIJE D.O.O., OIB: 71642681806, IVANA GUNDULIĆA 15D, 35400 NOVA GRADIŠKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.02.2025.

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 12.02.2025. 18:41

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 11925

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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/m ²	PPR
1.	2315/1	14	MATJJE ANTUNA RELKOVIĆA DVORIŠTE	402 402	
			UKUPNO:	402	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD NOVA GRADIŠKA, OIB: 08658615403, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, 35400 NOVA GRADIŠKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.02.2025.

6. FOTODOKUMENTACIJA

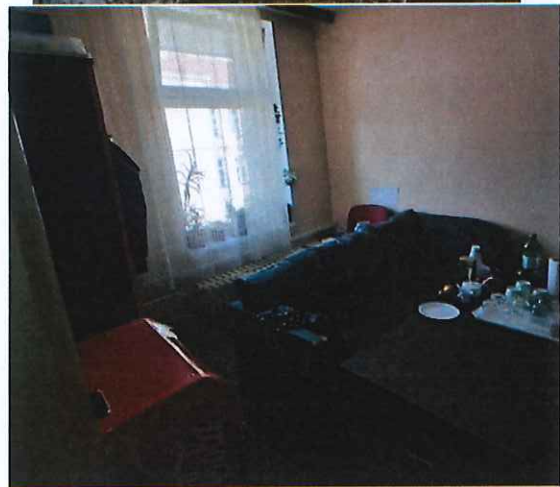








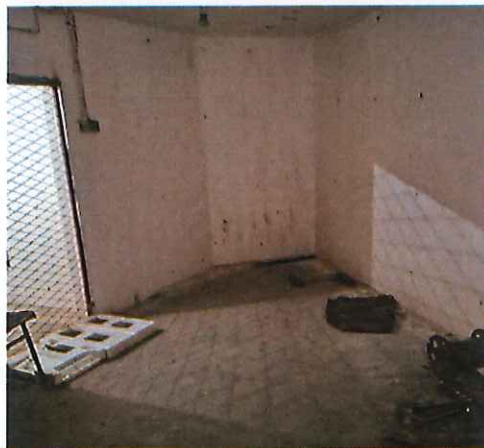














7. TEHNIČKI OPIS

POSLOVNA ZGRADA	
Namjena	Poslovna - upravna
Godina izgradnje	oko 1965. godine, obnova dijela fasade (energetska obnova dijela zgrade) 2023. godine
katnost	tri etaže (podrum, prizemlje i kat)
Temelji	opeka
Nosiva konstrukcija	Vanjski zidovi kata od pune cigle debljine 25 i 50cm. Vanjski zidovi kata od pune cigle debljine 29cm. Vanjski zidovi podruma od pune cigle debljine 65 cm.
Međukatna konstrukcija	ploča
Krovna konstrukcija i pokrov	Drveno koso krovšte sa pokrovom od panela od lima
Pročelje	Obradeno južno i zapadno pročelje ugradnjom ploča mineralne vune te obrađeno dekorativnom žbukom kao i izvedba sokla. Na istočnoj fasadi je stara žbuka.
Vanjska stolarija	Na južnom i zapadnom pročelju PVC stolarija, na istočnom pročelju drvena stolarija
Unutarnja stolarija	Drvena
Obrada unutarnjih zidova i podova	Unutarnji zidovi ožbukani i obojeni podovi: keramičke pločice, parket, kamen
instalacije	Električna energija, voda (javna), odvodnja (javna), plin, telefonske instalacije
grijanje	Centralno plinsko (dva plinska bojlera) preko radijatora
Dodatne instalacije	Klima utredaji
Stanje	prosječno uređeno, na dan očevida zgrada se koristi (u podrumu je arhiva, u prizemlju i na katu uredski prostor)

SKLONIŠTE	
Namjena	Sklonište u slučaju nepogoda
Godina izgradnje	1980. (prema saznanju)
katnost	dvije etaže (podrum, prizemlje)
Temelji	AB
Nosiva konstrukcija	Masivna gradnja, Vanjski zidovi podruma od AB debljine 0,60cm. Vanjski zidovi prizemlja od AB debljine 0,30cm. AB stupovi
Međukatna konstrukcija	Ploča debljine 0,50cm
Krovna konstrukcija i pokrov	Drveno koso krovnište sa pokrovom od lima i crijepa
Pročelje	Obraðeno
Vanjska stolarija	-
Unutarnja stolarija	Nema
Obrada unutarnjih zidova i podova	Unutarnji zidovi ožbukani i obojeni podovi: betonska glazura
instalacije	Električna energija, javna voda
grijanje	nema
Dodatne instalacije	Instalacija ventilacijske cijevi
Stanje	prosječno uređeno na dan očevida atomsko sklonište u podrumu koristi se kao skladište, a prizemni dio zgrade koristi policijska postaja kao skladište i radionu.

LEGALNOST NEKRETNINA:

Poslovna zgrada-upravna zgrada je postojeća sukladno zakonu o gradnji. Za istu je izdano Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/18-03/1418, URBROJ: 2178/1-1601/12-19-12 od 30.01.2019. godine izdano od Brodsko-posavske županije po Upravnom odjelu za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška. Zgrada se smatra legalnom. Za zgradu je izrađen i energetski certifikat.

Za atomsko sklonište nije pronađen dokaz legalnosti (niti ga vlasnik posjeduje). Zgrada se smatra nelegalnom.



**REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA**

Upravni odjel za graditeljstvo i
prostorno uređenje
ISPOSTAVA NOVA GRADIŠKA

KLASA: UP/I-361-03/18-03/1418
URBROJ: 2178/1-16-01/12-19-12
Nova Gradiška, 30.01.2019.

T. SIGURDARIK

11.58

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA GRAD NOVA GRADIŠKA 2178/16-03 Ured za graditeljstvo i prostorno uređenje (6000-1-16-01-12-19-12)	
Preuzetnik:	04 - 07 - 2019
Klasifikacijska oznaka	
Uvazbeni broj	2178/1-16-01/12-19-12

Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Brodsko-posavske županije, Ispostava Nova Gradiška, povodom zahtjeva Grada Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 1, Nova Gradiška, OIB: 08658615403, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj: 86/12, 143/13 i 65/17) i čl. 194. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj: 153/13 i 20/17), u upravnom postupku donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena, dogradnja postojeće zgrade - dogradnja ulaza i prijemnice u prizemlju, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, poluugrađena, zahtjevna zgrada javne i društvene namjene - Upravna zgrada - četiri spremišta i hodnik u podrumu, osam ureda, sanitarni čvor, hodnik, prijemnica i ulaz u prizemlju, te sedam ureda, dvorana za sastanke, sanitarni čvor i hodnik na katu, a sve je povezano stubištem, kosog trostrešnog krova, te ravnog krova na dijelu dogradnje, vanjske veličine zgrade prema priloženom Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, građevinske bruto površine 571,40 m², koja ima tri etaže - podrum, prizemlje i kat, te se sastoji od jedne funkcionalne jedinice - upravna zgrada, izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje na k.č.br. 2314, k.o. Nova Gradiška, u Novoj Gradiški, Matije Antuna Reikovića 3.
2. Zgrada iz točke 1. ove izreke prikazana je na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenom po "GEOMEL" d.o.o., Nova Gradiška, OZNAKA: 111/2018, od 17.08.2018. godine, ovlašten inženjer geodezije Ivan Bednarik, dipl. ing. geod., i na Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenom po "Ured ovlaštene arhitekture Višnje Lasović - Kožoman, dipl. ing. arh.", Nova Gradiška, BROJ T.D. 70/18, od kolovoza 2018. godine, ovlaštena arhitektica Višnja Lasović - Kožoman, dipl. ing. arh.
3. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 2. izreke ovog rješenja sastavni su dio ovog rješenja, što je na istima ovjeren pečatom ovog tijela i potpisom službenika.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, što je potvrđeno izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Đurić Maria, dipl. ing. građ., oznaka izjave: 15/18-S-1, od kolovoza 2018. godine, da zgrada iz točke 1. ove izreke ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu; te izjavama ovlaštene arhitekture Lasović - Kožoman Višnje, dipl. ing. arh, oznaka izjave: 70/18-1, od kolovoza 2018. godine; ovlaštenog inženjera elektrotehnika Jerković Marijana, mag. ing. el., IZJAVA br. 2008-MJ-18, od kolovoza 2018. godine; ovlaštenog inženjera građevinarstva Đurić Maria, dipl. ing. građ., oznake izjave: 15/18-S-2, od kolovoza 2018. godine, ovlaštenog inženjera strojarstva Tomljenović Miljenka, dipl. ing. stroj., br. 200818_IZ_LEG, od kolovoza 2018. godine, da zgrada iz točke 1. ove izreke ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu; te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

1

Obrazloženje

Močan Marijan iz Rešetara, Vladimira Nazora 61, OIB: 74911646783, podnio je 29.06.2018. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada. Sukladno čl. 45. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", broj 47/09) došlo je do izmjene zahtjeva u smislu podnosioca zahtjeva, nezakonito izgrađene zgrade i lokacije nezakonito izgrađene zgrade, tako da je novi podnositelj zahtjeva Grad Nova Gradiška, Trg kraja Tomislava 1, Nova Gradiška, OIB: 08658615403, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja, izgrađenu na k.č.br. 2314, k.o. Nova Gradiška, u Novoj Gradiški, Matije Antuna Reškovića 3, što je provedeno zapisnikom, KLASA: UP/I-361-03/18-03/1418, URBROJ: 2178/1-16-01/12-18-3, od 23.08.2018. godine.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, i to tri primjerka Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i tri primjerka Geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, navedenih u točki 2. izreke ovog rješenja, te izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu i izjave ovlaštenog arhitekta, te ovlaštenih inženjera građevinarstva, strojarstva i elektrotehnike, da zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena ili prema važećim propisima, ako se radi o završenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu, navedene u točki 4. izreke ovog rješenja, te Uvjerjenje, izdano od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Slavonski Brod, Ispostava Nova Gradiška, KLASA: 935-08/11-02/33, URBROJ: 541-18-3-01/06-11-3, od 01.03.2011. godine.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnosioca proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

- da je zgrada nedvojbeno vidljiva na digitalnoj ortofoto karti (DOF5/2011) do 21. lipnja 2011. godine, o čemu je sastavljena službena zabijeska i izrađen ispis koji je priložen u spis predmeta;
- uvidom u Generalni urbanistički plan grada Nova Gradiška (GUP) ("Novogradiški glasnik" broj 5/07, 1/10 - ispravak, 6/10, 7/18 i 9/18 - proc. tekst), Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 2. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišne knjige za zemljište na kojem je izgrađena predmetna građevina, te očevidom održanim dana 16.10.2018. godine, utvrđeno je da:
 - se prema kart. prikazu br. 1 a. "Korištenje i namjena površina", M 1.5000, zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja nalazi unutar građevinskog područja,
 - predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene,
 - se predmetna građevina nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. podstavak 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade, međutim namjena zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja je u skladu s namjenom navedenih površina,
 - se predmetna građevina nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 2. podstavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama za koju je javno pravno tijelo nadležno za poslove zaštite kulturne baštine, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Slavonskom Brodu, izdao Potvrdu, Klasa: 612-08/18-23/4336, Urbroj: 532-04-02-08/1-18-2, od 01.10.2018. godine, da je zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima gradnje,
 - se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. podstavak 1., 2., 4., 5. i 6. i stavak 2. podstavak 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
 - je zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja izgrađena na medi sa susjednom sjevernom građevnom česticom, nema otvore u zidu izgrađenom na medi sa susjednom sjevernom česticom i nema istak koji prelazi na susjednu sjevernu građevnu česticu,
 - je zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja izgrađena na medi sa susjednom zapadnom građevnom česticom koja nije planirana za građenje zgrade, ima otvore u zidu izgrađenom na medi sa susjednom zapadnom građevnom česticom koja nije planirana za građenje zgrade i ima istak koji prelazi na susjednu zapadnu građevnu česticu koja nije planirana za građenje zgrade,

- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tom niti baraka ili sličan sklop,

- je Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 2. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

- vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 31.08.2018. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 31.08.2018. godine do 11.09.2018. godine,
- navedene stranke su pozvane na uvid u spis radi izjašnjenja dana 11.09.2018. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 11.09.2018. godine od strane ovoga upravnog tijela
- da je uvidom u Rješenje o naknadi, izdano od Upravnog odjela za urbanizam i komunalne poslove Grada Nova Gradiška, KLASA: UP/I*-363-01/18-02/52, URBROJ: 2178/15-05-02/4-19-2, od 02.01.2019. godine, te potvrdu o plaćenju naknadi, utvrđeno da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

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

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja. Žalba se predaje ovom tijelu u pisanom obliku neposredno ili poštom ili izjavom na zapisnik.

Na žalbu se plaća 35,00 kn upravne pristojbe po tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi, Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", broj: 8/17, 37/17 i 129/17).



DOSTAVITI:

1. Grad Nova Gradiška, Trg Kralja Tomislava 1, Nova Gradiška,
2. Oglasna ploča,
3. Dokumentacija,
4. Pismohrana.

NA ZNANJE - PO IZVRŠNOSTI RJEŠENJA:

1. Građevinska inspekcija, Područna jedinica u Slavenskom Brodu, Trg pobjede 26 A, Slavonski Brod,
2. UDU u Brodsko-posavskoj županiji, Ispostava Nova Gradiška, Odsjek za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove,
3. Grad Nova Gradiška, Upravni odjel za urbanizam i komunalne poslove, Trg kralja Tomislava 1, Nova Gradiška,
4. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Šumetlica - Crnac", Jurja Haulika 12/I, Nova Gradiška.

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE			
prema Pravilniku o energetska pregledu zgrade i energetska certifikiranju (Novodne novine 88/2017)			
Nestambena zgrada uredske namjene			
<small>Naziv zgrade</small>			

<small>Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade</small>			
Matije Antuna Relkovića br.3		35400	
<small>Ulica i kućni broj</small>		<small>Mjesto</small>	

PODACI O ZGRADI			
		<input type="checkbox"/> nova <input checked="" type="checkbox"/> postojeća <input type="checkbox"/> rekonstrukcija	
Vrsta zgrade (prema Pravilniku)	Uredske zgrade		
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada sa složenim tehničkim sustavom		
Vlasnik / Investitor	Grad Nova Gradiška		
k.č.br.	2314	k.o.	Nova Gradiška
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_n [m ²]	395,63	Godina ugradnje / rekonstrukcije	1965
Gradevinska (bruto) površina zgrade [m ²]	565,89	Mjersodomska meteorološka postaja	SLAVONSKI BROS
Faktor oblika f_o [m ⁻¹]	0,68	Referentna klima	Kontinentalna
ENERGETSKI RAZRED ZGRADE			
		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{n,he}$ [kWh/(m ² a)]	Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]
		111	196
		D	G
Specifična godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/(m ² a)]		159	
Specifična godišnja emisija CO ₂ [kg/(m ² a)]		36	
Upinati "nZEB" ako energetska svojstva zgrade (E_{nZEB}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim IFRUETZ			
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT			
Oznaka energetska certifikata	P_450_2013_10023_NSZ1	Datum izdavanja	14.8.2018.
Naziv ovlaštene pravne osobe	SB INVEST d.o.o.	Datum važenja	14.8.2028.
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /vlastoručni potpis	Mario Barišić, mag. ing. arhif.	Registarski broj	P-450/2013
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA			
Dio zgrade	Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj
Gradevinski	Mario Barišić, mag. ing. arhif.	SB INVEST d.o.o.	P-450/2013
Strojarski	Luka Čarapović, dipl. ing. stroj.	ABACO d.o.o.	P-158/2011
Elektrotehnički	Danijel Fruš, mag. ing. el.		F-1082/2015



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE - str. 1/4

GRADEVINSKI DIJELOVI ZGRADE				
Koeficijent transmisijakog toplinskog gubitka $H_{t,sa}$ [W/(m ² K)]	1,24			
KOEFICIJENT PROLASKA TOPLINE				
	U [W/(m ² K)] ¹	U_{dop} [W/(m ² K)]	Ispunjeno	
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	1,21	0,30	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	1,91	0,25	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	4,05	0,40	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	0,00	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C	1,58	0,40	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	3,00	1,60	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	0,00	2,00	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi između samostalnih uporabnih cjelina zgrade (stanova, poslovnih prostora)	1,09	0,60	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE				
Način grijanja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
	<input checked="" type="checkbox"/> etažno			
Način pripreme potrošne tople vode	<input type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
	<input type="checkbox"/> spremnik	<input checked="" type="checkbox"/> protočno		
Godina proizvodnje izvora toplinske energije za grijanje	2005			
Izvor energije za grijanje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin	<input type="checkbox"/> nema	
	<input type="checkbox"/> loživo ulje	<input type="checkbox"/> električna energija		
	<input type="checkbox"/> drvo (cjepanice)	<input type="checkbox"/> drvena biomasa		
	<input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input type="checkbox"/>		
Izvor energije za pripremu potrošne tople vode	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin	<input type="checkbox"/> nema	
	<input type="checkbox"/> loživo ulje	<input type="checkbox"/> električna energija		
	<input type="checkbox"/> drvo (cjepanice)	<input type="checkbox"/> drvena biomasa		
	<input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input type="checkbox"/>		
Način hlađenja zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
	<input type="checkbox"/> etažno			
Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> električna energija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nema	
Vrsta ventilacije	<input type="checkbox"/> prisilna bez sustava povrata topline	<input type="checkbox"/> prisilna sa sustavom povrata topline	<input checked="" type="checkbox"/> prirodna	
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	<input type="checkbox"/> dizalica topline	<input type="checkbox"/> solarni kolektori	<input checked="" type="checkbox"/> nema	
	<input type="checkbox"/> biomasa	<input type="checkbox"/> fotonapon		
	<input type="checkbox"/>			
ENERGETSKE POTREBE				
	REFERENTNI KLIMATSKI PODACI		ZAHTJEV ²	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]	Dopušteno [kWh/(m ² a)]	Ispunjeno
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{t,sa}$	43.784,81	110,67		<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje $Q_{c,sa}$	10.550,58	26,67		<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja isporučena energija E_{del}	62.847,83	158,86		<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja primarna energija E_{prim}	77.605,85	196,16		<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
KORIŠTENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE				
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%]				0
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad termotehničkih sustava [%]				0

¹ upisuje se U vrijednosti za prethodne građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih površina)

² upisuje se za nove zgrade i za postojeće zgrade na kojima se provodi rekonstrukcija za koje su vrijednosti propisane Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str. 2/4

PRIJEDLOG MJERA					
<p>- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade temeljem izvješća o energetskom pregledu zgrade</p> <p>- za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade</p>					
Redni broj	Dio zgrade na koji se mjera odnosi	Opis mjera	JPP [a] ²		
1.	Vanjska ovojnica	Integralna građevinska mjera-izvedba toplinske izolacije vanjskih zidova i stropa prema tavanu, zamjena vanjske stolarije novom PVC stolarijom, toplinska izolacija ravnog i kosog krova iznad grijanog prostora.	27,00		
2.	-	Koristiti pasivni zahtat sunčane energije kroz ostakljene otvore u zimskom razdoblju otvaranjem roleta tokom sunčanih dana			
3.	-	Sprečiti pregrijavanje prostora iznad projektne temperature grijanja (20°C) čelcom kontrolom i regulacijom temperature u prostoru na termostatu i termostatskim ventilima u svakoj prostoriji			
4.	-	Iškjučiti elektroničke uređaje koji se ne koriste (isključiti ih i u "stand by" režimu rada)			
5.	-	U što većoj mjeri koristiti prirodno svjetlo - gasiti rasvjetu kada nitko ne boravi u prostorijama			
6.	-	Redovito servisirane i podešavanje sustava grijanja i hlađenja			
7.	-	Koristiti energetske učinkovite trošila - energetskog razreda A			
8.	-	Provesti edukacijsku kampanju korisnika zgrade o mogućnostima energetske uštede - upoznavanje s ugrađenim sustavima i načinom korištenja			
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade			JPP [a] ²		
Integralna građevinska mjera			27		
Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade			Potencijal razreda (E _{req}) ¹	Potencijal smanjenja CO ₂ (t/a) ³	JPP [a] ²
Integralna građevinska mjera			D	6,9	27
DETALJNIJE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)					
<p>Za detaljnije informacije pogledati izvještaj o provedenom energetskom pregledu u zgradi. Što je više moguće podržavati se gore navedenih preporuka za što veću uštedu toplinske energije, te potrošnje električne energije, u zmaguču u izbor individualne navlake kornika. Informacije i savjete o mogućim uštedama, kao i o trenutnim natječajima kojima se sufinanciraju mjere povećanja energetske učinkovitosti možete pronaći na Internet stranicama www.tboos.hr; www.emu-facim.hr; www.njgipu.hr</p>					

¹ potencijal razreda za referentne klimatske podatke izražen u E_{req}

² potencijal smanjenja CO₂ izražen u tonama u godini, izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja

³ jednostavni razdoblje povrata investicije, izražen u godinama, izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja



0F78D970-C9F0-4E33-AB8E-1C210B938C70

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str. 3/4

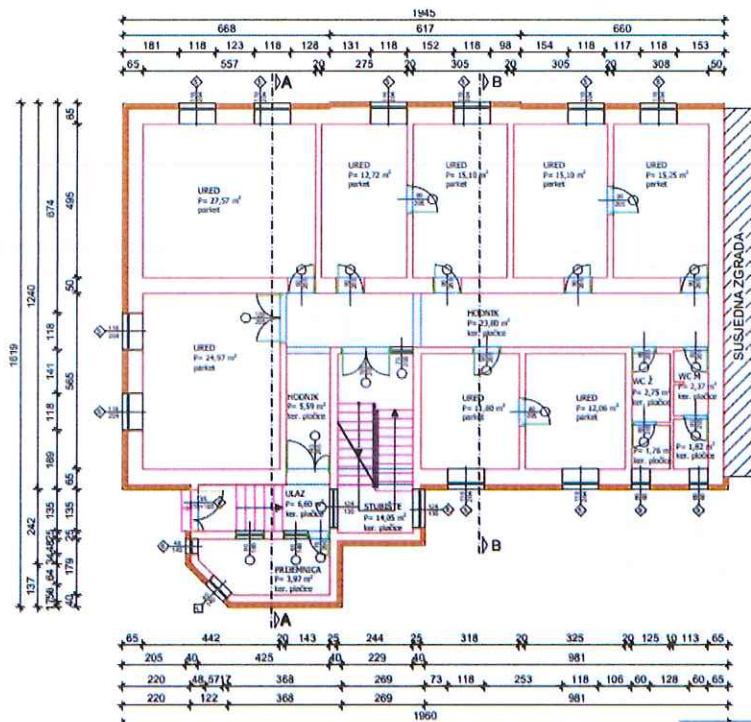
OBJAŠNJENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	
Općenito	<p>Energetski certifikat je dokument kojim se prikazuje energetsko svojstvo zgrade, energetski razred zgrade, energetske karakteristike zgrade i referentna vrijednost minimalnih zahtjeva na energetska svojstva.</p> <p>Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade radi smanjenja potrošnje energije.</p> <p>Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetski najpovoljniji, a G energetski najnepovoljniji razred.</p> <p>Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina.</p> <p>Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostalnu uporabnu cjelinu.</p>
Prva stranica	<p>Navode se osnovni podatci o zgradi. Za promatranu zgradu navedene su vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{t,graj}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje isporučene energije $E_{t,graj}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje primarne energije $E_{p,graj}$ [kWh/(m²a)] i specifične godišnje emisije CO₂ [kg/(m²a)] izračunate prema Algoritmu za izračun energetskih svojstava zgrade za referentne klimatske podatke i standardne uvjete korištenja ovisno o namjeni prostora (npr. propisana unutarnja proračunska temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja /ventilacije /klimatizacije/rasvjetle).</p> <p>Referentni klimatski podaci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{t,graj}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarne projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.</p> <p>Godišnja primarna energija $E_{p,graj}$ [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih i neobnovljivih izvora koja nije podvignuta niti jednom postupku pretvorbe.</p> <p>Klasifikacija zgrada u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G) provodi se na osnovu izračunate vrijednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{t,graj}$ [kWh/(m²a)], • specifične godišnje primarne energije $E_{p,graj}$ [kWh/(m²a)]. <p>Grafički su prikazani energetski razredi promatrane zgrade, određeni na temelju gore navedenih vrijednosti.</p> <p>nZEB (nearly zero-energy buildings) - Zgrada gotovo nulte energije je zgrada koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energiji i toplinskoj zaštiti u zgradama (TPRUETZZ).</p> <p>Isporučena energija $E_{t,graj}$ je godišnja potrebna količina energije koja se dovodi u tehnički sustav zgrade za potrebe grijanja, pripreme potrošne tople vode, hlađenja, ventilacije i rasvjetle izračunata za referentne klimatske podatke i propisane standardne uvjete korištenja prostora zgrade.</p> <p>Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podatci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetskog pregleda i izradi energetskog certifikata moraju sudjelovati sve tri struke.</p>
Druga stranica	<p>Navode se izračunate vrijednosti koeficijenta prolaska topline pojedinih građevnih dijelova zgrade za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština) i pripadajuće vrijednosti najvećih dopuštenih koeficijenta prolaska topline propisane u TPRUETZZ. Opisan je termotehnički sustav zgrade (grijanje, priprema potrošne tople vode, hlađenje, ventilacija), te su navedene vrijednosti ulaznih proračunskih parametara korištenih u proračunu energetskih potreba zgrade.</p> <p>Stvarne izračunate vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{t,graj}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje isporučene energije $E_{t,graj}$ [kWh/(m²a)] i specifične godišnje primarne energije $E_{p,graj}$ [kWh/(m²a)] moraju biti manje od najvećih dopuštenih vrijednosti propisanih Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama za nove zgrade (grijane i/ili hlađene na temperaturu 18°C ili višu) i za postojeće zgrade na kojima se provodi veća rekonstrukcija. Također, stvarna izračunata vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za hlađenje $Q_{t,hlad}$ [kWh/(m²a)] za nove zgrade mora biti manja od najveće dopuštene vrijednosti propisane navedenim Tehničkim propisom.</p> <p>Na kraju stranice se navodi podatak o korištenju obnovljivih izvora energije na lokaciji zgrade.</p>
Treća stranica	<p>Navodi prijedlog mjera za povećanje energetskih svojstava zgrade s prikazom jednostavnog razdoblja povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za preporučenu kombinaciju mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetskog razreda ($E_{p,graj}$), potencijal smanjenja CO₂ u tonama po godini i jednostavno razdoblje povrata investicije JPP u godinama.</p>



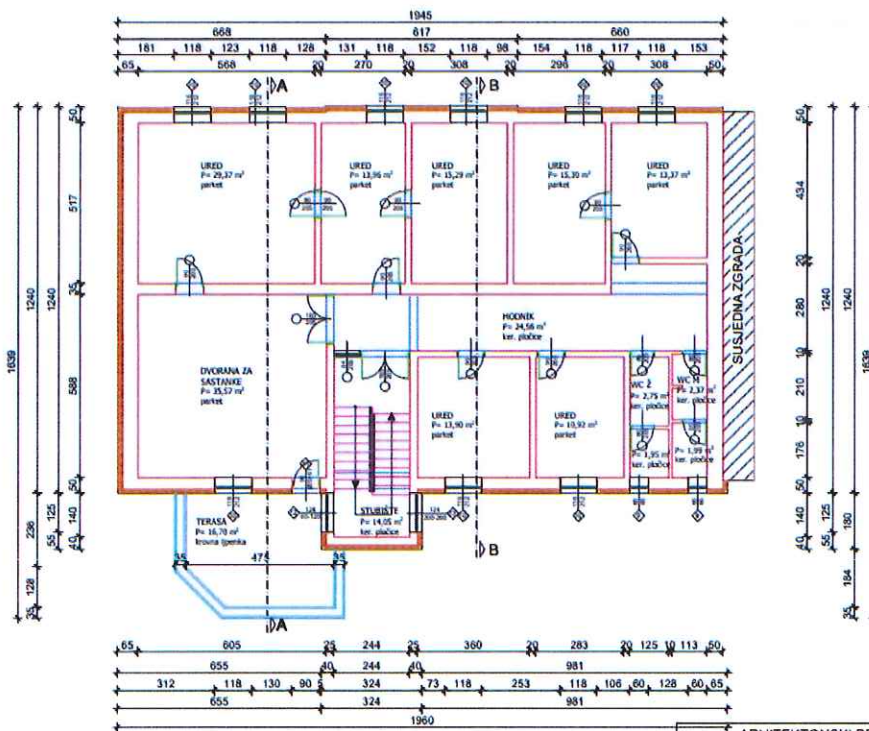
ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str. 4/4

5. GEOMETRIJSKI PODATCI

POSLOVNA ZGRADA – upravna zgrada				
Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PODRUM				
1	STUBIŠTE	0,50	3,62	1,81
2	SPREMIŠTE	0,50	19,53	9,77
3	SPREMIŠTE	0,50	10,71	5,36
4	HODNIK	0,50	4,08	2,04
5	SPREMIŠTE	0,50	23,74	11,87
6	SPREMIŠTE	0,50	33,52	16,76
			UKUPNO	47,61
PRIZEMLJE				
7	ULAZ	1,00	6,60	6,60
8	PRIJEMNICA	1,00	3,97	3,97
9	HODNIK	1,00	5,59	5,59
10	URED	1,00	24,97	24,97
11	URED	1,00	27,57	27,57
12	HODNIK	1,00	23,80	23,80
13	URED	1,00	12,72	12,72
14	URED	1,00	15,10	15,10
15	URED	1,00	15,10	15,10
16	URED	1,00	15,25	15,25
17	STUBIŠTE	1,00	14,05	14,05
18	URED	1,00	11,80	11,80
19	URED	1,00	12,06	12,06
20	PREDPROSTOR WC Ž	1,00	2,75	2,75
21	WC Ž	1,00	1,76	1,76
22	PREDPROSTOR WC M	1,00	2,37	2,37
23	WC M	1,00	1,82	1,82
			UKUPNO	197,28
KAT				
24	STUBIŠTE	1,00	14,05	14,05
25	HODNIK	1,00	24,56	24,56
26	DVORANA ZA SASTANKE	1,00	35,57	35,57
27	URED	1,00	29,37	29,37
28	URED	1,00	13,96	13,96
29	URED	1,00	15,29	15,29
30	URED	1,00	15,30	15,30
31	URED	1,00	13,37	13,37
32	URED	1,00	13,90	13,90
33	URED	1,00	10,92	10,92
34	PREDPROSTOR WC Ž	1,00	2,75	2,75
35	WC Ž	1,00	1,95	1,95
36	PREDPROSTOR WC M	1,00	2,37	2,37
37	WC M	1,00	1,99	1,99
37	OTVORENA TERASA	0,25	16,70	4,18
			UKUPNO	199,53
SVEUKUPNO:				444,42

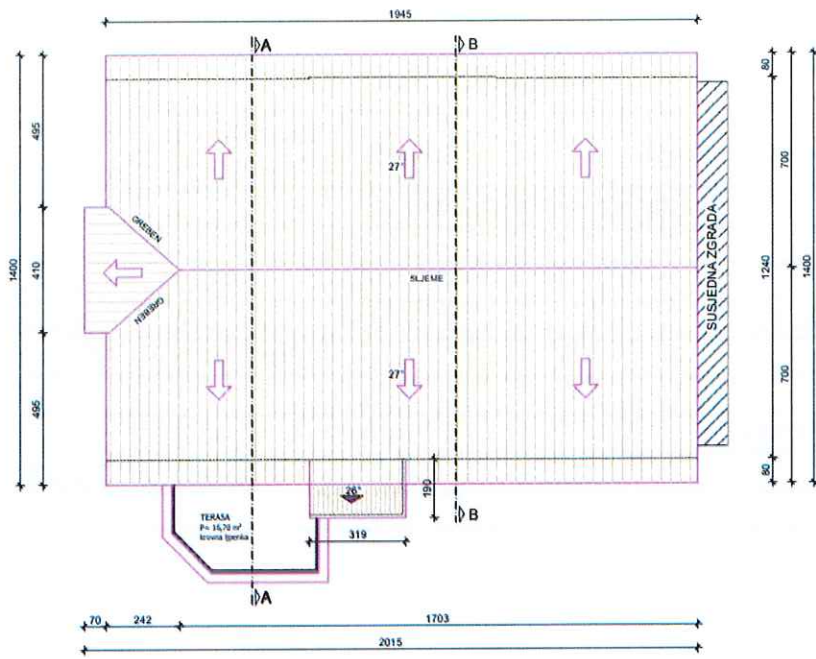


TLOCRT PRIZEMLJA
/projektirano stanje/
m 1:100



TLOCRT 1. KATA
/projektirano stanje/
m 1:100





TLOCRT KROVNIH PLOHA
/projektirano stanje/
m 1:100



SKLONIŠTE				
Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PODRUM				
1	ULAZ	0,5	26,5	13,25
2	ZATVORENI PROSTOR	0,5	525	262,5
			UKUPNO	275,75
PRIZEMLJE				
3	ZATVORENI PROSTOR	1,00	515	515
			UKUPNO	515,00
SVEUKUPNO:				790,75

GRAĐEVINSKA BRUTTO POVRŠINA POSLOVNE ZGRADE: 948,0 m²

VOLUMEN POSLOVNE ZGRADE: 3.500 m³



TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE IZGRAĐENE
NA K.Č.BR. 2314 I 2315/1 IZNOSI 615m²

ZGRADA JE NEPRAVILOG OBLIKA
RAZVEDENOG KROVA

8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Naša zemlja koja već godinama privlači pažnju domaćih i stranih investitora, a 2025. godina donosi nove izazove i prilike. Kombinacija stabilnog turističkog sektora, sve većeg interesa za održive projekte i povoljnih zakonodavnih promjena čini Hrvatsku atraktivnom za ulaganja u nekretnine. Ovaj pregled analizira ključne trendove koji oblikuju tržište, uključujući cijene, potražnju i potencijalne prilike za diversifikaciju.

Protekla godina donijela je stabilizaciju cijena nakon dinamičnih pandemijskih godina. Gradovi poput Zagreba, Splita i Dubrovnika ostali su u fokusu kupaca, dok su manje razvijene regije zabilježile sporiji rast. Turistički sektor i dalje dominira potražnjom na obali, dok su u urbanim sredinama prioritet postali održivi stambeni i poslovni projekti.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama. Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. U Splitu, posebno je izražena potražnja za novom gradnjom, što dodatno doprinosi rastu cijena i atraktivnosti ove regije. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Globalni trendovi održivog razvoja sve više utječu i na hrvatsko tržište. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine. Investitori koji prepoznaju ovu promjenu mogli bi ostvariti značajnu konkurentsku prednost.

Uvođenje novih propisa o energetske učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartamnim. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Iako su prognoze za 2025. optimistične, tržište nekretnina suočava se s nekoliko izazova:

- Rast kamatnih stopa: Povećanje kamatnih stopa na hipotekarne kredite moglo bi smanjiti pristupačnost stambenih nekretnina, posebno za mlade obitelji.
- Nedostatak kvalificirane radne snage: Građevinski sektor i dalje bilježi manjak radnika, što utječe na tempo realizacije novih projekata.
- Inflacija građevinskih materijala: Cijene materijala ostaju visoke, što poskupljuje izgradnju i otežava planiranje budžeta za nove projekte.

Za 2025. godinu očekuje se dinamično razdoblje za sektor stambenih nekretnina, uz utjecaj planiranih zakonodavnih promjena koje Vlada namjerava uvesti. Najavljeni porez na nekretnine niti će smanjiti interes ulagača, ali neće se više događati rast cijena. Očekuje se blagi rast cijena novogradnje i stagnaciju cijena rabljenih nekretnina. Volumen prodaje će, kao i ove godine, biti smanjen u odnosu na razinu potražnje.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Odabir metode procjenjivanja:

- **Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor – čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnog tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

- **Troškovna metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni (čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)). Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili oduzetcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Procjena tržišne vrijednosti Građevinskog zemljišta utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze što je moguće bliže predmetnom zemljištu ili podjednako udaljena od centra grada, a njihova kupoprodaja realizirana je unutar razdoblja od 4 godine.

Procjena tržišne vrijednosti Poslovne zgrade i skladišta utvrdit će se poredbenom metodom zbog toga što na tom području, a niti na širem, nema nekretnina sa sličnim objektima s kojima bi se moglo usporediti predmetni objekt i usporedna metoda se u ovom slučaju ne može upotrijebiti s napomenom da će se vrijednosti objekata i zemljišta korigirati prema koeficijentu korekcije (PBZ) – s obzirom da ne postoje službeni i verificirani koeficijenti.

Poredbene nekretnine uzimaju se iz aplikacije e-nekretnine (zbirka kupoprodajnih ugovora).

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – POREDBENA METODA:

Iz aplikacije e-nekretnine za zemljišta izdvojena tri zemljišta najbližnjih karakteristika:

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine
Površina k.č.br. 2314: P=883 m ² Površina k.č.br. 2315/1: P=402 m ² ukupno: 1285 m²
Kategorija zemljišta: I
Dan vrednovanja: 09.03.2025.
Namjena: građevinsko
Lokacija: Nova Gradiška



Izvršen je uvid u prostorno plansku dokumentaciju za usporedne nekretnine i utvrđeno je da se usporedne k.č.br. 2311/2 i 2390/2 k.o. Nova Gradiška prema oblicima korištenja nalaze u visoko konsolidiranom području, a usporedna k.č.br. 1780/85 u konsolidiranom području. Iz provedbenih odredbi (čl.23 GUP-a) isčitano je da je za visokokonsolidirano i konsolidirano područje max broj etaža 5, a max kig 0,80, iz čega proizlazi da je max kis 4.

USPOREDNA NEKRETNINA 1

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1653222
Datum pregleda	9.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4733158
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2022
Površina u prometu	3.133,00
Vrijednost nekretnine (KN)	560.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	74.524,84
Datum ugovora	27.12.2021

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	DA

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 15
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Razvoj i uređenje naselja

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
S	S	Stambena namjena
M1	M1	Mješovita namjena pretežito stambena-M1, pretežito poslovna-M2, pretežito poljoprivredna gospodarstva-M4

USPOREDNA NEKRETNINA 2

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1470709
Datum pregleda	9.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4520432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.07.2021
Površina u prometu	236,00
Vrijednost nekretnine (KN)	47.200,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.281,46
Datum ugovora	30.04.2021

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 14
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Razvoj i uređenje naselja

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
S	S	Stambena namjena
M1	M1	Mješovita namjena pretežito stambena - M1 pretežito poslovna-M2, pretežito poljoprivredna

USPOREDNA NEKRETNINA 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1728041
Datum pregleda	9.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4803747
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.08.2022
Površina u prometu	304,50
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.980,29
Datum ugovora	18.05.2022

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE	NE
25	NE
NE	NE
NE	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 11
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Razvoj i uređenje naselja

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
S	S	Stambena namjena
M1	M1	Mješovita namjena pretežito stambena-M1, pretežito poslovna-M2, pretežito poljoprivredna gospodarstva-M4

R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (EUR)	CIJENA (EUR/m ²)
1	2311/2	NOVA GRADIŠKA	27.12.2021	3.133,00	74.524,84	23,79
2	2390/2	NOVA GRADIŠKA	30.04.2021	236,00	6.281,46	26,62
3	1780/85	NOVA GRADIŠKA	18.05.2022	304,50	7.980,29	26,21

Međuvremensko izjednačenje cijena (Revalorizacija kupoprodajnih cijena s obzirom na datum kupoprodaje u odnosu na dan vrednovanja čestice koja se procjenjuje):

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,5	114,5
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,0	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,3	109,6
2020.	1. tr.	128,2	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,3	141,1	126,9	113,3
	4. tr.	132,9	108,7	137,4	145,4	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,2	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	174,9	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,3	189,9

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (EUR/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)
1	2311/2	27.12.21	189,90	124,40	23,79	36,32
2	1438	30.04.21	189,90	122,20	26,62	41,37
3	1780/85	18.05.22	189,90	170,80	26,21	29,14

Interkvalitativno izjednačenje cijena:

osnovni podaci	predmetno	zemljište1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (EUR)		74.524,84	6.281,46	7.980,29
površina (m ²)	1.285,00	3.133,00	236,00	304,50
cijena (EUR/m ²)		36,32	41,37	29,14
kategorija zemljišta (prilog 4 pravilnika)	I	I	I	I
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		36,32	41,37	29,14
veličina	1.285,00	3.133,00	236,00	304,50
Prilagodba (0,90-1,10)		1,10	0,95	0,95
oblik; omjer stranica	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
prilagodba (0,75-1,25)		1,00	1,00	1,00
mjera građevinskog zemljišta (KIS)	4,00	4,00	4,00	4,00
prilagodba (prilog 11 pravilnika)		1,00	1,00	1,00
konfiguracij terena	ravan	ravan	ravan	ravan
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	vrlo dobra	ista	ista	lošija
Prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,05
komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
prilagodba		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,1000	0,9500	0,9975
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		39,95	37,34	29,07
SREDNJA VRIJEDNOST			35,45	

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	39,95	-0,1269	-12,69
2	37,34	-0,0533	-5,33
3	29,07	-0,1800	-18
PROSJEČNA CIJENA	35,45		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	1.285,00		
CIJENA:	45.553,25		

POSLOVNA ZGRADA – TROŠKOVNA METODA:

JEDINIČNA CIJENA GRAĐENJA:	970,00		
NKP:	444,42		
GBP:	565,89		
OBUJAM:	1.196,03		
NOVA VRIJEDNOST:	431.087,40		
UZGREDNI TROŠKOVI			
KOMUNALNI:	1.196,03	prva zona	10,00
VODNI:	1.196,03	ukinut!	0,00
PROJEKTIRANJE:	565,89	25,00	14.147,25
NADZOR:	0,02	431.087,40	8.621,75
OSTALI:	0,02	431.087,40	8.621,75
			31.400,75
UKUPNO:	462.488,15		
Gospodarsko umanjenje:	462.488,15		
Godina procjene GP:	2025		
Godina izgradnje GI:	1965		
Starost građevine SG:	60		
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	80		
Presotali vijek korištenja PVK:	20		
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	2		
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,75		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OV	42		
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	52		
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	38		
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,48		
Preostala vrijednost Tv EUR:	240.493,84		

FK matrica iz Pravilnika

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

A	2
B	2
C	2
ODABIR	2

SKLONIŠTE ZGRADA – TROŠKOVNA METODA:

JEDINIČNA CIJENA GRAĐENJA:	800,00		
NKP:	790,75		
GBP:	948,00		
OBUJAM:	3.500,00		
NOVA VRIJEDNOST:	632.600,00		
UZGREDNI TROŠKOVI			
KOMUNALNI:	3.500,00	prva zona	10,00
VODNI:	3.500,00	ukinut!	0,00
PROJEKTIRANJE:	948,00	25,00	23.700,00
NADZOR:	0,02	632.600,00	12.652,00
OSTALI:	0,02	632.600,00	12.652,00
			49.014,00
UKUPNO:	681.614,00		
Gospodarsko umanjenje:	681.614,00		
Godina procjene GP:	2025		
Godina izgradnje GI:	1980		
Starost građevine SG:	45		
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100		
Presotali vijek korištenja PVK:	55		
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	4		
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,45		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OV	31		
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	31		
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	69		
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,69		
Preostala vrijednost Tv EUR:	211.300,34		

FK matrica iz Pravilnika

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

A	2
B	4
C	2
ODABIR	4

DODATAK "2 B"
KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU - kpt kao zbroj koeficijenata/faktora (TRŽIŠNI FAKTORI) - KOD TROŠKOVNE METODE (kad se amortizacija računa FK matricom)

Fv	faktor površine-veličine, polazi od pretpostavke da će veća površina u odnosu na prosječnu a s obzirom na vrstu zgrade/nekretnine vrijediti manje po jedinici njere						
	stažni prostori	<30	25-40	40-60	60-80	80-100	>100
		0,10	0,05	0,00	-0,05	-0,10	-0,15
	kuće	<100	100-150		150-200	200-250	>250
		0,05	0,00		-0,05	-0,10	-0,15
	poslovne zgrade	<150	150-300		300-500	500-2000	>2000
		0,10	0,00		-0,10	-0,20	-0,25
Fpos1	faktor za poslovne prostore, polazi od pretpostavke da namjena prostora ima utjecaj na tržišnu vrijednost						
	prijava tehnologije, ekološki problematične proizvodnje, proizvodnje koje traže specijalizirane zgrade i gdje je eventualni trošak prenamjene velik						- 0,20
	namjena/uporaba koja ubrzano uništava zgradu						- 0,10
	stambene zgrade						0,00
	uređi i sl prostori						+ 0,10
	proizvodni / skladišni prostori/zgrade						+ 0,20
	lokali, prostori i zgrade koji donose dnevni priliv gotovine						+ 0,30
Fpos	faktor koji odražava posebne uvjete, posebno vezano uz legalitet zgrade						od 0,00 do - 0,20
Fraz	faktor razvijenosti						
	(definiran u korelaciji sa index-om razvijenosti)						
		ctg I	ctg II	ctg III	ctg IV		
	Tip lokacije "A"	0,30	0,20	0,10	0,00		
	Tip lokacije "B"	0,20	0,10	-0,05	-0,10		
	Tip lokacije "C"	0,15	0,05	0,00	-0,05		
	Tip lokacije "D"	0,00	-0,10	-0,20	-0,20		
	Tip lokacije "E"	-0,20	-0,30	-0,30	-0,40		

REKAPITULACIJA

ZEMLIŠTE:	45.553,25 eur (35,45 eur/m ²)
POSLOVNA ZGRADA:	240.493,84 eur
SKLONIŠTE:	211.300,34 eur
ukupno:	497.347,43 eur

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih objekata izvršit će se prilagodba privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

koeficijent za prilagodbu (PBZ):

$K = (1 + F_v + F_{posl} + F_{pos}) * F_t$ gdje je

F_v -faktor površine ili veličine -0,20

F_{posl} -faktor za poslovne prostore 0,10

F_{pos} -faktor za legalitet -0,10

F_t -faktor razvijenosti odnosno tržišta 0,80

$0,64 \times 497.347,43 \text{ eur} = \mathbf{318.302,36 \text{ eur}}$

9. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem predhodno navedenih podataka daje se mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine na dan 09.03.2025. godine:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 2314 I 2315/1 K.O. NOVA
GRADIŠKA, POSLOVNE ZGRADE I SKLONIŠTA IZNOSI:**

318.302,36 eur

zaokruženo: 318.300,00 eur

Napomena:

*Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.
Zaokruživanje temeljem upute Ministarstva od 08.05.2023.g.*

09.03.2025. g.

**ELENA
MOĆAN** Digitally signed
by ELENA
MOĆAN
Date:
2025.03.09
21:05:58 +01'00'