



7

**REPUBLIKA HRVATSKA  
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA**

Upravni odjel za obrazovanje, šport i kulturu

**Darovanje nekretnine u vlasništvu Osnovne škole  
Sibinjskih žrtava općini Sibinj  
– davanje suglasnosti**

Slavonski Brod, 2019.



Na temelju članka 56. Statuta Brodsko-posavske županije (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 15/13-pročišćeni tekst i 4/18), Župan Brodsko-posavske županije donio je

**Z A K L J U Č A K**  
**u povodu razmatranja Odluke Školskog odbora Osnovne škole Sibinjskih  
žrtava općini Sibinj o darovanju nekretnine**

Podržava se Odluka Školskog odbora Osnovne škole Sibinjskih žrtava o darovanju nekretnine u vlasništvu Škole općini Sibinj, te se predlaže Županijskoj skupštini da da suglasnost na navedenu Odluku.

KLASA: 023-01/19-01/332  
URBROJ: 2178/1-11-01-19-1  
Slavonski Brod, 24. svibnja 2019.



Dostaviti:

1. Predsjedniku Županijske skupštine
2. Dosje
3. Dokumentacija
4. Pismohrana





**REPUBLIKA HRVATSKA  
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za obrazovanje, šport i kulturu**

**KLASA: 602-02/19-01/246**

**URBROJ: 2178/1-06-19-1**

**Slavonski Brod , 17.05.2019.**

**STRUČNA SLUŽBA  
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE I ŽUPANA**

**PREDMET: Davanje suglasnosti na darovanje nekretnine u vlasništvu Osnovne škole  
Sibinjskih žrtava Općini Sibinj  
-očitovanje , dostavlja se**

Općina Sibinj uputila je Osnovnoj školi Sibinjskih žrtava, Sibinj zamolbu za darovanje zemljišta označenog kao k.č.br.3462/DIO k.o.Sibinj.

Svrha zamolbe upućene školskoj ustanovi je namjera Općine Sibinj izgraditi športsko-rekreacijski i kulturni centar, vatrogasnici dom i nogometno igralište.

Školski odbor Osnovne škole Sibinjskih žrtava, Sibinj na sjednici održanoj dana 27.ožuja 2019.godine donio je Odluku o darovanju zemljišta Općini Sibinj, te istu upućuje osnivaču na suglasnost.

Sukladno Statutu Osnovne škole Sibinjskih žrtava, Sibinj Školski odbor odlučuje uz suglasnost osnivača o stjecanju, opterećivanju ili otuđivanju nekretnina i pokretne imovine te investicijskim radovima čija je vrijednost veća od 70.000,00 kuna.

Po dobivanju suglasnosti od strane osnivača međusobna prava i obveze između Osnovne škole Sibinjskih žrtava,Sibinj i Općine Sibinj uredit će se posebnim ugovorom odnosno ugovorom o darovanju nekretnine.

S poštovanjem,



Prilozi

- 1.Zamolba Općine Sibinj
  - 2.Odluka Školskog odbora
  - 3.Obrazloženje
  - 4.Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine
  - 6.Izvadak iz zemljišne knjige
-



REPUBLIKA HRVATSKA  
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA SIBINJ

KLASA: 406-01/19-01/03

URBROJ: 2178/08-03-19-1

Sibinj, 08. ožujka 2019. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
OSNOVNA ŠKOLA  
SIBINJSKIH ŽRTAVA - SIBINJ

Primljeno:	13. 3. 2019.	
Klasifikacijska oznaka		Ustroj. jed.
506-01/19-01/01		
Uradžbeni broj	Pril.	Vrij.
1118/08-01/19		

OSNOVNA ŠKOLA „SIBINJSKIH  
ŽRTAVA“

Ulica 108. brigade ZNG 4  
35252 Sibinj

- Ravnatelj
- Škoski odbor

PREDMET : Izgradnja budućeg sportsko-rekreacijskog i kulturnog centra u Sibinju  
- darovanje zemljišta, moli se -

Poštovani,

Kao što znate, Općina Sibinj je stanovništvom najveća Općina u Brodsko-posavskoj županiji, a usto se nalazi i na iznimno povoljnom prometnom položaju – kroz naselja Gornji Andrijevci, Sibinj, te dio naselja Bartolovci i Slobodnica prolazi državna cesta D525 kojom svakodnevno prometuje oko 8 tisuća vozila.

Zahvaljujući tome, dnevna frekvencija ljudi koja prođe kroz općinsko središte je značajno veća od broja stanovnika same općine.

Budući da takve okolnosti vidimo kao priliku za dodatan razvoj našega kraja, koji, s obzirom na navedeno, zaslужuje biti mjesto visoke kvalitete života stanovništva, nužno je prostor općine oplemeniti mnogim dodatnim sadržajima koji trenutno ne postoje, a one koji postoje potrebno je revitalizirati i nadograditi novima.

S tim u svezi, obavještavamo Vas da Općina Sibinj u slijedećim godinama planira izgradnju modernog športsko-rekreacijskog i kulturnog centra, kroz koji bi prostor općine dobio novu dimenziju prepoznatljivosti i kvalitete, ali i kulture i sigurnosti za naše stanovnike i putnike koji se zateknu na području Općine Sibinj.

Ideja je izgraditi moderno nogometno igralište sa pratećim prostorijama, knjižnicu i kulturni centar, novi vatrogasni dom za DVD Sibinj i mnoge druge sadržaje koji će oplemeniti prostor našega kraja i pridonijeti većoj kvaliteti života naših stanovnika.

Općina Sibinj je već krenula u realizaciju spomenute ideje, kroz osiguravanje dostačne površine zemljišta na koje bi se smjestili navedeni sadržaji.

Tako je Općinsko vijeće Općine Sibinj na svojoj 10. sjednici održanoj dana 31. kolovoza 2018. godine donijelo odluku o kupnji zemljišta na k.č.br. 3461/1, k.o. Sibinj, površine 8.669 m<sup>2</sup>, i zemljišta na k.č.br. 3461/2, k.o. Sibinj, površine 4.335 m<sup>2</sup>.

Isto tako, na svojoj 12. sjednici, održanoj 22. veljače 2019. godine, Općinsko vijeće Općine Sibinj donijelo je odluku o kupnji zemljišta na k.č.br. 3464, k.o. Sibinj, u površini od 3.377 m<sup>2</sup>.

Iz navedenih Odluka vidljiva je ozbiljnost Općine Sibinj u namjeri realiziranja ovako kapitalnog projekta za našu sredinu.

Međutim, s obzirom na veličinu kompleksa koji se namjerava izgraditi, sadržaje koje bi takav objekt obuhvaćao, ali i sigurnost cestovnog prometa koji bi do njega dovodio, potrebna je dodatna površina zemljišta.

Stoga Vas ovim putem molimo za darovanje zemljišta označenog kao k.č.br. 3462, k.o. Sibinj, površine 3.359 m<sup>2</sup>, a koje je upisano kao Vaše vlasništvo. Za navedeno zemljište škola ima obavezu održavanja što, vjerujemo, školi prouzrokuje dodatne i nepotrebne troškove.

Napominjemo da se spomenuto zemljište nalazi neposredno uz gore navedena zemljišta koje je Općina Sibinj otkupila od privatnih osoba, te bi, zajedno s njima, činilo funkcionalnu cjelinu u ovako velikom projektu.

Osim smanjenja troškova za održavanje spomenutog zemljišta, u slučaju realizacije projekta kao dodatan benefit školi bi ostalo slobodno veliko nogometno igralište iza zgrade Osnovne škole, a na kojemu svoje utakmice trenutno igra lokalni nogometni klub.

Naime, namjera nam je, nakon izgradnje centra, nogometni dio budućeg objekta dati na korištenje spomenutom nogometnom klubu, koji bi u tom slučaju oslobođio školsko igralište, čime bi se školi omogućili još kvalitetniji uvjeti za rad, kroz planiranje i osmišljavanje sadržaja koji joj eventualno nedostaju, a za čiju bi provedbu škola imala zemljište koje se nalazi neposredno uz njenu zgradu.

Općina Sibinj i Osnovna škola „Sibinjskih žrtava“ imaju vrlo kvalitetnu suradnju i partnerski odnos na provođenju mnogih zajedničkih projekata, na čemu Vam od srca zahvaljujemo, a vjerujemo da će i ovaj prijedlog naići na Vaše razumijevanje i potporu.

Stoga Vas još jednom molimo da razmotrite naš prijedlog o darovanju zemljišta na k.č.br. 3462, k.o. Sibinj Općini Sibinj, radi realizacije projekta koji bi unaprijedio kvalitetu života i u našoj zajednici, ali i otvorio mogućnosti još kvalitetnijih uvjeta rada same škole.

Očekivajući Vaš odgovor, srdačno Vas pozdravljamo.

S poštovanjem,



REPUBLIKA HRVATSKA

BRODSKO POSAVSKA ŽUPANIJA

OSNOVNA ŠKOLA SIBINJSKIH ŽRTAVA

SIBINJ

KLASA: 003-06/19-01/05

URBROJ: 2178/08-01/19

SIBINJ, 27.3.2019. g.

Temeljem čl. 58. Statuta Osnovne škole Sibinjskih žrtava, Školski odbor je na svojoj 12. sjednici održanoj dana 27. ožujka 2019. godine donio slijedeću

## ODLUKU

### O DAROVANJU ZEMLJIŠTA OPĆINI SIBINJ

Osnovna škola Sibinjskih žrtava daruje Općini Sibinj zemljište u Sibinju.

Zemljište je označeno kao k.č. br. 3462/DIO upisana u zk.ul. 2405 k.o. Sibinj, površine 3309 m2.

Ova Odluka stupa na snagu po dobivanju suglasnosti osnivača – županije Brodsko posavske.

Predsjednik ŠO:

Dario Vazler, univ. bacc. matem.

Ravnatelj:

Josip Šišmanović, dipl. učitelj





REPUBLICA HRVATSKA  
BRODSKO POSAVSKA ŽUPANIJA  
OSNOVNA ŠKOLA SIBINJSKIH ŽRTAVA  
SIBINJ

KLASA: 003-01/18-01/05  
URBROJ: 2178/08-01/18

1307

19. 04. 2019	
002-02   19-01   155	106
11	01.
2178   08-01-19-02	

Sibinj, 17. travnja 2019. godine

ŽUPANIJA BRODSKO – POSAVSKA  
UPRAVNI ODJEL ZA OBRAZOVANJE, SPORT I KULTURU

**PREDMET: SUGLASNOST ZA DAROVANJE NEKRETNINE U VLASNIŠTVU OŠ SIBINJSKIH ŽRTAVA**  
- dopuna zahtjeva

Poštovani,

Dopisom koji smo Vam uputili 29. ožujka 2019. godine tražili smo suglasnost za darovanje zemljišta u vlasništvu škole.

Najime, dana 11. ožujka 2019. godine zaprimili smo zamolbu Općine Sibinj za darovanjem zemljišta. Radi se o čestici br. 3462/DIO i ista se nalazi u Sibinju u ulici V. Benošića. Kako Općina Sibinj namjerava graditi novi sportsko rekreacijski i kulturni centar te vatrogasni dom, navedena čestica im je neophodna za isto. Kako bi se tu gradilo i novo nogometno igralište, postojeće igralište koje je neposredno uz školu i dvoranu pripalo bi školi na nesmetano korištenje i raspolaganje.

Školski odbor je na svojoj 12. sjednici održanoj dana 27. ožujka 2019. godine dao suglasnost da se predmetna čestica daruje Općini smatrajući da bi škola dobila puno više nego što vrijedi darovano zemljište na način da se realiziraju brojni projekti vezani uz sport i rekreaciju djece i mladih općenito (npr. izgradnja atletske staze).

Vrijednost predmetne nekretnine prema nalazu ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnine iznosi 143.000,00 kuna, stoga sukladno odredbama Statuta, molimo Vašu suglasnost na ovu odluku školskog odbora o darovanju zemljišta Općini Sibinj.

S poštovanjem,

Prvítak: Zamolba Općine Sibinj  
Odluka Školskog odbora  
Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine  
Zemljišno knjižni izvadak





# ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA k.č. br. 3462 k.o. Sibinj**

Lokacija: **SIBINJ, Ulica Valentina Benošića**

Naručitelj: **Osnovna škola "Sibinjskih žrtava" Sibinj, Ulica 108. brigade ZNG 4  
(OIB: 46036264063)**

Vlasnik: **Osnovna škola "Sibinjskih žrtava" Sibinj, Ulica 108. brigade ZNG 4  
(OIB: 46036264063)**

U Slavonskom Brodu, 15. travanj 2019. god.

Stalni sudski vještak:

Goran Imrović dipl. ing.

GORAN IMROVIĆ  
dipl. ing. grad.  
Slavonski Brod  
Nas. Slavonija II 2/6





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

UKED I KREDSJEDNIKA

I osnovni. broj: 4-Su-46/17  
Slav.Brod, 14. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Gorana Imrović, iz Slav. Broda, za ponovnim imenovanje stalnim sudskim vještačkom i procjeniteljem nekretnina

r i j e š i o   j e

1. Goran Imrović, dipl. ing. grad., sin Vladimira i Zdenke r. Markus, rod. 21. lipnja 1959. u Slav. Brodu, s prebivalištem u Slav. Brodu, Naselje Slavonija II 2/6.

s danom 20. veljače 2017. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenju nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještački dužan je sukladno odredbi čl. 9. st. 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tkuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi čl. 13. st. 1. toč. 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Goran Imrović, dipl. ing. grad., podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i procjenju nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 20. veljače 2013. broj 4-Su-47/13 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 20. veljače 2017. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka i rješenje od 21. listopada 2015. broj 4-Su-47/13 za procjenju nekretnina, te da ne postoje zapreke iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema „redbi čl. 12. st. 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi čl. 12. st. 7. Pravilnika,

  
PREDSJEDNIK SUDA  
Mirko Svirčević

Dostaviti:  
1. Goran Imrović, Slav. Brod, Nas. Slavonija II 2/6,  
2. Općinski sud Slav. Brod, Požega  
3. Ministarstvo pravosuda, Zagreb.  
4. Pismohran.

## SADRŽAJ

1.	OPĆI PODACI O NEKRETNINI	5
1.1.	Podaci o predmetu procjene	5
1.2.	Podaci o očevidu	5
2.	LOKACIJA	6
2.1.	Položaj	6
2.1.1.	Regionalni položaj	6
2.1.2.	Lokalni položaj	6
2.2.	Zemljište	7
2.2.1.	Planski status	7
2.2.2.	Opremljenost	9
2.2.3.	Buka i zagađenje	9
2.2.4.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	10
3.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	10
3.1.	Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	10
3.2.	Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta	10
3.2.1.	Građevinsko zemljište na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj	10
3.2.1.1.	Obilježja procjenjivanog zemljišta	10
3.2.1.2.	Poredbene nekretnine	10
3.2.1.3.	Prilagodba vrijednosti zemljišta	12
3.2.1.4.	Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS	13
3.2.1.5.	Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem	14
3.2.1.6.	Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne cijene zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja	14
3.2.1.7.	Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj	14
3.2.1.8.	Vrijednost pomoćne drvene građevine i nadstrešnice	15
3.2.1.9.	Vrijednost visokog raslinja	15
3.2.1.10.	Vrijednost vanjskog uređenja	15
3.2.1.11.	Tržišna vrijednost nekretnine na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj	16
4.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	16
	PRILOZI	
	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	17
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNIGE BR. 2405 K.O. SIBINJ	18
	POSJEDOVNI LIST BR. 735 K.O. SIBINJ	19
	FOTODOKUMENTACIJA	20
	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	23

Na zahtjev naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na k.č. br. 3462 upisane u zk. ul. br. 2405 k.o. Sibinj.

Nekretnina na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj sastoji se od građevinskog zemljišta.

Na istočnom dijelu k.č. br. 3462 k.o. Sibinj nalazi se pomoćna drvena građevina s nadstrešnicom. Tlocrte dimenzije drvene građevine su 4,05 x 2,95 m, a nadstrešnice 4,05 x 4,30 m. Na čestici se nalazi i 40 voćaka i različito ukrasno raslinje.

Na sjevernoj i zapadnoj međi k.č. br. 3462 k.o. Sibinj postavljena je ograda. Na sjevernoj međi postavljena je žičana ograda na betonskim stupovima, a na zapadnoj međi dijelom žičana, a dijelom drvena ograda na betonskim stupovima.

## 1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI

### 1.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene: građevinsko zemljište

Adresa nekretnine: Sibinj, Ulica Valentina Benošića

Podaci iz zemljiš. knjige: Općinski sud u Slavonskom Brodu

- zk. uložak broj: 2405

- katastarska općina: Sibinj

- katastarska čestica br: 3462

- oznaka zemljišta: oranica sv. Matija

- površina: 3.309 m<sup>2</sup>

- vlasnik: Osnovna škola "Ivan Mažuranić" Sibinj, Ulica 108. brigade ZNG 4  
(OIB: 46036264063)

- tereti: nema

Podaci iz posjed. lista: DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod

- posjedovni list broj: 735

- katastarska općina: Sibinj

- katastarska čestica br: 3462

- adresa: Sveti Matija

- način uporabe: oranica

- površina: 3.359 m<sup>2</sup>

- vlasnik: Osnovna škola "Ivan Mažuranić" Sibinj, Ulica 108. brigade ZNG 4  
(OIB: 46036264063)

### 1.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: 11. travanj 2019. god.

Datum procjene kvalitete: 11. travanj 2019. god.

**Datum procjene vrijednosti:** 11. travanj 2019. god.  
**Prisutni na očevidu:** nitko  
**Korištena dokumentacija na očevidu:** detalj kopije katastarskog plana

## 2. LOKACIJA

### 2.1. POLOŽAJ

#### 2.1.1. Regionalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Brodsko - posavskoj županiji u naselju Sibinj koje je i sjedište Općine Sibinj.

Naselje Sibinj nalazi se na središnjem dijelu Brodsko - posavske županije. Kroz naselje Sibinj prolazi državna cesta D525 koja povezuje Slavonski Brod i Pleternicu.

Kroz južni dio naselja Sibinj prolazi međunarodna željeznička pruga Zagreb - Beograd i u naselju se nalazi željeznička postaja.

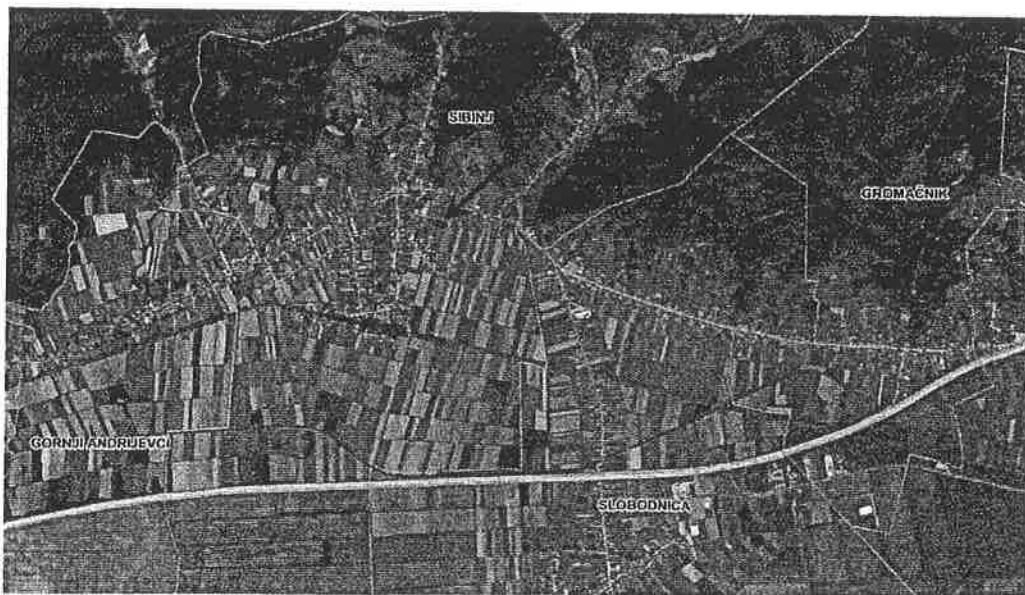
Južno od naselja Sibinj prolazi autocesta A3 i naselje Sibinj je od čvora Slavonski Brod zapad udaljeno oko 5,0 km.

Naselje Sibinj udaljeno je od središta Slavonskog Broda oko 11,0 km.

#### 2.1.2. Lokalni položaj

K.č. br. 3462 k.o. Sibinj se nalazi jugoistočno od raskrižja Ulica Valentina Benošića i Ivana Mažuranića i oko 500 m jugoistočno od centra naselja Sibinj u kojem se nalaze sjedište općinske uprave, trgovine, ljekarna i stajalište autobusnog javnog prijevoza.

Nekretnina je locirana unutar urbaniziranog okruženja.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE U NASELJU SIBINJ



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE U NASELJU SIBINJ

## 2.2. ZEMLJIŠTE

K. č. br. 3462 k.o. Sibinj orijentirano je u smjeru zapad - istok. Zemljište je pravilnog pravokutnog oblika prosječne duljine oko 92,25 m i prosječne širine oko 36,75 m.

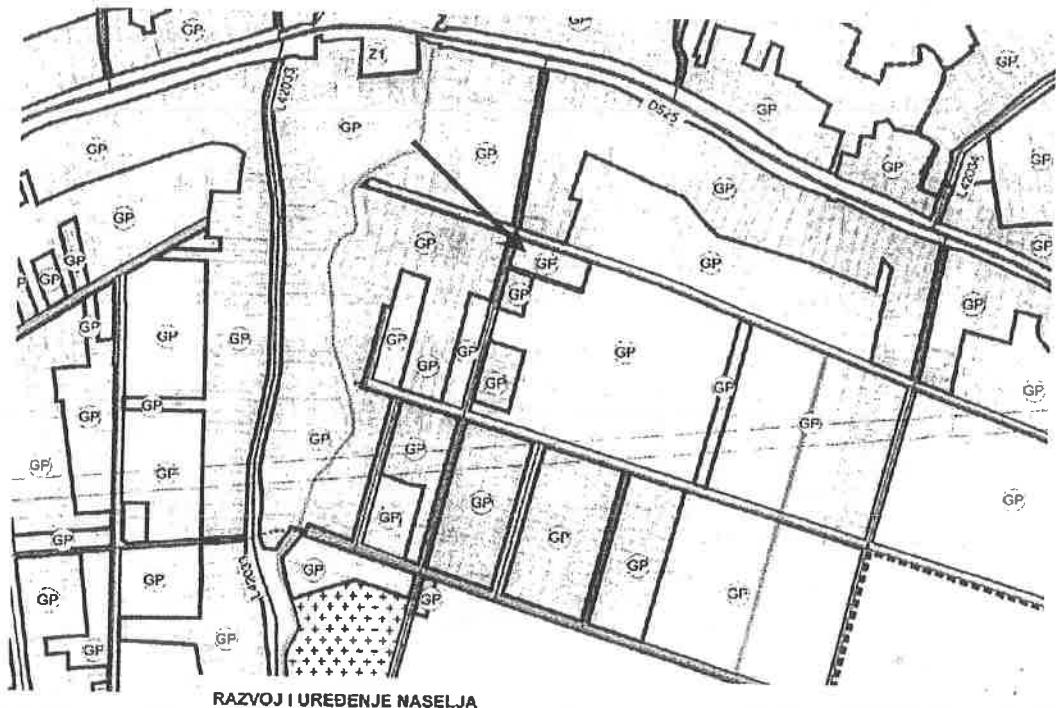
### 2.2.1. Planski status

U naselju Sibinj gdje je locirana predmetna nekretnina na snazi je Prostorni plan uređenja općine Sibinj sa 1., 2. i 3. izmjenama i dopunama (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 08/02, 17/07, 27/14 i 27/16).

Prema navedenom planu k.č. br. 3462 nalazi se u zoni građevinskog područja naselja - u izgrađenom području.

Prema prostornom planu u navedenoj zoni moguće je na slobodnoстоjeći način graditi stambene građevine s podrumom i 3 nadzemne etaže. Maksimalni koeficijent izgrađenosti zemljišta je 0,4, a maksimalni koeficijent iskoristivost je 1,5.

Osim stambenih građevina u navedenoj zoni moguće je graditi i građevine javnih i društvenih namjena.



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

zgradeno nezgradeno / izdano



GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA



JAVNE ZELENE POVRŠINE



GROBLJE

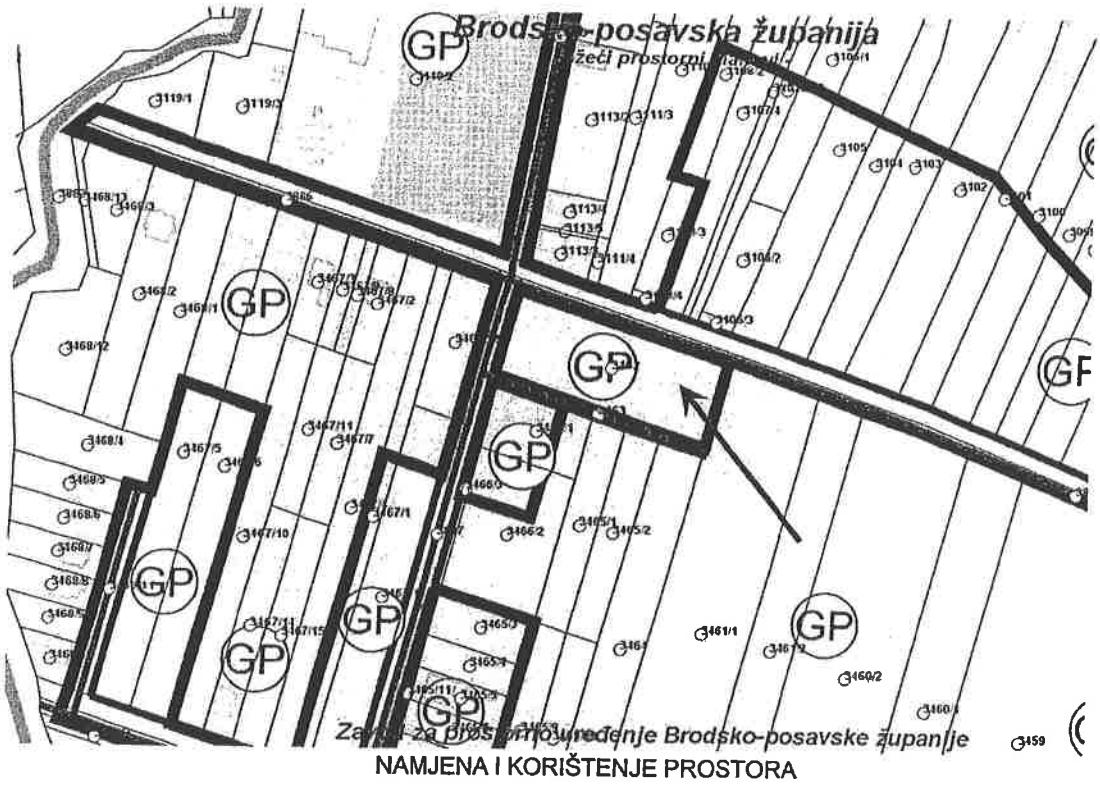


POVREMENO STANOVANJE



ZAŠTITNI KORIDOR / PODRUČJE POSEBNOG REŽIMA

NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA



### **2.2.2. Opremljenost**

### **Prometna povezanost:**

Nekretnina se nalazi oko 500 m od stajališta javnog autobusnog prijevoza, oko 1.0 km od željezničkog kolodvora, i oko 5.0 km od čvora Slavonski Brod zapad autoceste A3.

## Prometnice:

Prilaz nekretnini je preko asfaltirane ceste u Ulici Valentina Benošića ili preko tucaničke ceste u Ulici Ivana Mažuranića.

## Komunalna infrastruktura:

Na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj nema komunalnih priključaka. Zapadno od čestice, u Ulici Valentina Benošića, nalazi se eletroenergetska i mjesna vodovodna mreža i mreža zemnog plina.

### **2.2.3. Buka i zagađenje**

## Buka:

Na lokaciji nekretnine nema značajnijeg izvora buke.

## Zagadenje:

Na lokaciji nekretnine nema izvora zagađenja zraka ili tla.

#### **2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta**

K.č. br. 3462 k.o. Sibinj trenutno se koristi kao poljoprivredno zemljište. Zemljište je uređeno i održavano.

Na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj moguća je izgradnja stambene građevine ili građevine javne ili društvene namjene. Prema važećem prostornom planu maksimalni koeficijent izgrađenosti zemljišta je 0,4, a koeficijent iskoristivost je 1,5.

### **3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

#### **3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze što je moguće bliže predmetnom zemljištu.

Poredbene nekretnine uzimaju se iz informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

#### **3.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

##### **3.2.1. Građevinsko zemljište na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj**

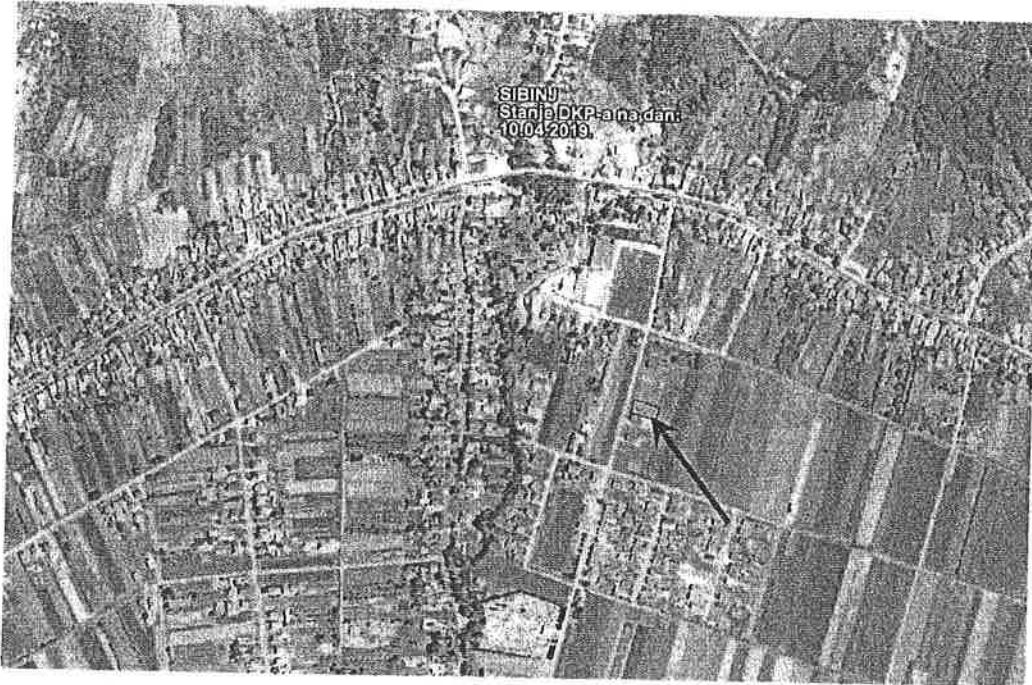
###### **3.2.1.1. Obilježja procjenjivanog zemljišta**

Kategorija zemljišta:	1. kategorija
Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja:	neizgrađeno
Način gradnje:	samostojeći
Orijentacija:	zapad - istok
Pristup:	s asfaltirane ceste sa zapadne strane i tucaničke ceste sa sjeverne strane
Uknjiženi tereti:	nema

###### **3.2.1.2. Poredbene nekretnine**

##### **POREDBENA NEKRETNINA 1**

- izvor informacije:	eNekretnine
- lokacija:	u Sibinju, k.č. br. 3466/2 k.o. Sibinj
- površina:	918 m <sup>2</sup>
- cijena:	20.000,00 kn
- jedinična cijena:	21,79 kn/m <sup>2</sup>



#### POREDBENA NEKRETNINA 2

- izvor informacije: eNekretnine
- lokacija: u Sibinju, k.č. br. 3372 k.o. Sibinj
- površina: 2.313 m<sup>2</sup>
- cijena: 75.000,00 kn
- jedinična cijena: 32,43 kn/m<sup>2</sup>



### POREDBENA NEKRETNINA 3

- izvor informacije:	eNekretnine
- lokacija:	u Sibinju, k.č. br. 3086 k.o. Sibinj
- površina:	2.091 m <sup>2</sup>
- cijena:	70.000,00 kn
- jedinična cijena:	33,48 kn/m <sup>2</sup>



Temeljem Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst) detalji kupoprodajnih ugovora za poredbene nekretnine neće biti iskazani.

#### 3.2.1.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta

Poredbena zemljišta imaju slijedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

1. Kategorije zemljišta: iste - 1. kategorija
2. Mjere građevinskog korištenja: utvrđuje se proporcionalno površini zemljišta i odredbama prostornog plana
3. Upisani tereti i prava: nema

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Neuknjiženih tereta i stvarnih prava
2. Izgrađenih nadzemnih ili podzemnih objekata
3. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

Poredba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

**3.2.1.4. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina  
Državnog zavoda za statistiku**

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeks ( $\bar{Q} 2015 = 100$ ) <sup>2)</sup> Indices ( $\bar{Q} 2015 = 100$ ) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Pored-beno zemljište	Katastar-ska općina	Grad / naselje	Površina k.č.	Kupo- prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vredno- vanja	Kore- cijski faktor	Međuvremen-ski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	Sibinj	Sibinj	918	21,79	29. 01. 2018.	99,57	102,00	1,02	22,22
2	Sibinj	Sibinj	2.313	32,43	31. 05. 2017.	98,94	102,00	1,03	33,40
3	Sibinj	Sibinj	2.091	33,48	31. 03. 2017.	95,53	102,00	1,07	35,82

**3.2.1.5. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem**

	Procjenjivano zemljište	Poredbeno zemljište 1	Poredbeno zemljište 2	Poredbeno zemljište 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Prodajna cijena		20.000,00	75.000,00	70.000,00
Površina (m <sup>2</sup> )	3.309	918	2.313	2.091
Cijena (kn/m <sup>2</sup> )		21,79	32,43	33,48
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Datum transakcije		29. 01. 2018.	31. 05. 2017.	31. 03. 2017.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,02	1,03	1,07
Prilagođena prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )		22,22	33,40	35,82
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Kategorija zemljišta				
Prilagodba (0,25 - 4,00)		1,00	1,00	1,00
Prostorni plan / Koeficijent iskoristivosti	PPUO Sibinj / 1,50	PPUO Sibinj / 1,50	PPUO Sibinj / 1,50	PPUO Sibinj / 1,50
Prilagodba (0,41 - 2,44)		1	1	1
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba (0,95 - 1,05)		1,00	1,00	1,00
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (0,65 - 1,35)		1,00	1,00	1,00
Prava i tereti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijenti		1,0000	1,0000	1,0000
Izjednačena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )		22,22	33,40	35,82

**3.2.1.6. Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne cijene zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja**

Poredbena nekretnina	Izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (%)
1	22,22	-27,09%
2	33,40	9,57%
3	35,82	17,52%
Prosječna cijena	30,48	

**3.2.1.7. Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj**

K.č. br. 3462 k.o. Sibinj ima površinu 3.309 m<sup>2</sup>.

Površina zemljišta:	3.309	m <sup>2</sup>
Jedinična cijena zemljišta:	30,48	kn/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost zemljišta:	100.858,97	kn

### 3.2.1.8. Vrijednost pomoćne drvene građevine i nadstrešnice

Na istočnom dijelu K.C. br. 34b2 K.O. Šibinj nalazi se pomoćna drvena građevina s nadstrešnicom. Tlocrte dimenzije drvene građevine su  $4,05 \times 2,95$  m, a nadstrešnice  $4,05 \times 4,30$  m +  $1,25 \times 1,00$  m

Jediničnu cijenu pomoćne drvene građevine procjenjujem na 1.200,00 kn/m<sup>2</sup>.

Površina pomoćne drvene građevine:	11,95	m <sup>2</sup>
Jedinična cijena pomoćne drvene građevine:	1.200,00	kn/m <sup>2</sup>
Vrijednost pomoćne drvene građevine:	14.337,00	kn

Jediničnu cijenu nadstrešnice procjenjujem na 700,00 kn/m<sup>2</sup>.

Površina nadstrešnice:	18,67	m <sup>2</sup>
Jedinična cijena nadstrešnice:	700,00	kn/m <sup>2</sup>
Vrijednost nadstrešnice:	13.065,50	kn

GRAĐEVINE	PROCJENJENA VRIJEDNOST (kn)
pomoćna drvena građevina	14.337,00
nadstrešnica	13.065,50
UKUPNO:	27.402,50

### 3.2.1.9. Vrijednost visokog raslinja

Na čestici se nalazi 40 voćaka i 20 grmova i stabala različitog ukrasnog raslinja.

Jediničnu cijenu voćaka procjenjujem na 200,00 kn/kom, a ukrasno raslinje 70,00 kn/kom.

VISOKO RASLINJE	PROCJENJENA VRIJEDNOST (kn)
voćke	8.000,00
ukrasno raslinje	1.400,00
UKUPNO:	9.400,00

### 3.2.1.10. Vrijednost vanjskog uređenja

Elementi vanjskog uređenja su žičana ograda na betonskim stupovima na sjevernoj i dijelom na zapadnoj međi i drvena ograda na betonskim stupovima na dijelu zapadne međe.

Žičane ograde je ukupno postavljeno 100 m, a drvene 28 m.

Jediničnu cijenu žičane ograde procjenjujem na 40,00 kn/m, a drvene 60,00 kn/kom.

VANJSKO UREĐENJE	PROCJENJENA VRIJEDNOST (kn)
žičana ograda	4.000,00
drvena ograda	1.680,00
UKUPNO:	5.680,00

**3.2.1.11. Tržišna vrijednost nekretnine na k.č. br. 3462 k.o. Sibinj**

Tržišna vrijednost nekretnina na k.č. br. 6439 k.o. Slavonski Brod:

ELEMENTI	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100.858,97
POMOĆNA DRVENA GRAĐEVINA I NADSTREŠNICA	27.402,50
VISOKO RASLINJE	9.400,00
VANJSKO UREĐENJE	5.680,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>143.341,47</b>
<b>ZAOKRUŽENO:</b>	<b>143.000,00</b>

**4. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine na k.č. br. 3462 upisane u zk.ul. br. 2405 k.o. Sibinj procjenjujem da njena tržišna vrijednost iznosi:

KATASTARSKA ČESTICA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	valuta	
	kn	€
3462 k.o. Sibinj	143.000,00	19.240,43

Prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan 11. travanj 2019. god. srednji tečaji eura iznosi:

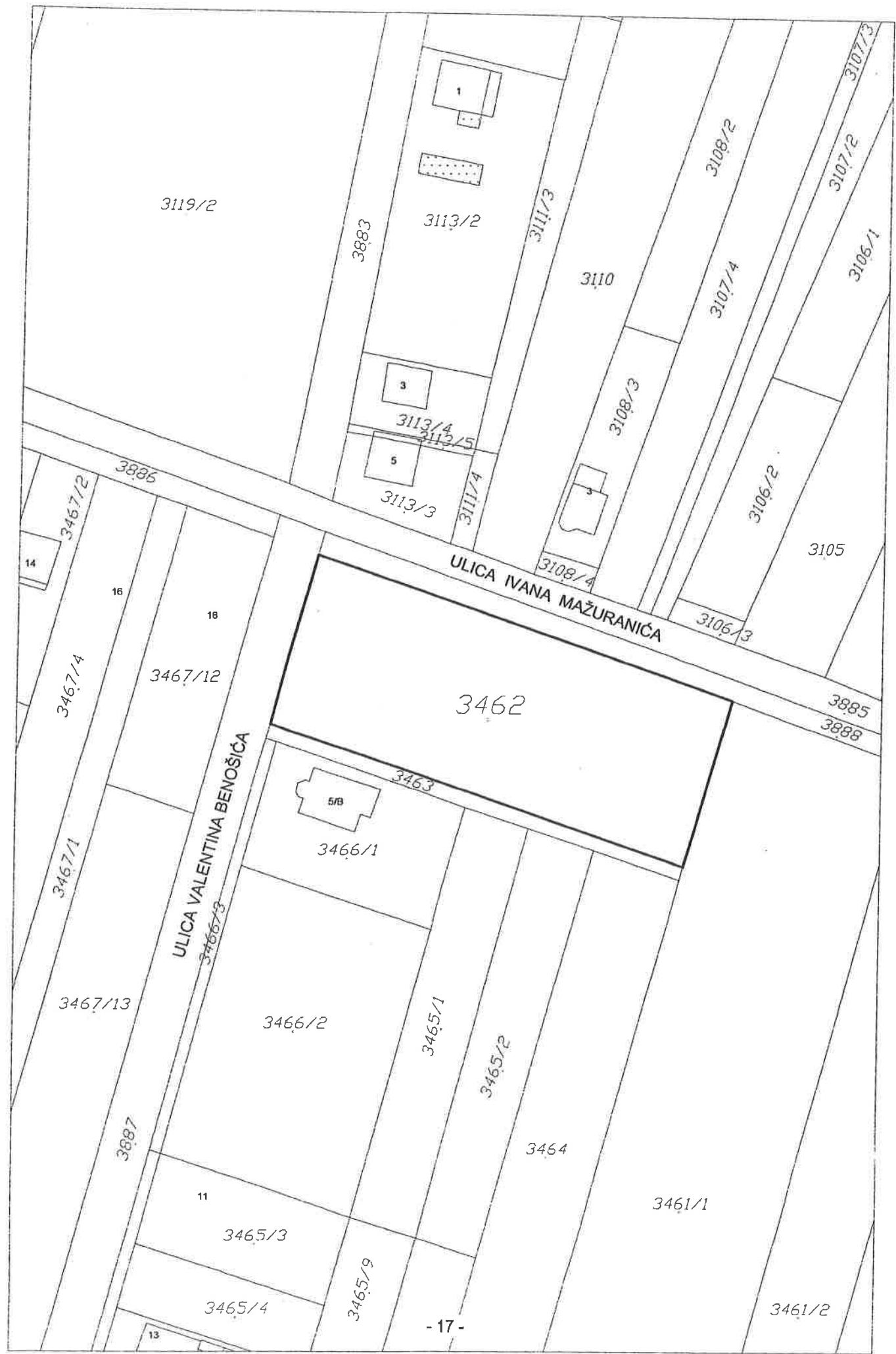
1 € = 7,432267 kn

U Slavonskom Brodu, 15. travanj 2019. god.

Stalni sudski vještak:

Goran Imrović dipl. ing. grad.





# NESLUŽBENA KOPIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 07.04.2019. 22:45

Katastarska općina: J28723, SIBINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-100102008  
Aktu ne plovne

Venčicuan ZK učesak

Broj ZK učeska: 2405

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	3462/DIO	ORANICA SV. MATILJA			3309	Pripis iz vlastka 757
		UKUPNO:			3309	

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	OSNOVNA ŠKOLA IVAN MAŽURANIĆ, SIBINJ, 108. BRIGADE ZNC, BR. 4	

**C**  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.04.2019.

## NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRZAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 10.04.2019 23:49

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIBENJ (Mbr. 328723)

Posjedovni list: 735

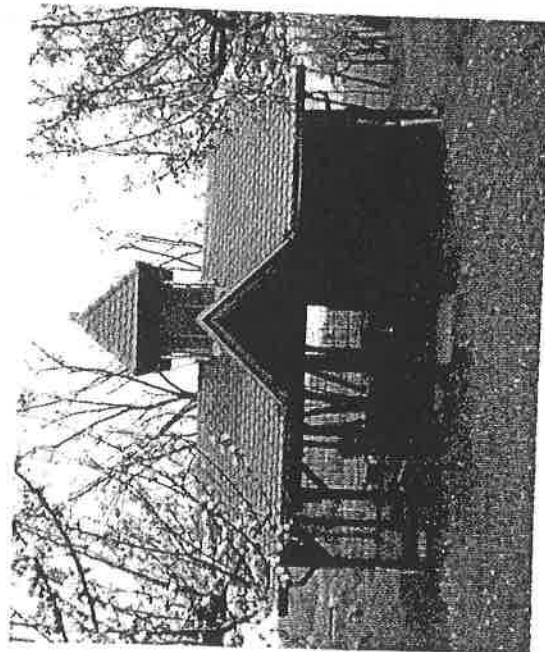
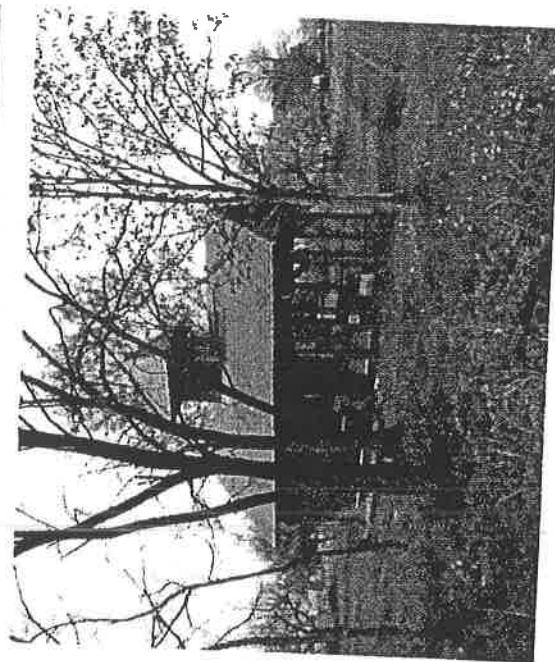
Udio	Prezime i ime odnoscno tvrtka ili naziv, prebivalište odnoscno sjedište upisane osobe	OIB
1.1	OŠ IMAŽURANIC SIBENJ, 108. BRIGADE ZNG 4. SIBENJ (VLASNIK)	46036264063

#### Podaci o katastarskim česticama

št.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Broj D.L	Pozabni pravni režimi	Primjedba
		3117	ULICA 108. BRIGADE ZNG	1482	1		
			STAMBENA ZGRADA, Sibnj. ULICA 108. BRIGADE ZNG 2	349			
			STAMBENA ZGRADA	52			
			DVORIŠTE	1061			
		3118	ULICA 109. BRIGADE ZNG	3670	1		
			ŠKOLA, Sibnj. ULICA 108. BRIGADE ZNG 4	1226			
			POMOCNA ZGRADA	64			
			POMOCNA ZGRADA, kod ovnica	20			
			POMOCNA ZGRADA, garaža	20			
			DVORIŠTE	2340			
		3119/2	108 BRIGADE ZNG	12340	1		
			SPORTSKA DVORANA, 108 BRIGADE ZNG	1566			
			IGRALIŠTE	10774			
		3462	SVETI MATEJA	3359	3		
			ORANICA	3359			
Ukupna površina katastarskih čestica				20881			

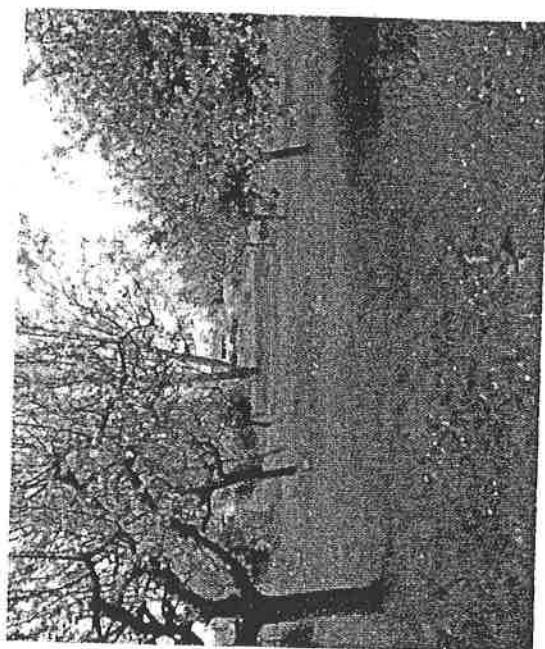
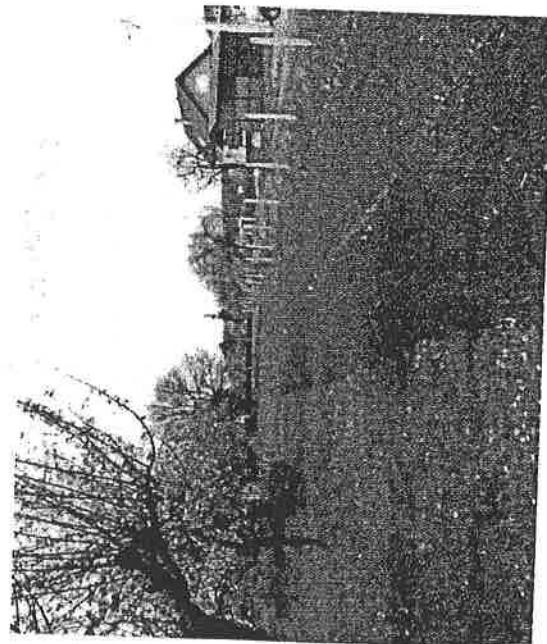
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije doček u vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

FOTO DOKUMENTACIJA

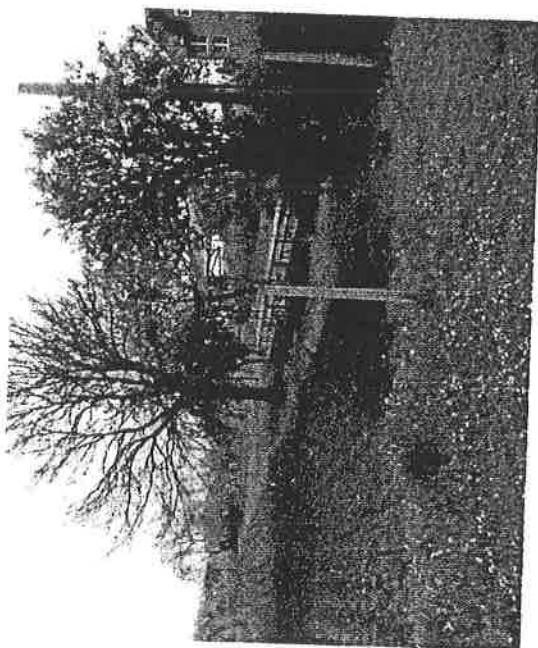
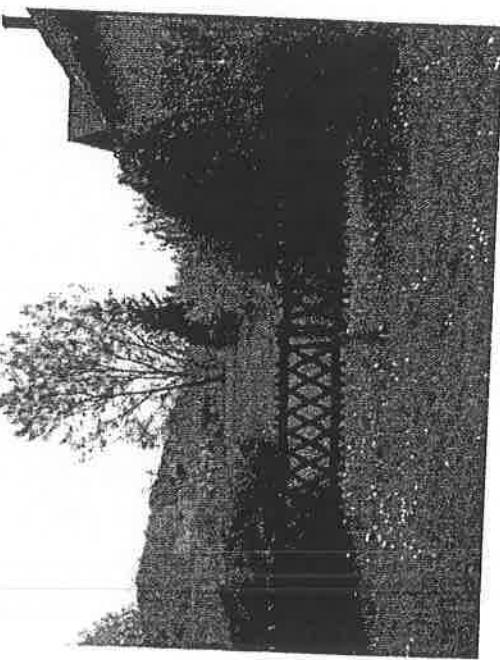


POMOĆNA DRVENA GRAĐEVINA S NADSTREŠNICOM

POGLEĐ NA k.č. br. 3462 k.o. Sibinj S ISTOČNE STRANE



POGLED NA k.c. br. 3462 k.o. Sibinj SA ZAPADNE STRANE



## **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)  
Zakon o gradnji ( NN 153/13 i 20/17)  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosu  
(NN 136/06, 135/10, 14/100, 55/12)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08,  
126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosu (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:

Prostorni plan uređenja općine Sibinj sa 1., 2. i 3. Izmjenama i dopunama (Službeni vjesnik  
Brodsko - posavske županije 08/02, 17/07, 27/14 i 27/16)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 17.04.2019. 00:00

# NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 328723, SIBINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 2405

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10010/2008  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3462/DIO	ORANICA SV. MATIJA			3309	Pripis iz uloška 757
		UKUPNO:			3309	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
OSNOVNA ŠKOLA IVAN MAŽURANIĆ, SIBINJ, 108. BRIGADE ZNG, BR. 4		

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.04.2019.