

**HRV-ING, vl. Hrvoje Šleder**

**Hrvoje Šleder, Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

Našice, Ivana Mažuranića 8

OIB: 09175604638

Telefon: 098 98 161 09, Mail: [hrvoje.sleder@gmail.com](mailto:hrvoje.sleder@gmail.com)

---

## **E L A B O R A T br. 0404-2022** **O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Nekretnina: ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6 koja je sagrađena na k.č.br. 6322/9, K.O. SLAVONSKI BROD, 17. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m<sup>2</sup>, skladišta sa 18,00 m<sup>2</sup>, kancelarije od 4,10 m<sup>2</sup>, kabine od 4,60 m<sup>2</sup>, predprostora od 1,35 m<sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m<sup>2</sup>**

**Lokacija: NASELJE „ANDRIJE HEBRANGA“, BL. 6, SLAVONSKI BROD**

**Naručitelj: ALTEA d.o.o., IVANA FILIPOVIĆA 56, VELIKA KOPANICA, OIB: 18564217038**

**Vlasnik: ALTEA d.o.o., IVANA FILIPOVIĆA 56, VELIKA KOPANICA, OIB: 18564217038**

### **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (T<sub>v</sub>):**

**658.000,00 kn**

odnosno

**86.922,06 €**

Izradio:  
Hrvoje Šleder, ing.građ.

U Našicama, 04. travnja 2022.

## SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK/PREDMET
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE
5. TEHNIČKI OPIS I GEOMETRIJSKE VELIČINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. MIŠLJENJE
9. FOTO DOKUMENTACIJA
10. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
12. POSJEDOVNI LIST
13. UPORABNA DOZVOLA

**1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-560/2021-3.  
Osijek, 10. studenoga 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Hrvoja Šledera iz Našica, I. Mažuranića 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**I. HRVOJE ŠLEDER, inženjer građevinarstva iz Našica, I. Mažuranića 8, OIB: 09175604638, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

**II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 20. studenoga 2021.**

**Obrazloženje**

1. Hrvoje Šleder iz Našica, I. Mažuranića 8, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 19. studenoga 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-248/2016-7. od 20. studenoga 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

3. S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

4. *Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrban, v.r.

Za točnost opravka  
Josef Joržanović



**DOSTAVITI:**

1.  *Hrvoje Šteder  
Našice, I. Mažuranića 8*
2. *Ministarstvo pravosuđa i uprave*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

## **2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

### Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

### Propisi o vrednovanju

4. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 78/2015
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 105/2015
6. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/2015

### Propisi o načinu obračuna površine i obujma

7. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
9. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
10. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
11. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

### Propisi o vlasništvu

12. Zakona 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, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
  13. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
  14. Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14)
- ### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
15. Registar prostornih planova Osječko-baranjske županije
  16. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

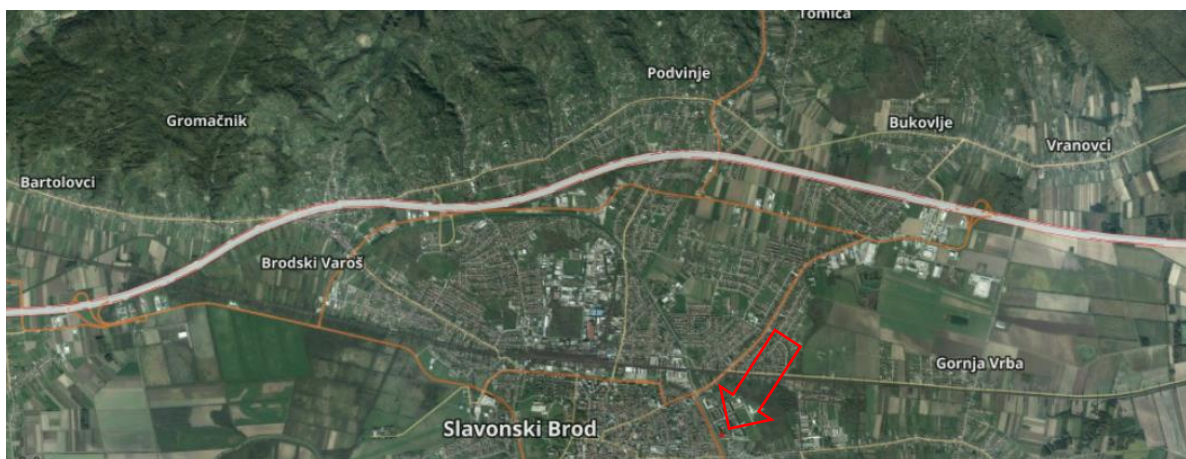
### 3. ZADATAK/PREDMET

**Predmet:** Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Slavonskom Brodu, NASELJE „ANDRIJE HEBRANGA“, BL. 6, a na k.č.br. 6322/9, k.o. Slavonski Brod u naravi ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6, 17. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m<sup>2</sup>, skladišta sa 18,00 m<sup>2</sup>, kancelarije od 4,10 m<sup>2</sup>, kabine od 4,60 m<sup>2</sup>, predprostora od 1,35 m<sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m<sup>2</sup>.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, radi realizacije kreditnog transfera.

Na dan 01. travnja 2022. godine u 13:30 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio potrebna mjerenja za izradu ovog elaborata.

### 4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Makrolokacija



Mikrolokacija

## IDENTIFIKACIJA

Adresa: Naselja „Andrije Hebranga“ Bl. 6, Slavonski Brod

Katastarska općina: Slavonski Brod

Broj z.k.uloška: 12490

K.č.br.: 6322/9, 17. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m<sup>2</sup>, skladišta sa 18,00 m<sup>2</sup>, kancelarije od 4,10 m<sup>2</sup>, kabine od 4,60 m<sup>2</sup>, predprostora od 1,35 m<sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m<sup>2</sup>

Površina katastarske čestice: 464 m<sup>2</sup>

Obračunska površina prema suvlasničkom dijelu od 1/19 iznosi: 24,42 m<sup>2</sup>

Dan vrednovanja: **04.04. 2022.**

Dan očevida: **01.04. 2022.**

Dan kakvoće: **04.04.2022.**

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. U procijenjenom iznosu JE sadržan PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.

## UDJELI:

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17.	Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m <sup>2</sup> , a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m <sup>2</sup> , skladišta sa 18,00 m <sup>2</sup> , kancelarije od 4,10 m <sup>2</sup> , kabine od 4,60 m <sup>2</sup> , predprostora od 1,35 m <sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m <sup>2</sup>	
	ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

**OPIS ZATEČENOG STANJA:** Nekretnina, ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6, Slavonski Brod (Pr+3K) ukupne bruto površine od 464 m<sup>2</sup> u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor nalazi se na parceli nepravilnog oblika u naselju „Andrije Hebranga“ BL. 6 u Slavonskom Brodu. Pristup stambeno-poslovnoj zgradi, odnosno predmetnom poslovnom prostoru je sa gradske ulice, odnosno uređenog nogostupa pješačke zone. Zgrada je u blizini svih sadržaja potrebnih za svakodnevicu. Zgrada je opremljena kompletnom komunalnom infrastrukturom i to vodovodnom instalacijom, odvodnjom u gradsku javnu mrežu, plinskim priključkom i elektro priključkom, te klimatizacijom. Grijanje je radijatorsko. Poslovni prostor sastoji se od prodajnog prostora, skladišta, kancelarije, kabine, predprostora i WC-a. Trenutno se u poslovnom prostoru rade zahvati na uređenju interijera. Poslovni prostor se nalazi u prizemlju zgrade.

## STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE:

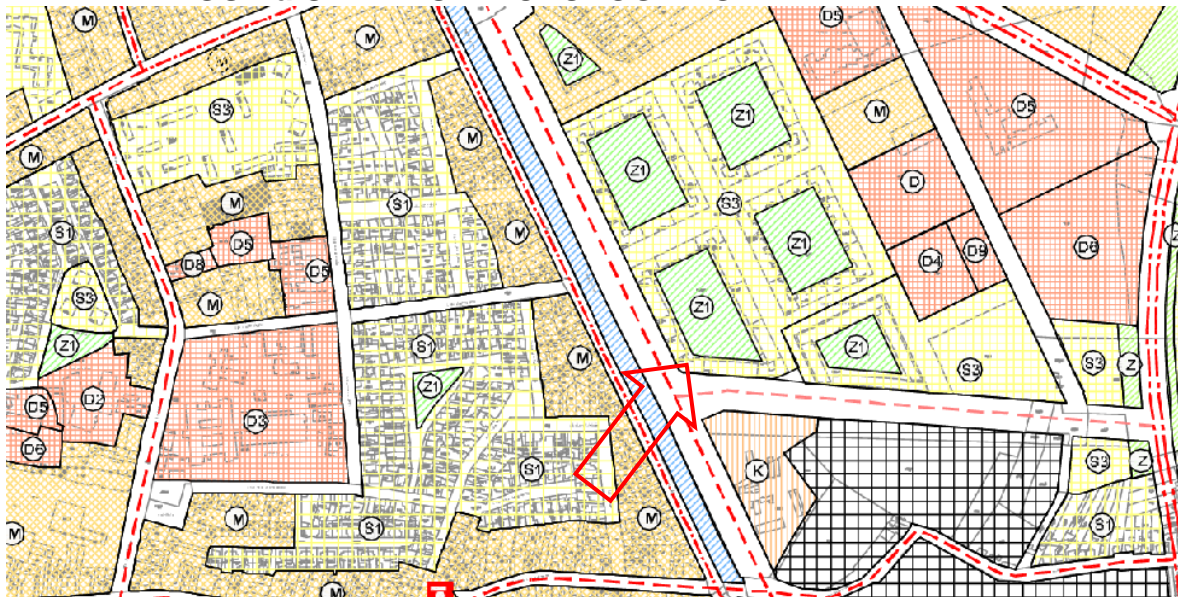
Stanje ucrtano u katastarski plan odgovara stanju na terenu. Zgrada posjeduje Uporabnu dozvolu Broj: UP/I-08-2859/1986 od 04. prosinca 1986. te je legalna.

## SPECIFIČNA OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Nekretnina se nalazi u naselju „Andrije Hebranga“ BL 6, u Slavonskom Brodu (prije stambeno naselje Franjo Sertić D9). Slavonski Brod je županijsko središte Brodsko-

posavske županije. Okolni objekti su većinom stambene namjene, odnosno stambeno-poslovne zgrade. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao vrlo dobru. Na mikrolokaciji postoji veliki broj kupoprodajnih poslovnih prostora, kao i podataka o zakupu poslovnih prostora. Onečišćenje zraka i zvučno onečišćenje su u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

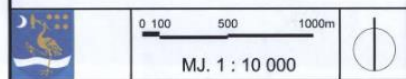
## IZVADAK IZ GUP-a GRADA SLAVONSKOG BRODA



HR-ISPUGUP-03964-R2-KA-1-1

### IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SLAVONSKOG BRODA

Naziv kartografskog prikaza:  
1.1. Korištenje i namjena prostora



Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada SlavonSKI Brod  
Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 15/08  
Javna rasprava (datum objave):  
Glas Slavonije 29. srpnja 2015. godine i Posavska Hrvatska 31. srpnja 2015. godine  
Pečat tijela odgovornog za javnu raspravu:  
Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):  
Službeni glasnik Grada SlavonSKI Brod broj 8/15  
Javni uvid držan:  
od: 06. kolovoz 2015. do: 04. rujna 2015.  
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Damir Klaić, dipl.ing.grad.

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

Stručni tim u izradi plana:  
Dunja Obžatić, dipl.ing.arh.  
Lidija Škec, dipl.ing.arh.  
Petra Jurić, dipl.ing.arh.  
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.  
Dean Vučić, ing.geod.  
Mladen Kardum, ing.grad.  
Damir Blažević, dipl.ing.arh.

Pečat predstavničkog tijela:  
Predsjednik predstavničkog tijela:

Istovjetnost ovog plana sa izvornikom  
Pečat nadležnog tijela:  
(ime, prezime i potpis)

### IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SLAVONSKOG BRODA

TUMAČ ZNAKOVA	
<b>GRANICE</b>	
	GRANICA GUP-A
	DRŽAVNA I ŽUPANIJSKA GRANICA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA
	GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

LIST 1.1. Namjena i korištenje prostora		
postojeće	planirano	TUMAČ ZNAKOVA
<b>RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA</b>		
		STAMBENA NAMJENA - S1-obiteljske kuće, S2-niska stambena izgradnja, S3-višestambena izgradnja
		STAMBENA NAMJENA - SV-zona sanacije degradiranog područja dijela vodocrpilišta
		MJEŠOVITA NAMJENA
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1-ugostiteljska, D2-socijalna, D3-zaradna, D4-srednjoškolska, D5-školska D6-znanost i visoka učilišta, D7-kultura, D8-vjerska, D9-stari i dječji dom
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1-predložio usluzna, K2-predložio poslovno-proizvodna, K3-predložio komunalno-usluzna, K-poslovna svih namjena
		GOSPODARSKA NAMJENA -UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
		TVRĐAVA BROD
		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1-s poslovnim prostorima i prostorima u funkciji korištenja, R2-s pratećom izgradnjom u funkciji korištenja, R3-bez građenja građevina
		JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1-jamni park, Z4-krajobrazno zelenilo
		ZASTITNE ZELENE POVRŠINE Z-zastitne zelene površine, ZV-zona zaštite vodocrpilišta
		POSEBNI PROSTORI I ČESTICE INFRASTRUKTURE IS1-elektroenergetika, IS2-prostorija i sjajni transport natle i plina, IS3-vodovodna, IS4-ostaloja općihih voda, IS5-površine infrastrukturnih sustava svih namjena
		GROBLJE
		ŠUMA Š1-gospodarska šuma, Š2-zastitna šuma
		VODNE POVRŠINE

Uvidom u važeći GUP Grada SlavonSKI Brod, čestica spada u izgrađeni dio građevinskog područja naselja – višestambena izgradnja S3.

## 5. TEHNIČKI OPIS I GEOMETRIJSKE VELIČINE

### TEHNIČKI OPIS

z.k.ul.br. 14274, k.o. Osijek, k.č.br. 5445

<b>Poslovna zgrada:</b>	Stambeno-poslovna namjena
<b>Godina izgradnje:</b>	cca 1985. godina
<b>Katnost:</b>	Pr+3K
<b>Pristup:</b>	Preko gradske ulice i popločenog nogostupa
<b>Konstrukcija:</b>	
Temelji i nadtemelji:	Beton
Nosivi zidovi/konstrukcija:	Armirani beton i betonski blok
Međukatna / stropna konstrukcija:	AB ploča
Pregradni zidovi:	Beton i betonski blok
Krovište:	Ravni krov sa svim slojevima toplinske i hidro izolacije
Pokrov:	Hidroizolacija
Limarija:	Opšavi, vertikalni oluci
Hidroizolacije:	Ispod temeljne ploče i pokrovnna hidroizolacija
<b>Pročelje:</b>	Završena fasada
<b>Unutarnja obrada</b>	
Zidova i stropova:	Žbukano i bojano
<b>Obrada podova:</b>	Keramika
<b>Stolarija:</b>	
<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena stolarija
<b>Vanjska stolarija:</b>	Drvena stolarija i bravarija
<b>Priključci i instalacije:</b>	
Vodovod:	Izveden i priključen na javnu gradsku mrežu
Kanalizacija:	Izvedena i priključena na javnu gradsku mrežu
Elektro instalacije:	Izvedene i priključene na javnu gradsku mrežu
Plin:	Izveden i priključen na javnu gradsku mrežu
Grijanje:	Izvedeno radijatorsko grijanje
Telefon:	Nema
Klima uređaj:	Ima
Sanitarije:	Ugrađene, završene

### GEOMETRIJSKE VELIČINE

#### Geometrijske veličine

ZGRADA - Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m <sup>2</sup> , a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m <sup>2</sup> , skladišta sa 18,00 m <sup>2</sup> , kancelarije od 4,10 m <sup>2</sup> , kabine od 4,60 m <sup>2</sup> , redprostora od 1,35 m <sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m <sup>2</sup>			
DIO ZGRADE	NKP POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	BRP POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) k=1,3	BRUTO VOLUMEN (m <sup>3</sup> ) h=3,51
POSLOVNI PROSTOR	67,30	78,40	333,20
<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	<b>67,30</b>	<b>78,40</b>	<b>333,20</b>

## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a Makroekonomska kretanja i prognoze, br 11:

Povoljna epidemiološka situacija tijekom trećeg tromjesečja ove godine i znatno manje restriktivne mjere za suzbijanje pandemije u odnosu na konkurentne zemlje pridonijele su iznimno dobrim gospodarskim ostvarenjima. Tekuća su kretanja pozitivno iznenadila, posebice kada je riječ o izvozu usluga i osobnoj potrošnji. Tako se realni gospodarski rast intenzivirao na tromjesečnoj razini te se realni BDP u odnosu na treće tromjesečje 2020. povećao za 15,8%. Dostupni podaci za listopad upućuju da bi se u četvrtom tromjesečju realan rast mogao nastaviti, iako nešto slabijim intenzitetom nego u trećem tromjesečju. Stoga se očekuje da će realni BDP, nakon snažne kontrakcije u 2020., u 2021. porasti za čak 10,8% i time nadmašiti pretkriznu razinu. Takva bi kretanja trebala rezultirati i zatvaranjem negativnog jaza domaćeg proizvoda. Kada je riječ o pojedinim sastavnicama, glavni bi pokretač gospodarskog rasta u 2021. godini trebala biti inozemna potražnja, no i ostale bi komponente potražnje trebale snažno pridonijeti rastu.

Budući da bi rast ukupnog izvoza mogao znatno nadmašiti rast uvoza, ocjenjuje se da je neto inozemna potražnja dala izražen pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu. U 2022. očekuje se razmjerno visok gospodarski rast (4,1%), pri čemu usporavanje rasta djelomice odražava bazni učinak. Negativni rizici vezani uz daljnji tijek pandemije bit će prisutni i u nastavku projekcijskog razdoblja, pa se ocjenjuje da su rizici uz gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. inflacija potrošačkih cijena (IPC) mogla bi se ubrzati na 2,4%, a očekuje se zadržavanje na toj prosječnoj razini i u 2022. godini. Porast inflacije u 2021. uglavnom je rezultat ubrzanja rasta cijena energije, a manjim dijelom i IPC-a bez hrane i energije, u uvjetima oporavka potražnje i poremećaja na strani ponude. Prognozira se da će povećanje doprinosa cijena hrane i IPC-a bez hrane i energije u 2022. godini poništiti manji doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. Mogao bi se primjetno povećati u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma, a takvi bi se trendovi mogli nastaviti i u 2022. godini. U skladu s tim očekuje se neto odljev kapitala na financijskom računu platne bilance i nastavak poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti tijekom projekcijskog horizonta. HNB je tijekom druge polovine 2021. nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku, uglavnom otkupljujući devizne priljeve od Ministarstva financija, koji su u prvom redu vezani uz sredstva povučena iz fondova EU-a. Znatni otkupi deviza od države tijekom 2021. najviše su pridonijeli zamjetnom rastu slobodnih novčanih sredstava banaka, što je pogodilo smanjenje troškova financiranja, pri čemu su pojedine kamatne stope pale na dosad najnižu razinu. Kreditiranje stanovništva nastavilo je jačati, čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg ubrzanja rasta stambenih kredita, a rast se plasmana poduzećima na godišnjoj razini usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna u 2021. bi mogao biti ostvaren manjak proračuna opće države u iznosu od 4,5% BDP-a, a prijedlogom proračuna za 2022. predviđen je manjak od 2,6% BDP-a. Nakon jednokratnog povećanja u 2020. očekuje se da će udio duga opće države biti ponovno na silaznoj putanji.

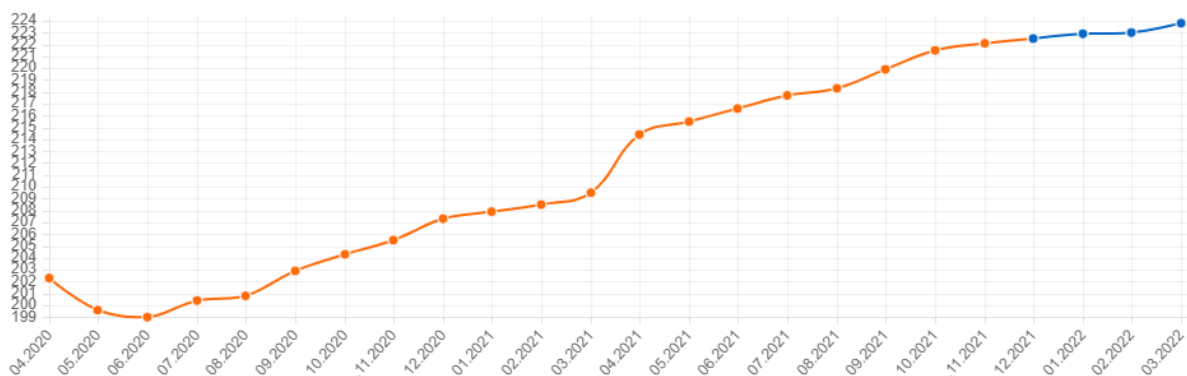
### TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog

povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



## 7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Dan očevida: 01.04.2022.

Dan kakvoće: 04.04.2022.

Dan vrednovanja: 04.04.2022.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina iz aplikacije eNekretnine.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine čestice, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju s procjenjivanim zemljištem.

**Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz aplikacije eNekretnine u kojoj se nalaze ostvareni kupoprodajni ugovori.**

**S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se prihodovna metoda procjene za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na zk.ul.br. 12490 k.o. Slavonski Brod, katastarska čestica br. 6322/9 u naravi ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6, 17. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m<sup>2</sup>, skladišta sa 18,00 m<sup>2</sup>, kancelarije od 4,10 m<sup>2</sup>, kabine od 4,60 m<sup>2</sup>, predprostora od 1,35 m<sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m<sup>2</sup>.**

### PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv) VRIJEDNOST NEKRETNINE

Vrijednost nekretnine utvrđuje se poredbenom metodom. vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine zemljišta.

### **Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica**

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s

poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

### **Troškovna metoda**

Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procijenjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage). Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije, te stanja građevine u kojem se ista nalazi u trenutku procjene.

### **Prihodovna Metoda**

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$
$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađenog zemljišta.

## **PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)**

### **Kategorije zemljišta – općenito**

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

## Kategorije zemljišta

Kategorije zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
<b>U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:</b>	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

Prema svemu gore navedenom zemljište koje je predmet ove Procjene je I kategorije.

Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora sa područja Slavenskog Broda. Izvor: **eNekretnine**

# Građevinsko zemljište na k.č.br. 6322/9, k.o. Slavonski Brod

## Usporedba 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1233300	
Datum pregleda	3.4.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4206793	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	1.032,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	222.000,00	
Datum ugovora	25.11.2019	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	DR. ANTE STARČEVIĆ - STAMBENO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE KUĆE	

## Usporedba 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1290341	
Datum pregleda	3.4.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4285760	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2020	
Površina u prometu	1.150,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	250.000,00	
Datum ugovora	28.05.2020	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	DR. ANTE STARČEVIĆ - STAMBENO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE KUĆE	

## Usporedba 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1280193	
Datum pregleda	3.4.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4245583	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.06.2020	
Površina u prometu	1.224,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	299.000,00	
Datum ugovora	15.01.2020	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	DR. ANTE STARČEVIĆ - STAMBENO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE KUĆE	

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina - HNB**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

Izračun vrijednosti objekta preko indeksa cijena nekretnina

R.br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.04.2022. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	1032	215,12	25.11.2019.	109,64	122,62	1,11838745	240,58
2.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	1150	217,39	28.05.2020.	115,9	122,62	1,057981018	230,00
3.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	1224	244,28	15.01.2020.	109,31	122,62	1,121763791	274,03

Procjena vrijednosti nekretnine (građevinsko zemljište na k.č.br. 6322/9, k.o. Slavonski Brod)

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODATCI</b>				
Prodajna cijena		222.000,00	250.000,00	299.000,00
Površina/neto korisna površina	24,42	1032	1150	1224
Cijena po m2		215,12	217,39	244,28
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		222.000,00	250.000,00	299.000,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		215,12	217,39	244,28
Datum transakcije		25.11.2019.	28.05.2020.	15.01.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,118387450	1,057981018	1,121763791
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Izgradivost (kig)	1	1	1	1
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Veličina (m2)	24,42	1032,00	1150,00	1224,00
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	osrednja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		240,58	230,00	274,03
Indikator vrijednosti po m2 (Kn)	248,20	240,58	230,00	274,03
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>VRIJEDNOST</b>	<b>6.061,08 kn</b>			

## Procjena vrijednosti nekretnine (cijena zakupa)

Procjena vrijednosti zakupa izračunata je poredbenom metodom na temelju podataka iz aplikacije e Nekretnine u kojoj se nalaze ostvareni ugovori o zakupu, a sa područja Grada Slavonskog Broda.

### Usporedba 1

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1459809
Datum pregleda	3.4.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.06.2021
Površina u prometu	14,91
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	800,00
Datum ugovora	01.06.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA

### Usporedba 2

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1540625
Datum pregleda	3.4.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.11.2021
Površina u prometu	18,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.000,00
Datum ugovora	15.11.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA

### Usporedba 3

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1498029
Datum pregleda	3.4.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2021
Površina u prometu	11,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	500,00
Datum ugovora	31.08.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S3 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA IZGRADNJA

## Izračun vrijednosti zakupa preko indeksa cijena nekretnina

R.br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina (m2)	Cijena zakupa kn/m2 (mjesečno)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.04.2022. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	14,91	53,66	01.06.2021.	122,17	122,62	1,003683392	53,85
2.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	18,00	55,56	15.11.2021.	122,62	122,62	1	55,56
3.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	11,00	45,45	31.08.2021.	122,62	122,62	1	45,45

PROCJENJIVANA NEKRETNINA		USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
OSNOVNI ULAZNI PODATCI				
Prodajna cijena		800,00	1.000,00	500,00
Površina/neto korisna površina	67,30	14,91	18	11
Cijena po m2		53,66	55,56	45,45
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		800,00	1.000,00	500,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,66	55,56	45,45
Datum transakcije		01.06.2021.	15.11.2021.	31.08.2021.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,000000000	1,000000000
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
KONTROLA čl.4 st1. Pravilnika +/- 30%		4,46	7,76	-11,83
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Izgradivost (kig)	1	1	1	1
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Veličina (m2)	67,3	14,91	18,00	11,00
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Mikrolokacija	Naselje "A.Hebranga" Slavonski Brod	Naselje "A.Hebranga" Slavonski Brod	Naselje "A.Hebranga" Slavonski Brod	Naselje "A.Hebranga" Slavonski Brod
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45

Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		53,85	55,56	45,45
Indikator vrijednosti po m2	51,62	53,85	55,56	45,45
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Kn/m2 mjesečno</b>		<b>51,62 kn</b>		

## FK MATRICA

FK Matrica		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjen
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije		2	2	2
Odabrani faktor korištenja zgrade (Fk)		2		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

1	god.	37
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	63
Faktor korištenja odabran iz FK Matrice	FK	2
Relativna starost (G/OVK)	%	37,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) prilog 10	62	62

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

PARAMETAR	NKP (m2)	CIJENA (Kn/m2)	VRIJEDNOST (Kn)
<b>ZAKUPNINA</b>			
POSLOVNI PROSTOR	67,30	51,62	3.474,09
<b>UKUPNO:</b>			<b>3.474,09</b>
<b>UKUPNO GODIŠNJI PRIHOD (KN):</b>			<b>41.689,12</b>
<b>TROŠKOVI</b>			
GOSPODARENJE I UPRAVLJANJE		5,00%	173,70
ODRŽAVANJE I ZAŠTITA		10,00%	347,41
RIZIK GUBITKA ZAKUPNINE		10,00%	347,41
<b>UKUPNO:</b>		<b>25,00%</b>	<b>868,52</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (KN):</b>			<b>10.422,28</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD (KN):</b>			<b>31.266,84</b>

	100%		
OPORTUNITETNI TROŠAK ZEMLJIŠTA	6.061,08 kn	8,00%	484,89
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (KN):</b>			<b>30.781,95</b>

PRILAGODBA	ODABRANA KAMATNA STOPA NA NEKRETNINE:		5,00%
	prema položaju nekretnine		-0,50%
	kvaliteta građevine		0%
	gospodarska situacija		0%
	razvojni potencijal nekretnine		0%
	KORIGIRANA KAMATNA STOPA NA NEKRETNINE:		4,50%
	PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA:	62	god.
	MULTIPLIKATOR:		20,77

<b>VRIJEDNOST GRAĐEVINE (KN):</b>	<b>639.341,16</b>
DODACI (KN):	0,00
ODBICI (KN):	0,00
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:</b>	<b>6.061,08</b>
<b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>645.402,24</b>

Predmetna nekretnina nalazi se na području relativno aktivnog tržišta. Može se očekivati utrživost u razumnom vremenskom periodu.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta na području Osječko-baranjske županije, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) tržištu u iznosu 1,02

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):**

$$T_v = 645.402,24 \text{ kn} \times 1,02 = \boxed{658.310,29 \text{ kn}}$$

## 8. MIŠLJENJE

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 12490 k.o. Slavonski Brod, katastarska čestica br. 6322/9 u naravi ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6, 17. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m<sup>2</sup>, skladišta sa 18,00 m<sup>2</sup>, kancelarije od 4,10 m<sup>2</sup>, kabine od 4,60 m<sup>2</sup>, predprostora od 1,35 m<sup>2</sup> i WC-a od 1,50 m<sup>2</sup>. Ukupne površine 67,30 m<sup>2</sup>. iznosi:

(Zaokruženo temeljem članka 68. st. 5. Pravilnika)

**658.000,00 kn** odnosno **86.922,06 €**

TV/NKP = 1.291,56 Eur/m<sup>2</sup>

srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan 04. travnja 2022. godine iznosi **7,57 kn** = 1,00 €

### UTVRĐIVANJE OSNOVICE ZA OSIGURANJE:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Brutto površina (BRP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - kn/m <sup>2</sup>	Nova građevinska vrijednost (NGV)
78,40	5.812,50 kn	455.700,00 kn

Izvor: Pokazatelj troškova građenja 2017

**Napomena:** U procijenjenoj vrijednosti uključen je PDV. Obavezni porezi u prometu nekretninama nisu uključeni u procijenjenu vrijednost. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za porez na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procjena je izrađena uvidom u dostupnu mi dokumentaciju. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

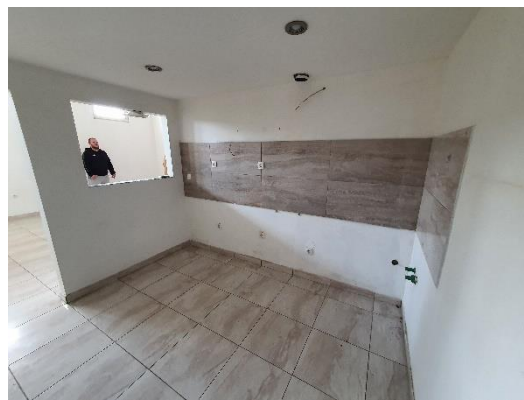
Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.

Potvrđujem da kao procjenitelj nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Našicama, 04. travnja 2022. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
Hrvoje Šleder, ing.građ.

## 9. FOTO DOKUMENTACIJA



## 10. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.htm>



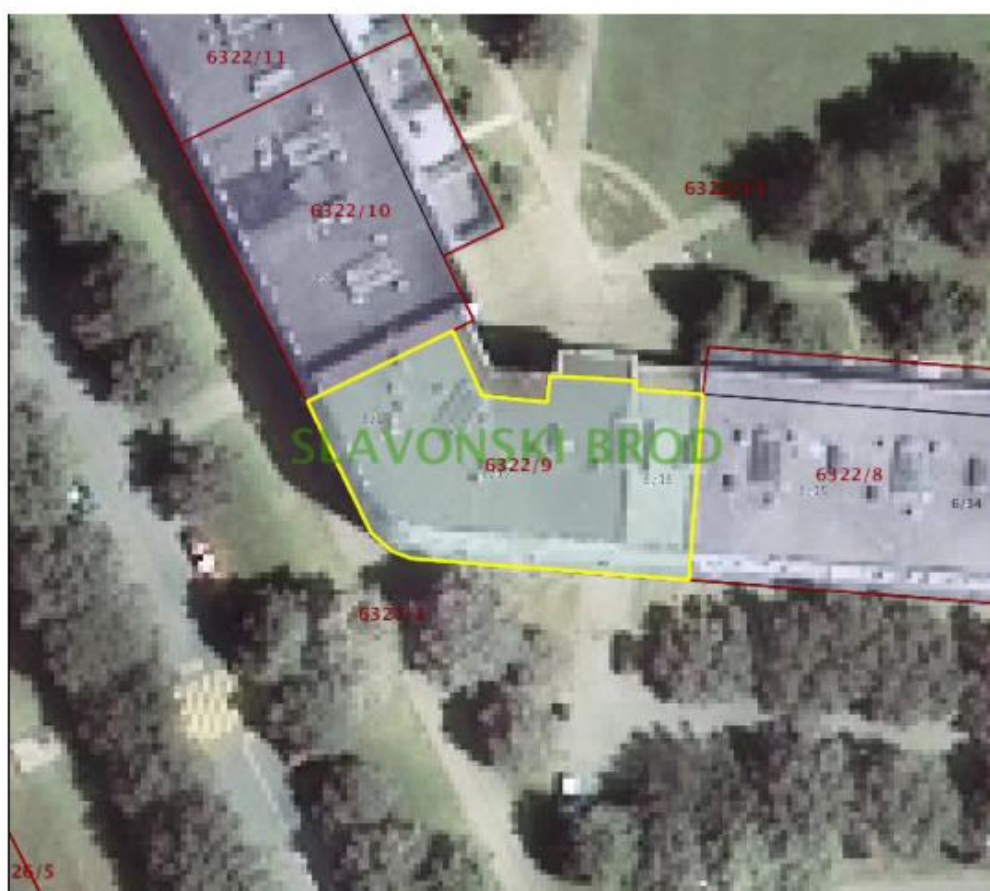
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328758  
k.č. br.: 6322/9

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.04.2022

**11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 02.04.2022. 22:45**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 12490

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3964/2022  
Aktivne plombe:**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 17 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6322/9	ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BL. 6			464	Pripis iz uložka 4511
		<b>UKUPNO:</b>			<b>464</b>	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17.	Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Poslovni prostor, blok 6 (D9), ukupne površine 67,30 m2, a koji se sastoji od prodajnog prostora sa 39,85 m2, skladišta sa 18,00 m2, kancelarije od 4,10 m2, kabine od 4,60 m2, predprostora od 1,35 m2 i WC-a od 1,50 m2 ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2022.

**12. POSJEDOVNI LIST**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI  
BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 03.04.2022

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 11958

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/19	MATJEVIĆ JOSIP, NASELJE A.HEBRANG 6/D, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	95124271196
2	1/19	DRŽAVNO VLASNIŠTVO-REPUBLIKA HRVATSKA, MARKOV TRG, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	52634238587
3	1/19	STANIĆ MARINKO, NASELJE A.HEBRANG 6/D, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	
4	1/19	PUDIĆ ŽELJKA, NASELJE A.HEBRANG 6/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	99031099096
5	1/19	DAMJANOVIĆ VLADIMIR, NASELJE A.HEBRANG 6/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	77896878704
6	1/19	KMET DANIJELA, DOMBOVIČEVA ULICA 12, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	87764787481
7	1/19	NOVAKOVIĆ ANTUN, NASELJE A.HEBRANG 6/D9, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	31840575930
8	1/19	DŽEPINA HRVOJE, NASELJE "ANDRIJA HEBRANG" 6/37, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20945689256
9	1/19	DELAČ SLAVICA, NASELJE A.HEBRANG 6/D, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	38590425514
10	1/19	IVANKOVIĆ JASMINKA-ANA, EUGENA KUMIČIĆA 89, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	64934072091
11	1/19	MATANOVIĆ MARINA, NASELJE MIKRORAJON 1/C, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	74957803334
12	1/19	MAMIĆ ZDENKA, NASELJE A.HEBRANG 6/D2, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	73944769135
		MAMIĆ ANTE, NASELJE A.HEBRANG 6/D2, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/2	52879485803
13	1/19	SLABIĆ ALEN, NASELJE A.HEBRANG 6/37, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	70134921779
14	1/19	PAVKOVIĆ MATO, NASELJE A.HEBRANG 6/9, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	55545752010
15	1/19	MRKALJ DAMIR, NASELJE A.HEBRANG 6/D3, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	59089882367
16	1/19	DŽEPINA ILIJA, NASELJE A.HEBRANG 6/5, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	79533698084

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	1/19	ALTEA D.O.O., ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	18564217038
18	1/19	GRAD SLAVONSKI BROD, VUKOVARSKA ULICA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	58007872049
19	1/19	GRAD SLAVONSKI BROD, VUKOVARSKA ULICA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	1/1	58007872049

#### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6322/9	NAS.A.HEBRANG	464	29		
			ZGRADA	464			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>464</b>			

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

### 13. UPORABAN DOZVOLA

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SLAVONSKI BROD  
Komitet za gradjevinarstvo  
stambeno komunalne poslove  
i prostorne planiranje

Broj: UR/I-08-2859/1986.  
Slavonski Brod, 4. prosinac 1986.

Komitet za gradjevinarstvo, stambeno komunalne poslove i prostorne planiranje Općine Slavonski Brod, nadležan na osnovi člana 81. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 52/81), na zahtjev GIK "Brod" RO Visokogradnja OCUR "Novogradnja" broj 1159/1986. od 16.10.1986. godine, izdaje

#### DOZVOLU ZA UPOTREBU

OCUR-u GIK "Brod" RO "Visokogradnja" OCUR "Novogradnja" Slavonski Brod, o d o b r a v a s e upotreba isgrađenog stambenog bloka broj 6 u naselju "Franjo Sertić" u Slavonskom Brodu, diletacije D8, D9, Dio D 11 i D12 -(119 stanova) i dva skloništa za 200 osoba.

Sastavni dio ove dozvole za upotrebu je i zapisnik komisije za tehnički pregled.

#### O b r a s l o ž e n j e

OCUR GIK "Brod" RO "Novogradnja" OCUR "Novogradnja" podnijela je zahtjev ovom organu za izdavanje dozvole za upotrebu isgrađenog stambenog bloka broj 6 u naselju "Franjo Sertić" u Slavonskom Brodu diletacije D8, D9, Dio, D11 i D12 (119 stanova) i dva skloništa za 200 osoba.

Povodno donesenog zahtjeva ovaj organ je osnovao komisiju koja je od dana 27.10.1986 do 7.11.1986. i od 12.11.1986. do 14.11.1986. godine, te 2. i 3. 12. 1986. izvršila tehnički pregled isvedenih radova i predložila ovom organu izdavanje dozvole za upotrebu.

Na osnovu navedenog, ovaj organ riješio je kao u dispozitivu.

#### UPUTA O PRAVNOM SREDETUVU

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba Republičkom komitetu za gradjevinarstvo, stambeno komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Zagreb u roku od 15 dana od dana prijema.

Žalba se podnosi putem ovog organa pismeno ili usmeno in javljena na zapisnik taksirana sa 80 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 54. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 6.000 dinara uplaćena je na račun broj 34300-840-078-3198.

ŠANOSTALNI UPRAVNI REFERENT  
Drašić Sedeta, dipl.pravnik

*Drašić Sedeta*

**DOSTAVITELI:**

1. **SGUR GIK "Brod" RO "Visokogradnja"**  
Slavonski Brod, Trg J. Godlara br. 2
2. **BDE-a Slavonski Brod**
3. **Gradjevinarska inspekcija, ovdje**
4. **Inspekcija, rada, ovdje**
5. **Sekretarijat za narodnu obranu**  
općine Slavonski Brod
6. **Dosije**
7. **Arhiva.**

...za ... općine Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...

**POSREDOVANJE I POSREDOVANJE I**

... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...

**POSREDOVANJE I POSREDOVANJE I**

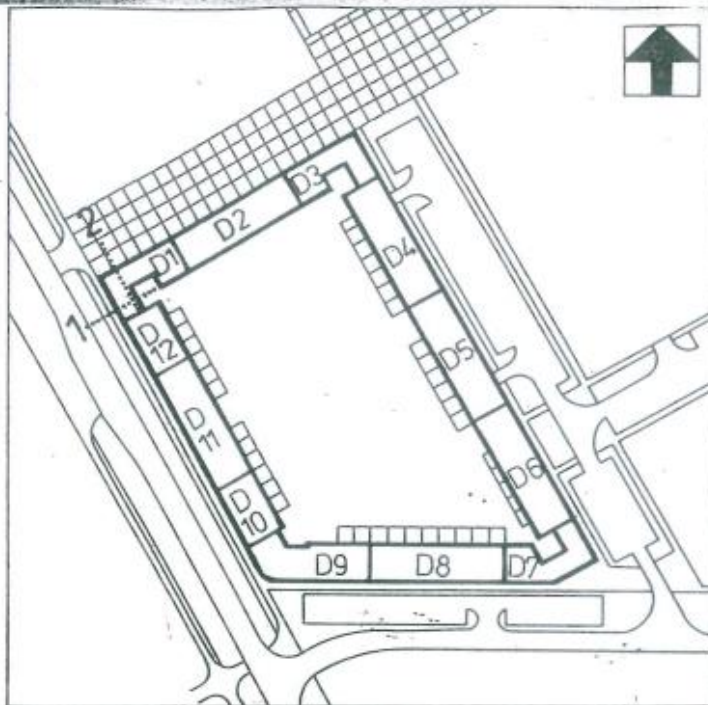
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...

**POSREDOVANJE I POSREDOVANJE I**

... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...  
... Slavonski Brod, ...

... Slavonski Brod, ...

... Slavonski Brod, ...



# STAMBENO NASELJE FRANJO SERTIĆ SLAV.BROD

BLOK BR. 6 LIST BR. 87  
MJ. 1:50

	<b>Zavod za arhitekturu</b> Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu
--	--

investitor	STAMBENA SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA, SLAVONSKI BROD	
objekt	BLOK BR. 6 U NASELJU „FRANJO SERTIĆ“ SLAVONSKI BROD	
predmet	GLAVNI PROJEKT	
sadržaj	PRESJEK 1    PRESJEK 2	
mjerilo-broj	1:50	
ODG. PROJEKTANT	T. GALIJAŠEVIĆ dipl. ing. arh.	
PROJEKTANT IDEJNE DOKUMENT	T. GALIJAŠEVIĆ dipl. ing. arh.    Ž. GUZMIĆ dipl. ing. arh. Z. HANŽEK dipl. ing. arh.    M. JOŠIĆ dipl. ing. arh.	
suradnici	S. HLAČA    Z. POMYKALO    S. RADIĆ    M. SARAPA Z. S. KVAČ    S. TORIĆ    JUREM    I. NAVRICA    B. VULINEC	
mjesto-datum	ZAGREB 23. 1982.	B. RADIMIĆ direktor <i>[signature]</i>