

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ**  
**stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**  
**48260 Križevci, Nehajeva 32**  
**099 525 1877**  
**OIB 35313584048**  
[damir.milobara@kc.ht.hr](mailto:damir.milobara@kc.ht.hr)

**7/St- 377/2023**

**ELABORAT**

**O**

utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine - građevinsko zemljište u Cerniku,  
Industrijska ulica, kčbr. 715/3 k.o. Cernik

<b>Naručitelj: stečajni upravitelj</b> Branko Smrtić A. Mihanovića 116, Virje, Mihaljanec ST <b>7/St- 377/2023</b>
<b>Predmet:</b> građevinsko zemljište Cerniku, Industrijska ulica, kčbr. 715/3 k.o. Cernik
<b>Datum:</b> siječanj 2023.godine



*\*Elaborat se sastoji od 31 stranice*

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**  
**stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**



**SADRŽAJ:**

- rekapitulacija izračuna
- rješenje Županijskog suda u Bjelovaru

1. OPĆE INFORMACIJE

2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Podaci o predmetu procjene

Podaci o očevidu

3.LOKACIJA

Položaj i prikaz

Regionalni položaj ( Makrolokacija )

Lokalni položaj ( Mikrolokacija )

Zemljište

Planski status

Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )

Buka, zagađenje

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

4.TRŽNA VRIJEDNOST

Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

4.1.Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta

Poredbene nekretnine - opis

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Opći odnosi na tržištu nekretnina

Koeficijenti za prilagodbu

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

5.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

6.IZJAVA PROCJENITELJA

7.FOTOELABORAT

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32  
099 525 1877 / damir.milobara@kc.ht.hr / OIB 35313584048

---

**REKAPITULACIJA PODATAKA**

<b>Tv = 22.500 €</b>
----------------------

*Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije odnosno ovisno o statusu kupca .*



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Bjelovaru  
Bjelovar, Josipa Jelačića 1  
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-232/2020-6  
Bjelovar, 5. siječnja 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

**r i j e š i o j e**

Damir Milobara, dipl. ing. građ., rođ. 29. svibnja 1957. u Križevcima, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Križevcima, M.C. Nehajeva 32, OIB: 35313584048

ponovno se imenuje stalnim sudskim za graditeljstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
na vrijeme od 4 godine

**Obrazloženje**

Damir Milobara, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 14. veljače 1980.,
- da je sposoban obavljati poslove sudskog vještaka – potvrda liječnika od 27. kolovoza 2020.
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Damir Milobara je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-330/16-4 od 2. siječnja 2017., popis predmeta u kojima je vještačio i ostalu potrebnu dokumentaciju.

## 1. OPĆE INFORMACIJE

Na temelju narudžbe naručitelja - stečajnog upravitelja Branka Smrtića, A. Mihanovića 116, Virje, Miholjanec, pristupio sam utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u Cerniku, Industrijska ulica, kčbr. 715/3 k.o. Cernik.

Očevid na licu mjesta izvršen je, uz nazočnost stečajnog upravitelja, dana 14.siječnja 2024.godine.

Kod izrade ovog nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći zakoni, propisi i literatura:

- Zakon o gradnji ( N.N. 153/14.)
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH Zagreb, prosinac 2019.

### Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni nekretnina ( N.N.78/15 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( N.N.79/14)

### Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08 )
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13)

### Drugi izvori podataka:

- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Izmjena i dopuna urbanistickog plana uređenja gospodarske zone

Cernik

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje

## 2.SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Na temelju narudžbe naručitelja - stečajnog upravitelja Branka Smrtića, A. Mihanovića 116, Virje, Miholjanec pristupio sam utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u Cerniku, Industrijska ulica, kčbr. 715/3 k.o. Cernik.

Očevid na licu mjesta izvršen je, uz nazočnost stečajnog upravitelja, dana 14.siječnja 2024.godine. koji dan je ujedno i **dan vrednovanja**.

Tijekom očevida izvršen je pregled nekretnine koja se u naravi sastoji iz neizgrađenog građevinskog zemljišta u uređenoj industrijskoj zoni Cernika, u naravi livada sa manjim dijelom pod drvećem, koje se nalazi neposredno uz Industrijsku ulicu u Cerniku.

Na očevidu je korištena ( stavljena na raspolaganje ) slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige ( internet ),
- posjedovni list ( internet )
- preslik kat.plana ( internet )
- karte i tekst prostornog plana područja ( internet )

## 2.1. KATASTARSKI I ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI PODACI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA  
Stanje na dan: 13.01.2024. 07:41

Katastarska općina: 317691, CERNIK

Broj ZK uložka: 2684

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13944/2023  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	715/3	17	INDUSTRIJSKA ULICA PAŠNJAK	5852 5852	
		UKUPNO:		5852	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>VEDRANA, D. O. O. U STEČAJU, OIB: 38676978005, RADNIČKA CESTA 39, 10000 ZAGREB</b>		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2018.g. pod brojem Z-11749/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-1234/2018 21.11.2018, otvaranja predstečajnog postupka na dužnikom VEDRANA d.o.o., OIB: 38676978005, Ivandol 16/A, Ivandol, 34322 Brestovac.	na 2 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-7436/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BR. 7/ST-377/2023 08.05.2023, na nekretninama dužnika VEDRANA, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, usluge, uvoz i izvoz, OIB: 38676978005, Radnička cesta 39, Zagreb.	na 2 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 06.10.2023.g. pod brojem Z-13944/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. 7/ST-377/2023-52 06.10.2023, rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Stečajne mase iza Vedrana, društvo s ograničenom odgovornošću u stečaju, Radnička cesta 39, Zagreb 10000	na 2 (1.1)

Katastarski podaci odgovaraju podacima iz zemljišnih knjiga.





snimak i položaj čestice

*Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije i dokumentacije iz katastra pa je stoga potrebna dodatna provjera istovjetnosti stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa onima iz priloga ovog elaborata.*

*\*Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a** , i to osobito :

#### **Propisi o vrednovanju**

- **Zakon o procjeni nekretnina**( N.N.78/15 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( N.N.79/14)

#### **Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN  
91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08 )
- Zakon o zemljišnim knjigama

(NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60  
/13

Drugi izvori podataka:



- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- UPU gospodarske zone Cernik – I izmjena i dopuna

*Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.*

Elaborat se sastoji od ukupno 31 stranice nalaza s priložima.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:
---

### 3.LOKACIJA

#### Položaj i prikaz

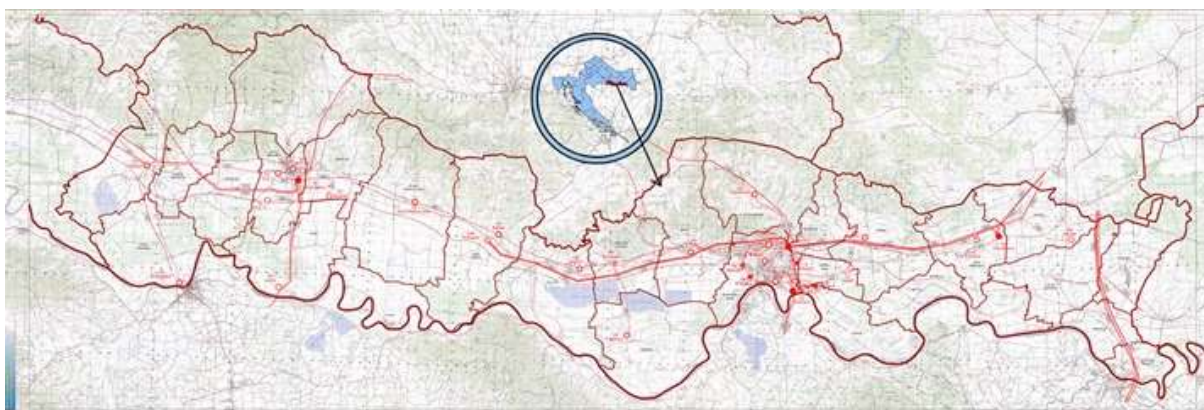
Procjenjivana čestica nalaze se na uređenom građevinskom zemljištu naselja Cernik, unutar obuhvata Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Cernik,, Sl.gl. općine Cernik 9/13 i predstavlja jednu cjelinu skoro kvadratnog oblika veličine oko ( 71-77 x 77 - 78) m odnosno 5.852 m<sup>2</sup> .





Na parcelama nema izgrađenih građevina.  
Površina zgrada iz katastra i gruntovnice su istovjetne.  
Parcela ima direktni izlaz na javnu površinu .

### Regionalni položaj ( Makrolokacija )



. Brodsko-posavska županija smještena je u južnom dijelu slavonske nizine, na prostoru između planina Psunja, Požeškog i Diljskog gorja sa sjevera i rijeke Save s juga, koja je dio državne granice prema Bosni i Hercegovini u dužini od 163 km. Smještena je na sjevernoj zemljopisnoj širini od  $45^{\circ} 0,2'$  -  $45^{\circ} 23'$  i istočnoj zemljopisnoj dužini od  $17^{\circ} 0,4'$  -  $18^{\circ} 35'$ . Obuhvaća prostor od 2.034 km<sup>2</sup> što čini 3,61 % ukupnog teritorija Republike Hrvatske (56.542 km<sup>2</sup>) i po veličini je na 14. mjestu među hrvatskim županijama. Jedna je od najužih (7 km) i najdužih županija (117 km zračne dužine), na istoku graniči s Vukovarsko-srijemskom, na sjeveroistoku s

Osječko-baranjskom, na sjeveru s Požeško-slavonskom i na zapadu sa Sisačko-moslavačkom županijom.

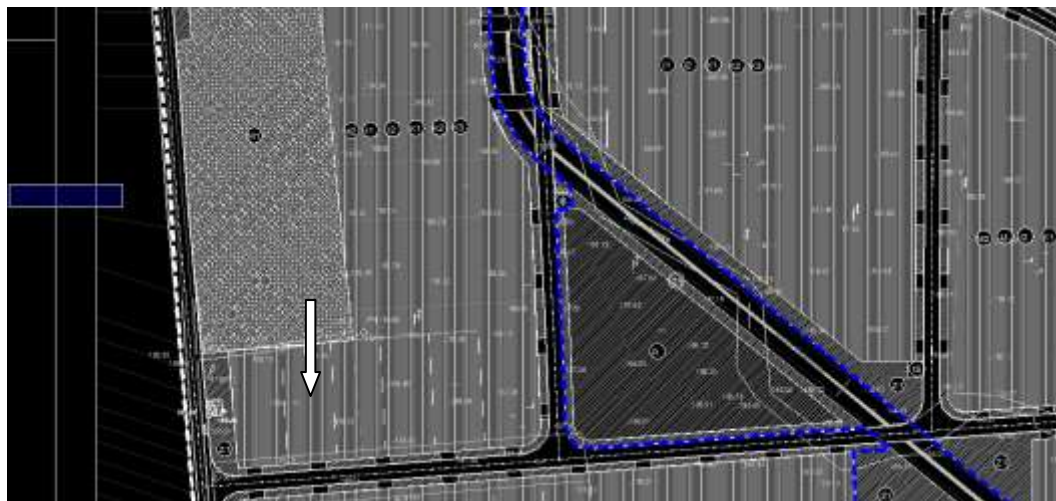
### **Lokalni položaj ( Mikrolokacija )**



Cernik je od Zagreba udaljen 150 km na istok, od Osijeka 80 km na jugozapad, od Slavonskog Broda 50 km na zapad, od Nove Gradiške 2 km na sjever na regionalnoj cesti za Požegu.

Općina Cernik smještena je u zapadnom djelu Brodsko-posavske županije. Prostire se na površini od 128 km<sup>2</sup> sjeverno od Nove Gradiške, na južnim padinama Psunja i zapadnim padinama Požeške gore. Formirana je 1993. godine i u svom sastavu ima 11 naselja. Cernik je središte općine, a naselja u sastavu općine su Bačindol, Banićevac, Giletići, Golobrdac, Opatovac, Opršinci, Podvrško, Sinlije, Cernička Šagovina i Šumetlica. Svrstala se u jedinice lokalne samouprave s većim brojem naselja, ali su naselja mala, slabije naseljena te nisu uspjela značajnije razviti određenu urbano-društvenu infrastrukturu čime bi ostvarila veći značaj na područje i izvan granica općine. Općinu Cernik karakterizira relativno velika površina, ali i ispodprosječna naseljenost te niži stupanj izgrađenosti prostora.

### **Zemljište**





Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su prema podacima sa stranice MGIPU – E - nekretnine.

Parcela se nalazi unutar građevinskog područja i obuhvaćena je .Izmjenom i dopunom urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Cernik

Teren zemljišta je vrlo blago položen, a pristup je preko asfaltirane Industrijske ulice u Cerniku.

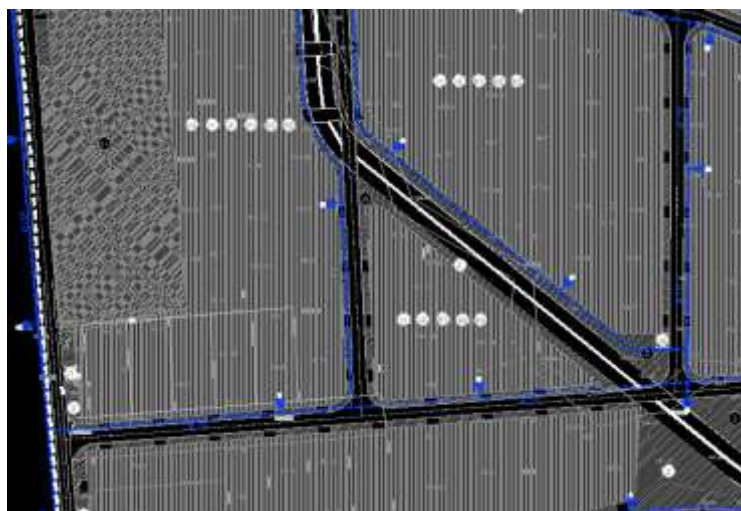
Lokacija je udaljena cca 100 m od ceste Nova Gradiška - Požega

Položaj parcele je povoljan obzirom na lokaciju, položaj ostalih objekata u zoni kao na blizinu izlaska na autocestu Zagreb- Lipovac kod Nove Gradiške.

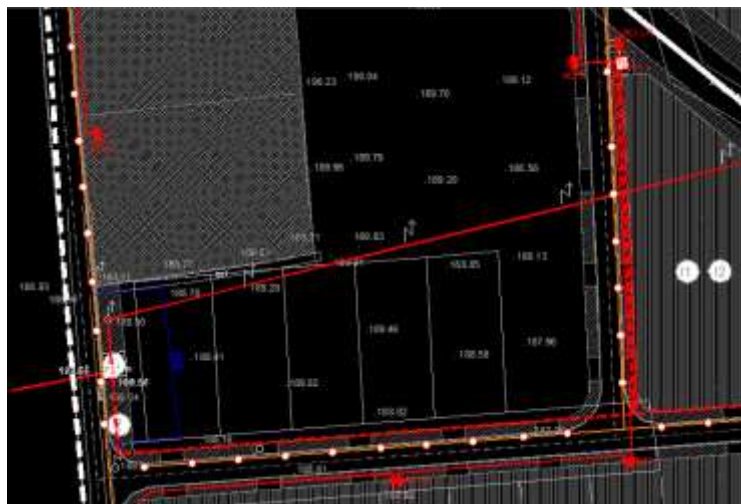
U zoni se trenutno nalazi izgrađen veći gospodarski objekt i reciklažno dvorište.

Na zemljištu je moguć priključak na vodovodnu mrežu, elektromrežu, kanalizaciju, plin i telefon.

situacija vodovoda

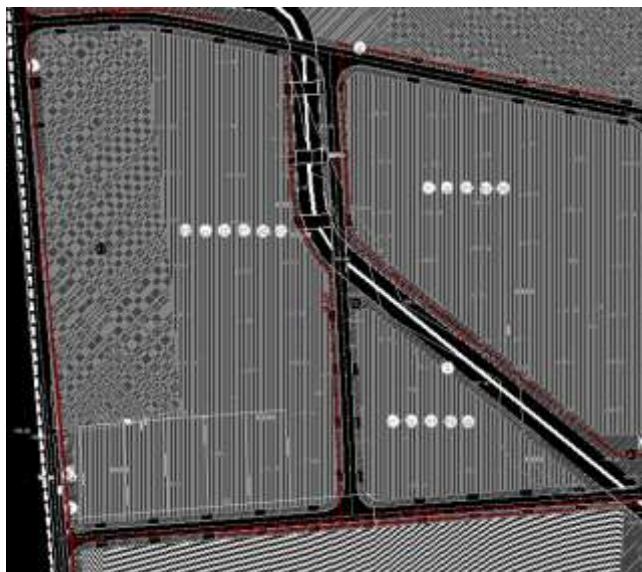


situacija elektromreže i elektroobjekata

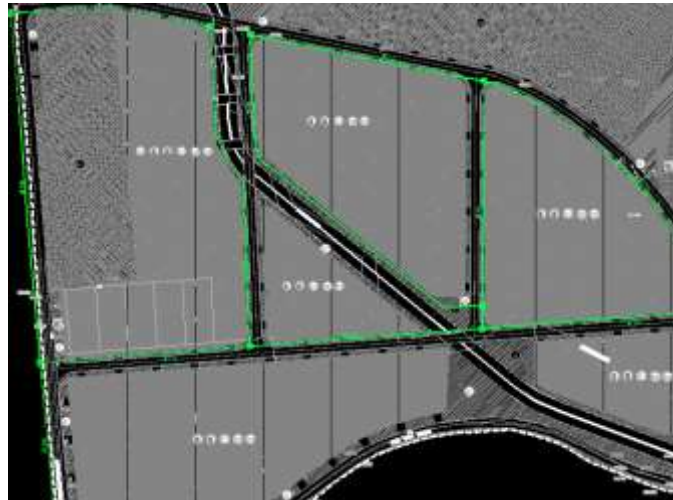


Kao što je vidljivo iz situacije, krajnjim sjevernim dijelom parcele prolazi dalekovod 10 kV, koji je prostornim planom predviđen za ukidanje, pa ovaj element neće utjecati na procjenu vrijednosti zemljišta.

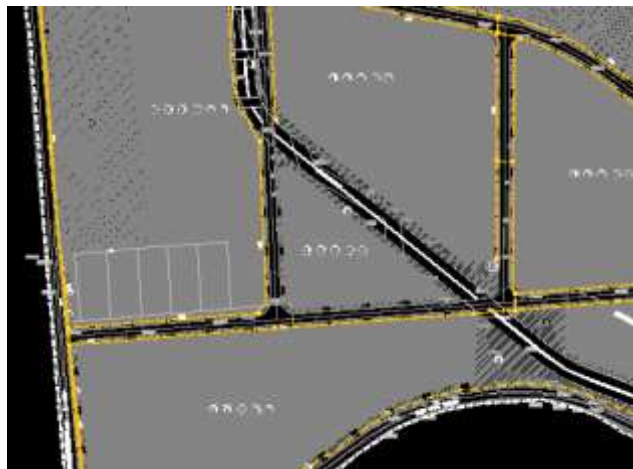
situacija odvodnje



situacija plin



situacija telefon

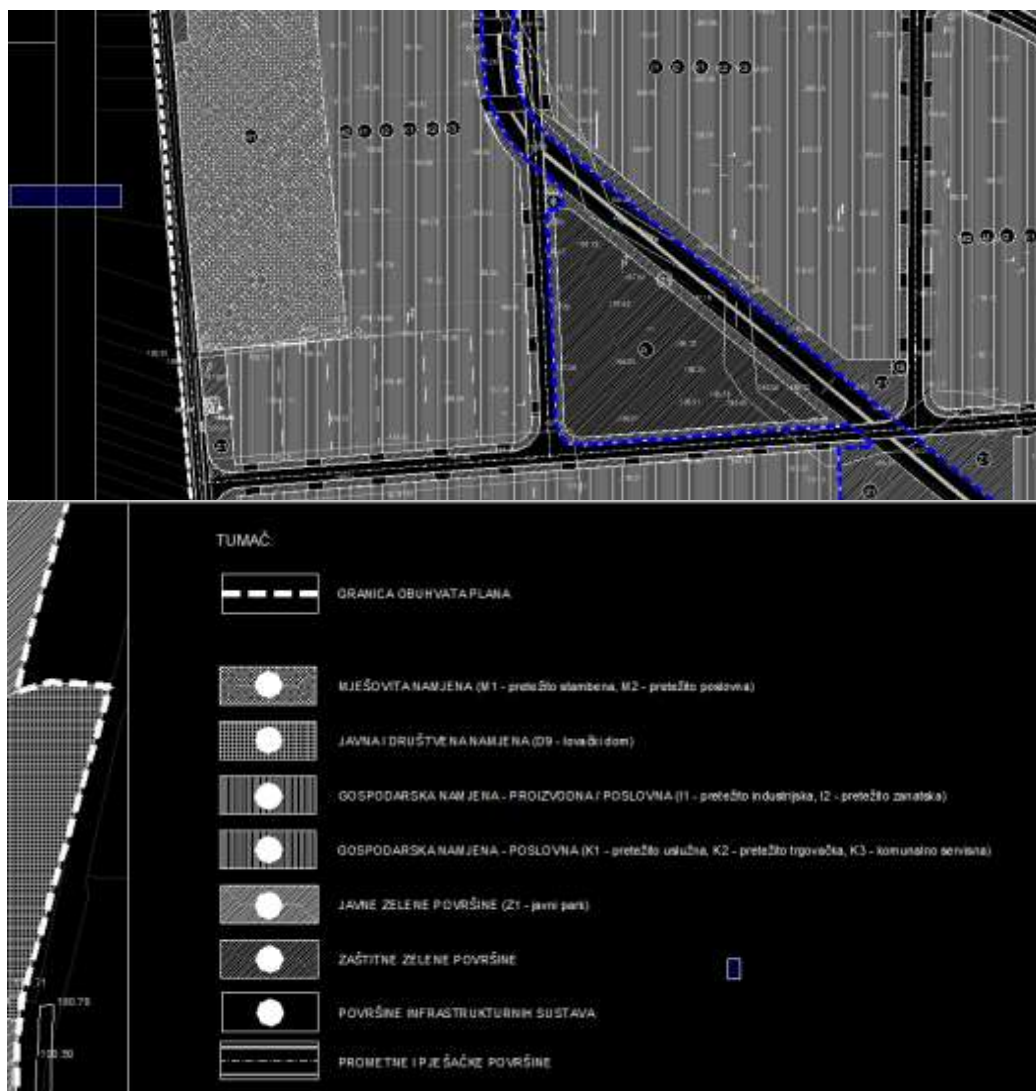


Pri određivanju tržišne vrijednosti nekretnine svakako je uzeta u obzir i činjenica da u ovom trenutku na širem području postoji deficit područja s uređenim parcelama na kojima bi se mogla ostvariti izgradnja poslovnog sadržaja što povećava faktor potražnje za takvim parcelama.



## Planski status

Planski status i namjena procjenjivanog zemljišta vidljiva je iz niže priloženih preslika dokumenata PPUO Cernik, oznama M2 – pretežno poslovna.



## Način gradnje



U zonama stambeno-poslovne namjene (M1) mogu se graditi i građevine poslovno-stambene namjene (M2), a u zonama poslovno-stambene namjene (M2) mogu se graditi stambeno-poslovne građevine (M1) uključivo stambene građevine (S) u zonama (M1 i M2), pri čemu se gradnja stambenih građevina provodi se prema uvjetima za stambeno-poslovne građevine utvrđene planom.

## Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )

Kao što je već prethodno opisano, građevinsko zemljište nalazi se uz Industrijsku ulicu u Cerniku, na oko 3 km od Nove Gradiške i na oko 8 km od autoceste Zagreb-Lipovac., dok je infrastruktura prikazana u prethodnom poglavlju.

## Buka, zagađenje

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje izraženi u mjeri koja zadovoljava postojeće propise za to područje.

## Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Trenutno se zemljište ne koristi ( nisko raslinje, dijelom manje drveće i desetak m<sup>3</sup> odoženog građevinskog otpada. )

### **Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine**

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

### **Specifičnost lokacije**

Kao što je već i ranije navedeno, u nedostatku uređenih parcela ova lokacija predstavlja vrijedno građevinsko zemljište zbog nedovoljne ponude sličnih zemljišta u bližoj okolini.

#### 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivana nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište koje čini čestica kčbr. 715/3 k.o. Cernik.

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je **poredbena metoda**.

##### *Članak 24.*

*(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.*

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina ( zemljišta ) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

#### 4.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

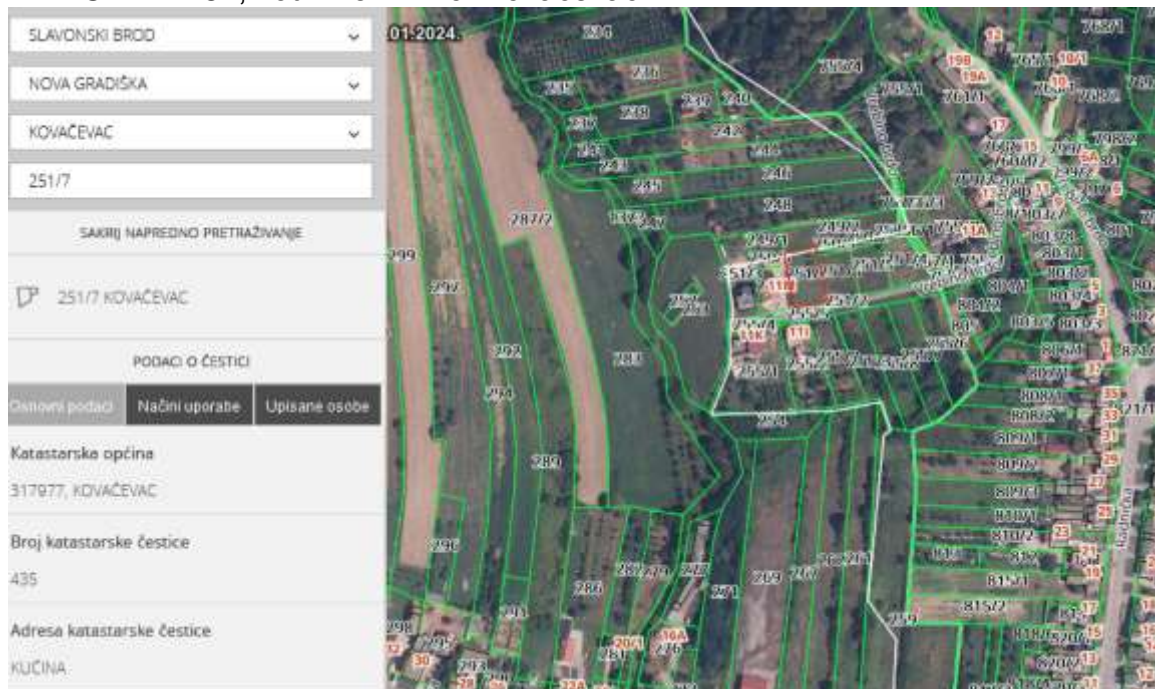
Građevinsko zemljište kčbr. 715/3 k.o. Cernik

##### Obilježja procjenjivanog zemljišta

Razvojni stupanj	građevinsko
Vrsta korištenja	zemljište I kategorija neizgrađeno
Način gradnje	neizgrađeno
Položaj/orijentacija	dobar, istok - zapad

##### Poredbene nekretnine - opis i izračun

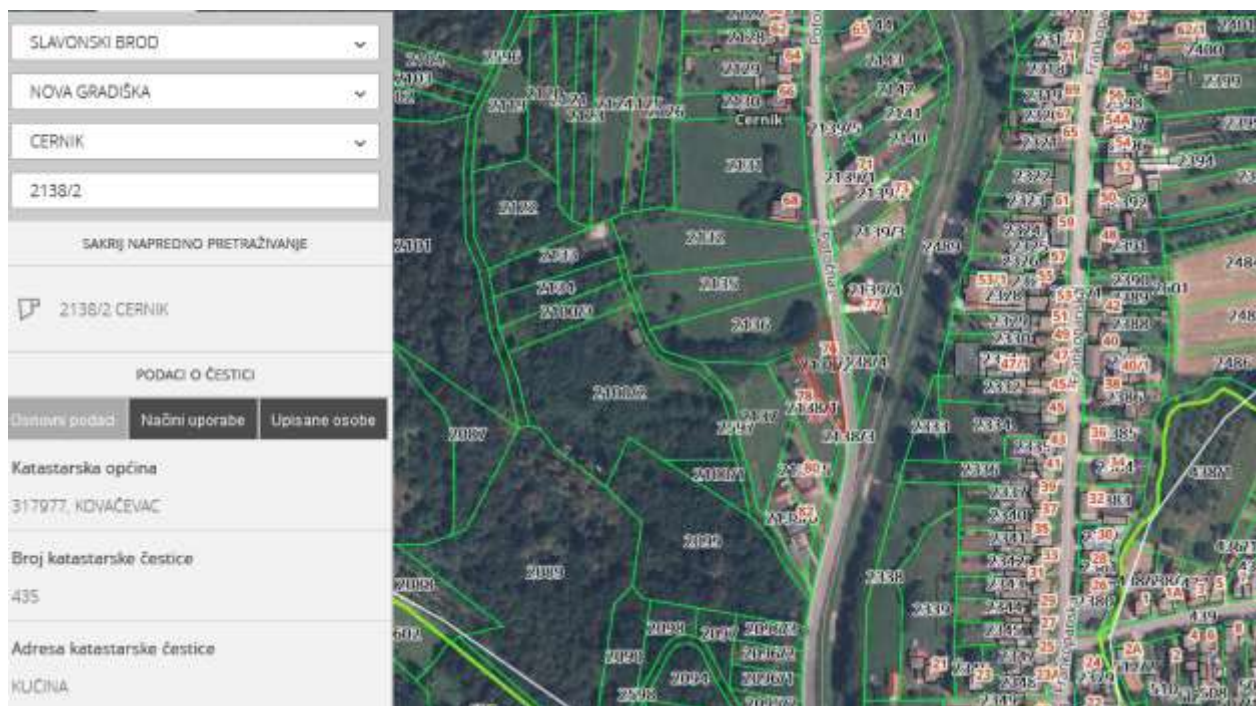
Usporedba 1  
IDZKC 1472181, kčbr. 251/7 k.o. Kovačevac



- |  |              |
|--|--------------|
| 1.Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | I kategorija |
| 2.Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:      | ista         |
| 3.Upisana prava i tereti:                          | nema         |
| Usporedba 2  |              |



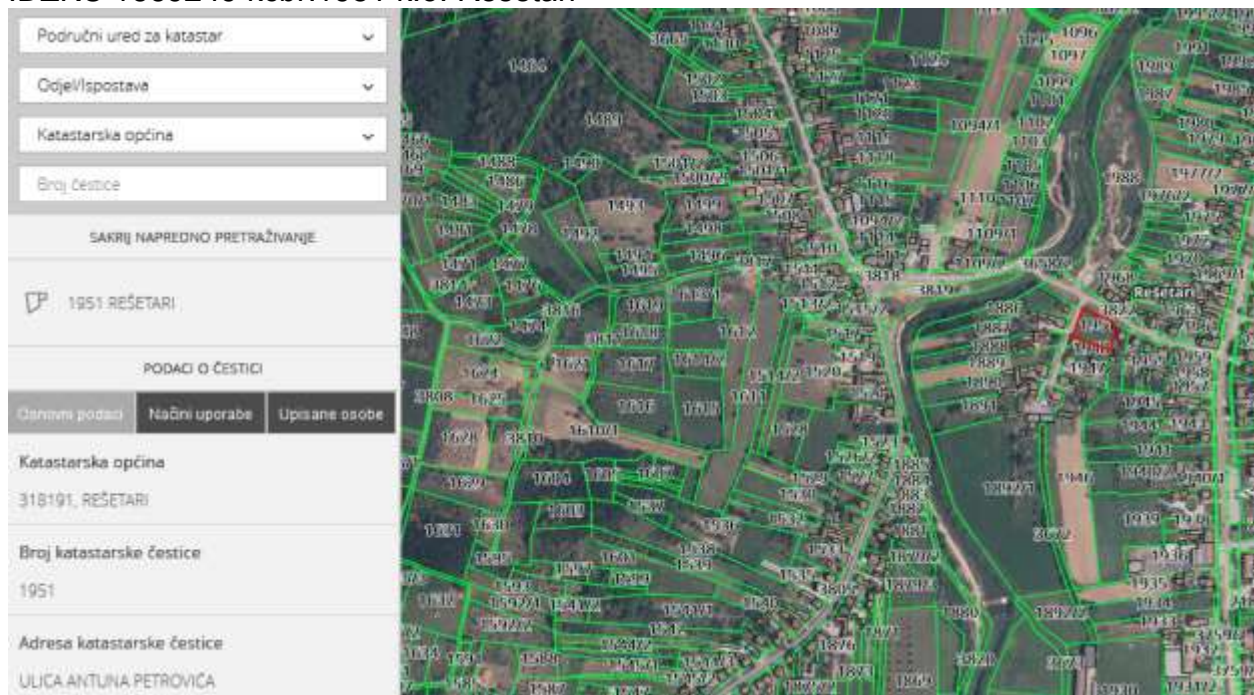
IDZKC1461627: kčbr 2138/2 k.o. Cernik



- 1.Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
- 2.Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
- 3.Upisana prava i tereti:

I kategorija  
ista  
nema

Usporedba 3  
IDZKC 1669249 kčbr.1951 k.o. Rešetari



- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | I kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:      | ista         |
| 3. Upisana prava i tereti:                          | nema         |

Međuvremensko izjednačenje cijena  
1E = 7,5345 – jedinstveni tečaj E-ura

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim



smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. *time-dummy*), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. *Rolling window time-dummy*). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Redni broj	1	2	3
oznaka e-nekretnine	IDZKC 1472181	IDZKC 1461627	IDZKC 1669249
Datum transakcije	5/2021	4/2021	3/2022
Površina (m2)	844	725	1402
Prodajna vrijednost (€)	6654	3766	11000
Cijena (€)m2	7,88	5,19	7,84
Indeks/dan transakcije	139,00	139,00	152,3
Indeks/dan vrednovanja (01/2024)	179,6	179,6	179,6
Korekcijski faktor	1,29	1,29	1,18
Međuvremensko izjednačenje ( E/m2)	10,16	6,69	9,26

Fiksni tečaj E = 7,5345 kn

**Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun**

	procjenjivana nekr.	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	715/3	IDZKC 1472181	IDZKC 1461627	IDZKC 1669249
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>	5852 m2			
Prilagodba	--	1,29	1,29	1,18
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	10,16	6,69	9,26
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	--	0,80	0,95	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	8,13	6,36	7,41
<b>Kat</b>				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	8,13	6,36	7,41
<b>Lokacija</b>	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,80	0,95	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6,50	6,04	5,93
<b>Mogućnost parkiranja</b>	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6,50	6,04	5,93
<b>Cestovni pristup</b>	doobar	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5,85	5,43	5,33
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	doobar	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	--	0,90	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5,27	5,16	4,80
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5,27	5,16	4,80
<b>Komunalna infrastruktura</b>	Da	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,90	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	4,74	4,90	4,32
<b>Prilagodba zbog veličine</b>	5.852	844,00	725,00	1402,00
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	4,27	4,41	4,10
<b>Neatraktivno susjedstvo</b>	da	Ne	ne	ne
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	3,84	3,97	3,69
<b>Indikator vrijednosti po m2 zemljišta</b>	<b>3,83</b>	<b>3,84</b>	<b>3,97</b>	<b>3,69</b>

<b>Prosjek</b>	<b>3,83</b>		
<b>Odstupanja od prosjeka</b>	<b>0,01</b>	<b>0,16</b>	<b>- 0,14</b>
<b>Kvadrat odstupanja</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,026</b>	<b>0,019</b>
<b>Suma</b>	<b>0,045</b>		
<b>Standardno odstupanje</b>	<b>0,21</b>	<b>5,5%</b>	
<b>Pravilo dva sigma (+-)</b>	<b>11</b>		
<b>Odstupanje od prosjeka</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
<b>Odstupanje od dva -sigma</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>

*Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka Pravilnika može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).*

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta
2. nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

#### **TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM**

<b>POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK</b>	
P= 5852 m <sup>2</sup>	
Usklađena vrijednost po m <sup>2</sup> ( € ):	3,83 €
Tržišna vrijednost nekretnine ( € ): 5852 x 3,83	22.413 €
Zaokruženo ( € ):	22.500 €

#### **Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka**

Nema nedostataka

#### **PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST**

<b>1</b>	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM</b>	<b>22.500 €</b>
<b>2</b>	<b>UMANJENJE</b>	<b>0</b>
	<b>UKUPNO</b>	<b>22.500 €</b>

### **OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za nekretnine ovog tipa. Parcela je dobro orijentirana, sa dobrom infrastrukturom, održavanim okolišem, riješenom odvodnjom, zona u kojoj se je prometno povezana sa javnom prometnicom.

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta i poslovnih zgrada na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Brodsko-posavske županije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe  $T_f = 1$

### **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine ( građevinsko zemljište na kčbr 715/3 k.o. Cernik utvrđuje se jednaka

**$T_v = 22.500 \text{ €}$**

( Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije odnosno ovisno o statusu kupca )

### **ELABORAT IZRADIO**

stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**



## 5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Ovaj procjena je u posjedu naručitelja, a vještak ga, u svom vlasništvu i u digitalnom obliku čuva idućih 5 godina.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljani na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u dva primjerka, a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-232/2020-6 od 05.siječnja 2021.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**





## 7. FOTOELABORAT

pogled prema sjeveru



pogled prema jugu – neposredno susjedstvo



**pogled prema istoku**



**pogled prema zapadu**

