

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA**

**Igor Babić, dipl. inž. građ.**

**NOVA GRADIŠKA, Baruna Trenka 164, mob: 091/5768-768**

.....

## **PROCJENA**

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**ZEMLJIŠTA I POSLOVNE ZGRADE U NOVOJ GRADIŠKI**

**k.o. Nova Gradiška k.č. 2950, 3182, 3184/1, 3185/1**



**Naručitelj: KORDELIJA j.d.o.o.**

**K.TOMISLAVA 51A**

**BELI MANASTIR**

OBJEKT: **ZEMLJIŠTA I POSLOVNE ZGRADE**

PRIKLJUČAK: **ELEKTROENERGETSKI, VODOVOD**

ADRESA: **IVANA DOMCA bb, NOVA GRADIŠKA**

NARUČITELJ: **KORDELIJA j.d.o.o. U STEČAJU**  
**K.TOMISLAVA 51A**  
**BELI MANASTIR**

IZVRŠITELJ: **IGOR BABIĆ, DIPL. INŽ. GRAĐ.**

DATUM: **10.05.2022.**

## **SADRŽAJ**

### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

- 1. UVOD**
- 2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA**
- 3. ISKAZ POVRŠINA**
- 4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 5. DOKUMENTACIJA**
- 6. FOTODOKUMENTACIJA**
- 7. ZAKLJUČAK**

## 1. UVOD

Na zahtjev naručitelja Kordelija j.d.o.o. u stečaju, K.Tomislava 51a, Beli Manastir, izvršena je procjena tržišne vrijednosti oranica i poslovnih zgrada u Novoj Gradiški, prema zatečenom stanju na dan procjene.

Procjena je izvršena prema utvrđenom činjeničnom stanju u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima o procjeni nekretnina te su korištene slijedeće zakonske norme i napuci:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Očevid je izvršen 5.05.2022. na predmetnoj lokaciji i izgrađenoj građevini te uvidom u vlasničku dokumentaciju.

**Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:**

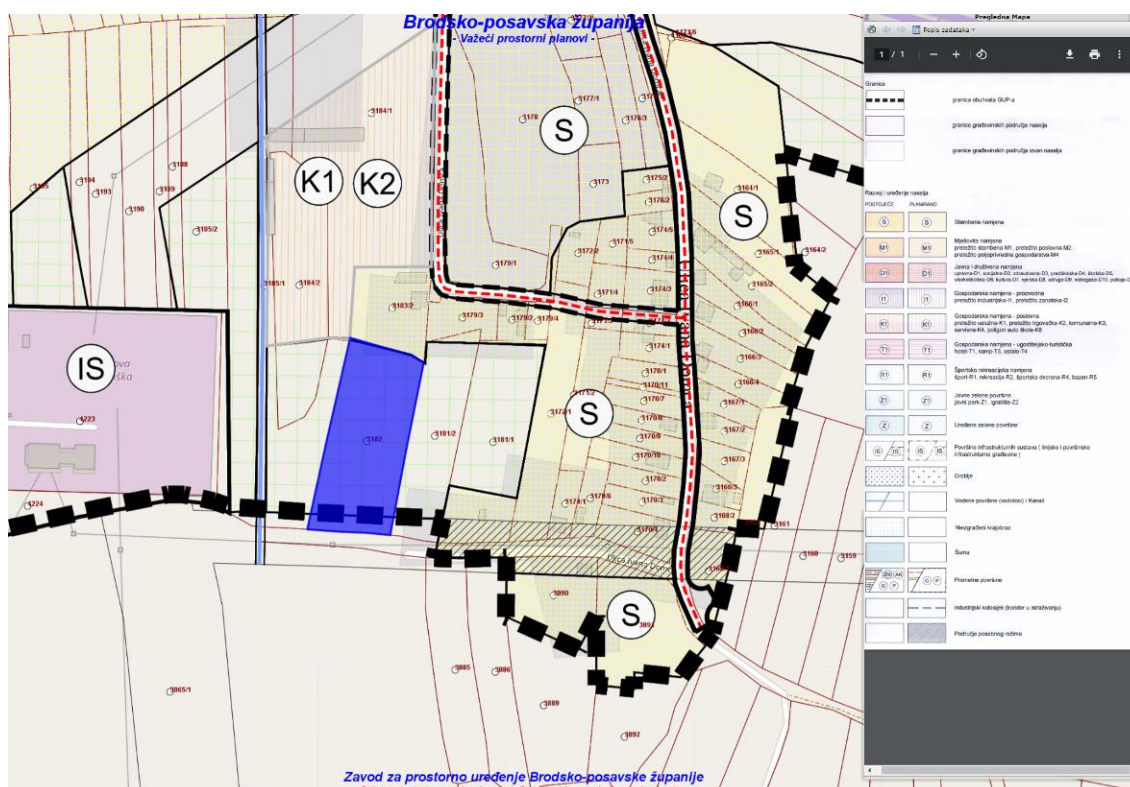
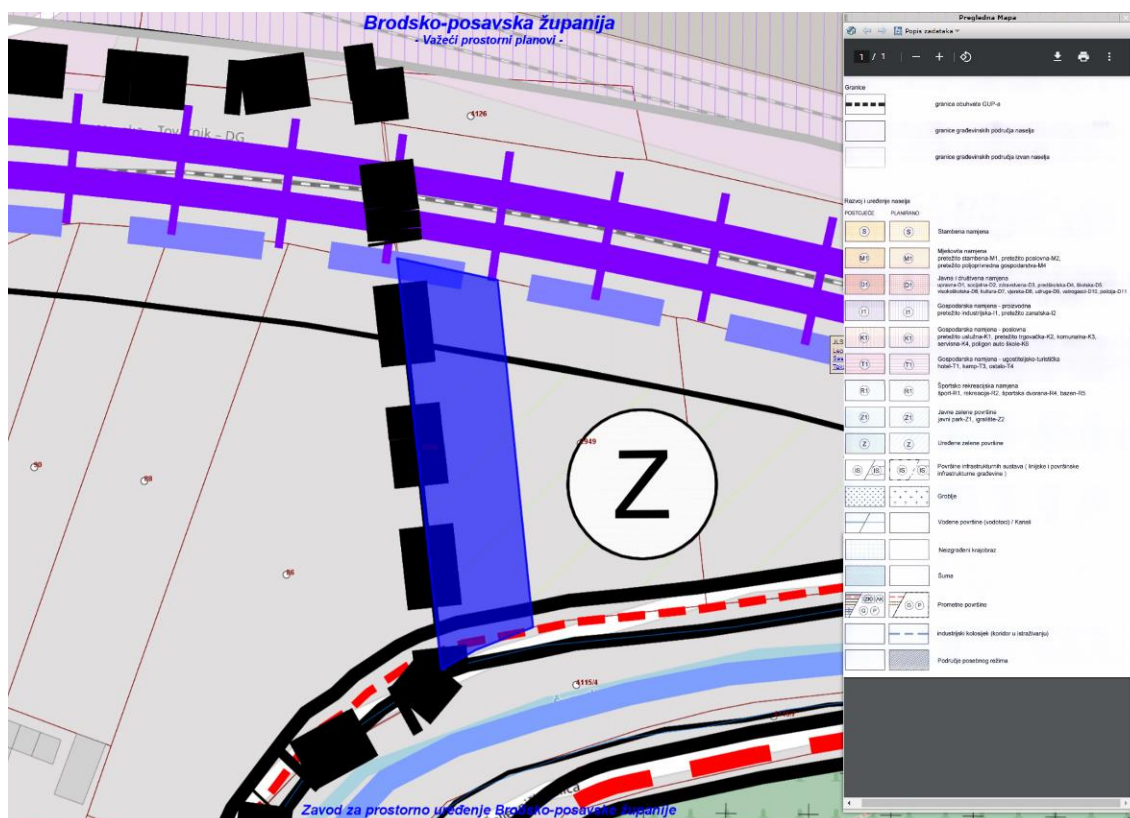
- izvod iz prostornog plana grada Nova Gradiška
- izvod iz digitalnog katastarskog plana
- prikaz zk uloška (neslužbena kopija)

Napomena:

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

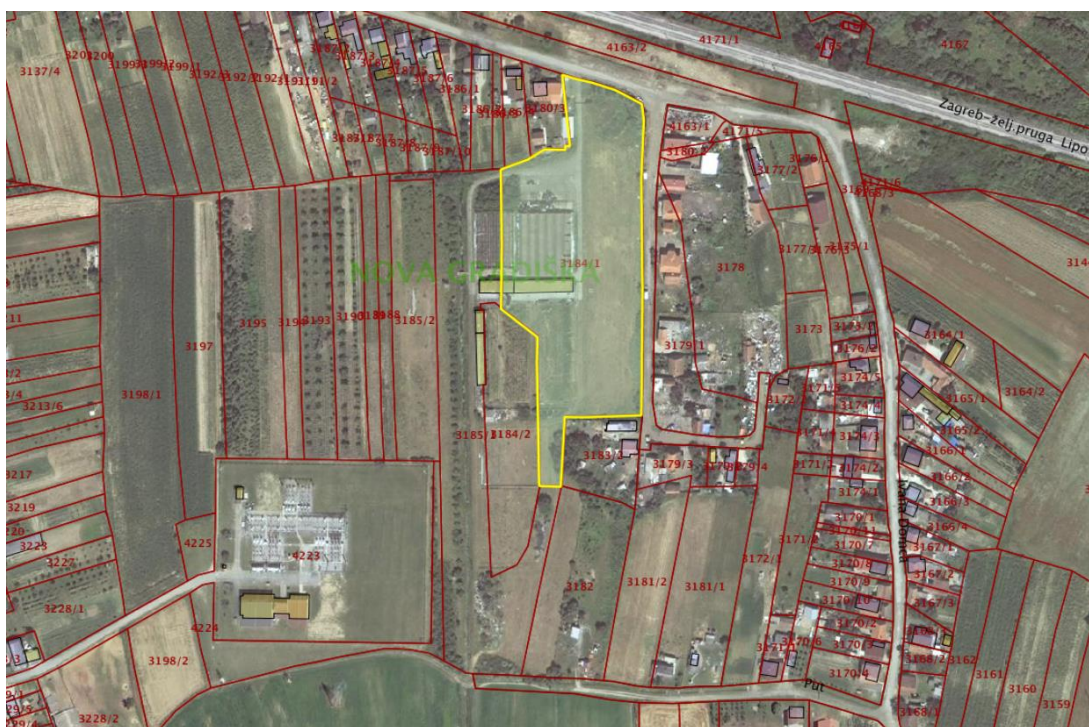
Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Izvod iz Prostornog plana grada Nova Gradiška preuzetog sa web stranice: <http://www.zeljko-gis.com/>





Izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: <http://oss.uredjenazemlja.hr>





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA  
Stanje na dan: 05.05.2022. 23:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 3840

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4690/2022  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                              | Površina |     |       | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|-------|-----------|
|      |                               |   | jutro    | čhv | m2    |           |
| 1.   | 2950                          | ORANICA KOD KUĆE U RELKOVIĆEVOJ ULICI         |          |     | 1241  |           |
| 2.   | 3182                          | ORANICA U ULICI IVANA DOMCA                   |          |     | 4918  |           |
| 3.   | 3184/1                        | POSLOVNA ZGRADA I ORANICA U ULICI IVANA DOMCA |          |     | 12829 |           |
| 4.   | 3185/1                        | POSLOVNA ZGRADA I ORANICA U ULICI IVANA DOMCA |          |     | 11055 |           |
|      |                               | UKUPNO:                                       |          |     | 30043 |           |

#### B

#### Vlastovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|--|---|------------|
| 3. Vlasnički dio: 1/1  |   |            |
| KORDELIJA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31675341324, RELJKOVIĆEVA 26, 35400 NOVA GRADIŠKA, HRVATSKA |   |            |
| 3.3  | Zaprimljeno 20.12.2021.g. pod brojem Z-15565/2021<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSLOVNI BROJ: 7/ST-1094/2021-2 20.12.2021, nastavak stečajnog postupka radi naknade diobe zbog pronalaska imovine koja ulazi u stečajnu masu nad dužnikom KORDELIJA j.d.o.o. za trgovinu, proizvodnju i usluge u stečaju, Reljkovića 26, Nova Gradiška 35400. | na 3 (3.1) |
| 3.4  | Zaprimljeno 07.04.2022.g. pod brojem Z-4690/2022<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSLOVNI BROJ: 7/ST-1094/2021-19 07.04.2022, prodaja nekretnina Stečajne mase iza Kordelija j.d.o.o. za trgovinu, proizvodnju i usluge u stečaju, OIB: 02053870361, Kralja Tomislava 51/A, 31300 Beli Manastir.   | na 3 (3.1) |

#### C

#### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1.   |               |       |           |



C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos               | Primjedba |
|------|--|---------------------|-----------|
| 1.1  | Primljeno: 07. svibnja 1998. Z-1450/98<br>Na temelju rješenja Komisije za osnivanje novih zemljišnih knjiga Općinskog suda Nova Gradiška od 07. svibnja 1998. prenaša se iz z.k.ul. 705 ove općine (stare knjige) slijedeći teret:<br>Primljeno: 17. svibnja 1996. Z-1365/96<br>Na temelju ugovora o jamstvu od 27. svibnja 1996. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A (za dig BIV d.o.o. iz Nove Gradiške) za zajamsku glavnicu u iznosu od 1.407.000,00 ATS odnosno od 722.807,00 KN - za korist:<br><b>DUBROVAČKA BANKA D.D., DUBROVNIK, PUT REPUBLIKE 9</b>   | 1.407.000,00<br>ATS |           |
| 3.   |  |                     |           |
| 3.1  | Zaprimljeno 15.09.2021.g. pod brojem Z-11290/2021<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI BR. 25. OVR-780/2021-2 09.09.2021, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 104.185,63 KN sa propisanom zakonskom zateznom kamatom koja na iznos od 85.497,41 kn teče od dana 12. siječnja 2021., na iznos od 3.000,00 kn od 29. travnja 2021. te na iznos od 400,00 kn od 1. rujna 2021. sve po stopi u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećane za 3% -tna poena do isplate kao i trošak ovog prijedloga od 2.500,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom za korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> | 104.185,63 KN       |           |
| 3.2  | Zaprimljeno 15.09.2021.g. pod brojem Z-11290/2021<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI BR. 25. OVR-780/2021-2 09.09.2021  |                     | na 3.1    |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2022.

## **2. TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA NEKRETNINA**

Predmet ove procjene su poslovne zgrade i zemljišta koji se nalaze u ulici Ivana Domca, Nova Gradiška, točnije na k.č. 2950, 3182, 3184/1, 3185/1, k.o. Nova Gradiška.

Makrolokacijski gledano Nova Gradiška se nalazi neposredno uz auto cestu A3 Zagreb-Lipovac te također neposredno sjeverno od granice sa Bosnom i Hercegovinom što ju čini izuzetno atraktivnom u smislu lokacije i prometne povezanosti.

Što se tiče mikrolokacije predmetne parcele se nalazi u južnom dijelu grada.

Pristup vozilima do parcele 2950 je omogućen s neasfaltirane prometnice južno od parcele dok je pristup pješacima omogućen također s južne strane.

Pristup vozilima do parcele 3182 je omogućen s asfaltirane prometnice južno od parcele dok je pristup pješacima omogućen također s južne strane.

Pristup vozilima do parcele 3184/1 je omogućen s asfaltirane prometnice istočno i sjeverno od parcele dok je pristup pješacima omogućen također sa istočne i sjeverne strane.

Pristup vozilima do parcele 3185/1 je omogućen s asfaltirane prometnice južno od parcele dok je pristup pješacima omogućen također s južne strane.

Prema prostornom planu predmetna parcela 2950 se nalazi u zoni uređene zelene površine te će se računati kao poljoprivredno zemljište.

Prema prostornom planu predmetna parcela 3182 se nalazi u zoni neizgrađenog krajobraza te će se računati kao poljoprivredno zemljište.

Prema prostornom planu predmetna parcela 3184/1 se nalazi u zoni gospodarske namjene – K2 te će se računati kao građevinsko zemljište.

Prema prostornom planu dio predmetne parcele 3185/1 se nalazi u zoni gospodarske namjene – K2 te će se računati kao građevinsko zemljište, dok se preostali dio nalazi u zoni neizgrađenog krajobraza koji će se računati kao poljoprivredno zemljište.

Parcela su pravilnog oblika, izgrađena te u postupnosti uređena.

Na parceli 3184/1 se nalazi poslovna zgrada, a na parceli 3185/1 se također nalazi poslovna zgrada.

Sadržaj i djelatnosti na parceli trenutno ne predstavljaju potencijalni izvor zagađenja.

Geometrijski podatci za sve građevine su izmjereni u naravi te se smatraju mjerodavnim za izradu procjene.

**OBJEKT NA KČ.BR. 2950**

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>NKP:</b>                    | 57,15 m <sup>2</sup> |
| <b>Namjena:</b>                | Pomoćna              |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | Cca 1995.            |
| <b>Katnost:</b>                | Pr                   |
| <b>Prometne veze:</b>          | Dostupne             |
| <b>Parkiranje:</b>             | Na parceli           |
| <b>Temelji:</b>                | AB trakasti          |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | Zidovi od blok opeke |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | -                    |
| <b>Pregradni zidovi:</b>       | Opeka                |
| <b>Krovna konstrukcija:</b>    | AB ploča             |
| <b>Pročelje:</b>               | Nije izvedeno        |
| <b>Obrada podova:</b>          | Beton                |
| <b>Obrada zidova:</b>          | -                    |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | -                    |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | -                    |
| <b>Električne instalacije:</b> | Provedene            |
| <b>Vodovod:</b>                | -                    |
| <b>Kanalizacija:</b>           | -                    |
| <b>Telefon:</b>                | -                    |
| <b>Plin:</b>                   | -                    |
| <b>Grijanje:</b>               | -                    |
| <b>Klimatizacija:</b>          | -                    |
| <b>Održavanje:</b>             | Devastirano          |



## **POSLOVNA ZGRADA 1**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>NKP:</b>                    | 387,95 m <sup>2</sup>   |
| <b>Namjena:</b>                | Poslovna  |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | Cca 1995.   |
| <b>Katnost:</b>                | Pr+Pk   |
| <b>Prometne veze:</b>          | Dostupne  |
| <b>Parkiranje:</b>             | Na parceli – nadstrešnica za vozila                           |
| <b>Temelji:</b>                | AB trakasti   |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | Zidovi od blok opeke  |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | Fert strop  |
| <b>Pregradni zidovi:</b>       | Opeka   |
| <b>Krovna konstrukcija:</b>    | Kosa AB ploča i drvena konstrukcija, pokrov bitumenska šindra |
| <b>Pročelje:</b>               | EPS + plemenita žbuka   |
| <b>Obrada podova:</b>          | Keramičke pločice, kamene pločice, parket                     |
| <b>Obrada zidova:</b>          | Ožbukani i oličeni  |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | Drvena, aluminijska   |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | PVC   |
| <b>Električne instalacije:</b> | Provedene   |
| <b>Vodovod:</b>                | Proveden  |
| <b>Kanalizacija:</b>           | Provedena   |
| <b>Telefon:</b>                | Proveden  |
| <b>Plin:</b>                   | Proveden  |
| <b>Grijanje:</b>               | Centralno na plin   |
| <b>Klimatizacija:</b>          | Split klima uređaji   |
| <b>Održavanje:</b>             | Devastirano   |

## **POSLOVNA ZGRADA 2**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>NKP:</b>                    | 182,75 m <sup>2</sup>  |
| <b>Namjena:</b>                | Pomoćna  |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | Cca 1995.  |
| <b>Katnost:</b>                | Pr   |
| <b>Prometne veze:</b>          | Dostupne   |
| <b>Parkiranje:</b>             | Na parceli – nadstrešnica za vozila  |
| <b>Temelji:</b>                | AB trakasti  |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | Zidovi od blok opeke, daščana oplata   |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | -  |
| <b>Pregradni zidovi:</b>       | Opeka  |
| <b>Krovna konstrukcija:</b>    | Drvena jednostrešna konstrukcija, pokrov aluminijskim profiliranim i plastificiranim limom |
| <b>Pročelje:</b>               | Žbuka, daščana oplata  |
| <b>Obrada podova:</b>          | AB ploča, keramičke pločice  |
| <b>Obrada zidova:</b>          | Ožbukani i oličeni   |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | Drvena   |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | Drvena   |
| <b>Električne instalacije:</b> | Provedene  |
| <b>Vodovod:</b>                | -  |
| <b>Kanalizacija:</b>           | -  |
| <b>Telefon:</b>                | -  |
| <b>Plin:</b>                   | -  |
| <b>Grijanje:</b>               | -  |
| <b>Klimatizacija:</b>          | -  |
| <b>Održavanje:</b>             | Devastirano  |

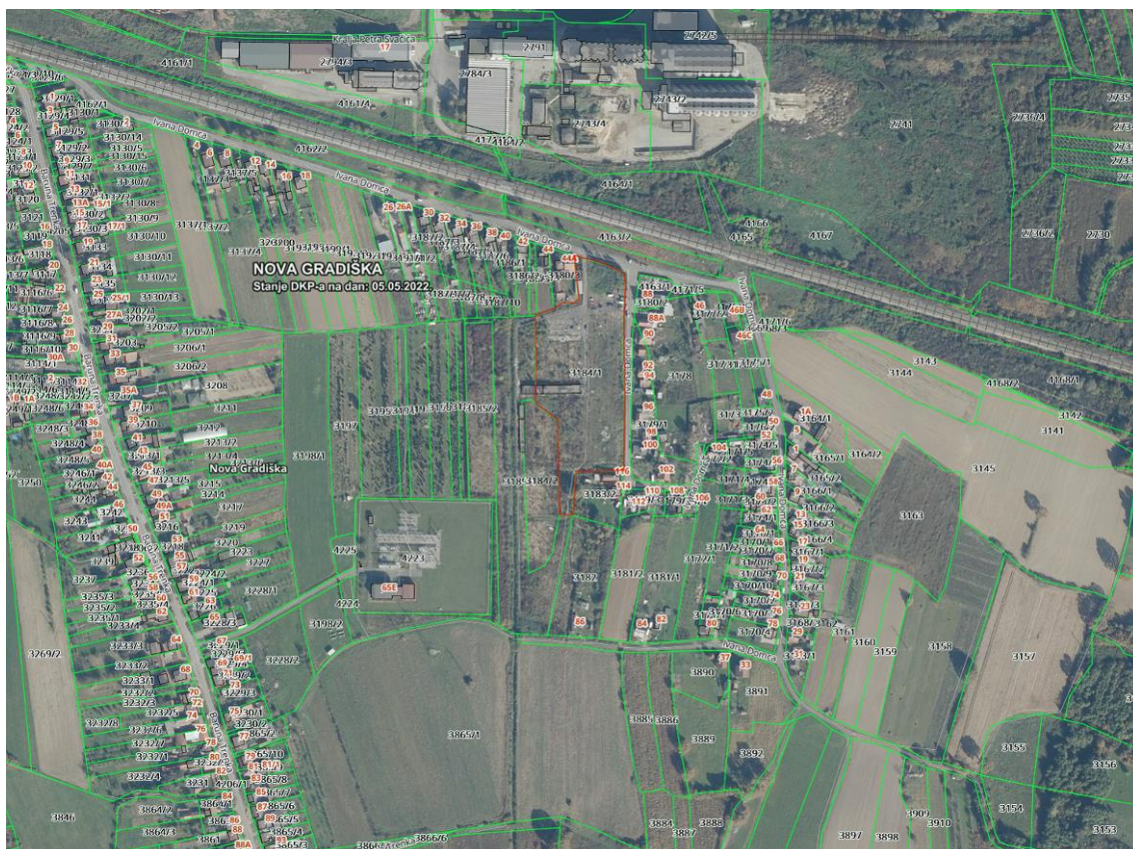
### **3. ISKAZ POVRŠINA**

Površina čestice 2950 iznosi 1.241,00 m<sup>2</sup>

Površina čestice 3182 iznosi 4.918,00 m<sup>2</sup>

Površina čestice 3184/1 iznosi 12.829,00 m<sup>2</sup>

Površina čestice 3185/1 iznosi 11.055,00 m<sup>2</sup>





## **4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

### **Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina:**

Iako se očekivalo da će ulazak Republike Hrvatske u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu.

Nedavni izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali mišljenje je da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

### **Odabir metode procjene nekretnina:**

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.

Prihodovna metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

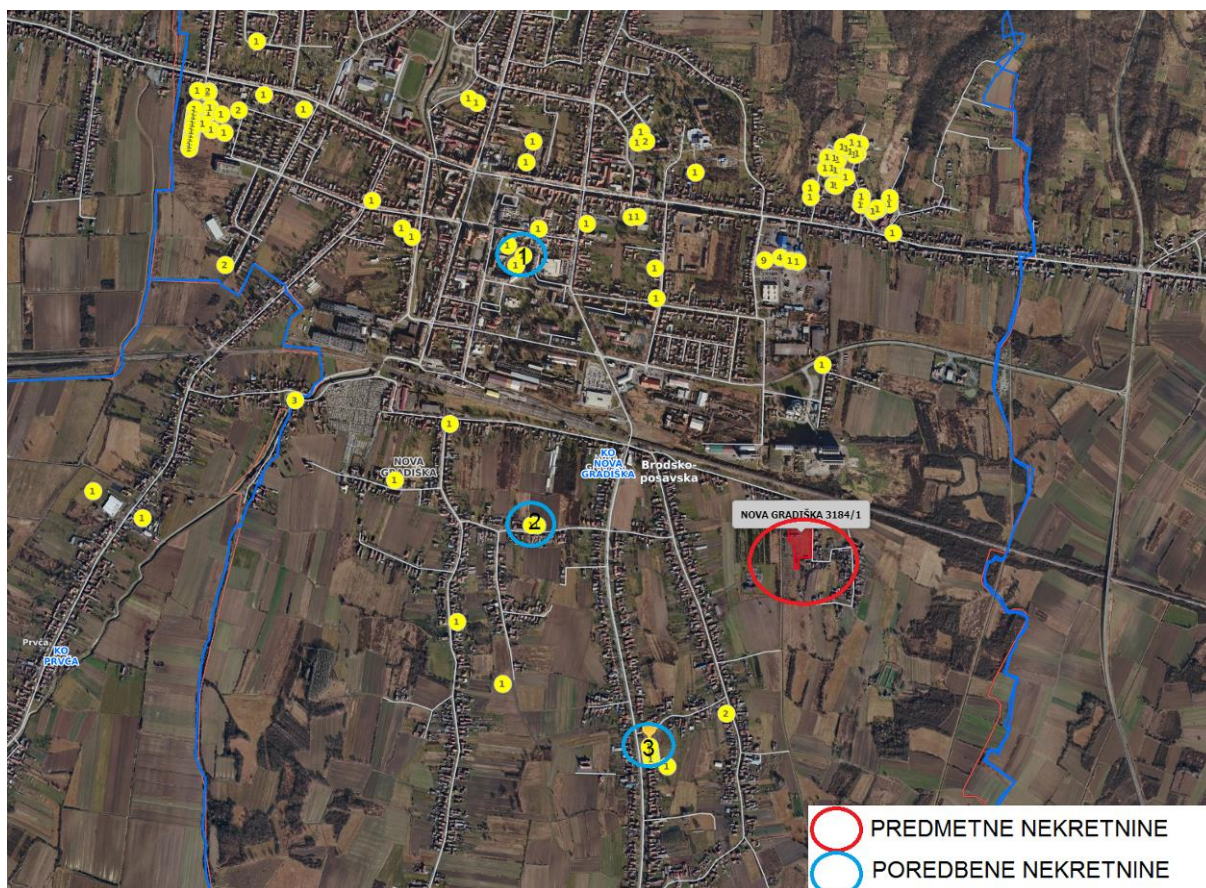
S obzirom na sve navedeno za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta se koristi poredbena metoda dok se za izračun prostora koji se mogu iznajmljivati koristi prihodovna metoda.

Sve cijene u tržišnoj vrijednosti nekretnina ne sadržavaju porez na promet nekretninama.

## **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-POREDBENA METODA:**

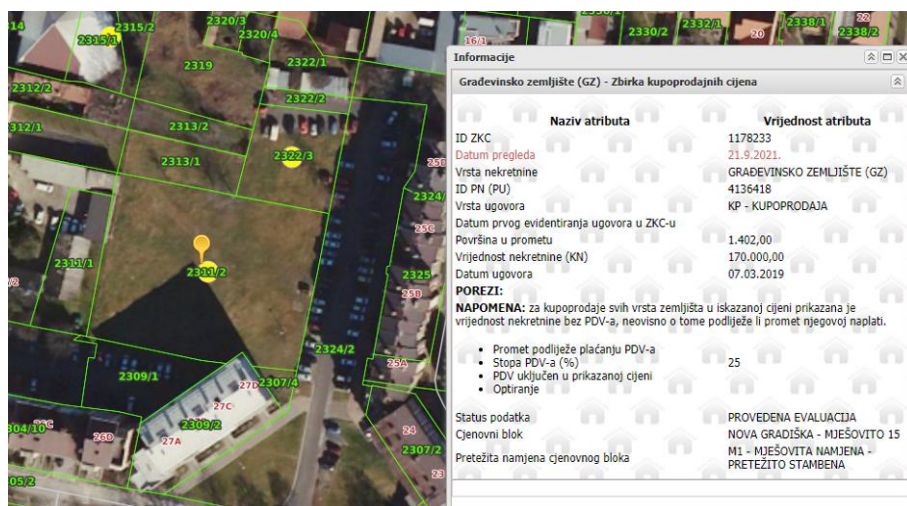
Iz aplikacije e-nekretnine za građevinska zemljišta izdvojena tri zemljišta najsličnijih karakteristika:

| R.BR. | K.Č.   | K.O.       | DATUM SKL. UGOVORA | NETO KORIS. POVRŠ. (m <sup>2</sup> ) | CIJENA (Kn) | CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1     | 2311/2 | N.GRAĐIŠKA | 07.03.2019.        | 1.402,00                             | 170.000,00  | 121,26                      |
| 2     | 3082/7 | N.GRAĐIŠKA | 14.08.2020.        | 534,00                               | 80.101,00   | 150,00                      |
| 3     | 3818/9 | N.GRAĐIŠKA | 18.02.2022.        | 4.174,00                             | 438.311,74  | 105,01                      |





## POREDBENE NEKRETNINE



## Međuvremensko izjednačenje cijena:

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 izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| Godina<br>Year | Trimestrije<br>Quarter | Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |  |  |                               |                          |                 | Trimestrske stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup><br>Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup> |  |  |                               |                          |                 | Godinske stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>3)</sup><br>Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>3)</sup> |  |  |                               |                          |                 |
|----------------|------------------------|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|---|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                |                        | ukupno<br>Total  | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other | ukupno<br>Total  | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other | ukupno<br>Total   | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other |
| 2017.          | Q1                     | 100,85   | 92,86                                  | 102,51   | 100,72                        | 102,25                   | 95,53           | 0,1  | -2,1                                   | 0,5  | 0,2                           | 0,8                      | -2,8            | -0,4  | -6,3                                   | 0,8  | 0,3                           | 0,5                      | -4,7            |
|                | Q2                     | 104,55   | 96,71                                  | 106,17   | 102,69                        | 106,58                   | 100,93          | 3,7  | 4,1                                    | 3,6  | 2,0                           | 4,2                      | 5,7             | 4,3   | 0,9                                    | 4,9  | 2,8                           | 6,2                      | 0,4             |
|                | Q3                     | 105,13   | 97,76                                  | 106,65   | 106,45                        | 105,46                   | 100,20          | 0,6  | 1,1                                    | 0,5  | 3,7                           | -1,1                     | -0,7            | 3,8   | 1,1                                    | 4,3  | 4,4                           | 3,6                      | 2,5             |
|                | Q4                     | 108,45   | 98,73                                  | 110,46   | 110,46                        | 108,67                   | 102,26          | 3,2  | 1,0                                    | 3,6  | 3,8                           | 3,0                      | 2,1             | 7,6   | 4,1                                    | 8,3  | 9,8                           | 7,2                      | 4,1             |
| 2018.          | Q1                     | 109,44   | 99,03                                  | 111,59   | 112,19                        | 110,54                   | 99,57           | 0,9  | 0,3                                    | 1,0  | 1,6                           | 1,7                      | -2,8            | 8,5   | 6,6                                    | 8,9  | 11,4                          | 8,1                      | 4,2             |
|                | Q2                     | 109,26   | 98,51                                  | 111,47   | 114,51                        | 109,33                   | 98,94           | -0,2   | -0,5                                   | -0,1   | 2,1                           | -1,1                     | -0,6            | 4,5   | 1,9                                    | 5,0  | 11,5                          | 2,6                      | -2,0            |
|                | Q3                     | 112,32   | 100,78                                 | 114,68   | 118,96                        | 112,20                   | 100,51          | 2,8  | 2,3                                    | 2,9  | 3,9                           | 2,6                      | 1,6             | 6,8   | 3,1                                    | 7,5  | 11,8                          | 6,4                      | 0,3             |
|                | Q4                     | 113,54   | 101,49                                 | 116,00   | 119,82                        | 113,50                   | 102,00          | 1,1  | 0,7                                    | 1,2  | 0,7                           | 1,2                      | 1,5             | 4,7   | 2,8                                    | 5,0  | 8,5                           | 4,4                      | -0,3            |
| 2019.          | Q1                     | 117,55   | 109,00                                 | 119,52   | 125,02                        | 118,67                   | 100,59          | 3,5  | 7,4                                    | 3,0  | 4,3                           | 4,6                      | -1,4            | 7,4   | 10,1                                   | 7,1  | 11,4                          | 7,4                      | 1,0             |
|                | Q2                     | 120,60   | 106,55                                 | 123,40   | 131,15                        | 119,24                   | 102,24          | 2,6  | -2,2                                   | 3,2  | 4,9                           | 0,5                      | 1,6             | 10,4  | 8,2                                    | 10,7   | 14,5                          | 9,1                      | 3,3             |
|                | Q3                     | 121,36   | 109,07                                 | 123,90   | 133,46                        | 118,05                   | 103,98          | 0,6  | 2,4                                    | 0,4  | 1,8                           | -1,0                     | 1,7             | 8,0   | 8,2                                    | 8,0  | 12,2                          | 5,2                      | 3,5             |
|                | Q4                     | 124,90   | 108,49                                 | 128,08   | 137,38                        | 120,35                   | 109,64          | 2,9  | -0,5                                   | 3,4  | 2,9                           | 1,9                      | 5,4             | 10,0  | 6,9                                    | 10,4   | 14,7                          | 6,0                      | 7,5             |
| 2020.          | Q1                     | 128,25   | 107,69                                 | 132,12   | 140,79                        | 125,39                   | 109,31          | 2,7  | -0,7                                   | 3,2  | 2,5                           | 4,2                      | -0,3            | 9,1   | -1,2                                   | 10,5   | 12,6                          | 5,7                      | 8,7             |
|                | Q2                     | 130,57   | 111,34                                 | 134,23   | 142,54                        | 126,30                   | 115,90          | 1,8  | 3,4                                    | 1,6  | 1,2                           | 0,7                      | 6,0             | 8,3   | 4,5                                    | 8,8  | 8,7                           | 5,9                      | 13,4            |
|                | Q3                     | 129,75   | 110,83                                 | 133,35   | 141,09                        | 126,91                   | 113,35          | -0,6   | -0,5                                   | -0,7   | -1,0                          | 0,5                      | -2,2            | 6,9   | 1,6                                    | 7,6  | 5,7                           | 7,5                      | 9,0             |
|                | Q4                     | 132,95   | 108,66                                 | 137,45   | 145,45                        | 127,61                   | 119,45          | 2,5  | -2,0                                   | 3,1  | 3,1                           | 0,6                      | 5,4             | 6,4   | 0,2                                    | 7,3  | 5,9                           | 6,0                      | 8,9             |
| 2021.          | Q1                     | 134,19   | 113,37                                 | 138,20   | 145,43                        | 132,80                   | 115,71          | 0,9  | 4,3                                    | 0,5  | 0,0                           | 4,1                      | -3,1            | 4,6   | 5,3                                    | 4,6  | 3,3                           | 5,9                      | 5,9             |
|                | Q2                     | 139,03   | 118,77                                 | 143,00   | 152,55                        | 134,34                   | 122,17          | 3,6  | 4,8                                    | 3,5  | 4,9                           | 1,2                      | 5,6             | 6,5   | 6,7                                    | 6,5  | 7,0                           | 6,4                      | 5,4             |
|                | Q3                     | 141,44   | 120,30                                 | 145,56   | 154,60                        | 138,18                   | 122,62          | 1,7  | 1,3                                    | 1,8  | 1,3                           | 2,9                      | 0,4             | 9,0   | 8,5                                    | 9,2  | 9,6                           | 8,9                      | 8,2             |

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeks (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNE), an extended quarterly series of indices beginning from the first quarter of 2002, since data from the Tax Administration of the Ministry of Finance have been available for the category total and for the three defined geographical areas – the G.

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

| R.BR. | K.Č.   | DATUM SKL. UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) | VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1     | 2311/2 | 07.03.2019.        | 122,62                          | 100,59                                | 121,26                      | 147,82  |
| 2     | 3082/7 | 14.08.2020.        | 122,62                          | 113,35                                | 150,00                      | 162,27  |
| 3     | 3818/9 | 18.02.2022.        | 122,62                          | 122,62                                | 105,01                      | 105,01  |



### **Interkvalitativno izjednačenje cijena:**

|                             |            |            |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| osnovni podaci              | predmetno  | zemljiše1  | zemljište2 | zemljište3 |
| prodajna cijena (kn)        |            | 170.000,00 | 80.101,00  | 438.311,74 |
| površina (m2)               | 12.829,00  | 1.402,00   | 534,00     | 4.174,00   |
| cijena (kn/m2)              |            | 147,82     | 162,27     | 105,01     |
| ekonomski aspekti           |            |            |            |            |
| prilagodba prema tržištu    |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| prilagođena prodajna cijena |            | 147,82     | 162,27     | 105,01     |
| vrsta transakcije           |            | prodaja    | prodaja    | prodaja    |
| prilagodba                  |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| vlasnička prava             |            | knjižno    | knjižno    | knjižno    |
| prilagodba                  |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| fizički aspekti             |            |            |            |            |
| kategorija zemljišta        | II         | I          | I          | I          |
| prilagodba (0,25-4,00)      |            | 0,50       | 0,50       | 0,50       |
| veličina (m2)               |            | 1.402,00   | 534,00     | 4.174,00   |
| prilagodba (0,90-1,10)      |            | 1,05       | 1,10       | 1,05       |
| oblik; omjer stranica       |            |            |            |            |
| prilagodba (0,75-1,25)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| orijentacija; osvjetljenost |            |            |            |            |
| prilagodba (0,90-1,10)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| konfiguracija terena        |            |            |            |            |
| prilagodba (0,70-1,30)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| pristup uređen/neuređen     |            |            |            |            |
| prilagodba (0,90-1,10)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| izgradivost                 |            |            |            |            |
| prilagodba (0,80-1,20)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| koeficijent iskoristivosti  |            |            |            |            |
| prilagodba (0,29-3,41)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| mikrolokacija               | blizina    | bolja      | bolja      | bolja      |
| prilagodba (0,80-1,20)      |            | 0,80       | 0,90       | 0,90       |
| prometna povezanost         | blizu      | bolja      | bolja      | bolja      |
| prilagodba (0,90-1,10)      |            | 0,90       | 0,90       | 0,90       |
| komunalna infrastruktura    | sve        | ista       | ista       | ista       |
| el.energija                 | ima        | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| plin                        | ima        | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| vodovod                     | ima        | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| kanalizacija                | ima        | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| buka                        | tolerantna | ista       | ista       | ista       |
| prilagodba (0,95-1,05)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| zagađenje zraka             | nema       | nema       | nema       | nema       |
| prilagodba (0,70-1,30)      |            | 1,00       | 1,00       | 1,00       |

|                           |         |              |              |              |
|---------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|
| doprinosi                 | plaćeni | plaćeni      | plaćeni      | plaćeni      |
| prilagodba (0,90-1,10)    |         | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| prava i tereti            | nema    | nema         | nema         | nema         |
| prilagodba (0,90-1,10)    |         | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| korekcionni koeficijent   |         | 0,3780       | 0,4455       | 0,4253       |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b> |         | <b>55,88</b> | <b>72,29</b> | <b>44,66</b> |
| <b>SREDNJA VRIJEDNOST</b> |         | <b>57,61</b> |              |              |

| POREDBENE NEKRETNINE | IZJEDNAČENA<br>KUPOPRODAJNA<br>CIJENA<br>(Kn/m <sup>2</sup> ) | ODSTUPANJE | ODSTUPANJE<br>(%) |
|----------------------|---|------------|-------------------|
| 1                    | 55,88   | 0,0300     | 3                 |
| 2                    | 72,29   | -0,2548    | -25,48            |
| 3                    | 44,66   | -0,2248    | -22,48            |
| PROSJEČNA CIJENA     | 57,61   |            |                   |

| GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA          | POVRŠINA<br>ČESTICE<br>(m <sup>2</sup> ) | CIJENA<br>(Kn) | CIJENA<br>ZAOKRUŽENO<br>(Kn) |
|--------------------------------|--|----------------|------------------------------|
| K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č. 3184/1 | 12.829,00                                | 739.078,69     | <b>739.000,00</b>            |
| K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č. 3185/1 | 970,00                                   | 55.881,70      | <b>55.900,00</b>             |

## **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE-POREDBENA METODA:**


Iz aplikacije e-nekretnine za poljoprivredna zemljišta izdvojena tri zemljišta najsličnijih karakteristika:

| R.BR. | K.Č.   | K.O.          | DATUM SKL. UGOVORA | NETO KORIS. POVRŠ. (m <sup>2</sup> ) | CIJENA (Kn) | CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|---------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1     | 3418/1 | NOVA GRADIŠKA | 13.05.2021.        | 422,00                               | 1.000,00    | 2,37                        |
| 2     | 3959   | NOVA GRADIŠKA | 06.03.2020.        | 7.304,00                             | 15.000,00   | 2,05                        |
| 3     | 3183/2 | NOVA GRADIŠKA | 11.07.2019.        | 2.142,00                             | 4.000,00    | 1,87                        |





## POREDBENE NEKRETNINE



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa  | Vrijednost atributa                         |
|---|---|
| ID ZKC  | 1642272                                     |
| Datum pregleda  | 7.5.2022.                                   |
| Vrsta nekretnine  | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)               |
| ID PN (PU)  | 4588145                                     |
| Vrsta ugovora   | KP - KUPOPRODAJA                            |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u   | 25.04.2022.                                 |
| Površina u prometu  | 422,00                                      |
| Vrijednost nekretnine (KN)  | 1.000,00                                    |
| Datum ugovora   | 13.05.2021                                  |
| <b>POREZI:</b>  |   |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |   |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a   | NE  |
| • Stopa PDV-a (%)   | 25  |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni  | NE  |
| • Optiranje   | NE  |
| Status podatka  | PREUZETO OD PU                              |
| Cjenovni blok   | NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 19                |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka   | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA |



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa  | Vrijednost atributa                     |
|---|---|
| ID ZKC  | 1535243                                 |
| Datum pregleda  | 7.5.2022.                               |
| Vrsta nekretnine  | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)           |
| ID PN (PU)  | 4279882                                 |
| Vrsta ugovora   | KP - KUPOPRODAJA                        |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u   | 15.11.2021                              |
| Površina u prometu  | 7.304,00                                |
| Vrijednost nekretnine (KN)  | 15.000,00                               |
| Datum ugovora   | 06.03.2020                              |
| <b>POREZI:</b>  |   |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |   |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a   | NE                                      |
| • Stopa PDV-a (%)   | 25                                      |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni  | NE                                      |
| • Optiranje   | NE                                      |
| Status podatka  | PREUZETO OD PU                          |
| Cjenovni blok   | NOVA GRADIŠKA - NEIZGRADENI KRAJOBRAZ 3 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka   | PŠ - NEIZGRADENI KRAJOBRAZ              |



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa  | Vrijednost atributa           |
|---|-------------------------------|
| ID ZKC  | 1448114                       |
| Datum pregleda  | 7.5.2022.                     |
| Vrsta nekretnine  | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ) |
| ID PN (PU)  | 4182548                       |
| Vrsta ugovora   | KP - KUPOPRODAJA              |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u   | 31.05.2021                    |
| Površina u prometu  | 2.142,00                      |
| Vrijednost nekretnine (KN)  | 4.000,00                      |
| Datum ugovora   | 11.07.2019                    |
| <b>POREZI:</b>  |                               |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |                               |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a   | NE                            |
| • Stopa PDV-a (%)   | 25                            |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni  | NE                            |
| • Optiranje   | NE                            |
| Status podatka  | PREUZETO OD PU                |
| Cjenovni blok   | NOVA GRADIŠKA - STAMBENO 1    |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka   | S - STAMBENA NAMJENA          |



## Međuvremensko izjednačenje cijena:

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 izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| Godina<br>Year | Trimestar<br>Quarter | Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |  |  |                               |                          |                 | Trimestarne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup><br>Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup> |  |  |                               |                          |                 | Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>3)</sup><br>Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>3)</sup> |  |  |                               |                          |                 |
|----------------|----------------------|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|---|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                |                      | ukupno<br>Total  | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other | ukupno<br>Total  | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other | ukupno<br>Total   | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other |
| 2017.          | Q1                   | 100,85   | 92,86                                  | 102,51   | 100,72                        | 102,25                   | 95,53           | 0,1  | -2,1                                   | 0,5  | 0,2                           | 0,8                      | -2,8            | -0,4  | -6,3                                   | 0,8  | 0,3                           | 0,5                      | -4,7            |
|                | Q2                   | 104,55   | 96,71                                  | 106,17   | 102,69                        | 106,58                   | 100,93          | 3,7  | 4,1                                    | 3,6  | 2,0                           | 4,2                      | 5,7             | 4,3   | 0,9                                    | 4,9  | 2,8                           | 6,2                      | 0,4             |
|                | Q3                   | 105,13   | 97,76                                  | 106,65   | 106,45                        | 105,46                   | 100,20          | 0,6  | 1,1                                    | 0,5  | 3,7                           | -1,1                     | -0,7            | 3,8   | 1,1                                    | 4,3  | 4,4                           | 3,6                      | 2,5             |
|                | Q4                   | 108,45   | 98,73                                  | 110,46   | 110,46                        | 108,67                   | 102,26          | 3,2  | 1,0                                    | 3,6  | 3,8                           | 3,0                      | 2,1             | 7,6   | 4,1                                    | 8,3  | 9,8                           | 7,2                      | 4,1             |
| 2018.          | Q1                   | 109,44   | 99,03                                  | 111,59   | 112,19                        | 110,54                   | 99,57           | 0,9  | 0,3                                    | 1,0  | 1,6                           | 1,7                      | -2,8            | 8,5   | 6,6                                    | 8,9  | 11,4                          | 8,1                      | 4,2             |
|                | Q2                   | 109,26   | 98,51                                  | 111,47   | 114,51                        | 109,33                   | 98,94           | -0,2   | -0,5                                   | -0,1   | 2,1                           | -1,1                     | -0,6            | 4,5   | 1,9                                    | 5,0  | 11,5                          | 2,6                      | -2,0            |
|                | Q3                   | 112,32   | 100,78                                 | 114,68   | 118,96                        | 112,20                   | 100,51          | 2,8  | 2,3                                    | 2,9  | 3,9                           | 2,6                      | 1,6             | 6,8   | 3,1                                    | 7,5  | 11,8                          | 6,4                      | 0,3             |
|                | Q4                   | 113,54   | 101,49                                 | 116,00   | 119,82                        | 113,50                   | 102,00          | 1,1  | 0,7                                    | 1,2  | 0,7                           | 1,2                      | 1,5             | 4,7   | 2,8                                    | 5,0  | 8,5                           | 4,4                      | -0,3            |
| 2019.          | Q1                   | 117,55   | 109,00                                 | 119,52   | 125,02                        | 118,67                   | 100,59          | 3,5  | 7,4                                    | 3,0  | 4,3                           | 4,6                      | -1,4            | 7,4   | 10,1                                   | 7,1  | 11,4                          | 7,4                      | 1,0             |
|                | Q2                   | 120,60   | 106,55                                 | 123,40   | 131,15                        | 119,24                   | 102,24          | 2,6  | -2,2                                   | 3,2  | 4,9                           | 0,5                      | 1,6             | 10,4  | 8,2                                    | 10,7   | 14,5                          | 9,1                      | 3,3             |
|                | Q3                   | 121,36   | 109,07                                 | 123,90   | 133,46                        | 118,05                   | 103,98          | 0,6  | 2,4                                    | 0,4  | 1,8                           | -1,0                     | 1,7             | 8,0   | 8,2                                    | 8,0  | 12,2                          | 5,2                      | 3,5             |
|                | Q4                   | 124,90   | 108,49                                 | 128,08   | 137,38                        | 120,35                   | 109,64          | 2,9  | -0,5                                   | 3,4  | 2,9                           | 1,9                      | 5,4             | 10,0  | 6,9                                    | 10,4   | 14,7                          | 6,0                      | 7,5             |
| 2020.          | Q1                   | 128,25   | 107,69                                 | 132,12   | 140,79                        | 125,39                   | 109,31          | 2,7  | -0,7                                   | 3,2  | 2,5                           | 4,2                      | -0,3            | 9,1   | -1,2                                   | 10,5   | 12,6                          | 5,7                      | 8,7             |
|                | Q2                   | 130,57   | 111,34                                 | 134,23   | 142,54                        | 126,30                   | 115,90          | 1,8  | 3,4                                    | 1,6  | 1,2                           | 0,7                      | 6,0             | 8,3   | 4,5                                    | 8,8  | 8,7                           | 5,9                      | 13,4            |
|                | Q3                   | 129,75   | 110,83                                 | 133,35   | 141,09                        | 126,91                   | 113,35          | -0,6   | -0,5                                   | -0,7   | -1,0                          | 0,5                      | -2,2            | 6,9   | 1,6                                    | 7,6  | 5,7                           | 7,5                      | 9,0             |
|                | Q4                   | 132,95   | 108,66                                 | 137,45   | 145,45                        | 127,61                   | 119,45          | 2,5  | -2,0                                   | 3,1  | 3,1                           | 0,6                      | 5,4             | 6,4   | 0,2                                    | 7,3  | 5,9                           | 6,0                      | 8,9             |
| 2021.          | Q1                   | 134,19   | 113,37                                 | 138,20   | 145,43                        | 132,80                   | 115,71          | 0,9  | 4,3                                    | 0,5  | 0,0                           | 4,1                      | -3,1            | 4,6   | 5,3                                    | 4,6  | 3,3                           | 5,9                      | 5,9             |
|                | Q2                   | 139,03   | 118,77                                 | 143,00   | 152,55                        | 134,34                   | 122,17          | 3,6  | 4,8                                    | 3,5  | 4,9                           | 1,2                      | 5,6             | 6,5   | 6,7                                    | 6,5  | 7,0                           | 6,4                      | 5,4             |
|                | Q3                   | 141,44   | 120,30                                 | 145,56   | 154,60                        | 138,18                   | 122,62          | 1,7  | 1,3                                    | 1,8  | 1,3                           | 2,9                      | 0,4             | 9,0   | 8,5                                    | 9,2  | 9,6                           | 8,9                      | 8,2             |

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunava se produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavale iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNE), an extended quarterly series of indices beginning from the first quarter of 2002, since data from the Tax Administration of the Ministry of Finance have been available for the category total and for the three defined geographical areas – the G.

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

| R.BR. | K.Č.   | DATUM SKL. UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) | VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1     | 3418/1 | 13.05.2021.        | 122,62                          | 122,17                                | 2,37                        | 2,38  |
| 2     | 3959   | 06.03.2020.        | 122,62                          | 109,31                                | 2,05                        | 2,30  |
| 3     | 3183/2 | 11.07.2019.        | 122,62                          | 103,98                                | 1,87                        | 2,21  |

**Interkvalitativno izjednačenje cijena:**

|                             |           |             |             |             |
|-----------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| osnovni podaci              | predmetno | zemljiše1   | zemljište2  | zemljište3  |
| prodajna cijena (kn)        |           | 1.000,00    | 15.000,00   | 4.000,00    |
| površina (m2)               | 1.241,00  | 422,00      | 7.304,00    | 2.142,00    |
| cijena (kn/m2)              |           | 2,38        | 2,30        | 2,21        |
| fizički aspekti             |           |             |             |             |
| kategorija zemljišta        | IV        | IV          | IV          | IV          |
| prilagodba (0,25-4,00)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| veličina (m2)               | 1.241,00  | 422,00      | 7.304,00    | 2.142,00    |
| prilagodba (0,90-1,20)      |           | 1,15        | 1,10        | 1,10        |
| oblik; omjer stranica       |           |             |             |             |
| prilagodba (0,75-1,25)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| orijentacija; osvjetljenost |           |             |             |             |
| prilagodba (0,90-1,10)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| konfiguracija terena        |           |             |             |             |
| prilagodba (0,70-1,30)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| pristup uređen/neuređen     |           |             |             |             |
| prilagodba (0,90-1,10)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| mikrolokacija               | blizina   | ista        | ista        | ista        |
| prilagodba (0,80-1,20)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| prava i tereti              | nema      | nema        | nema        | nema        |
| prilagodba (0,90-1,10)      |           | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| korekcionni koeficijent     |           | 1,1500      | 1,1000      | 1,1000      |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>   |           | <b>2,74</b> | <b>2,53</b> | <b>2,43</b> |
| <b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>   |           | <b>2,57</b> |             |             |

| POREDBENE NEKRETNINE    | IZJEDNAČENA<br>KUPOPRODAJNA<br>CIJENA<br>(Kn/m <sup>2</sup> ) | ODSTUPANJE | ODSTUPANJE<br>(%) |
|-------------------------|---|------------|-------------------|
| 1                       | 2,74  | -0,0661    | -6,61             |
| 2                       | 2,53  | 0,0156     | 1,56              |
| 3                       | 2,43  | -0,0545    | -5,45             |
| <b>PROSJEČNA CIJENA</b> | <b>2,57</b>   |            |                   |

| POLJOPRIVREDNA<br>ZEMLJIŠTA       | POVRŠINA<br>ČESTICE (m <sup>2</sup> ) | CIJENA<br>(Kn) | CIJENA<br>ZAOKRUŽENO(Kn) |
|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------|
| K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č. 2950      | 1.241,00                              | 3.189,37       | <b>3.200,00</b>          |
| K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č. 3182      | 4.918,00                              | 12.639,26      | <b>12.700,00</b>         |
| K.O. NOVA GRADIŠKA K.Č.<br>3185/1 | 10.085,00                             | 25.918,45      | <b>25.900,00</b>         |

**POMOĆNI OBJEKT TROŠKOVNA METODA:**

|   |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|
| JEDINIČNA CIJENA:                                     | 1.000,00  |           |           |
| NKP:  | 57,15     |           |           |
| GBP:  | 71,25     |           |           |
| OBUJAM:   | 257,25    |           |           |
| NOVA VRIJEDNOST:                                      | 57.150,00 |           |           |
| UZGREDNI TROŠKOVI                                     |           |           |           |
| KOMUNALNI:  | 257,25    | 1,00      | 257,25    |
| VODNI:  | 257,25    | 22,80     | 5.865,30  |
| PROJEKTIRANJE:  | 71,25     | 70,00     | 4.987,50  |
| NADZOR:   | 0,02      | 57.150,00 | 1.143,00  |
| OSTALI:   | 0,02      | 57.150,00 | 1.143,00  |
|   |           |           | 13.396,05 |
| UKUPNO:   | 70.546,05 |           |           |
| Gospodarsko umanjeње:                                 | 70.546,05 |           |           |
| Godina procjene GP:                                   | 2022      |           |           |
| Godina izgradnje GI:                                  | 1995      |           |           |
| Starost građevine SG:                                 | 27        |           |           |
| Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):              | 70        |           |           |
| Presotali vijek korištenja PVK:                       | 43        |           |           |
| Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):            | 5         |           |           |
| Relativna starost RS=SG/OVK:                          | 0,39      |           |           |
| Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK: | 14        |           |           |
| VT vrijednost iz tablice Prilog 10:                   | 20        |           |           |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:             | 56        |           |           |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK:                            | 0,80      |           |           |
| Preostala vrijednost Tv:                              | 14.109,21 |           |           |
| Tržišna vrijednost zaokruženo:                        | 14.100,00 |           |           |



**POSLOVNA ZGRADA 1 TROŠKOVNA METODA:**

|   |                   |            |           |
|---|-------------------|------------|-----------|
| JEDINIČNA CIJENA:                                     | <b>1.410,00</b>   |            |           |
| NKP:  | <b>387,95</b>     |            |           |
| GBP:  | <b>457,14</b>     |            |           |
| OBUJAM:   | <b>2.700,00</b>   |            |           |
| NOVA VRIJEDNOST:                                      | <b>547.009,50</b> |            |           |
| UZGREDNI TROŠKOVI                                     |                   |            |           |
| KOMUNALNI:  | <b>2.700,00</b>   | 1,00       | 2.700,00  |
| VODNI:  | <b>2.700,00</b>   | 2,80       | 7.560,00  |
| PROJEKTIRANJE:  | <b>457,14</b>     | 30,00      | 13.714,20 |
| NADZOR:   | <b>0,02</b>       | 547.009,50 | 10.940,19 |
| OSTALI:   | <b>0,02</b>       | 547.009,50 | 10.940,19 |
|   |                   |            | 45.854,58 |
| UKUPNO:   | <b>592.864,08</b> |            |           |
| Gospodarsko umanjeње:                                 | <b>592.864,08</b> |            |           |
| Godina procjene GP:                                   | 2022              |            |           |
| Godina izgradnje GI:                                  | 1995              |            |           |
| Starost građevine SG:                                 | 27                |            |           |
| Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):              | 80                |            |           |
| Presotali vijek korištenja PVK:                       | 53                |            |           |
| Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):            | 5                 |            |           |
| Relativna starost RS=SG/OVK:                          | 0,34              |            |           |
| Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK: | 16                |            |           |
| VT vrijednost iz tablice Prilog 10:                   | 20                |            |           |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:             | 64                |            |           |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK:                            | 0,80              |            |           |
| Preostala vrijednost Tv:                              | 118.572,82        |            |           |
| Tržišna vrijednost zaokruženo:                        | 119.000,00        |            |           |

**POSLOVNA ZGRADA 2 TROŠKOVNA METODA:**

|   |            |            |           |
|---|------------|------------|-----------|
| JEDINIČNA CIJENA:                                     | 710,00     |            |           |
| NKP:  | 182,75     |            |           |
| GBP:  | 205,75     |            |           |
| OBUJAM:   | 200,00     |            |           |
| NOVA VRIJEDNOST:                                      | 129.752,50 |            |           |
| UZGREDNI TROŠKOVI                                     |            |            |           |
| KOMUNALNI:  | 200,00     | 1,00       | 200,00    |
| VODNI:  | 200,00     | 1,80       | 360,00    |
| PROJEKTIRANJE:  | 205,75     | 35,00      | 7.201,25  |
| NADZOR:   | 0,02       | 129.752,50 | 2.595,05  |
| OSTALI:   | 0,02       | 129.752,50 | 2.595,05  |
|   |            |            | 12.951,35 |
| UKUPNO:   | 142.703,85 |            |           |
| Gospodarsko umanjeње:                                 | 142.703,85 |            |           |
| Godina procjene GP:                                   | 2022       |            |           |
| Godina izgradnje GI:                                  | 1995       |            |           |
| Starost građevine SG:                                 | 27         |            |           |
| Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):              | 80         |            |           |
| Presotali vijek korištenja PVK:                       | 53         |            |           |
| Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):            | 5          |            |           |
| Relativna starost RS=SG/OVK:                          | 0,34       |            |           |
| Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK: | 16         |            |           |
| VT vrijednost iz tablice Prilog 10:                   | 20         |            |           |
| Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:             | 64         |            |           |
| Linearni otpis LO=ZSG/OVK:                            | 0,80       |            |           |
| Preostala vrijednost Tv:                              | 28.540,77  |            |           |
| Tržišna vrijednost zaokruženo:                        | 28.500,00  |            |           |

### **REKAPITULACIJA:**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| - KČ.BR. 2950   | 17.300,00 Kn         |
| - KČ.BR. 3182   | 12.700,00 Kn         |
| - KČ.BR. 3184/1 | 858.000,00 Kn        |
| - KČ.BR. 3185/1 | <u>110.300,00 Kn</u> |
|                 | 998.300,00 Kn        |

**UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv): 998.300,00 Kn**

## **5. DOKUMENTACIJA**

- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-223/2021

Slav. Brod, 7. lipnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Igora Babić, dipl. inž. građ., iz Nove Gradiške za ponovnim imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i za procjenu nekretnina

riješila je

I. Igor Babić, dipl. inž. građ., OIB 54341397062, sin Josipa i Verice r. Vuković, rođen 10. listopada 1973. u Novoj Gradiški, gdje i prebiva, Baruna Trenka 164.,

s danom 12. lipnja 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) 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

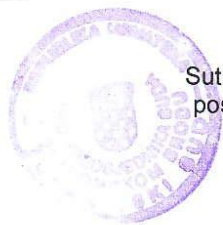
1. Igor Babić, dipl. inž. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i procjenu nekretnina.

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

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 5. srpnja 2017. broj 4-Su-237/17 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 12. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati  
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. Igor Babić, Nova Gradiška, Baruna Trenka 164.
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Spis

## **6. FOTODOKUMENTACIJA**



OBJEKT NA KČ.BR. 2950





OBJEKTI NA KČ.BR. 3184/1 I 3185/1



## **7. ZAKLJUČAK**

**TEMELJEM OVE PROCJENE UTVRĐUJEM DA TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE NA DAN 10.05.2022.  
GOD. IZNOSI:**

**998.300,00 Kn**

**PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB-a NA DAN 10.05.2022.**

**132.517,58 EUR**