

**PRO INŽENJERING d.o.o.**

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko  
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3

e-mail: [proinzenjering.cro@gmail.com](mailto:proinzenjering.cro@gmail.com)

tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

## **ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



- NEKRETNINE:** - Stan na IV. katu  
k.č.br 4595/2, k.o. Slavonski Brod,  
zk.ul.br. 5815, 35. suvlasnički dio: 1/43 etažno vlasništvo (E-35)
- LOKACIJA:** Naselje kralja Tomislava II, Slavonski Brod
- NARUČITELJ:** MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, Slavonski Brod  
OIB: 25029020073
- VLASNIK:** - MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, Slavonski Brod  
OIB: 25029020073

U Slavonskom Brodu, 2. rujna 2020. god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:  
Edvard Blajer, ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-305/2019  
Slav. Brod, 20. siječnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 67/18.) u vezi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. 29/16. i 61/19 - dalje Pravilnik), a povodom zahtjeva Edvarda Blajera iz Slav. Broda, T. Skalice 3, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti nekretnina

riješio je

1. Edvard Blajer, ing. građevinarstva, sin Vlade i Marije r. Kisegi, rođ. 29. srpnja 1964. u Slav. Brodu, gdje i prebiva, Tome Skalice 3, državljanin RH

s danom 2. veljače 2020. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu vrijednosti nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika 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 8. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Edvard Blajer, ing. građevinarstva. iz Slav. Broda, podnio je dana 16. prosinca 2019. sukladno odredbi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 2. veljače 2016. broj 4-Su-28/16 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 2. veljače 2020. ističe vrijeme na koje je imenovan sudskim vještakom i da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz članka. 49. Zakona o državnim službenicima.

U odnosu na proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina dobiveno je mišljenje Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja, Osijek, Gundulićeva 109 od 2. siječnja 2020., da isti može biti imenovan i za procjenu vrijednosti nekretnina.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem i proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. Pravilnika i nije obvezan obaviti stručnu obuku.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Edvard Blajer, Slav. Brod, Tome Skalice 3
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
5. Spis



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD**

**URED PREDSJEDNIKA**

Poslovni broj: 4-Su-323/2017  
Slav. Brod, 3. studeni 2017.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Mirko Svirčević, povodom zahtjeva PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3., na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik),

**riješio je**

Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2017. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjena i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja na vrijeme od četiri (4) godine.

**Obrazloženje**

Pravna osoba PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Iz priložene dokumentacije vidljivo je da PRO INŽENJERINGU d.o.o. iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3., rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu od 28. listopada 2013. godine broj Ti-13/4460-4 odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje usluge procjene i vještačenje nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.



Nadalje je vidljivo da je Edvard Blajer, zaposlenik PRO INŽENJERINGA d.o.o. Slav. Brod, imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva ovosudnim rješenjem broj 4-Su-297/15 od 23. rujna 2017. i da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz čl. 4. Pravilnika pa je stoga riješeno kao u izreči rješenja prema odredbi čl. 12. st. 5. Pravilnika.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. PRO INŽENJERING d.o.o. Slav. Brod, T. Skalice 3
2. Općinski sudovi u Slav. Brod, Požegi,
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb,
4. Spis.

**SADRŽAJ**

1.	OPĆE INFORMACIJE	7
2.	OPIS NEKRETNINE	7
2.1.	zk.ul.br. 5815 - 35. suvl. dio: 1/43 etažno vlasništvo (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4516/1	7
3.	PODACI O PREDMETU PROCJENE	7
3.1.	Stan na IV. katu	7
3.2.	Podaci o očevidu	8
3.3.	Podaci o legalitetu nekretnine	8
4.	LOKACIJA	8
4.1.	Položaj	8
4.2.	Zemljište	9
4.3.	Planski status	9
4.4.	Opremljenost	10
4.5.	Buka i zagađenje	10
5.	OBJEKT	10
5.1.	Osnovne napomene o objektu	10
5.2.	Iskaz površina	10
5.3.	Konstrukcija objekta i materijali	11
6.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
6.1.	Izbor metode procjenjivanja	12
6.2.	Poredbene nekretnine	12
6.3.	Vrijednost stana poredbenom metodom	13
6.4.	Tržišna vrijednost stana	15
7.	MIŠLJENJE	16
	PRILOZI	17
8.	FOTO DOKUMENTACIJA	18
9.	e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	19
10.	TLOCRT STANA	20
11.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	21

## 1. OPĆE INFORMACIJE

Prema zahtjevu naručitelja MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, 35000 Slavonski Brod OIB: 25029020073 potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmet procjene je nekretnina upisana u zk.ul.br. 5815 k.o. Slavonski Brod kč.br. 4595/2 - Stambena zgrada u Naselju kralja Tomislava, 35. suvlasnički dio: 1/43 etažno vlasništvo (E-35) - stan na IV. katu.

## 2. OPIS NEKRETNINE

### 2.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

35. suvlasnički dio: 1/43 etažno vlasništvo (E-35) u naravi predstavlja stan koji se nalazi na IV. katu i sastoji se od jedne sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice i hodnika, ukupne površine od 34,33 m<sup>2</sup>.

## 3. PODACI O PREDMETU PROCJENE

### 3.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

<b>Adresa nekretnine:</b>	Naselje kralja Tomislava II, Slavonski Brod
<b>Podaci iz zemljiš. knjige:</b>	Općinski sud u Slavonskom Brodu
- zk. uložak broj:	5815
- suvlasnički udio:	35
- katastarska općina:	Slavonski Brod
- katastarska čestica br:	4595/2
- oznaka zemljišta:	Stambena zgrada u Nas. kralja Tomislava
- površina:	590 m <sup>2</sup>
- 35. suvlasnički dio: 1/43	Stan na IV. Katu, u Naselju kralja Tomislava 2 (2/3), koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice i hodnika, ukupne površine 34,33 m <sup>2</sup> .
- vlasnik 35. suvl. dijela	MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 22, 35000 Slavonski Brod, OIB: 25029020073
- tereti:	Tereta nema!
<b>Podaci iz posjed. lista:</b>	DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod
- posjedovni list broj:	10861
- katastarska općina:	Slavonski Brod
- katastarska čestica br:	4595/2
- adresa:	Nas. kralja Tomislava
- način uporabe:	Zgrada
- površina:	590 m <sup>2</sup>

### 3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida:	28. kolovoza 2020. god.
Datum procjene kvalitete:	28. kolovoza 2020. god.
Datum procjene vrijednosti:	2. rujna 2020. god.
Prisutni na očevidu:	Stečajna upraviteljica Alma Opačak
Korištena dokumentacija na očevidu:	e-Izvadak iz zemljišnih knjiga

### 3.3. PODACI O LEGALITETU NEKRETNOSTI

#### 3.3.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

Kč.br. 4595/2 k.o. Slavonski Brod je izgrađeno građevinsko zemljište. Na kč.br. 4595/2 izgrađena je zgrada u kojem se nalazi predmetni stan. Zgrada je izgrađena oko 1981. godine. Na očevidu za zgradu nije predložena dokumentacija o legalitetu.

Pretpostavka ove procjene je da je zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan, izgrađena na kč.br. 4595/2 k.o. Slavonski Brod legalno izgrađena.

## 4. LOKACIJA

### 4.1. POLOŽAJ

#### 4.1.1. Regionalni položaj

Predmetna nekretnost nalazi se u gradu Slavonskom Brodu.

Slavonski Brod je grad u istočnom dijelu Republike Hrvatske i administrativno je središte Brodsko - posavske županije.

Drugi je grad po veličini i značaju u Slavoniji, a šesti po veličini u Republici Hrvatskoj.

Slavonski Brod se nalazi na sjevernoj obali rijeke Save, odnosno na južnom rubu Panonske ravnice, između obronaka brda Dilj na sjeveru i rijeke Save na jugu, na granici s Republikom Bosnom i Hercegovinom

U Brodsko-posavskoj županiji se nalaze čvorišta glavnih prometnih pravaca:

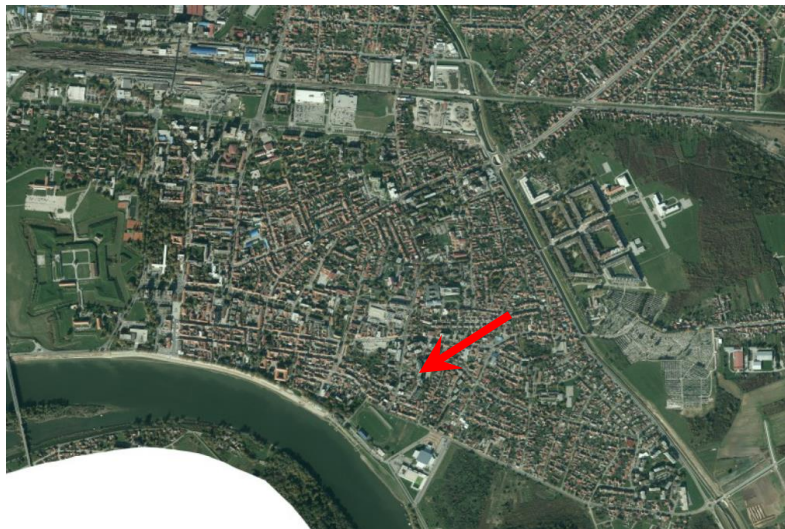
- željeznička pruga - Paneuropski koridor X,
- auto cesta A3,
- luka na rijeci Savi,
- mostovi na rijeci Savi - međunarodni granični prijelazi.



#### 4.1.2. Lokalni položaj

Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan nalazi se u južnom dijelu grada Slavonskog Broda, na istočnoj strani uz nerazvrstanu asfaltiranu gradsku ulicu. Nekretnina je smještena u blizini središta grada Slavonskog Broda (trgovine, tržnice, bolnice, pošte, banke).

Predmetna nekretnina se nalazi na udaljenosti od oko 0,40 km od javnog gradskog prijevoza.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE

#### 4.2. ZEMLJIŠTE

K.č.br. 4595/2 k.o. Slavonski Brod, orijentirana je u smjeru sjeverozapad - jugoistok. Zemljište je nepravilnog oblika, dužine oko 44,00 m, širine oko 13,50 m. Na čestici je izgrađena zgrada na cijeloj površini.

#### 4.3. Planski status

Prema važećem Generalnom urbanističkom planu uređenja i izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije br. 2/05, 10/08 i 1/16) predmetna katastarska čestica u cijelosti pripada građevinskom području S3 - višestambene izgradnje, a prema pogodnosti položaja i uređenja komunalne infrastrukture spada u II. zonu pogodnosti grada Slavonskog Broda. Čestica ostvaruje neposredan pristup na javno prometnu površinu.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNIE U PROSTORNOM PLANU

#### 4.4. Opremljenost

<b>Prometna povezanost:</b>	Uz asfaltiranu nerazvrstanu gradsku ulicu, u neposrednoj blizini stajališta javnog prijevoza.
<b>Prometnice:</b>	Prilazna cesta je asfaltirana gradska ulica primjerena za obavljanje dvosmjernog prometa, opremljena i uređena.
<b>Komunalna infrastruktura:</b>	Predmetni stan posjeduje priključke komunalne infrastrukture.
<b>Parkiranje:</b>	Parkiranje vozila moguće je na parkiralištu uz objekt.

#### 4.5. Buka i zagađenje

<b>Buka:</b>	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati ili uočljivi.
<b>Zagađenje:</b>	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

### 5. OBJEKT

Sva saznanja o objektu su u okviru obilaska objekta. Opis objekta je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti objekta.

Svi dijelovi objekta koji nisu vidljivi i pristupačni (instalacije, izolacije itd.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

#### 5.1. OSNOVNE NAPOMENE O OBJEKTU

Na k.č.br. 4595/2 k.o. Slavonski Brod je izgrađena je stambena zgrada u kojoj se na IV. katu nalazi predmetni stan.

<b>Vrsta:</b>	Stambena zgrada
<b>Godina izgradnje:</b>	1981. god.

#### 5.2. ISKAZ POVRŠINA

##### 5.2.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

PROSTORIJA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
hodnik	4,43	2,60	1,00	4,43
kupaonica	4,25	2,60	1,00	4,25
dnevna soba s blagovaonicom	17,39	2,60	1,00	17,39
kuhinja	4,81	2,60	1,00	4,81
ostava	1,22	2,60	1,00	1,22
balkon	8,91	2,60	0,25	2,23
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>41,01</b>			<b>34,33</b>

### 5.3. KONSTRUKCIJA OBJEKTA I MATERIJALI

#### 5.3.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

##### Konstrukcija i materijali

Katnost:	P+4
Godina izgradnje:	1981. god.
Konstruktivni sustav:	nosivi zidovi s vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	blok opeke i fasadne opeke
Unutarnji nosivi zidovi:	blok opeke
Pregradni zidovi:	od sitne opeke
Stropna konstrukcija:	AB ploča
Krovna konstrukcija:	dvostrešni krov
Pročelja:	asadna opeka
Vanjska stolarija:	drvena stolarija
Unutarnja stolarija:	drvena furnirana, lakirana
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	u dnevnoj sobi s blagovaonicom i hodniku obloženi parketom, u kuhinji i ostavi obloženi vinil pločicama, u kupaonici obloženi keramičkim pločicama.
- zidovi:	ožbukani, završno obrađeni i oličeni, u kupaonici i kuhinji dijelom obloženi keramičkim pločicama.
- stropovi:	ožbukani, završno obrađeni i oličeni.
Održavanje objekta:	prosječno

##### Opremljenost objekta i procjena stanja

Vodovodne instalacije:	u stanu izvedene instalacije
Sanitarna oprema	postavljene potrebne sanitarije
Kanalizacija:	u objektu izvedena potrebna instalacija
Električne instalacije:	u objektu izvedene potrebne instalacije
Opskrba toplom vodom:	preko toplane
Grijanje:	preko toplane
Opće stanje objekta:	prosječno

## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

koeficijenti za prilagodbu  
koeficijenti za preračunavanje  
indeksni nizovi

kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti s dostupnim podacima:

iz aplikacije e - Nekretnine.

Prodajne cijene sličnih nekretnina pribavljene su iz dostupnih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina – aplikacije e-Nekretnine - Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena tržišne vrijednosti stana sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

### 6.2. POREDBENE NEKRETNINE

#### 6.2.1. Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2

##### POREDBENA NEKRETNINA 1

Kupoprodajni ugovor od 7.6.2019 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4349

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 35,03 m<sup>2</sup>
- cijena: 185.367,70 kn
- jedinična cijena: 5.291,68 kn/m<sup>2</sup>

##### POREDBENA NEKRETNINA 2

Kupoprodajni ugovor od 18.8.2017 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4359


- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 35,09 m<sup>2</sup>
- cijena: 166.191,93 kn
- jedinična cijena: 4.736,16 kn/m<sup>2</sup>

**POREDBENA NEKRETNINA 3**

Kupoprodajni ugovor od 4.11.2016 godine, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4349

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Slavonski Brod
- površina: 35,03 m<sup>2</sup>
- cijena: 172.602,78 kn
- jedinična cijena: 4.927,28 kn/m<sup>2</sup>

**6.3. VRIJEDNOST STANA POREDBENOM METODOM****6.3.1. Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina:**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Pored-beno zemljište	Katastar-ska općina	Grad / naselje	Površina stana	Kupo-prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vredno-vanja	Korek-cijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	35,03	5.291,68	7.6.2019	102,24	109,31	1,0692	5.657,86
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	35,09	4.736,16	18.8.2017	100,20	109,31	1,0909	5.166,68
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	35,03	4.927,28	4.11.2016	98,26	109,31	1,1125	5.481,60

**6.3.2. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih stanova s procjenjivanim stanom**

	Procjenjivani stan	Poredbeni stan 1	Poredbeni stan 2	Poredbeni stan 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Prodajna cijena		185.367,70	166.191,93	172.602,78
Površina (m <sup>2</sup> )	34,33	35,03	35,09	35,03
Cijena (kn/m <sup>2</sup> )		5.291,68	4.736,16	4.927,28
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Datum transakcije		7.6.2019	18.8.2017	4.11.2016
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,0692	1,0909	1,1125
Prilagođena prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )		5.657,86	5.166,68	5.481,60
Vrsta transakcije		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Veličina (m <sup>2</sup> )	34,33	35,03	35,09	35,03
Pristup uređen / neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Makrolokacija - mikrolokacija	dobra	ista	ista	ista
Prometna povezanost	dobra	ista	ista	ista
Komunalna infrastruktura	posjeduje priključke	posjeduje priključke	posjeduje priključke	posjeduje priključke
Buka	nema	nema	nema	nema
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Nedostatci	nema	nema	nema	nema
Korekcionni koeficijenti		1,00	1,00	1,00
Izjednačena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	5.435,38	5.657,86	5.166,68	5.481,60



### 6.3.3. Povoljnost položaja stambenog prostora

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

PREDMETNI STAN		VRIJEDNOST kn
ukupno NKP m <sup>2</sup> 34,33		
Vrijednost stambenog prostora:		5.435,38
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenaorijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana	ko	0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks	1,00
Koficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks		0,9928
VRIJEDNOST STANA po povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi :		5.396,25

Opis	Procjenjivani stan	Poredbeni stan 1	Poredbeni stan 2	Poredbeni stan 3
Prodajna cijena		185.367,70	166.191,93	172.602,78
Površina (m <sup>2</sup> )	34,33	35,03	35,09	35,03
Poredbena cijena (kn/m <sup>2</sup> )		5.291,68	4.736,16	4.927,28
Međuvremenski korekcijski faktor		1,0692	1,0909	1,1125
Interkvalitativno izjednačavanje		1,00	1,00	1,00
Cijena poredbenih stanova (kn/m <sup>2</sup> )		5.657,86	5.166,68	5.481,60
Prosječna cijena			(kn/m <sup>2</sup> )	5.435,38
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora				0,9928
Cijena:			(kn/m <sup>2</sup> )	5.396,25

### 6.4. Tržišna vrijednost stana

Površina stana:	34,33	m <sup>2</sup>
Jedinična cijena:	5.396,25	kn/m <sup>2</sup>
Vrijednost stana:	185.253,26	kn
<b>Zakruženo:</b>	<b>185.000,00</b>	<b>kn</b>

## 7. MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5815, k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2 - Stambena zgrada u Nas. kralja Tomislava, 35. suvlasnički dio: 1/43 etažno vlasništvo (E-35) - Stan na IV. Katu, u Naselju kralja Tomislava 2 (2/3), koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje, ostave, kupaonice i hodnika, ukupne površine 34,33 m<sup>2</sup>, procjenjujem na iznos:

**185.000,00      kn      ili      24.595,64      €**

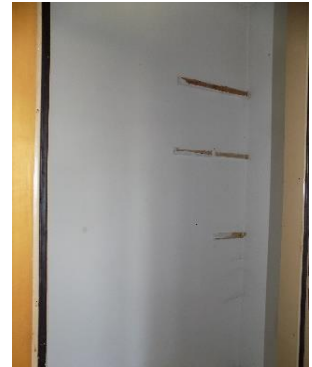
1 euro : 7,521658 kn (srednji tečaj HNB na današnji dan)

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

U Slavonskom Brodu, 2. rujna 2020. god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:  
Edvard Blajer, ing. građ.

## PRILOZI

**8. FOTO DOKUMENTACIJA**

## 9. e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stan na IV. katu, zk.ul.br. 5815 - 35. suvla. Dio: 1/43 etaž. vlas. (E-35), k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 01.09.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 5815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6206/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 35 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4595/2	STAMBENA ZGRADA U NAS. KRALJA TOMISLAVA			590	
		UKUPNO:			590	

## B

## Vlastovnica

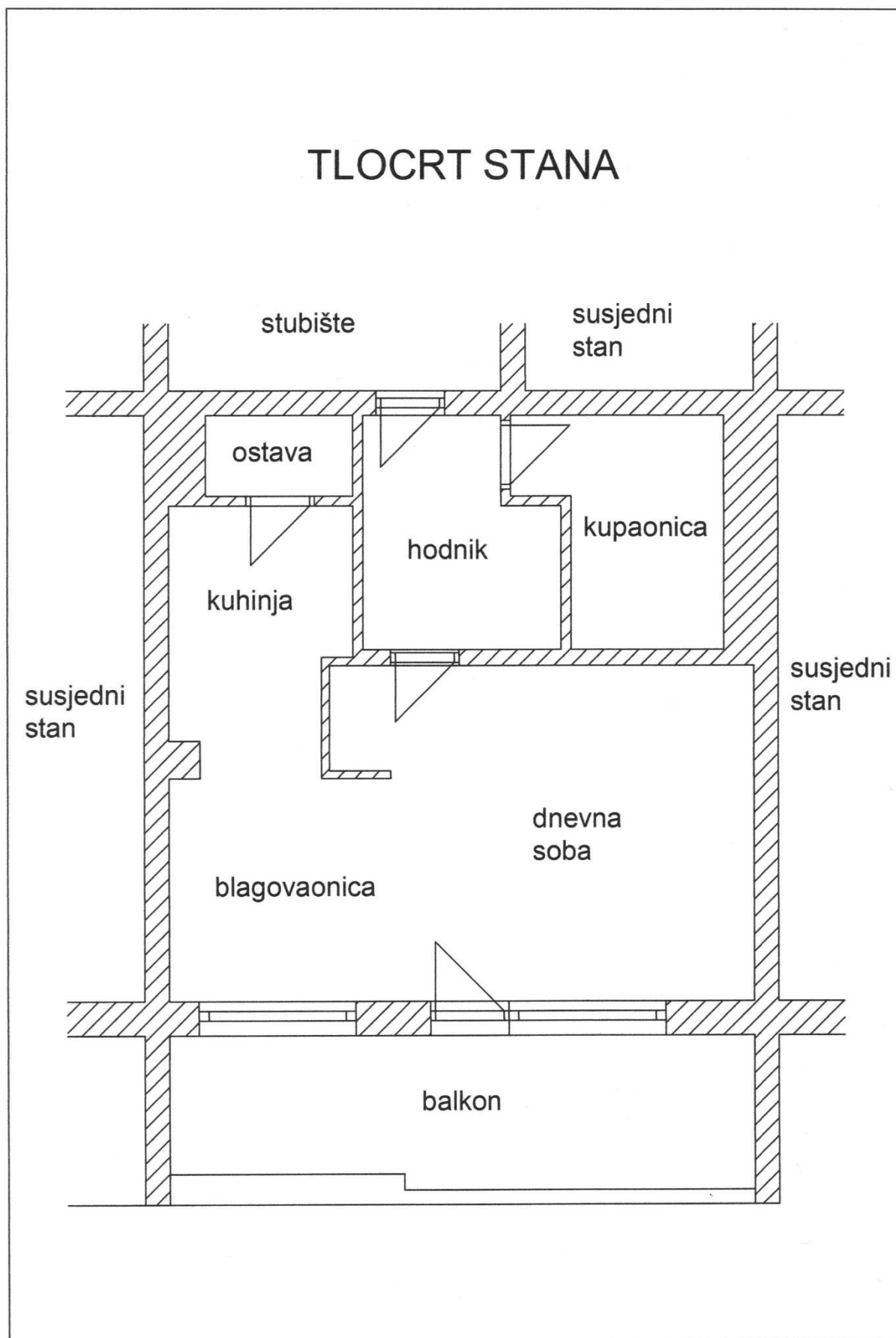
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
35.	Suvlasnički dio: 1/43 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) Stan na IV. katu, u Naselju kralja Tomislava 2 (2/3), koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje, ostave, kupaoalice i hodnika, ukupne površine 34.33 m2 MRKI-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25029020073, ULICA MATIJE GUPCA 22, 35000 SLAVONSKI BROD	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2020.

**10. TLOCRT STANA**



## 11. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 100/18, 59/20)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 125/19)  
Zakon o gradnji ( NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 )  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa  
(NN 136/06, 135/10, 14/100, 55/12)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 34/18, 36/19 i 98/19)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)

Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Generalnog urbanističkog plana grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije br. 2/05, 10/08 i 1/16)

Odluka o komunalnom doprinosu Općine/Grada