

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata:	297/25
Nekretnina:	Stambena zgrada
Adresa:	Županijska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod zk.č. 5890, k.o. Brodski Varoš
Klijent:	MKL d.o.o., Školska ulica 28 , 35214 Donji Andrijevc
Namjena:	Pravna stvar naručitelja
Datum:	08.12.2025.

Procjenitelj:
SB CONSULTING d.o.o.
K. Š. Đalskog 14
35 000 Slavonski Brod



1. SAŽETAK

VLASNIK: Sukladno ZK izvatku

IZVRŠITELJ: SB Consulting d.o.o., K.Š. Đalskog 14, 35 000 Sl. Brod

NEKRETNINA: Stambena zgrada

Adresa: Županijska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod
ZK katastarska općina: Brodski Varoš
Zemljišnoknjižni uložak: 5890
Zemljišnoknjižna čestica: 2113/22
Katastarska općina: Brodski Varoš
Katastarska čestica: 2113/22
Površina zemljišta: 1.172,00 m²
Površina građevina: 301,31 m²
Vrsta nekretnine: Stambena
Datum pregleda građevine: 08.12.2025.
Namjena procjene: Pravna stvar naručitelja
Ovlašteni procjenitelj: Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

124.000,00 EUR

Jedinična vrijednost:

411,54 EUR/m²

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Zadatak procjembenog elaborata
3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta
4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis
5. Iskaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
9. Zaključak

Prilozi

- opći uvjeti poslovanja
- klimatski i okolišni rizici
- opći vrijednosni odnosi
- foto dokumentacija
- dokumentacija

SUDSKI REGISTAR



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/853
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 5. studenog 2025.

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 SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 12443068329, podnesenog po Dubravku Čelebiji iz Slavanskog Broda, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 78317002408, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 12443068329, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 15. studenoga 2025.
- 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

Dubravko Čelebija iz Slavanskog Broda, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen 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 Dubravka Čelebiju, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Slavanskog Broda, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/395, URBROJ: 514-03-04/02-25-04 od 28. kolovoza 2025.

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



514|UPI710032501853|5

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 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 Slavonskom Brodu.

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. SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14 – n/r Dubravka Čelebije
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501853|5

IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/395
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 28. kolovoza 2025.

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 Dubravka Čelebija, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 78317002408, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dubravko Čelebija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 78317002408, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dubravko Čelebija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032501395|4

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis 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 u 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. Dubravko Čelebija, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501395|4

2. Zadatak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	MKL d.o.o., Školska ulica 28 , 35214 Donji Andrijevc
Korisnik procjene:	-
Adresa:	Županijska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod
Naziv mjesta:	BRODSKI VAROŠ - 35000 SLAVONSKI BROD
Županija:	BRODSKO-POSAVSKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	III - Regionalni centri u unutrašnjosti i Jadranska obala izvan turističkih centara
Vrsta nekretnine:	Stambena
Kategorija lokacije:	2 - ZADOVOLJAVAJUĆA
Namjena procjene:	Pravna stvar naručitelja
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjemenog elaborata:	Tržišna vrijednost nekretnina s obilaskom terena
Metoda procjene:	Troškovna metoda
Utrživost:	Prosječna
Likvidacijska vrijednost:	90% tržišne vrijednosti

ZK katastarska općina:	Brodski Varoš
Zemljišnoknjižni uložak:	5890
Zemljišnoknjižna čestica:	2113/22

Dan očevida:	08.12.2025.
Dan kakvoće:	08.12.2025.
Dan vrednovanja:	08.12.2025.
Ovlašteni procjenitelj:	Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena je izrađena sukladno Općim uvjetima iznesenima u Prilogu 1. ovog elaborata. Upućuje se korisnik procjene da, u svrhu obostranog razumjevanja procjene, primi na znanje iznesene definicije, a osobito iznesena ograničenja kod korištenja elaborata.

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina	Brodski Varoš
	Zk. uložak	5890
	Zk. čestica	2113/22
	Površina čestice (m2):	1.172
KATASTAR	Katastarska općina	Brodski Varoš
	Katastarska čestica	2113/22
	Površina čestice (m2):	1.172

Opis nekretnine: Stambena
Vlasnik: Sukladno ZK izvatku
Teret: Sukladno ZK izvatku

OCJENA LEGALITETA

1 - upis u zemljišne knjige

Nekretnina nije upisana u zemljišne knjige

2 - upis u katastar

Objekt u izgradnji

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - usklađenost s izvedenim stanjem

Izvedeno stanje nije usklađeno sa stanjem u ZK i katastru

5 - građevinska dozvola

Građevinska dozvola je dostavljena

6 - uporabna dozvola

Uporabna dozvola nije dostavljena

7 - ocjena legalnosti

Legalna nekretnina

8- napomena o legalitetu

-

9 - pristup na javnu prometnu površinu

Nekretnina ima neposredan pristup na JPPu

10 - napomena o pristupu na JPPu

-

11 - energetska certifikat

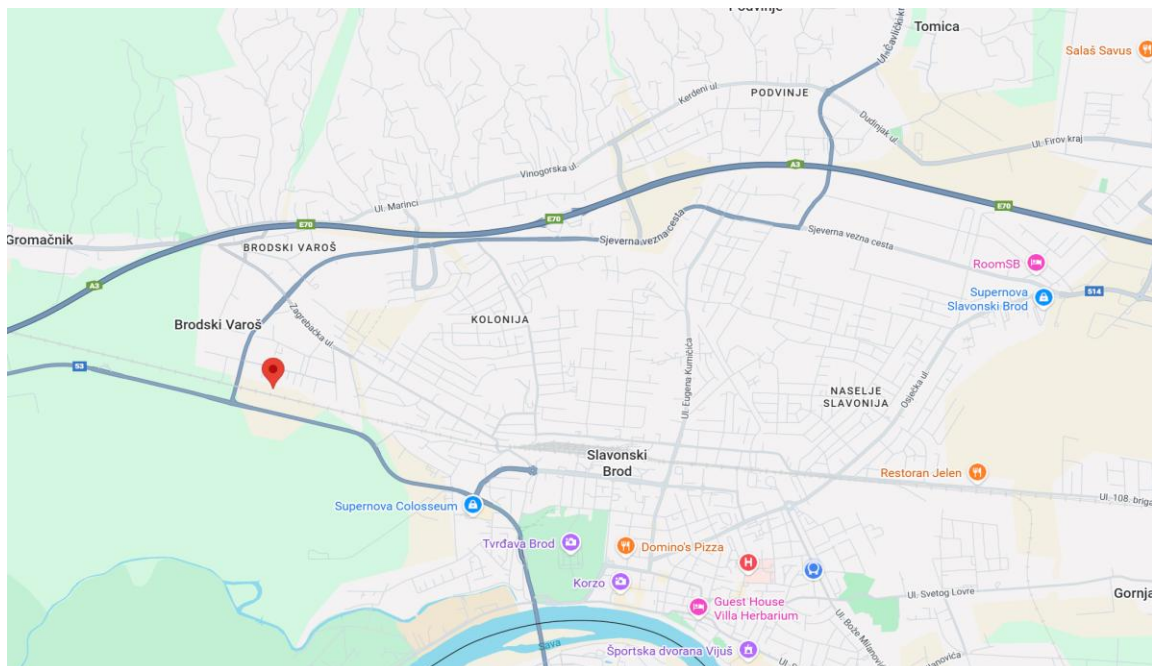
- nije prezentiran

LOKACIJA

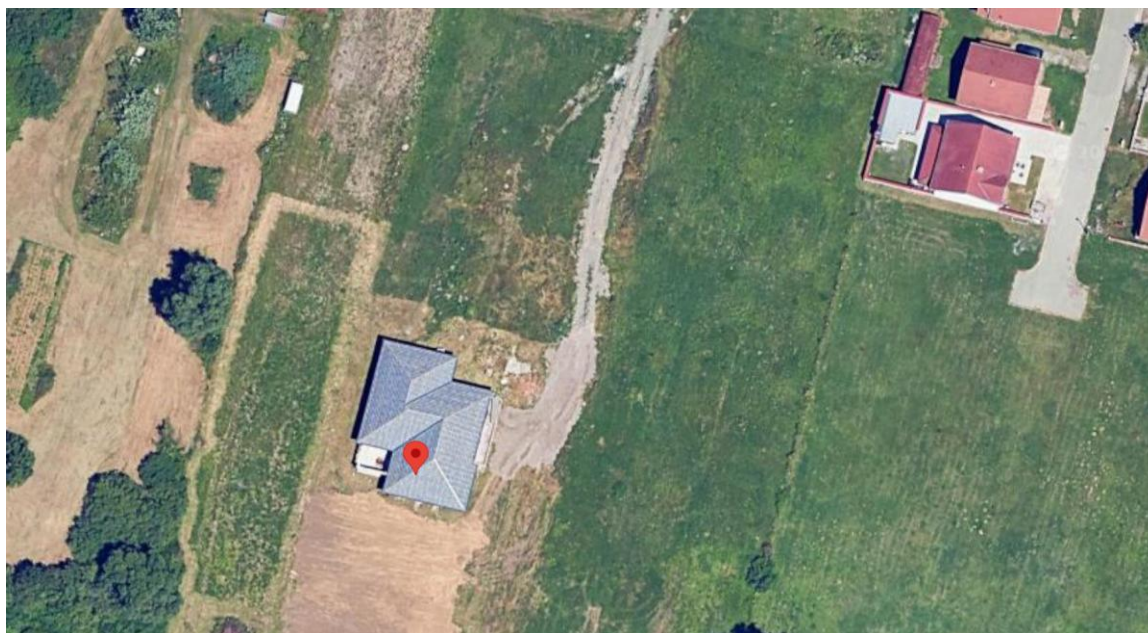
Opis lokacije: Predmetna nekretnina smještena je u zapadnom dijelu grada Slavonski Brod, naselje Brodski Varoš, Županjska ulica bb. Riječ je o dobroj mikrolokaciji, u okruženju građevina individualne stambene namjene. Prometna povezanost je dobra, a parkiranje je moguće na parceli.

Koordinate: 45°10'07.0"N 17°58'40.9"E

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje nekretnine

Dan očevida: 08.12.2025.

Opis: Predmet procjene je stambena zgrada u izgradnji i dvorište. U zemljišnim knjigama i katastru nekretnina je upisana kao oranica, ukupne površine 2113/22 m². Teren je ravan, a parcela je nije ograđena. Parkiranje je moguće na parceli. Pristup na javnu prometnicu, Županjsku ulicu, je posredan, preko k.č.br. 2113/4, upisano pravo služnosti.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

4.2. Tehnički opis

OPĆENITO

Namjena:	stambena zgrada
Godina izgradnje:	2024
Godina adaptacije:	-
Broj etaža zgrade:	prizemlje
Etaža predmetne cjeline:	prizemlje
Dispozicija građevine:	slobodnostojeća

NOSIVA KONSTRUKCIJA

Način gradnje:	masivna
Temeljenje:	AB
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Međukatna konstrukcija:	AB
Konstrukcija krovišta/pokrov:	drvena konstrukcija, pokrov crijep

VANJSKA OVOJNICA

Vanjska stolarija:	-
Fasada:	-

SUSTAV GRIJANJA/HLAĐENJA

Sustav grijanja:	-
Specifična god. toplinska energija za grijanje Q	-
Specifična god. Primarna energija E_{prim}	-

UNUTARNJE UREĐENJE

Ocjena stanja:	-
----------------	---

OKOLIŠ

Ocjena stanja:	-
----------------	---

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodoopskrbna mreža:	-
Odvodnja otpadnih voda:	-
Elektrodistributivna mreža:	-
Telekomunikacijska mreža:	-
Zemni plin:	-
Dodatne instalacije:	-

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stanje priključnih prometnica:	urbanizirano
Parkiranje:	na parceli
Komunalna infrastruktura:	dobra

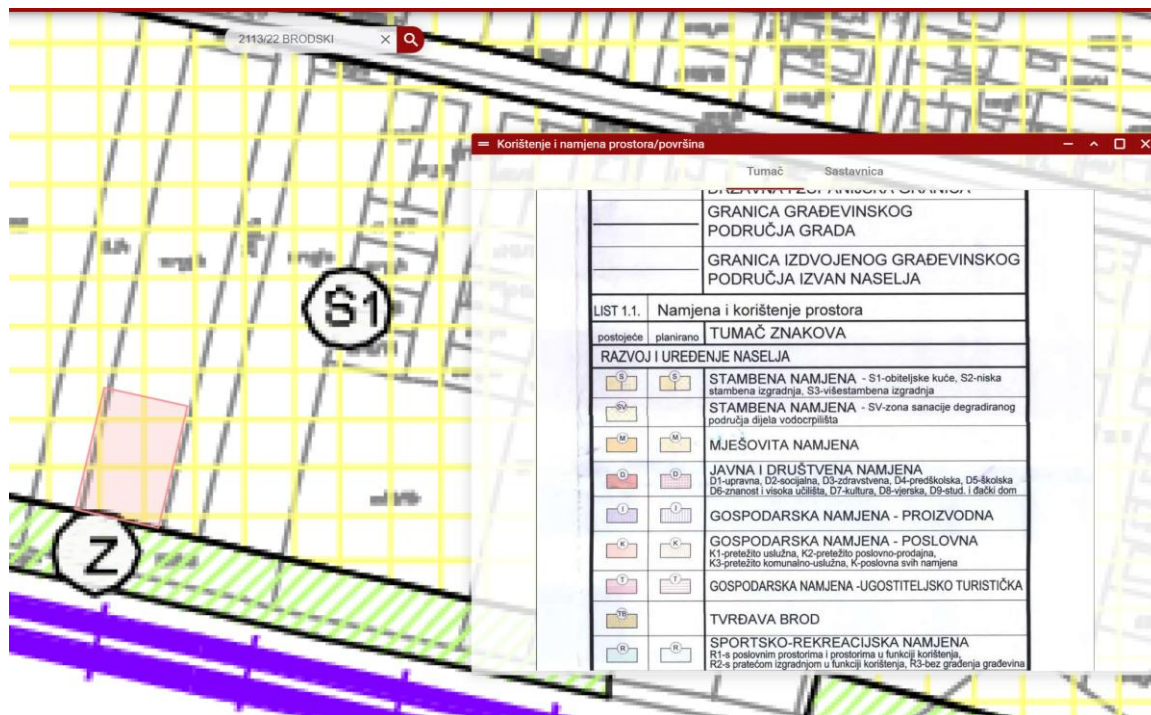
ZATEČENO STANJE

Održavanje:	objekt u izgradnji
Korištenje:	ne koristi se
Uočeni nedostaci od utjecaja na uporabljivost, utrživost i tržišnu vrijednost:	-

4.3. Izvadak iz važećeg prostornog plana

IZVOD IZ II. IZMJENA I DOPUNA GUP-a Grad Slavonski Brod

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



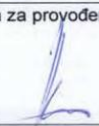
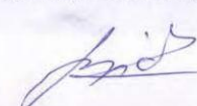
Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

Prema: II. izmjenama i dopunama GUP-a Grada Slavenskog Broda predmetno zemljište nalazi se u građevinskom području, S1-zona, stambena namjena-obiteljske kuće

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SLAVONSKOG BRODA

Naziv kartografskog prikaza:

1.1. Korištenje i namjena prostora

	0 100 500 1000m MJ. 1 : 10 000	
Odluka o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Slavonski Brod Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 19/08	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Slavonskog Broda broj 01/16	
Javna rasprava (datum objave): Glas Slavonije 29. srpnja 2015. godine i Posavska Hrvatska 31. srpnja 2015. godine	Javni uvid držan od: 06. kolovoz 2015. do: 04. rujan 2015.	
Pečat tijela odgovornog za javnu raspravu: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Damir Klaić, dipl.ing.građ.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. ZAGREB Zagreb, Frane Petrića 4		
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba:  mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Lidija Škec, dipl.ing.arh. do veljače 2014. godine mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh. od ožujka 2014. godine	 mr.sc. NINOSLAV DUSPER dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT A 2004	
Stručni tim u izradi plana: Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh. Lidija Škec, dipl.ing.arh. Petra Igrc, dipl.ing.arh. Nikola Adrović, mag.ing.aedif.	Dean Vučić, ing.geod. Mladen Kardum, ing.građ. Damir Blažević, dipl.ing.arh.	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela: 	
Istovjetnost ovog plana sa izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:	

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

5. Iskaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz dokumentacije predložene od strane naručitelja. Površine su korigirane pripadajućim koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), sukladno Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1.

Neto korisna površina (NKP)

R.b.	Opis		Površina (m ²)	k	NKP (m ²)
1.	Prizemlje	ukupno	246,58	1,00	246,58
UKUPNO NKP (m ²)			246,58		246,58

Bruto građevinska površina (BGP)

R.b.	Opis			BGP (m2)
1.	Stambena zgrada	301,31	1,00	301,31
UKUPNO BGP (m2)				301,31

Volumen (V)

R.b.	Opis			V (m3)
1.	Stambena zgrada			1.335,36
UKUPNO BV (m3)				1.335,36

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. RASPOLOŽIVE METODE

POREDBENA METODA

Poredbena metoda predstavlja prvi izbor za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, budući da se tržišna vrijednost izvodi izravno iz realiziranih transakcija. Realizirane transakcije su, u idealnom slučaju, nekretnine podudarnih karakteristika s predmetnom. U stvarnosti je nužno raspoložive podatke o realiziranim transakcijama prilagoditi predmetnoj nekretnini, odnosno vrednovati sve uočene kvalitativne razlike između poredbene i procjenjivane nekretnine. Kod odabira poredbenih nekretnina nužno je voditi računa da odabrane transakcije i njihov broj, na najbolji način opisuju tržišne uvjete.

U procjeni izrađenoj poredbenom metodom, nužno je potrebno, izvršiti izjednačenje u odnosu na protok vremena između ostvarene transakcije i datuma izrade same procjene.

Kod odabira samih poredbenih transakcija procjenitelj se mora voditi principom da je procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom kvalitetnija, što su manja interkvalitativna i međuvremenska izjednačenja na poredbenim nekretninama.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda zasniva se na ekonomskom principu da niti jedan informirani kupac neće, za nekretninu, platiti više nego što je potrebno da istu takvu nekretninu kupi ili izgradi. Zatečeno stanje nekretnine u odnosu na novogradnju vrednuje se kroz amortizaciju objekta.

Neamortizirano, novo stanje, izgrađenog objekta definira se kao NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV). Računa se na temelju dostupnih informacija o prosječnim troškovima gradnje u RH sukladno vrsti zgrade.

Amortizirana vrijednost zgrade definira se kao SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV). Vrijednost novogradnje umanjuje se na temelju zatečenog stanja nekretnine i pretpostavke daljnjeg održivog vijeka korištenja. Zbrojene, tržišna vrijednost zemljišta i SGV objekta, čine SADAŠNJU GRAĐEVINSKU VRIJEDNOST NEKRETNINE (SGV_n).

Tržišnu vrijednost nekretnine troškovnom metodom moguće je iskazati tek nakon prilagodbe SGV_n-a lokalnim tržišnim uvjetima, odnosno množenjem s odabranim tržišnim koeficijentom.

Uslijed velikog broja ulaznih podataka, pretpostavki i pojednostavljenja od velikog utjecaja na konačni rezultat, troškovnu metodu dozvoljeno je koristiti za nekretnine na tržišno neatraktivnim lokacijama s malim brojem zabilježenih transakcija.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je, u osnovi, forma investicijske analize u kojoj se vrednuje kapacitet nekretnine da u promatranom razdoblju generira novčane prihode. Razlika između prihoda i rashoda definira se kao neto operativni prihod (NOP).

Procjena prihodovnom metodom započinje s odabirom ulaznih podataka o tržišno ostarivim najmovima/zakupima. Procjena se, također, može temeljiti na stvarnim podacima o prihodima i troškovima koje je dostavio klijent, uz obaveznu provjeru usklađenosti s tržišnim uvjetima.

U daljnjem postupku procjenitelj određuje vremenski period u kojem je moguće očekivati neometano korištenje nekretnine uz redovno održavanje.

Odabrani prinos nekretnine (Yield) mjera je rizika ulaganja u navedenu nekretninu, odnosno vjerojatnosti ostvarenja planiranih prihoda u planiranom vremenskom razdoblju. Prinos nekretnine u funkciji je stanja na tržištu, mikrolokacije, zatečenog stanja nekretnine kao i namjene nekretnine.

Kod modeliranja procjene prihodovnom metodom razlikujemo dva jednakovrijedna pristupa: METODU KAPITALIZACIJE i METODU PERIODIČKIH PRIHODA (Discounted Cash Flow - DCF). Metoda kapitalizacije koristi se najvećem broju slučajeva, dok je DCF metoda pogodna za procjene nekretnina s dugogodišnjim ugovorima o zakupu u kojima su predviđene korekcije zakupa kroz ugovoreni period.

Prihodovna metoda optimalna je metoda za izradu procjena svih vrsta nekretnina koje ostvaruju prihode iz poslovanja vezanog za nekretninu (ugovornost, zakupi, proizvodni pogoni i slično).

6.2. Odabir metode procjenjivanja

Slijedom navedenog, a na osnovi raspoloživih ulaznih podataka odabiremo slijedeću metodu:

Odabrana metoda:	Troškovna metoda
-------------------------	-------------------------

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

7.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz baze podataka MGIPU eNekretnine:

1. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine	Brodski Varoš
ID ZKC	1791186
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	488
Vrsta ugovora	4245
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.12.2022.
Površina u prometu (m2)	1.085,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.315,52
Datum ugovora	22.07.2022.
Jedinična cijena (EUR/m2)	12,27



The screenshot displays the MGIPU eNekretnine web application. On the left, an aerial map shows several land plots outlined in green, with yellow location pins and numerical labels (e.g., 2071/187, 2071/191, 2071/190). On the right, an 'Informacije' (Information) window is open, titled 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena' (Building plot (GZ) - Collection of purchase and sale prices). This window contains a table of attributes and their values for the selected plot.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1791186
Datum pregleda	3.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4884245
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.12.2022
Površina u prometu	1.085,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.315,52
Datum ugovora	22.07.2022

POREZI:
NAPOMENA: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
BRODSKI VAROŠ - STAMBENO 3
S2 - STAMBENA NAMJENA - NISKA
STAMBENA IZGRADNJA

2. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine:	Brodski Varoš
ID ZKC	2346172
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5265411
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2025.
Površina u prometu (m2)	1.325,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.875,00
Datum ugovora	27.02.2024.
Jedinična cijena (EUR/m2)	15,00



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2346172
Datum pregleda	3.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5265411
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2025
Površina u prometu	1.325,00
Vrijednost nekretnine (KN)	149.748,19
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.875,00
Datum ugovora	27.02.2024

POREZI:
NAPOMENA: 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
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
BRODSKI VAROŠ - STAMBENO 1
S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE KUĆE

3. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine:	Brodski Varoš
ID ZKC	2205675
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5409033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.11.2024.
Površina u prometu (m2)	823,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00
Datum ugovora	04.11.2024.
Jedinična cijena (EUR/m2)	15,80



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2205675
Datum pregleda	3.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5409033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.11.2024
Površina u prometu	823,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.948,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00
Datum ugovora	04.11.2024

POREZI:
NAPOMENA: 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

BRODSKI VAROŠ - STAMBENO 3

Pretežita namjena cjenovnog bloka

S2 - STAMBENA NAMJENA - NISKA STAMBENA IZGRADNJA

7.1.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI DZS-a

* izvor: www.dsz.hr

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	160,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

Lokacija	Jedinična cijena (EUR/m2)	Datum ugovora	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m2)
Brodski Varoš	12,27	22.07.2022.	139,65	213,86	1,53	18,79
Brodski Varoš	15,00	27.02.2024.	170,84		1,25	18,78
Brodski Varoš	15,80	04.11.2024.	189,84		1,13	17,79

8.1.3. Interkvalitativno izjednačenje

Županjska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
		Županjska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod	Brodski Varoš	Brodski Varoš	Brodski Varoš
ULAZN PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	18,79	18,78	17,79
	Površina zemljišta (m2)	1.172,00	1.085,00	1.325,00	823,00
	Jedinična cijena (EUR/m2)	18,46	18,79	18,78	17,79
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	LOKACIJA	Prosječna	Prosječna	Prosječna	Prosječna
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	VELIČINA	1000-2000	1000-2000	1000-2000	600-1000
	Ocjena utjecaja		0%	0%	-5%
	OBLIK ZEMLJIŠTA	pravilno	pravilno	izduženo	pravilno
	Ocjena utjecaja		0%	15%	0%
	NAGIB TERENA	ravno	ravno	ravno	ravno
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	INFRASTRUKTURA	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	OSTALO	-	-	-	-
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno usklađenje (max.40 %)		0%	15%	-5%
	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		18,79	21,59	16,90
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		19,10		
	Apsolutno odstupanje :		0,30	-2,50	2,19
	Apsolutno odstupanje (%)		2%	13%	11%
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		0	6	5
	Varijanca		4		
	Standardna devijacija - σ :		2		
	Dvostruka standardna devijacija - 2 σ :		4		
Odstupanje od 2 σ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR):			22.382,26		

Izračun tržišne vrijednosti troškovnom metodom

TROŠKOVNA METODA				
A - TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR)			22.382,26	
Bruto građevinska površina (BGP) (m2)			301,31	
Volumen objekta (m3)			1.335,36	
Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa (EUR/m3)			4,79	
Jedinična vrijednost vodnog doprinosa (EUR/m3)			1,00	
B - VRIJEDNOST KOM. I VODNOG DOPRINOSA (€)			7.731,73	
Jedinični trošak priključaka (EUR/m2 BGP-a)			0,00	
C - VRIJEDNOST IZVEDENIH PRIKLJUČAKA (€)			0,00	
1 - Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka (A+B+C) (EUR)			30.113,99	
Izračun nove vrijednosti objekta - stambena zgrada				
Jedinični trošak izgradnje zamjenskog objekta (EUR/m2 BGP-a)			1.250,00	
Koeficijent dovršenosti objekta			0,50	
Nova vrijednost objekta (EUR)			188.318,75	
Godina procjene (god.)			2025	
Izračun umanjenja vrijednosti pomoću faktora korištenja - FK matrica				
God izgradnje- adapt. 2024		Starost (god) - prosj. 1		OVK (god) 80
A - lokacija / tržište		B - zgrada općenito		C - stanje zgrade
3 - dobra		2 - dobra infra		1,5 -
Relativna starost(G/OVK) 1%		Odabrani FK 3		Predvidivi ostatak OVK % 60%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god)			48	
Zamjenska starost zgrade (god)			32	
Umanjenje vrijednosti - linearni otpis (%)			40%	
2 - Sadašnja građevinska vrijednost objekta (EUR)			112.991,25	
3 - Inženjerske usluge kod izgradnje (% NV) (EUR)		3,0%	5.649,56	
4 - Uređenje okoliša (% NV) (EUR)		3,0%	5.649,56	
Sadašnja građ. vrijednost nekretnine (1+2+3+4) (EUR)			154.404,37	
Prilagodba tržištu - tržišni koeficijent TF				
Položaj	Starost	Veličina	Namjena	TF
0,00	0,00	-0,20	0,00	0,80
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (SGVn x TF) (EUR)			123.523,49	

9. Zaključak

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

Opis:	Stambena zgrada
Adresa:	Županjska ulica bb, 35 000 Slavonski Brod
ZK katastarska općina:	Brodski Varoš
Zemljišnoknjižni uložak:	5890
Zemljišnoknjižna čestica:	2113/22

iznosi, zaokruženo :

124.000,00 EUR

411,54 EUR/m2 BGP

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

Opjerm ovog dokumenta potvrđujemo da ovlaštenu procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina



DIREKTOR:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.



U Sl. Brodu, 08.12.2025.

PRILOG 1. OPĆI UVJETI POSLOVANJA
Verzija 1.0, 12/2022

ZAKONODAVNI OKVIR

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

jurišićeva ulica 4

Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19

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

Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama NN 112/2017

Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18, 39/22

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19

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

Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave

Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave

Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora

KORIŠTENA LITERATURA

Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ za 2020.g.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

European Valuation Standards (EVS) - 9th edition - 2020

Procjene vrijednosti nekretnina i sve oko toga, Darko Štefančić i dr., 2018.g.

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V.Krtalić, 2007.g.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Ž.Uhlir i B.Majčica, 2016.g.

**PRILOG 2. KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI
KLASIFIKACIJA
(sukladno internom pravilniku HPBN)**

KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI

Europskim zelenim planom iz 2019.g. želi se osigurati tranzicija i postizanje klimatske neutralne Europe do 2050. g. Prvi i aktualni Europski zakon o klimi donesen je 2021. g. čime su se države članice EU obvezale da će do kraja 2030.g. smanjiti neto emisiju stakleničkih plinova u EU za najmanje 55% u odnosu na razine iz 1990.g.

Prelazak na niskouglišno i kružnije gospodarstvo predstavlja rizike i prilike za gospodarstvo i financijske institucije, dok materijalna šteta koju uzrokuju klimatske promjene i degradacija okoliša mogu uzrokovati loš utjecaj na realno gospodarstvo i financijski sustav. Donošenjem Akcijskog plana o financiranju održivog rasta, veliku ulogu u postizanju klimatski neutralnog kontinenta, Europska komisija dala je financijskim institucijama.

Europska centralna banka (ESB) objavila je 2020. godine Vodič o klimatskim i okolišnim rizicima u kojima rizici predstavljaju rizike ekstremnih vremenskih uvjeta koji se mogu pojaviti na određenoj lokaciji te mogu loše utjecati na gospodarstvo, pojedinca i njegovu imovinu (fizički rizici) te rizike potencijalnog financijskog gubitka prilikom prijelaza prema niskouglišnom i okolišno održivijem gospodarstvu (prijelazni rizici).

Procjenjena razina pojedinog fizičkog rizika temelji se na lokaciji predmetne nekretnine i specifičnim karakteristikama nekretnine (namjena, stanje i starost nekretnine, izvršena rekonstrukcija, energetske ili statička obnova i dr.). Karakteristike nekretnine utvrđene su vizualnim pregledom, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala i izvedbe nisu rađene.

Fizički rizici

U sferi nekretnina kojima se procjenjuje tržišna vrijednosti, sagledava se potencijalna mogućnost pojave ekstremnih vremenskih uvjeta poput poplave, suše i požara na predmetnoj lokaciji, obzirom se iste smatraju najrelevantnijim mogućim sukladno objavljenoj Općoj procjeni utjecaja okolišnih rizika od strane Odjela za održivo poslovanje Banke.

U opsegu fizičkih rizika sagledava se i predviđena mogućnost pojave potresa na predmetnoj lokaciji, obzirom je područje RH specifično s velikom mogućnošću većeg broja potresa koji mogu znatno utjecati na vrijednost nekretnina, a sve sukladno preporukama Europske komisije kojima se daje sloboda zemljama da ovisno o vlastitim specifičnostima odrede i prate ključne rizike koji mogu biti od utjecaja.

Potres

Rizik potresa određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednik javno dostupnih karta potresnih područja RH, s vjerojatnošću pojave potresa kroz vršno ubrzanje tla tipa A, s vjerojatnošću premašaja 10% u 50 godina. Karte su javno objavljane i dostupne na web stranicama Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, PMF. Prema kartama, a za potrebe procjene rizika za Banku, kategorizira se vršno ubrzanje s najvećim mogućim rizikom za pojavu potresa, odnosno vršno ubrzanje s najmanjom mogućnošću pojave rizika.

Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine građene prije 1964.g. koje nisu obnavljane, bez proračuna statičke otpornosti, odnosno najmanji rizik imaju nekretnine građene 2007.g. koje posjeduju Uporabnu dozvolu.

Požar

Rizik požara određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora, dok su manjeg rizika ostale nekretnine, odnosno zanemarivog rizika nekretnine građene u urbaniziranim područjima bez obzira na godinu gradnje.

Suša

Rizik suše određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne i industrijske namjene dok su sve preostale nekretnine manjeg ili zanemarivog rizika.

Poplava

Opasnost od poplave određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednik javno dostupnih karta opasnosti od poplava objavljen na web stranicama Hrvatskih voda. Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene, hale, proizvodni pogoni i obiteljske kuće, dok je na prestale nekretnine kao što su stanovi na višim katovima utjecaj manji.

Prijelazni rizici

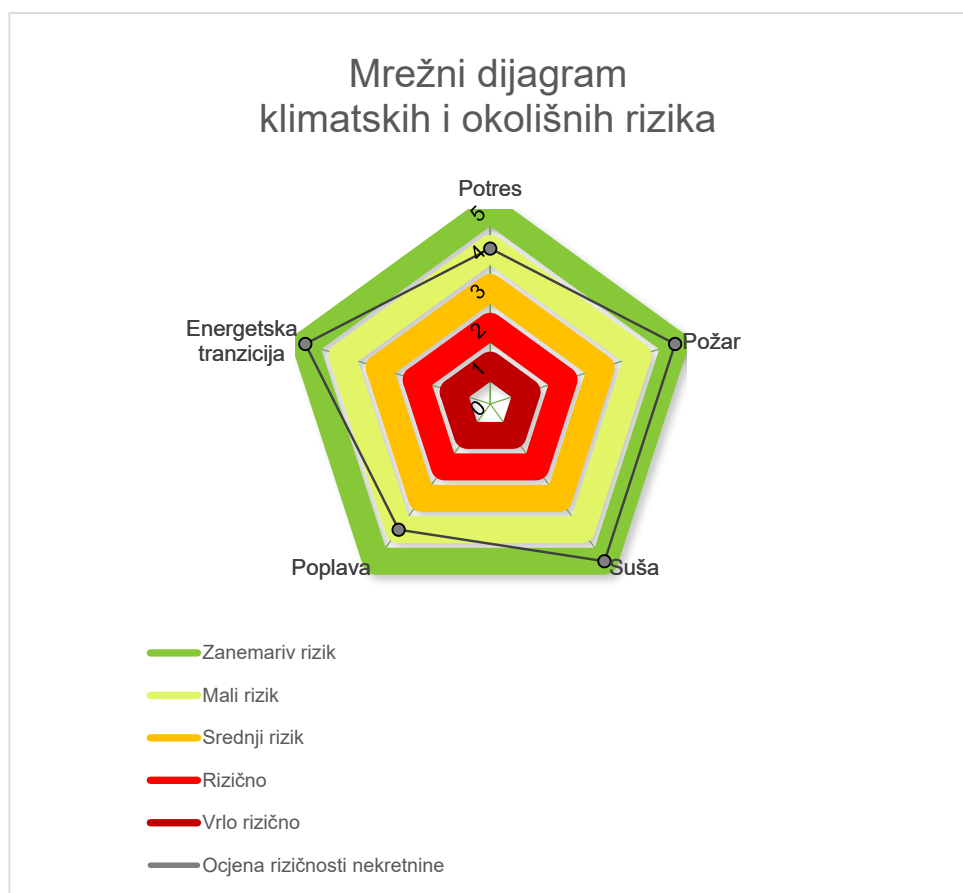
Prijelazni rizici odnose se na financijske gubitke koji proizlaze iz prijelaza prema niskouglijčnom i okolišno održivijem gospodarstvu što u sferi nekretnina znači buduće ulaganje kako bi se zgrada dovela do energetske prihvatljive razine propisane aktualnom regulativom. Prijelazni rizik direktno je povezan s energetske razredima zgrade (Q^H,nd) navedenim u energetske certifikatima.

Za nekretnine koje posjeduju energetske certifikat, kao najrizičnije određene su nekretnine energetske razreda G, E i F za koje zakon u budućnosti propisuje energetske obnovu i poboljšanje energetske svojstava, dok su zanemarivog rizika nekretnine energetske razreda A+, A i B koje se smatraju energetske zadovoljavajuće i za koje se ne predviđaju dodatni financijske gubici.

Za nekretnine koje ne posjeduju energetske certifikat, određivanje rizičnosti određuje se temeljem iskustva, stanja nekretnine i izvršenog očevida.

Fizički i prijelazni rizici kategorizirani su u 5 podskupina ovisno o izloženosti riziku, pri čemu najveći rizik (vrlo rizično) predstavlja ocjena 1, odnosno najmanji (zanemariv rizik) predstavlja ocjena 5.

		R.br.	Vrsta rizika	Kategorija	Ocjena rizika
Klimatski i okolišni rizici	Fizički	1	Potres	Mali rizik	4
		2	Požar	Zanemariv rizik	5
		3	Suša	Zanemariv rizik	5
		4	Poplava	Mali rizik	4
	Prijelazni	5	Energetska tranzicija	Zanemariv rizik	5



**PRILOG 3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI
NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

4Q/2024

OCJENA STANJA I TRENDOVA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina bilježi izrazit rast, osobito u urbanim i turističkim područjima, što je rezultat kombinacije različitih ekonomskih, društvenih i globalnih čimbenika. Cijene nekretnina, osobito u gradovima poput Zagreba, Splita i Dubrovnika te na obali, kontinuirano rastu, dok je potražnja za nekretninama u tim područjima visoka. Ulazak Hrvatske u Schengen i eurozonu dodatno je potaknuo interes stranih investitora, prvenstveno za nekretnine namijenjene kratkoročnom turističkom najmu. Hrvatska, kao turistička destinacija, privlači veliki broj kupaca koji nekretnine vide kao profitabilno ulaganje s niskom poreznim opterećenjem i dobrim povratom na investiciju putem turističkog najma.

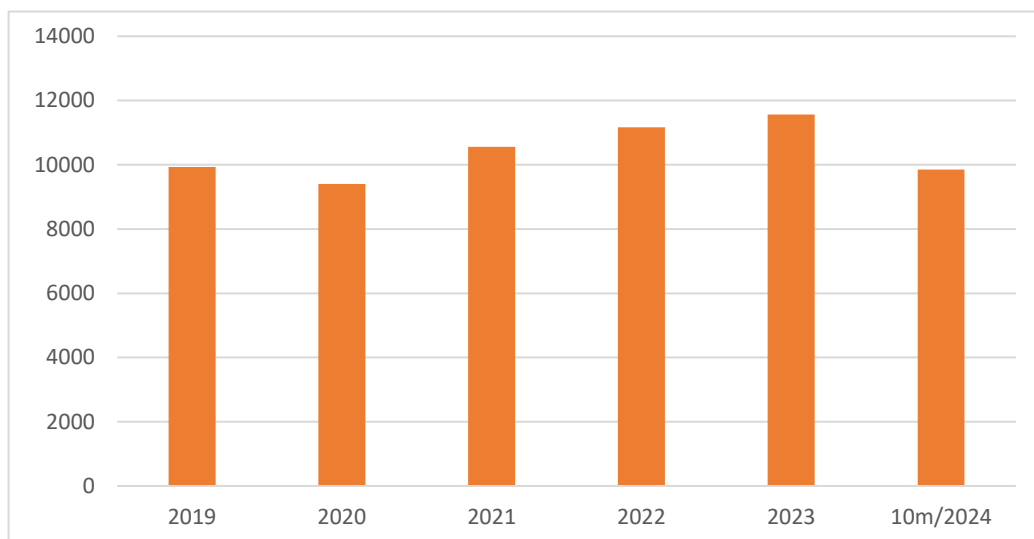
Niske kamatne stope tijekom proteklog desetljeća također su igrale ključnu ulogu u povećanju potražnje za nekretninama. Financiranje kupnje putem kredita postalo je povoljnije, čime su se i domaći i strani kupci lakše odlučivali za ulazak na tržište nekretnina. Iako je potražnja bila velika, ponuda nekretnina, osobito novogradnji, ostala je ograničena. Nedostatak novih građevinskih projekata, dugotrajni birokratski procesi u izdavanju dozvola, visoki troškovi gradnje i rada dodatno su smanjili raspoloživu ponudu, što je utjecalo na kontinuirani rast cijena.

Inflacija, rast cijena građevinskih materijala kao i troškova rada dodatno su pogoršali situaciju. Poskupljenje gradnje rezultiralo je višim cijenama novogradnji, a time i ukupnim rastom cijena na tržištu. Unatoč tome, potražnja za nekretninama, posebno onima na atraktivnim lokacijama, ostaje visoka. Posebno veliki interes je za nekretnina u priobalnom području gdje 1/3 kupaca čine strani državljani. Međutim, u budućnosti se očekuje da će rast cijena nekretnina usporiti zbog promjena u globalnoj ekonomiji i povećanja kamatnih stopa.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj trenutno je u fazi visoke potražnje i rasta cijena, s naglaskom na turistička i urbana središta. Iako se u nadolazećim godinama očekuje usporavanje rasta cijena zbog promjena u financijskim uvjetima, interes za nekretninama ostat će snažan, osobito s obzirom na atraktivnost Hrvatske kao turističke destinacije i članice eurozone. Ključni trendovi poput tehnološkog napretka, porezne politike, održive gradnje i promjena preferencija kupaca oblikovat će buduće kretanje na tržištu, čineći ga dinamičnim i izazovnim za sve sudionike.

INDIKATIVNI STATISTIČKI PODATCI

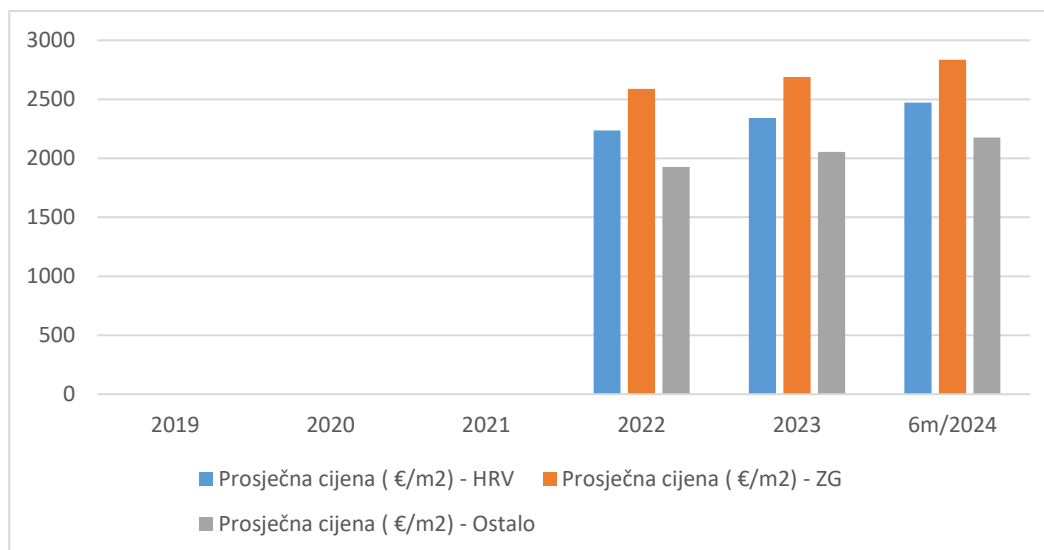
A - BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA u RH - GODIŠNJI PODATCI



Izvor:

<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/gradevinske-dozvole/>

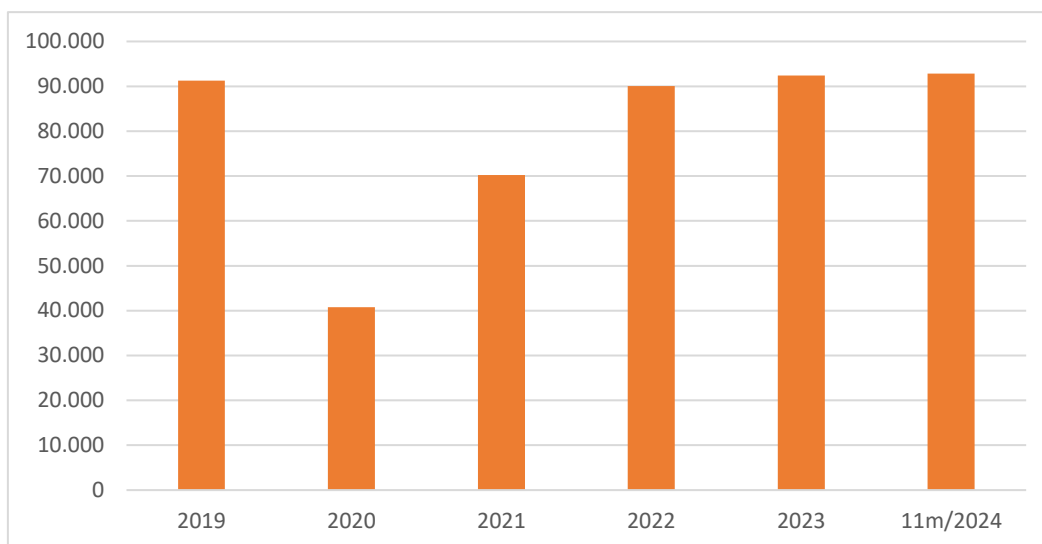
B - PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m2



Izvor:

<https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77354>

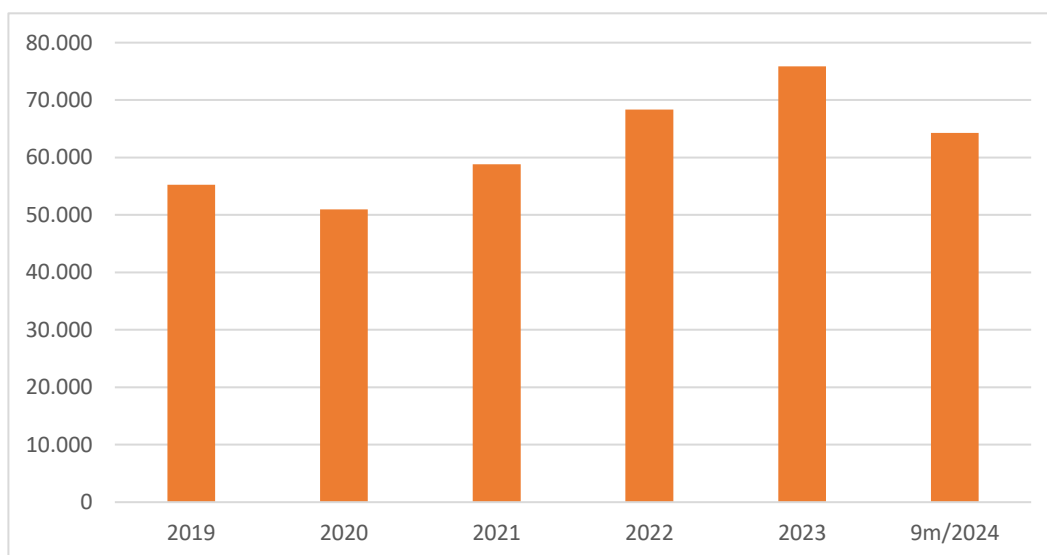
C - BROJ OSTVARENIH TURISTIČKIH NOĆENJA U RH ('tis. 000)



Izvor:

<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/turizam/>

D - BRUTO GODIŠNJI PROIZVOD (u milionima Eura)



Izvor:

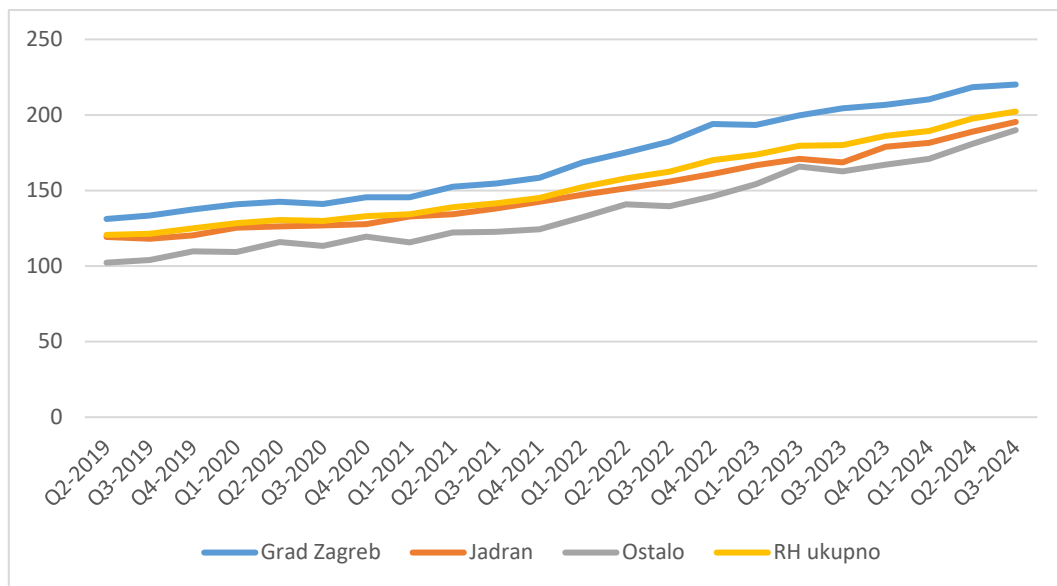
<https://podaci.dzs.hr/media/c51dcnbr/bruto-domaci-proizvod-godisnji.xlsx>

<https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58249>

<https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77023>

<https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77025>

INDEKS PROMJENE CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI U RH DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU



Izvor:

<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/>

PRILOG 4. FOTODOKUMENTACIJA





PRILOG 5. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 03.01.2026. 13:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328154, BRODSKI VAROŠ

Broj ZK uložka: 5890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9142/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2113/22	Županjska ulica			1172	
		ORANICA			1172	
		UKUPNO:			1172	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.02.2021.g. pod brojem Z-2328/2021	
2.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 2113/22 na teret k.č. 2113/4 u zk.ul 5415	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MKL J.D.O.O., OIB: 39736813097, ŠKOLSKA ULICA 28, 35214 DONJI ANDRIJEVCI	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.01.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.01.2026. 13:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRODSKI VAROŠ (Mbr. 328154)
Posjedovni list: 4736

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MKL J.D.O.O., ŠKOLSKA ULICA 28, 35214 DONJI ANDRIJEVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	39736813097

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2113/22	Županijska ulica	1172	8		
			ORANICA	1172			
Ukupna površina katastarskih čestica				1172			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRODSKI VAROŠ
k.č.br.: 2113/22

Stanje na dan: 03.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
Brodsko-posavska županija
Grad Slavonski Brod

Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i
zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042

URBROJ: 2178/01-10-22-0016

Slavonski Brod, 19.04.2022.

Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod, Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, OIB 58007872049, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući **po zahtjevu** koji je podnio investitor **MKL j.d.o.o.**, HR-35214 Donji Andrijevi, Školska ulica 28, OIB 39736813097 po opunomoćeniku FERHATU ŠEHRIĆU, HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12, OIB 04684460873, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Dozvoljava se investitoru MKL j.d.o.o., HR-35214 Donji Andrijevi, Školska ulica 28, OIB 39736813097:

- građenje građevine stambene namjene, 3.b skupine obiteljska kuća (P) sa bazenom, na novoformiranoj građevnoj čestici 2113/22 (parcelacija – spajanje k.č. 2113/22 i k.č. 2113/23) k.o. Brodski Varoš (Brodski Varoš, Županjska ulica bb),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 31 - 10/21 - G, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Ferhat Šehrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1179, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt - Arhitektonski projekt, oznake 31 - 10/21 - A od 10.2021. godine

- projektant: Ferhat Šehrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1179
- projektantski ured: Ured ovlaštenog arhitekta Ferhat Šehrić, HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12, OIB 04684460873

MAPA 2

građevinski projekt - Projekt konstrukcije - statički izračun, oznake 2021-038-JMK/K od 10.2021. godine

- projektant: Vedran Kobašić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 4149
- projektantski ured: STATUMEN GRADNJA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Stolačka 21, OIB 67768464669

MAPA 3

građevinski projekt - Projekt vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, oznake 31 - 10/21 - ViK - ispravak od 03.2022. godine

- projektant: Ferhat Šehrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1179
- projektantski ured: Ured ovlaštenog arhitekta Ferhat Šehrić, HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12, OIB 04684460873.

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0016

1/4 ID: P20220302-809476-Z01

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

MAPA 4

elektrotehnički projekt - Elektrotehnički projekt, oznake GP - 03-11/2021 od 12.2021. godine

- projektant: Marinko Stojkov, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1823
- projektantski ured: IMPETA d.o.o., HR-34000 Požega, Antuna Branka Šimića 4, OIB 58185316001

MAPA 5

strojarski projekt - Termotehničke instalacije, oznake 151221 od 12.2021. godine

- projektant: Ivan Kolač, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 101
- projektantski ured: TERMODINAMIKA d. o. o., HR-35000 Slavonski Brod, Naselje Andrija Hebrang 4 A 2, OIB 70450301804

MAPA 6

elektrotehnički projekt - Fotonaponske elektrane, oznake SE - 03-11/2021 od 12.2021. godine

- projektant: Marinko Stojkov, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1823
- projektantski ured: IMPETA d.o.o., HR-34000 Požega, Antuna Branka Šimića 4, OIB 58185316001

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor MKL j.d.o.o., HR-35214 Donji Andrijevi, Školska ulica 28, OIB 39736813097 po opunomoćeniku FERHAT ŠEHRIĆ, HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12, OIB 04684460873, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 02.03.2022. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine stambene namjene, 3.b skupine obiteljska kuća sa bazenom, na novoformiranoj (parcelacija) građevnoj čestici 2113/22 k.o. Brodski Varoš (Brodski Varoš, Županjska ulica bb), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- kontrola glavnog projekta nije propisana Zakonom
- nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- BROD-PLIN d.o.o. izdana potvrda glavnog projekta, ZE/AG0973, od 11.03.2022. godine
- Grad Slavonski Brod, Upravni odjel za komunalni sustav i komunalno redarstvo - izdana potvrda glavnog projekta, KLASA: 363-01/22-01/186, od 25.03.2022. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Slavonski Brod - izdana potvrda glavnog projekta, broj: 401000102/1357/22AD, od 11.03.2022. godine

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0016

2/4 ID: P20220302-809476-Z01

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

h) Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, HR-35000 Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22, **Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), KLASA: 325-09/22-02/0001085, URBROJ: 374-21-3-22-2 od 14.04.2022. godine**

d) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 5890, k.o. Brodski Varoš, od 02.03.2022. godine, pod brojem OSS 59444/2022.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - PPUG Slavonski Brod - III. ID (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije 3/04 i 22/07, Službeni glasnik Grada Slavonskog Broda 3/14 i 1/17)
 - GUP Grada Slavonskog Broda - II. ID ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije", br. 02/05. i 10/08., "Službeni glasnik Grada Slavonskog Broda", br. 01/16.).

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni -stambene namjene (oznaka S1- obiteljske kuće.

- prema kartografskom prikazu 4.5.. „Način i uvjeti gradnje“, u zoni -stambene namjene (oznaka S1- obiteljske kuće, urbano pravilo 1.2.

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom i to 53. navedenog plana (GUP-a grada Sl. Broda).

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, obzirom da je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv koji je uredno dostavljen, nije odazvala niti jedna od slijedećih stranaka:
 - Mijo Ćosić, Stjepan Živković, Ana Marić, te punomoćnik investitora Ferhat Šehrić, svi iz Slavonskog Broda..

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0016

3/4 ID: P20220302-809476-Z01

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 800,00 kuna na račun broj HR9123400091839600002 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe..

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT ZA IZDAVANJE
DOZVOLA I AKATA U PROVEDBI DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA
Vjekoslav Opačak, mag.iur.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - MKL j.d.o.o.
HR-35214 Donji Andrijevc, Školska ulica 28 **PO**
 - FERHATU ŠEHRIĆU - **opunomoćeniku**
HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Slavonski Brod, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
Vukovarska 1, 35 000 Slavonski Brod
 - Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, VGI za mali sliv "Brodsko Posavina"
HR-35000 Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22
 - PUK Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Slavonski Brod
HR-35000 Slavonski Brod, Petra Krešimira IV 1
 - Brodsko-posavska županija, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
HR-35000 Slavonski Brod, Kralja Petra Krešimira IV. br.1

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0016

4/4 ID: P20220302-809476-Z01

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



REPUBLIKA HRVATSKA
Brodsko-posavska županija
Grad Slavonski Brod
Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i
zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042
URBROJ: 2178/01-10-22-0017
Slavonski Brod, 16.05.2022.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 16.05.2022. godine izdano rješenje (Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0016 od 19.04.2022. godine) je postalo pravomoćno.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT ZA IZDAVANJE
DOZVOLA I AKATA U PROVEDBI DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA
Vjekoslav Opačak, mag.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - MKL j.d.o.o.
HR-35214 Donji Andrijevc, Školska ulica 28
 - FERHAT ŠEHRIĆ - opunomoćenik
HR-35000 Slavonski Brod, kneza Trpimira 12

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000042, URBROJ: 2178/01-10-22-0017

1/1 ID: P20220302-809476-Z01

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



ISKAZ UKUPNE PLOŠTINE KORISNE (neto) POVRŠINE ZGRADE- norme HRN ISO 9836

STAMBENA GRAĐEVINA

a) omeđeno pokriveno

PRIZEMLJE		
Dn. boravak	28,13	m ²
Blagovaona	13,86	m ²
Kuhinja	10,34	m ²
Ostava	6,22	m ²
Hodnik	13,18	m ²
Wc	3,23	m ²
Vjetrobran	5,90	m ²
Garaža	35,19	m ²
Spremište	8,20	m ²
Tehnika	11,20	m ²
Hodnik 2	13,95	m ²
Sp. soba	14,46	m ²
Kupaona	6,51	m ²
Garderoba	2,81	m ²
Dj.soba 1	12,98	m ²
Kupaona	3,60	m ²
Garderoba	1,95	m ²
Dj.soba 2	12,76	m ²
Kupaona	3,60	m ²
Garderoba	1,95	m ²
Dj.soba 3	14,06	m ²
Kupaona	3,60	m ²
Dj.soba 4	13,10	m ²
Kupaona	3,85	m ²
Garderoba	1,95	m ²
UKUPNO	246,58	m²

a) ukupno = 246,58 m²

b) neomeđeno pokriveno

ul. lođa: 8,87 m²
natkriv. terasa: 25,71 m²
P = 34,58 m²

b) ukupno = 34,58 m²

c) neomeđeno nepokriveno

plato bazena 10,55 x 8,30 m

c) ukupno = 87,57 m²



IZRAČUN OBUJMA GRAĐEVINE

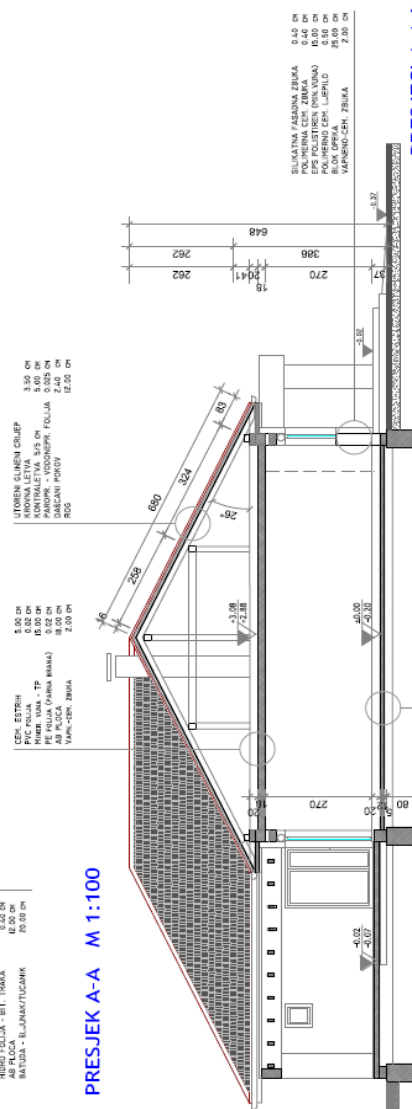
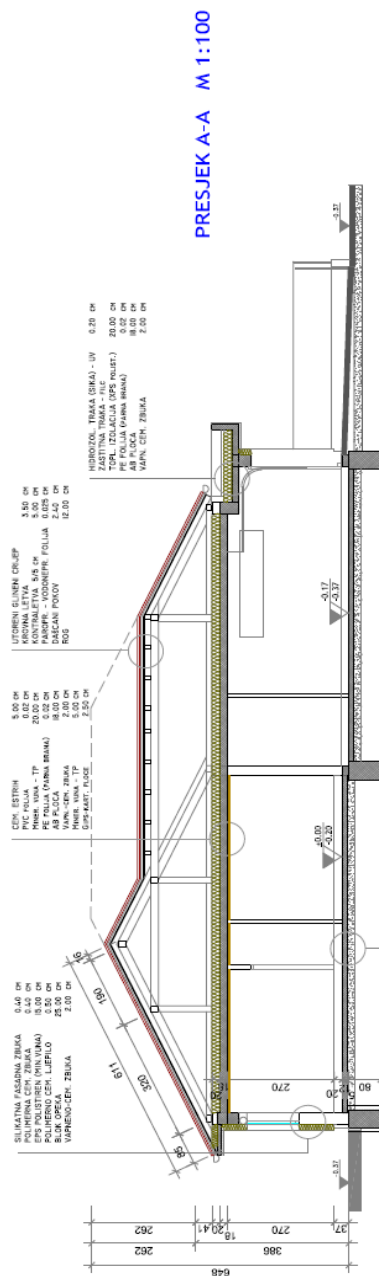
STAMBENA GRAĐEVINA

Prizemlje:	14,75 x 9,50 m 10,85 x 6,55 m 8,15 x 6,60 m 3,85 x 5,75 m <u>6,90 x 0,30 m</u> P = 289,19 m²		
	289,19 m ² x H = 289,19 m ² x 3,08 m	=	890,71 m³
n. terasa	5,55 x 4,70 m		
ul. lođa	<u>3,55 x 2,40 m</u> 35,36 m ² 35,36 m ² x H = 35,36 m ² x 1,00 m	=	35,36 m³
Krovište:	14,75 x 9,50 m 10,85 x 6,55 m 6,90 x 6,60 m 3,85 x 5,75 m <u>6,90 x 0,30 m</u> P = 280,94 m²		
	280,94 m ² x H = 280,94 m ² x 0,41 m	=	115,19 m³
	10,85 x 5,425 m = 58,86 m ² 58,86 m ² x H/2/2x2 = 58,86 m ² x 2,62/2x2 m	=	77,11 m³
	10,85 x 6,45 m = 69,98 m ² 69,98 m ² x H/2 = 69,98 m ² x 2,62/2 m	=	91,67 m³
	10,75 x 5,40 m = 58,05 m ² 58,05 m ² x H/2/2 = 58,05 m ² x 2,62/2/2 m	=	38,02 m³
	10,75 x 5,55 m = 59,66 m ² 59,66 m ² x H/2/2 = 59,66 m ² x 2,62/2/2 m	=	39,08 m³
	9,50 x 4,75 m = 45,13 m ² 45,13 m ² x H/2/2 = 45,13 m ² x 2,32/2x2 m	=	26,18 m³
	9,50 x 4,00 m = 38,00 m ² 38,00 m ² x H/2/2 = 38,00 m ² x 2,32/2x2 m	=	22,04 m³
	Ukupno:		1 335,36 m³

Ukupni obujam novoprojektirane stambene zgrade iznosi **V = 1 335,36 m³**.

Projektant:

Ferhat Šehrić, dipl.ing.arh.



PRESJECI A-A i B-B M 1:100

 URED OVLASTENOG ARHITEKTA ZLATKO KRAJČAR, d.o.o. Opatovcova 10, 10000 Zagreb e-mail: zlatko.krajcar@zoo.hr	IZJAVLJENJE o izradi projekta	STAMBENA GRAĐEVINA - P k.č. br. 3234/3, ul. Stjepančića, Dinjača bb, Stobocinje	Datum: 01. 01. 2021.	Izvršitelj: ZUBIĆ ANAMARIJA Stjepančića 3, Stobocinje	M.B.E. 85456009 OIB: 63323432 TPD: 00546546 M.O.B. 001 153 87 87
			Izjava:	Objekt: Ploštak, d.o.o. Ploštak, Serrić, d.l.a.	Pribor:
Naziv projekta:		GLAVNI PROJEKT	Izjava: 05-01/21-G		
Mjerilo:			1 : 100 (na l.č. 10-01)		
PRESJEK A-A I B-B					