



EConIng d.o.o.

Projektiranje, nadzor, vještačenja i procjene u graditeljstvu

EConIng d.o.o.

tel: +385 98 776 708

OIB: 83432418485

mail: [econing@econing.hr](mailto:econing@econing.hr)

## PROCJEMBENI ELABORAT

### Gospodarska zgrada

Naručitelj	ŠKILJIĆ d.o.o. u stečaju, Vladimira Nazora 71, 33520, Slatina, OIB 52474217692
Lokacija nekretnine	kč.br. 406/2, k.o. Moslavina Podravska
Vlasnik	ŠKILJIĆ D.O.O., OIB: 52474217692, Vladimira Nazora 71, 33520 Slatina
Svrha	Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe likvidacijskog postupka
Broj elaborata	E-10/25

#### UKUPNA REKAPITULACIJA:

**UKUPNO: 3.019,58 eura**

Slovima: trisućedevedetnaest eura i pedesetiosam centi

Direktor	Izradio: Stalni sudski vještak
Juro Božić, d.i.g.	Juro Božić, d.i.g. ,
 Osijek, Krndije 27a OIB: 83432418485	

Osijek; studeni/2025

Ovaj elaborat izrađen je prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Prilikom izrade elaborata koriste se odredba i smjernice slijedećih zakona, propisa i odluka:

- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Prostorni plan uređenja – općina Moslavina Podravska ("Službeni glasnik" br.04/07 Općine Podravska Moslavina)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)

**SADRŽAJ:**

1.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka građevinske struke i procjenitelja vrijednosti nekretnina.....</i>	<i>str. 4.</i>
2.	<i>Izvadak iz zemljišne knjige – vlasnički list.....</i>	<i>str. 8.</i>
3.	<i>Pregledna karta, M 1: 500 i 1000.....</i>	<i>str. 10.</i>
4.	<i>Zadatak procjene (dan vrednovanja i dan kakvoće).....</i>	<i>str. 11.</i>
5.	<i>Opis zatečenog stanja i obrazloženje odabira metode za procjenu.....</i>	<i>str. 12.</i>
	<i>Opis lokacije s prostornom identifikacijom i drugim prostornim podacima.....</i>	<i>str. 12.</i>
	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>str. 14.</i>
	<i>Legalni status nekretnina.....</i>	<i>str. 14.</i>
	<i>Odabir metoda za procjenu.....</i>	<i>str. 15.</i>
6.	<i>Tehnički opis.....</i>	<i>str. 16.</i>
	<i>Obilježja utrživosti nekretnine i obilježje okolnih nekretnina, te druge odlučne činjenice.....</i>	<i>str. 16.</i>
	<i>Tabelarni prikaz geometrijskih podataka.....</i>	<i>str. 17.</i>
	<i>Kakvoća procjenjivane nekretnine.....</i>	<i>str. 17.</i>
	<i>Priključci.....</i>	<i>str. 19.</i>
	<i>Podaci o energetskej učinkovitosti građevine.....</i>	<i>str. 19.</i>
7.	<i>Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....</i>	<i>str.20.</i>
8.	<i>Iskaz procjene vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>str. 21.</i>
	<i>Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.....</i>	<i>str. 21.</i>
	<i>Izračun Dodataka .....</i>	<i>str 25.</i>
	<i>Izračun Odbitaka .....</i>	<i>str. 26.</i>
	<i>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>str 26.</i>
9.	<i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>str. 27.</i>
10.	<i>Zaključak.....</i>	<i>str. 29.</i>
11.	<i>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</i>	<i>str. 30.</i>
12.	<i>Prilozi.....</i>	<i>str. 31.</i>

**1. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-649/2022-7.  
Osijek, 22. siječnja 2024.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60. i 12/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Jure Božića iz Osijeka, Krdlje 27A, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

I. **JURO BOŽIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Krdlje 27A, OIB: 05783605706, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

II. Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. siječnja 2024.**

**Obrazloženje**

1. Juro Božić iz Osijeka, Krdlje 27A, podnio je 4. studenoga 2022. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, ovjerenu presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom zvanju "diplomirani inženjer građevinarstva" broj: 1594-332/2006. od 9. prosinca 2006., dokaz o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

2. U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

2

3. Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Juro Božić upućen je Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja u Osijeku radi provođenja stručne obuke, koju je prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja od 28. prosinca 2023. u cijelosti uspješno obavio.

4. Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.



**DOSTAVITI:**

1. Juro Božić  
Osijek, Krdije 27A
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/349  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 6. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, podnesenog po Juri Božiću iz Osijeka, Krndije 27A, OIB: 05783605706, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Juro Božić iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Juru Božića iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-649/2022 od 22. siječnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UP1710032401349|5

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A – n/r Juro Božić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401349|5



**E**ConIng d.o.o.

Projektiranje, nadzor, vještačenja i procjene u graditeljstvu

---

2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – vlasnički list


**REPUBLIKA HRVATSKA**

 Općinski sud u Osijeku  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
 Stanje na dan: 27.02.2025. 10:28

Katastarska općina: 305421, MOSLAVINA PODRAVSKA

Broj ZK uložka: 2446

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

**Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**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.	406/2	13	PODRAVSKA MOSLAVINA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, PODRAVSKA MOSLAVINA	548 487 61	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>548</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>3. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>ŠKILJIĆ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 52474217692, VLADIMIRA NAZORA 71, 33520 SLATINA</b>		
3.2	Zaprimljeno 09.04.2020.g. pod brojem Z-5635/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 7 ST-1004/2019-6 02.04.2020, otvaranja predstečajnog postupka	na 3 (3.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 11.05.2022.g. pod brojem Z-8277/2022  UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O IZVANSUDSKOJ NAGODBI OV-3489/2022 11.05.2022, radi osiguranja naplate obveza po rješenju Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj St-1004/2019-37 od 16. studenog 2020. do iznosa od 1.200.000,00 KN (slovima: milijundvjestotisućakuna) za korist: <b>AGROKOM NATURA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26932106693, VARAŽDINSKA 70, NOVI SENKOVAC 33520 SLATINA</b>	1.200.000,00 KN	Sporadni uložak

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.02.2025.



#### 4. ZADATAK PROCJENE S DANOM VREDNOVANJA I DANOM KAKVOĆE

Zadatak same procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti koje bi predmetne nekretnine trebale postići na dan vrednovanja, a prema narudžbi naručitelja. U samom postupku izrade elaborata utvrđivat će se legalnost objekata, način građenja, lokacija, utjecaj okoliša, orijentacija, utjecaj buke i sl., te na temelju svega procijeniti će se stvarna tržišna vrijednost. Nekretnine se procjenjuju prema zatečenom stanju i dostupnoj dokumentaciji, te u skladu sa situacijom na tržištu.

Elaborat je izrađen u svrhu prikaza tržišne cijene nekretnine za potrebe procjene imovine u likvidacijskom postupku. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz slika u fotodokumentaciji koja je sastavni dio ovog elaborata.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabrani kao isti dan i to: 31.listopada 2025. godine.

Osnovica za vrednovanje ovih nekretnina je tržišna vrijednost nekretnina što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

## 5. OPIS ZATEČENOG STANJA I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE ZA PROCJENU

Predmetna nekretnina – gospodarska zgrada i zemljište nalazi se u naselju Moslavina Podravska (općina u Osječko-baranjskoj županiji), na kč.br. 406/2, k.o. Moslavina Podravska, na adresi J.J.Strossmayera 162 A, Moslavina Podravska, unutar granica građevinskog područja (IZGRAĐENI DIO). Zemljište je izgrađeno, ali nisu vidljivi korištenja, upravljanja i održavanja objekta. Pristup predmetnoj lokaciji je državne ceste D34 kolnim i pješačkim prilazom.

### OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA

Osječko-baranjska županija smještena je na istoku Hrvatske. Obuhvaća krajeve oko donjeg toka rijeke Drave prije njezinog utoka u Dunav kod Aljmaša, tj. cijelu hrvatsku Baranju i dio Slavonije koji gravitira gradu Osijeku. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Osječko-baranjska županija brojala je 258.026 stanovnika.

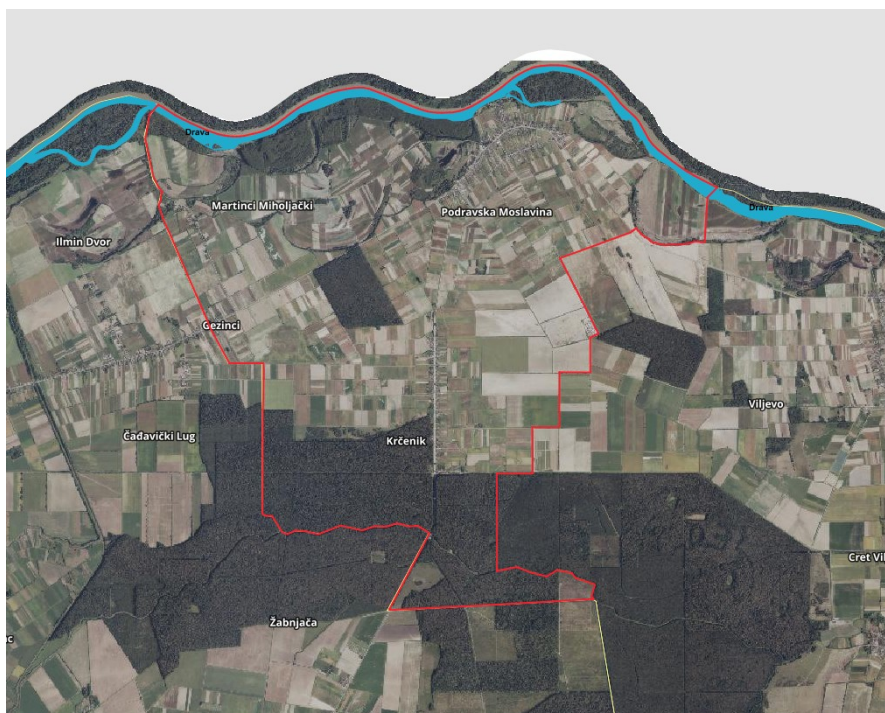


*Kartografski prikaz s karata DGU-a (sustav Geoportal) - RH*



*Kartografski prikaz s google mapa – OBŽ*

Podravska Moslavina nalazi se na 103 metara nadmorske visine (središte sela) u nizini istočnohrvatske ravnice, neposredno uz rijeku Dravu i državnu granicu s Mađarskom. Selo se nalazi na državnoj cesti D34 Donji Miholjac-Slatina. Susjedna naselja: zapadno nalaze se Gezinci i Martinci Miholjački, a južno Krčenik. Istočno se nalazi Viljevo naselje u istoimenoj općini. Najbliže naselje u susjednoj Mađarskoj, Vejtiba (mađ. Vejti) nalazi se oko 1,5 km sjeverno. Prema popisu iz 2021. grad ima 954 stanovnika.



*Kartografski prikaz općine Moslavina Podravska (prikaz sa karata DGU-a)*



**ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

*Članak 29.*

**POREDBENA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA**.

## 6. TEHNIČKI OPIS

sudskog građevinskog vještaka i procjenitelja vrijednosti nekretnina Jure Božića na lokaciji k.č.br. 406//2, k.o. Moslavina Podravska, u Moslavini Podravskoj, unutar granica građevinskog područja, u predmetu procijene vrijednosti nekretnina za naručitelja elaborata.

Dana 31.listopada.2025 godine, obavio sam pregled, mjerenje i snimanje predmetnih nekretnina, te temelju učinjenog konstatiram slijedeće:

Građevinsko zemljište je izgrađeno, ali nisu vidljivi korištenja, upravljanja i održavanja objekta.

Zemljište je ograđeno sa jugoistočne strane (ulaz).

### OBILJEŽJA UTRŽIVOSTI NEKRETNINA I OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA, TE DRUGE ODLUČNE ČINJENICE:

Predmetna nekretnina nalazi unutar granica građevinskog područja općine Moslavina Podravska. Predmetna objekt koristi se za poslovne namjene. Kategorija samog zemljišta je - prva kategorija, prema čl. 10., stavak 1, podstavak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Parkiranje je omogućeno ispred parcele.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Okolne nekretnine pretežito su stambene namjene.

**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

PRIZEMLJE:

Prostorija:	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Koeficijent	NGP (m <sup>2</sup> )	BGP(m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
1 TRGOVINA	20,50	3,00	1,00	20,50		
2 SKLADIŠTE	6,50	3,00	1,00	6,50		
3 SKLADIŠTE	12,40	3,00	1,00	12,40		
4 SKLADIŠTE	2,06	3,00	1,00	2,06		
5 WC	2,85	3,00	1,00	2,85		
Ukupno:	44,31			44,31	55,00	176,00

K=1,24 h=3,20

TAVAN

Prostorija:	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Koeficijent	NGP (m <sup>2</sup> )	BGP(m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
1 TAVAN	55,00		0,75	41,25	k=1,33	
Ukupno:	55,00			41,25	55,00	57,75

**KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Namjena:	Poslovna	
Godina građenja:	1997	
Etaže:	Pr	
Položaj:	Četiri strane svijeta	
Prostorije:	Prema prikazanom u tablici	
Temelji:	AB trakasti	
Nosiva konstrukcija:	Nosivi zidovi od blok opeke	
Mađukatna konstrukcija:	FERT strop	
Krovna konstrukcija + pokrov:	drvena građa + crijep	
Limarija:	/	
Pročelje:	Fasadna žbuka	
Vanjska stolarija:	Drvena i čelična	
Pregradni zidovi:	Opeka	
Obrada zidova:	Žbuka, bojani	
Obrada podova:	Keramika/parket	
Sanitarije	/	
Unutarnja stolarija:	Drvena	
Instalacije	El. energija:	postoji
	Telefon:	/
	Vodovod:	postoji
	Kanalizacija:	postoji
	Plin:	/
	Grijanje:	/
	Hlađenje:	/
	Ventilacija:	/
	Dodatne instalacije	/
Namještenost:	Ne	
Stanje:	Vidljivi tragovi dotrajalosti i neodržavanja. Dvorište neodržavano i obraslo	
Ostalo:	U odnosu na projektnu dokumentaciju, izveden je dodatni otvor za ulaz na tavan (sjeverozapadna strana)	
Napomena:	Na dan očevida zgrada se nije koristila	

Mišljenje sudskog vještaka o stanju objekta:

Prilikom pregleda, sa jugozapadne strane su uočene značajne pukotine na zidovima objekta. Prema stanju vidljivom na terenu, smatram da je uzrok sljedeći:

- Objekt je izgrađen na prirodnoj padini u smjeru jugoistok - sjeverozapad – koji se nastavlja dalje prema rijeci Dravi. Ukupna visinska razlika po dužini parcele (cca 39 m) iznosi cca 6 m, s tim da je teren području objekta relativno ravan nakon čega kreće nagli prirodni pokos prema dnu parcele. S obzirom da je objekt izgrađen neposredno prije naglog pokosa, smatram da isti ima značajan utjecaj na stabilnost objekta odnosno njegovo klizanje i pukotine na konstrukciji. Na grafičkom prikazu u nastavku na podlozi Hrvatske osnovne karte, vidljiv smještaj objekta i pokosa na čestici



Kartografski prikaz – Hrvatska osnovna karta (prikaz sa karata DGU-a)

- Neposredno uz objekt se nalazi državna cesta D34 Donji Miholjac – Slatina gdje se odvija teški promet koji vibracijama doprinosi oštećenju konstrukcije
- Upitna je kvaliteta i geometrija temelja objekta

S obzirom na sve navedeno, a uzimajući u obzir stanje objekta (oštećenja vidljiva na fotografijama), te sljedeće okolnosti:

- Nisu dostupni nikakvi rezultati geotehničkih istraživanja za predmetnu lokaciju
- Predmetna oštećenja nije moguće samo lokalno sanirati. Bez strukturne stabilizacije objekta smatram da je bespredmetno ulagati u sanaciju lokalnih pukotina
- Objekt sa trenutnim stupnjem oštećenja nije pogodan za predviđenu uporabu

smatram da objekt ne zadovoljava uvjete propisane Zakonom o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24), čl. 9. Mehanička otpornost i stabilnost, **te da isti nije uporabljiv i treba se ukloniti.**

Radi svega navedenoga, u daljnjoj procjeni nekretnine, neće se uzimati u obzir vrijednost objekta, te će se u ukupnu procjenu uključiti troškovi uklanjanja.

**PRIKLJUČCI**

Vodovod	Dostupan
Kanalizacija	Dostupno/Septička jama
El. energija	Dostupan
Plin	Dostupan
Telefon	Dostupan
Ostalo	/
Napomena:	

**PODACI O ENERGETSKOJ UČINKOVITOSTI GRAĐEVINE**

Energetski certifikat:	Nema podataka
Certifikat dostavljen:	Ne
Datum izdavanja certifikata:	/
Godina energetske obnove:	/
Specifična godišnja potreba toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ (kWh/(m <sup>2</sup> a)) - energetska razred	/
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora $E_{prim}$ - energetska razred:	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora $E_{prim}$ (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora $E_{prim}$ - energetska razred:	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora $E_{prim}$ (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja emisija CO <sub>2</sub> (kg/(m <sup>2</sup> a)):	/
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade $A_k$ (m <sup>2</sup> ):	/
Komentar:	/

Utrživost sličnih nekretnina ne predmetnom području, uz pokazatelje unazad četiri godine je ograničena.

Ukupna ocjena lokacije na kojoj je smještena predmetna nekretnina je - dobra. Predmetna čestica na lokaciji je unutar građevinskog područja.

**7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Prema podacima iz dokumenta Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Ekonomskog instituta Zagreb u Republici Hrvatskoj je u 2022. bilo ukupno 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaje poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U 2021. bilo je ukupno 1.854 kupoprodaja poslovnog prostora (porast od 0,43% u 2022. u odnosu na 2021.), ukupno 560 kupoprodaja poslovnih zgrada (smanjenje od 2,50% u 2022. u odnosu na 2021.) i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (porast od 7,42% u 2022. u odnosu na 2021.) Vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bila EUR 326.000.000, a isto toliko je iznosila i vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2021., u 2022. je vrijednost kupoprodaja poslovnih zgrada iznosila EUR 221.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 222.000.000 što je smanjenje od 0,45% i vrijednost kupoprodaja gospodarskih zgrada je u 2022. iznosila EUR 42.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 79.000.000 što je smanjenje od 46,83%. Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora 2022. je bila EUR 1.062 po metru kvadratnom (porast u odnosu na 2021. je 17,20%), a medijalna površina poslovnog prostora je 60 metara kvadratnih (porast u odnosu na 2021. je 3,40%). Najveći broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bilo u županiji Grad Zagreb i bilo ih je ukupno 640 što je manje za 5,20% u odnosu na broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. koji je bio 675 kupoprodaja. Medijalna cijena poslovnog prostora u županiji Grad Zagreb je 2022. iznosila EUR 1.294 po metru kvadratnom što je porast od 19,00% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021. kada je iznosila EUR 1.087 po metru kvadratnom. Najveća medijalna cijena u 2022. je bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i iznosila je EUR 2.113 po metru kvadratnom što je porast od 59,00% u odnosu na 2021. U 2022. je evidentirano ukupno 51.530 ugovora o zakupu od kojih je u 29.646 ugovora o zakupu bilo u 20 županija, 6.245 je bilo u Gradu Zagrebu i 15.639 je bilo u 24 velika grada. Od 29.646 ugovora o zakupu u 20 županija 45,80% se odnosilo na poslovne prostore, 1,40% na poslovne zgrade i 0,20% na gospodarske zgrade. Ostatak ugovora o zakupu se odnosi na poljoprivredna zemljišta, građevinska zemljišta i ostale vrste nekretnina. U 2022. je od ukupno 51.530 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu je evidentirano 6.245 ugovora o zakupu, a u 24 velika grada je evidentirano 15.639 ugovora o zakupu. Od 6.245 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu 89,60% ugovora o zakupu se odnosilo na poslovni prostor, a u 24 velika grada se od 15.639 ugovora o zakupu 83,70% odnosilo na poslovne prostore. Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po županijama u 2022. su bile u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 12,40 po metru kvadratnom (porast od 49,30% u odnosu na 2021.), u županiji Grad Zagreb u kojoj je zakup bio EUR 11,90 po metru kvadratnom (porast od 16,80% u odnosu na 2021.) i u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 10,50 po metru kvadratnom (porast od 15,90% u odnosu na 2021.). Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po velikim gradovima u 2022. su bile u Dubrovniku u kojem je zakup bio EUR 17,10 po metru kvadratnom (porast od 69,80% u odnosu na 2021.), u Splitu u kojem je zakup bio EUR 14,50 po metru kvadratnom (porast od 20,80% u odnosu na 2021.) i u Šibeniku u kojem je zakup bio EUR 13,30 po metru kvadratnom (porast od 52,10% u odnosu na 2021.).

## 8. ISKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

U tablici, iz sustava eNekretnina, označene su one poredbene nekretnine koje svojom površinom, područjem na kojem se nalazi (mjesto slične razvijenosti i položaja u makro lokaciji), te orijentaciji i smještaju imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanim nekretninama.


Odabrane poredbene nekretnine:

Sve odabrane poredbene nekretnine su u relativnoj blizini predmetnih čestica. Odabrane nekretnine su građevinska zemljišta. Odabrane nekretnine svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom nekretninom.

Opis i udaljenost procjenjivane nekretnine od odabranih nekretnina:

- kč.br. 1162/2, k.o. Donji Miholjac, udaljenost 16,00 km, kis =1,2 (kig 0,40, katnost (Pr + 1 + Pk))

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2325279
Datum pregleda	14.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5570309
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2025
Površina u prometu	718,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	26.05.2025
<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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



- kč.br 174/2, k.o. Sveti Đurađ, udaljenost 21,80 km, kis =1,20 (kig 0,40, katnost (Pr + 1 + Pk))

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1816605
Datum pregleda		14.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4916740
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.02.2023
Površina u prometu		766,00
Vrijednost nekretnine (KN)		15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.990,84
Datum ugovora		21.12.2022
<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
• Optranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- kč.br. 651/1, k.o. Martin, udaljenost 31,50 km, kis =0,60

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1543828
Datum pregleda		14.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4613031
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.12.2021
Površina u prometu		330,89
Vrijednost nekretnine (KN)		8.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.064,62
Datum ugovora		24.11.2021
<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
• Optranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BREZIK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- kč.br 4867/1, k.o. Našice, udaljenost 34,80 km, kis =0,60

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2188123
Datum pregleda		14.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5381699
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		10.10.2024
Površina u prometu		392,60
Vrijednost nekretnine (KN)		7.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.000,00
Datum ugovora		15.02.2024
<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
• Optranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TAVANAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- kč.br 4954/6, k.o. Našice, udaljenost 35,10 km, kis =0,60

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2335610
Datum pregleda		14.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5583377
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.07.2025
Površina u prometu		608,00
Vrijednost nekretnine (KN)		11.301,75
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.500,00
Datum ugovora		11.02.2025
<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		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TAVANAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- kč.br 4954/5, k.o. Našice, udaljenost 35,10 km, kis =0,60

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2335618
Datum pregleda		14.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5583406
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.07.2025
Površina u prometu		601,00
Vrijednost nekretnine (KN)		11.678,48
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.550,00
Datum ugovora		13.02.2025
<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		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TAVANAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI - zemljište**

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	Donji Mholjac	Sveti Đurađ	Brezik	Našice	Našice	Našice
K.Č.BR.	1162/2	174/2	651/1	4867/1	4954/6	4954/5
K.O.	Donji Mholjac	Sveti Đurađ	Martin	Našice	Našice	Našice
VRSTA NEKRETNINE	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	718,00	766,00	330,89	392,60	608,00	601,00
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	718,00	766,00	330,89	392,60	608,00	601,00
UKUPNA CIJENA	2.000,00 €	1.990,84	1.064,62 €	1.000,00 €	1.500,00 €	1.550,00 €
JEDINIČNA CIJENA	2,79 €	2,60 €	3,22 €	2,55 €	2,47 €	2,58 €
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.5.2025	21.12.2022	24.11.2021	15.2.2024	11.2.2025	13.2.2025
PROSTORNI PLAN	PPUG Donji Mholjac	PPUG Donji Mholjac	PPUG Našice	PPUG Našice	PPUG Našice	PPUG Našice
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>						
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	213,86	146,19	132,32	170,84	202,52	202,52
INDEKS NA DAN PROCJENE	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86
KOREKTIVNI FAKTOR	1	1,462890759	1,616233374	1,251814563	1,05599447	1,05599447
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>						
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,2	1,2	0,6	0,6	0,6	0,6
KOEFICIJENT ZA PROCJ. ČESTICU (KP)	1	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	1	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	1,10	1,10	0,78	0,78	0,78	0,78
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,10	1,61	1,27	0,98	0,83	0,83
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	3,06	4,17	4,08	2,50	2,04	2,14
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja ± 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-9,73	-60,52	-26,84	1,76	17,13	17,13
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,46 €					
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja (Pravilnik čl. 4.)	-24,05	-32,95	-7,39	-35,66	-40,06	-33,98
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	NE	NE	NE
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,57 €					
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA	-0,51 €	0,60 €	0,51 €	-1,07 €	2,04 €	2,14 €

Jedinična tržišna cijena: 3,57 eura

Ukupna vrijednost ( površina x jedinična cijena):  
 k.č.br. 406/2 k.o. Moslavina Podravska:  
 3,57 eura/m<sup>2</sup> x 548,00 m<sup>2</sup> = 1.956,36 eura

U Osijeku, studeni 2025. godine

Građevinski vještak:  
 mag.ing.aedif.



g.ing.aedif.

**Izračun Dodataka****Vanjsko uređenje**

Asfaltna površina (prilazi, parkinzi i staze)  $P = 40,00 \text{ m}^2$

Prema „Pokazateljima troškova građenja za 2024.g.“, KLASA: 025-03/25-01/07, Urbroj: 251-505-01-25-3. od 22.srpanja 2025.g. objavljenim od strane Hrvatske Komore Arhitekata, prosječna cijena *Asfaltiranih površina cesta i parkirališta* iznosi 92,00 € (bez PDV-a).

Prema navedenim podacima, dobivamo iznos vrijednosti vanjskog uređenja:

$$\mathbf{Vu} = 40,00 \text{ m}^2 \times 92,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.680,00 \text{ €}}$$

**Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Prema odluci općine Moslavina Podravska, Službeno glasilo Općine Podravska Moslavina 03/19, vrijednost komunalnog doprinosa za poslovni objekt na predmetnoj lokaciji iznosi maksimalno 3,00 kn (0,40 €)/m<sup>3</sup>.

$$\mathbf{KD} = \text{BV (m}^3\text{)} \times 0,40 \text{ €/m}^3 = 233,75 \times 0,40 = \mathbf{93,50 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Dodaci} = \mathbf{Vu} + \mathbf{KD} = \mathbf{3.680,00 + 93,50 = 3.773,50 \text{ €}}$$

**Izračun Odbitaka****Rušenje objekta**

Stavka	j.mj.	količina	j.cj. (€)	Ukupno (€)	Napomena
Strojno rušenje i uklanjanje betonske podloge s utovarom	m3	60,96	2,76	168,25	Stavka Bilten HV, SK, 01.02.08.004
Prijevoz kamenog mat. promjera zrna do 10 cm s deponije dobavljača na udaljenost od 40 km	m3	91,44	18,83	1.721,82	Rastresitost materijala 50%, Stavka Bilten HV, SK, 02.06.06.016
Zbrinjavanje materijala nastalog rušenjem	t	137,16	5,98	820,22	1m3=1,5 t, prema cjeniku UNIKOM d.o.o. za zbrinjavanje na reciklažnom dvorištu građ.otpada u Sarvašu
<b>Ukupno:</b>				<b>2.710,28 €</b>	

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€):</b>	<b>1.956,36</b>
<b>VRIJEDNOST DODATAKA (€):</b>	<b>3.773,50</b>
<b>VRIJEDNOST ODBITAKA (€):</b>	<b>-2.710,28</b>
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA (€):</b>	<b>0,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):</b>	<b>3.019,58</b>