

# ELABORAT

## PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NEKRETNINA: K.Č.BR. 4707/1, 4708, 4709, 4710/9, 4710/10, K.O. SLAVONSKI BROD

LOKACIJA: 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA

NARUČITELJ: STARČEVIĆ D.O.O. „ u stečaju“, SLAVONSKI BROD, JURAJA DOBRILE BB

U Slavonskom Brodu, 15. kolovoz 2018. godine

Direktor:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za područje graditeljstva  
i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-229/16  
Slav. Brod, 9. lipnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 35/15., 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 5. st.1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 38/14. i 123/15., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravka Čelebija iz Slav. Broda, K.Š. Đalskog 10, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješio je

**1. DUBRAVKO ČELEBIJA, dipl. ing. građ.,** OIB 78317002408, sin Antuna i Nade r. Milašinović, rođ. 26. srpnja 1981. u Zagrebu, s prebivalištem u Slav. Brodu, K. Š. Đalskog 10, državljanin Republike Hrvatske

**s danom 9. lipnja 2017. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.**

2. Imenovani stalni sudski vještak **dužan** je sukladno odredbi čl. 9. st. 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini **dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju** za tekuću godinu, **jer će u protivnom,** sukladno odredbi čl. 13 st. 1. toč. 7. Pravilnika, **biti razriješen.**

Obrazloženje

**Dubravko Čelebija, dipl. ing. građ.,** podnio je ovom sudu zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev je priložio svu potrebnu dokumentaciju o ispunjavanju uvjeta za stalnog sudskog vještaka prema čl. 2. Pravilnika (domovnica, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, diploma Građevinskog fakulteta u Zagrebu od 16. lipnja 2008., potvrda o radnom stažu, zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.)

Podnositelj zahtjeva uspješno je završio obuku za sudska vještačenja prema izvješću Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka iz Zagreba, Našička 20, od 16. svibnja 2017., broj 01-ZČ-V-6/17.

Na temelju priložene dokumentacije i provedenog postupka, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete koji se traže Pravilnikom za obavljanje posla stalnog sudskog vještaka, pa je odlučeno kao u izreci rješenja sukladno odredbi čl. 10. st. 1. Pravilnika.

Imenovani sudski vještak u obvezi je dati prisegu, sukladno odredbi čl. 11. Pravilnika.

Stoga je odlučeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Dubravko Čelebija, slav. Brod, K.Š. Đalskog 10
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
5. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-344/2017

Slav. Brod, 14. studenog 2017.

#### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Mikro Svirčević povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebija, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. i 82/16.) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik),

riješio je

1 Pravnoj osobi "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor, OIB 12443068329 MBS 030177279 iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2017. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Pravna osoba „SB CONSULTING“ j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Pravne osobe, sukladno odredbi članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, i čl. 4. Pravilnika mogu obavljati sudska vještačenja samo u okviru svoje registrirane djelatnosti pod uvjetom da to obavljaju njihovi zaposlenici koji ispunjavaju uvjete iz stavka 2. članka 126. Zakona o sudovima.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je pravnoj osobi „SB CONSULTING“ j.d.o.o. za usluge iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10 rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slav. Brodu broj Tt-16/6223-4 od 05. rujna 2016. odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Nadalje je vidljivo da je Dubravko Čelebija, dipl. ing. zaposlenik – direktor pravne osobe „SB Consulting“ j.d.o.o. iz Slav. Broda, imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina ovosudnim rješenjem broj 4-Su-229/2016 od 9. lipnja 2017., te da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz čl. 4. Pravilnika i članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima, pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević



Dostaviti:

1. " SB Consulting“ j.d.o.o. iz Slav. Broda , K.Š.Đalskog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

## SADRŽAJ

### Kratki pregled i sažetak

1. Uvod.....	7
2. Identifikacija nekretnina i legalitet.....	8
3. Lokacija i opis nekretnine.....	19
4. Tehnički opis objekta.....	24
5. Izračun vrijednosti.....	30
Poredbena metoda.....	30
Troškovna metoda.....	43
6. Nova građevinska vrijednost.....	51
Tržišna vrijednost.....	51
7. Fotodokumentacija.....	52
8. Zaključak.....	57

## KRATKI PREGLED

NARUČITELJ: STARČEVIĆ D.O.O. „ u stečaju“  
35 000 SLAVONSKI BROD,  
JURAJA DOBRILE BB  
OIB: 06989565644

NEKRETNINE: K.Č. 4707/1, 4708, 4709, 4710/9, 4710/10  
K.O. SLAVONSKI BROD

DATUM: 15. KOLOVOZ 2018.

IZVRŠITELJ: DUBRAVKO ČELEBIJA, dipl.ing.gradž.

## SAŽETAK

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

1.) K.Č.BR. 4707/1.....	204.068,85EUR
2.) K.Č.BR. 4708 .....	18.988,86EUR
3.) K.Č.BR. 4709 .....	70.696,77EUR
4.) K.Č.BR. 4710/9.....	109.206,25EUR
<u>5.) K.Č.BR. 4710/10.....</u>	<u>48.778,34EUR</u>
SVEUKUPNO:	451.261,76EUR

NAPOMENA: Nekretnine se ne mogu prodavati odvojeno.

Sve cijene su u eurima.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutačno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

## 1. UVOD

Procjena je izvršena prema utvrđenom činjeničnom stanju u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima o procjeni nekretnina te su korištene slijedeće zakonske norme i napuci:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Očevid je izvršen 07.06.2018. na predmetnoj lokaciji i izgrađenim građevinama.

VJEŠTAK JE PRIBAVIO SLIJEDEĆU DOKUMENTACIJU:

- prikaz zk uložka (neslužbena kopija)
- posjedovni list (neslužbena kopija)
- izvod iz prostornog plana županije Brodsko-posavske
- izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, (neslužbena kopija)

NAPOMENA:

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinska-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

---

## 2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

ZEMLIŠNO KNJIŽNO STANJE: U pribavljenom prikazu zk uložka iskazano je:

K.č. 4707/1, 4708, 4709, 4710/9, 4710/10

Z.k. izvadak: od 09.08.2018.

K.o.: Slavonski Brod

Uložak broj: 5290

Vlasnik: STARČEVIĆ D.O.O., SLAVONSKI BROD, NAS. A. HEBRANGA 5 B/2

Teret: Upisan pod „C“ u gruntovnom izvatku

## LEGALITET

Zgrada poslovne namjene na k.č.br. 4707/1, 4708 i 4709 su upisane u zemljišnim knjigama i ucrtane u katastru dok poslovne zgrade na k.č.br. 4710/9 i 4710/10 nisu upisane u zemljišnim knjigama niti su ucrtane u katastru.

Od vlasnika nisam dobio na uvid projektну dokumentaciju niti dokaze legalnosti objekata na katastarskim česticama te sam iz katastra izvadio uvjerenje o evidentiranju građevina prije 15. veljače 1968. godine. Uvjerenje u prilogu

U zemljišnim knjigama nema pozitivne zabilježbe o legalnosti nekretnine.

Prema PPUP Slavonski Brod predmetna nekretnina nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Slavonski Šamac.

Eventualno založni pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Prikaz zk uložka (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice <http://pia.uredjenazemlja.hr/>

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Slavonskom Brodu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
 Stanje na dan: 09.08.2018. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 5209

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-5392/2012  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
**A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4707/1	ZGRADA U STANKA VRAZA ULICI			789	
2.	4708	ZGRADA U STANKA VRAZA ULICI			64	
3.	4709	ZGRADA U STANKA VRAZA ULICI			208	
4.	4710/9	DVORIŠTE U ULICI A. BARCA			742	
5.	4710/10	DVORIŠTE U ULICI A. BARCA			343	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2146</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 20.04.2011. broj Z-3119/11 Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Slavonskom Brodu od 15. travnja 2011. godine, br. kl: UP/I-612-08/10-05/0019, ur.br. 532-04-09/2-11-2 zabilježuje se spor u postupku provedbe rješenja stavljanja pod preventivnu zaštitu kompleksa "Koutumac" u Slavonskom Brodu u Vrazovoj ulici, do registriranja kulturnog dobra, na temelju stručnog vrednovanja, tj. do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 10, 11 i 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03 i 157/03, 87/09 i 88/10) na čkbr. 4707/1 i čkbr. 4710/9 u A.	ZABILJEZBA

**B  
 Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STARČEVIĆ DOO, SLAV. BROD, NAS. A. HEBRANGA 5 B/2	

**C  
 Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 10. svibnja 2001. br. Z-2543/01 Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 8. svibnja 2001. br. Ou-142/01 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 52.000,00 EUR-a (pedesetdvjetisućeeura) sa pripadajućom kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA 30, SLAV. BROD</b>	52.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se zabrana otuđenja založenih nekretnina bez suglasnosti vjerovnika.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.08.2018. 17:35:17

Stranica: 1

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 5209

 C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primlj: 11. listopada 2002. br. Z-5195/02 Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 9. listopada 2002. br. Ou-1145/02 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 50.500,00 EUR-a (pedesettisućapetsto eura) sa pripadajućom kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	50.500,00 EUR	
3.			
3.1	Primlj: 26. ožujka 2003. br. Z-1580/03 Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 25. ožujka 2003. br. Ou-354/03 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 50.000,00 EUR-a (pedesettisućaeura) sa ugovorenom kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	50.000,00 EUR	
4.			
4.1	Primlj: 05. rujna 2003. br. Z-4847/03. Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju od 4. rujna 2003. br. Ou-1007/03 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 60.000,00 EUR-a (šezdesettisućaeura) u protiv. kuna sa prip. kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	60.000,00 EUR	
5.			
5.1	Primlj: 29. prosinca 2003. br. Z-6749/03. Na osnovi ovjerenog sporazuma o zajmu od 23. prosinca 2003. br. Ou-1362/03 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 50.000,00 EUR-a (pedesettisućaeura) sa prip. kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	50.000,00 EUR	
6.			
6.1	Primljeno: 21. srpnja 2004. br. Z-3663/04. Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 16. srpnja 2004. br. Ou-604/2004. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 47.000,00 EUR-a (četrdesetsedamtisuća EUR-a) - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	47.000,00 EUR	
7.			
7.1	Primljeno: 15. ožujka 2005. br. Z-1558/05 Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. ožujka 2005. br. Ou.217/05 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A I (jedan) za glavni dug od 30.000,00 EUR-a (tridesettisuća eura) sa pripadajućom kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA SLAV. BROD</b>	30.000,00 EUR	
8.			
8.1	Primljeno: 22. veljače 2006. br. Z-1765/06. Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu od 1. listopada 2005. br. Ov-4210/06. uknjižuje se na nekretninama upisanim u A pravo zaloge za glavni dug od 1.109.059,36 KN (jedanmilijunstodevettisućapedesetdevetkunatridesetšestlipa) s ugovorenom kamatom od 10% godišnje - za korist: <b>STARČEVIĆ VLADIMIR, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22</b>	1.109.059,36 KN	
9.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5209

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Primljeno: 22. veljače 2006. br. Z-1766/06. Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu od 1. listopada 2005. br. Ov-4209/06. uknjižuje se na nekretninama upisanim u A pravo zaloga za glavni dug od 65.078,71 KN (šezdesetpetisućasedamdesetosamkunasedamdesetjednolipa) s ugovorenom kamatom od 10% godišnje - za korist: <b>STARČEVIĆ MARIJA, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22</b>	65.078,71 KN	
10.			
10.1	Primljeno: 27. lipnja 2006. br. Z-6156/06. Temeljem ovosudnog pravomoćnog rješenja od 21. lipnja 2006. br. Ovr-169/06. uknjižuje se na nekretnine upisane u A, ovršno pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine od 619.745,81 KN (šestodevetmetstisućasedamstočetrestpet i 81/100 kuna) - za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAV. BROD</b>	619.745,81 KN	
10.2	zabilježuje se ovršivost tražbine pod br. Z-6156/06.		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
11.			
11.1	Zaprimljeno 07.02.2008. broj Z-1068/08 Temeljem Ugovora o zajmu od 20. listopada 2007. godine, br. Ov-983/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 114.724,20 kn, s ugovorenom kamatom od 10% godišnje za korist: <b>MARKOVINOVIĆ-STARČEVIĆ MARIJA, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22</b>	114.724,20 KN	
13.			
13.1	Zaprimljeno 25.02.2008. broj Z-1597/08 Temeljem ugovora o zajmu od 20. listopada 2007. br. Ov-984/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za dug od 604.482,27 KN (šestočetritisućčetstoosamdesetdvijekndvadesetsedamlipa), s ugovornom kamatom od 10 % godišnje u korist: <b>STARČEVIĆ VLADIMIR, SLAV. BROD, VELIKE GOSPE BR. 22</b>	604.482,27 KN	
14.			
14.1	Zaprimljeno 18.03.2008. broj Z-2375/08. Temeljem ovosudnog Rješenja od 7. ožujka 2008. br. Ovr-2487/07. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Privredne banke Zagreb d.d. Zgreb, Račkog 6 , na nekretninama ovršenika STARČEVIĆ d.o.o. Sl. Brod, Nas. A. Hebrang B5 B2, upisanim u A.		ZABILJEŽBA OVRHE
15.			
15.1	Zaprimljeno 09.04.2008. broj Z-3152/08 Temeljem rješenja o ovrši od 07. travnja 2008. br. Ovr-1029/08 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstvo Financija Porezna Uprava Područni ured Sl. Brod protiv ovršenika STAČEVIĆ doo Sl. Brod, Nas. A. Hebrang 5 B2 na nekretninama upisanim u A.		ZABILJEŽBA
16.			
16.1	Zaprimljeno 03.08.2012. broj Z-5392/12 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, stalna služba u Slavonskom Brodu od 3. kolovoza 2012. br. Ovr-1214/12 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Damira Ocvirek vl. Metaloplast, Batrina, S. Radića 162 (OIB 12256216869) protiv ovršenika Starčević doo, Slavonski Brod, J. Dobrile bb, na nekretnine upisane u A.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.08.2018.

Prikaz posjedovnog lista (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice <http://pia.uredjenazemlja.hr/>



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 09.08.2018. 23:11

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 9742

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STARČEVIĆ D.O.O., NASELJE A. HEBRANG 5/B2, SLAVONSKI BROD	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dno	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
		4707/1	J.DOBRILE	789	40		
			ZGRADA	789			
		4708	J.DOBRILE	64	40		
			ZGRADA	64			
		4709	J.DOBRILE	208	40		
			ZGRADA	208			
		4710/9	A.BARCA	742	40		
			DVORIŠTE	742			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1803</b>			

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

KLASA: 935-08/18-02/293  
URBROJ: 541-21-01/3-18-2  
SLAVONSKI BROD, 29.05.2018

Područni ured za katastar Slavonski Brod na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09), a na zahtjev ČELEBIJA DUBRAVKO, OIB: 78317002408, ULICA KSAVERA ŠANDORA ĐALSKOG 10, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA izdaje se:

#### UVJERENJE

1. Da su na k.č.br. 4707/1 građevina označena slovom A i debljom linijom, na k.č.br. 4708 građevina označena slovom B i na k.č.br. 4709 k.o. Slavonski Brod građevina označena slovom C na kopiji katastarskog plana evidentirane u katastarskom operatu prije 15. veljače 1968. godine (premjer grada). Tlocrtna površina evidentirane građevine označene slovom A i debljom linijom izračunata je iz podataka dopunske skice izmjere broj 356 (9/40), a površina građevina označenih slovima B i C iskazana je u posjedovnom listu broj 9742 i iznosi za:  
A = 638 m<sup>2</sup>, B = 64 m<sup>2</sup> i C = 208 m<sup>2</sup>.

Ostali dio građevine označen slovom A i tankom linijom evidentiran je nakon reprodukcije plana 1970. godine, a točan datum evidentiranja nismo u mogućnosti utvrditi.

2. Identifikacijom je utvrđeno da su građevine označene slovima A1, locirana na k.č.br. 4707/1, građevina označena slovom B, locirana na k.č.br. 4708 i građevina označena slovom C, locirana na k.č.br. 4709 k.o. Slavonski Brod, prikazane na snimci iz zraka izrađenoj na temelju snimanja iz zraka 1966. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i snimak iz zraka iz 1966. godine.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.


Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 60,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Dalibor Čelebija, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent  
Priloga: 3

Službena osoba:  
Dalibor Čelebija, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent





  
 REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI  
 BROD

SLAVONSKI BROD, 29.05.2018

**IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA**

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 935-08/2018-02/293

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)  
 Posjedovni list: 9742


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STARČEVIĆ D.O.O., NASELJE A. HEBRANG 5/B2, SLAVONSKI BROD	

**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
		4707/1	J.DOBRILE	789	40		
			ZGRADA	789			
		4708	J.DOBRILE	64	40		
			ZGRADA	64			
		4709	J.DOBRILE	208	40		
			ZGRADA	208			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1061</b>			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.  
 NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Službena osoba: Dalibor Čelebija, geodetski tehničar  
 ovlašten geodetski predstavnik



1



8/10/2018

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



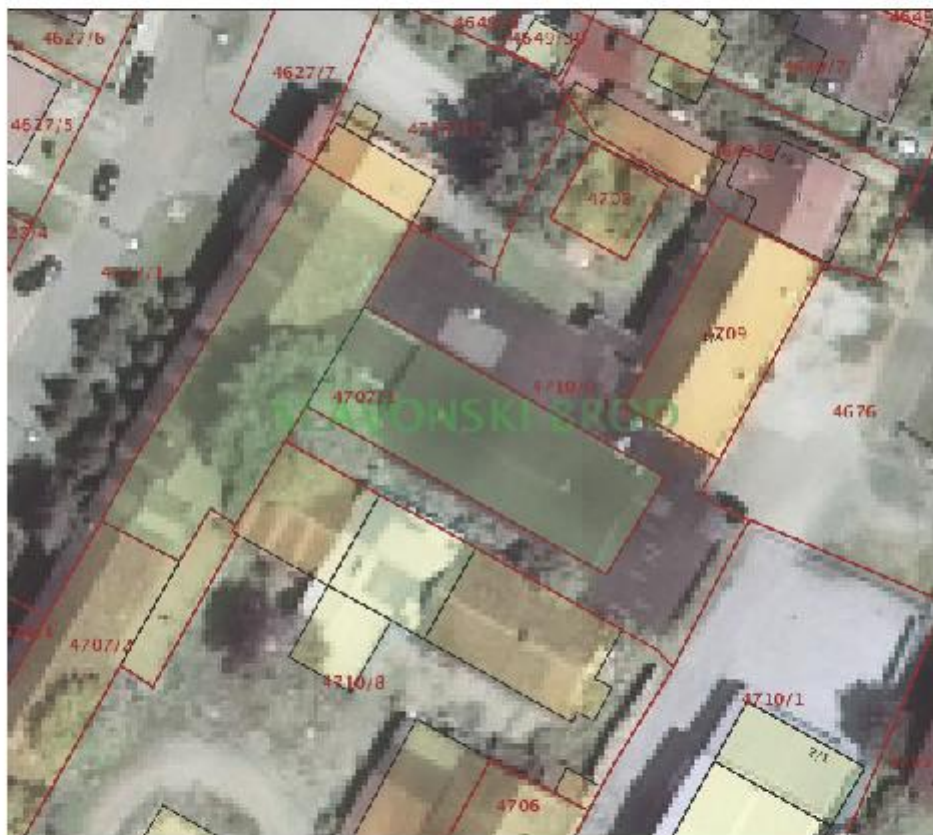
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SLAVONSKI BROD, 328738  
k.č. br.: 4707/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.08.2018

### 3. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

#### MAKROLOKACIJA

Opis države - Republika Hrvatska

Površina:	56.542km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28mil.stanovnika
Glavni grad/stanovništvo:	Zagreb/790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP:0,5%
Inflacija:	0,20%
Stopa nezaposlenosti:	18,40%
Valuta:	Kuna(100lipa)

Opći ekonomski podaci o zemlji:

Prema MMF-u bruto domaći proizvod je 2008. iznosio 54,950 milijarde USD ili 12.374 USD po stanovniku, a prema paritetu kupovne moći ukupni BDP iznosio je 74,419 milijardi USD ili 16.758 USD po stanovniku. Prema Eurostatu, statističkom uredu Eu, hrvatski BDP po stanovniku iskazan prema standardu kupovne moći iznosi 63% prosjeka Europske unije.

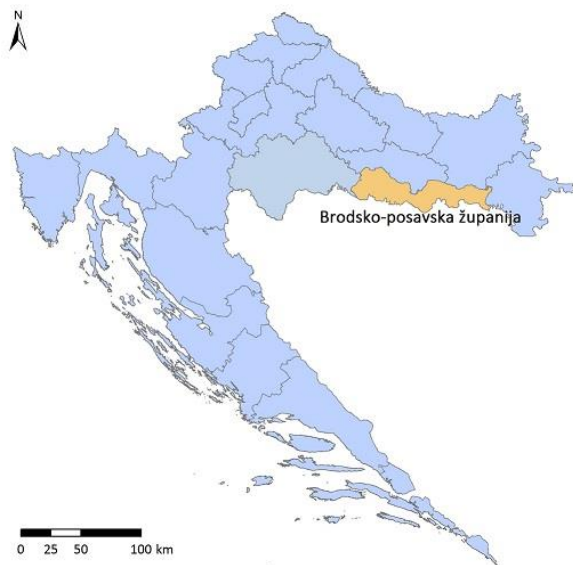
Poljoprivreda stvara 7,4% nacionalnog dohotka, a zapošljava 14,2% radne snage. Od 2,7 milijuna hektara poljoprivrednih površina obrađuje se oko 1,1 milijun. Ostatak je neobrađen ili u vlasništvu države. Prosječna veličina imanja je 1,9 hektara.

Industrija ostvaruje oko petine BDP-a, a zapošljava oko četvrtine radne snage. Brodogradnja je značajna privredna grana, a najveća brodogradilišta su: Brodosplit, Uljanik i 3.maj. Trgovina je najutjecajnija gospodarska grana, zapošljava oko 23,1% ukupno zaposlenih te ostvaruje prihod od 37,7%.

Turizam je iznimno važan za Hrvatsku. Broj turista u 2007. godini je premašio 11,16 milijuna, a ostvareno je 53 milijuna noćenja. Najviše turista dolazi iz Njemačke, Italije, Slovenije i Austrije. Dvije županije, Istarska i Primorsko-goranska, ugošćuju 44% turista. Prihod od turizma u prvih 9 mjeseci 2008. dosegnuo je 6,8 milijardi. Prihod od turizma u 2016. godini iznosi 8,63 milijardi. Udio turizma u BDP-u iznosi 22% što turizam označava strateškom granom gospodarstva i jednom od najkonkurentnijih djelatnosti.

Krajem 2009. godine Hrvatska je imala 679 tisuća zaposlenih u privatnim, 114 tisuća zaposlenih u državnim, a istu broj osoba je bio zaposlen u tvrtkama koje se nalaze u mješovitom vlasništvu. Pored njih Hrvatska ima i 240.000 zaposlenih u javnom sektoru.

## Opis regije - Brodsko-posavska županija



Populacija: 177.558 stanovnika

Sjedište / stanovništvo: Slavonski Brod / 59.507 (2001.)

BDP po stanovniku: 5.345 EUR

BDP: 0,931 EUR

### Informacije o regiji:

Na području Brodsko-posavske županije, prema podacima Financijske agencije (FINA), poslovalo je 10 ili 0,9% velikih poduzetnika, 52 ili 4,5% srednjih i 1.097 ili 94,6% malih poduzetnika, a po obliku vlasništva 1.078 trgovačkih društava u privatnom vlasništvu, 34 u državnom, 29 u mješovitom i 18 u zadružnom vlasništvu.

### Opis mjesta – Slavonski Brod

Slavonski Brod se nalazi na sjevernoj obali rijeke Save, na granici s Bosnom i Hercegovinom, središte je Brodsko-posavske županije. Predstavlja čvorište glavnih prometnih pravaca u smjeru zapad-istok i sjever-jug. Kroz Slavonski Brod prolaze željeznička pruga Paneuropski Koridor X i autocesta A3 iz zapadne Europe ka Bliskom Istoku, a na rijeci Savi je cestovni most koji spaja Hrvatsku i BiH (tu je i međunarodni granični prijelaz). Grad je lociran na pola puta između Zagreba i Beograda, na južnom rubu Panonske ravnice, između obronaka Dilja na sjeveru, i rijeke Save na jugu. Tragovi još iz rimskog doba pokazuju da je ovdje oduvijek bio prijelaz preko rijeke. U Slavonskom Šamcu se nalazi i granični prijelaz prema BiH te most preko rijeke Save kojim je povezan sa susjednim Bosanskim Brodom. Opis prometa i prometna povezanost Regionalne ceste, blizina autoceste A3 Zagreb-Lipovac

### Udaljenost od većih regionalnih centara

Zagreb 179km

Osijek 80km

## MIKROLOKACIJA



### Opis nekretnine

4707/1 - Zgrada u ulici Stanka Vraza, 4708 - Zgrada u ulici Stanka Vraza, 4709 - Zgrada u ulici Stanka Vraza, 4710/9 - Dvorište u ulici A. Barca, 4710/10 - Dvorište u ulici A. Barca

### Opis lokacije

Nekretnina se nalazi u Slavonski Brodu, u neposrednoj blizini centra grada. U samoj blizini nekretnine nalaze se gradska tržnica, bolnica, gradsko groblje, mjesni dom, osnovna škola te vrtić.

### Opis pristupačnosti

Osobni prijevoz

### Pristup

Putem javne površine

### Opis infrastrukture

U Slavonskom Brodu infrastruktura je razvijena.

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje	x				
Uredski prostor	x				
Skladišni prostor	x				
Proizvodnja		x			

### Karakteristike nekretnine

Pozicija - ravna površina

---

Naslijeđeno onečišćenje

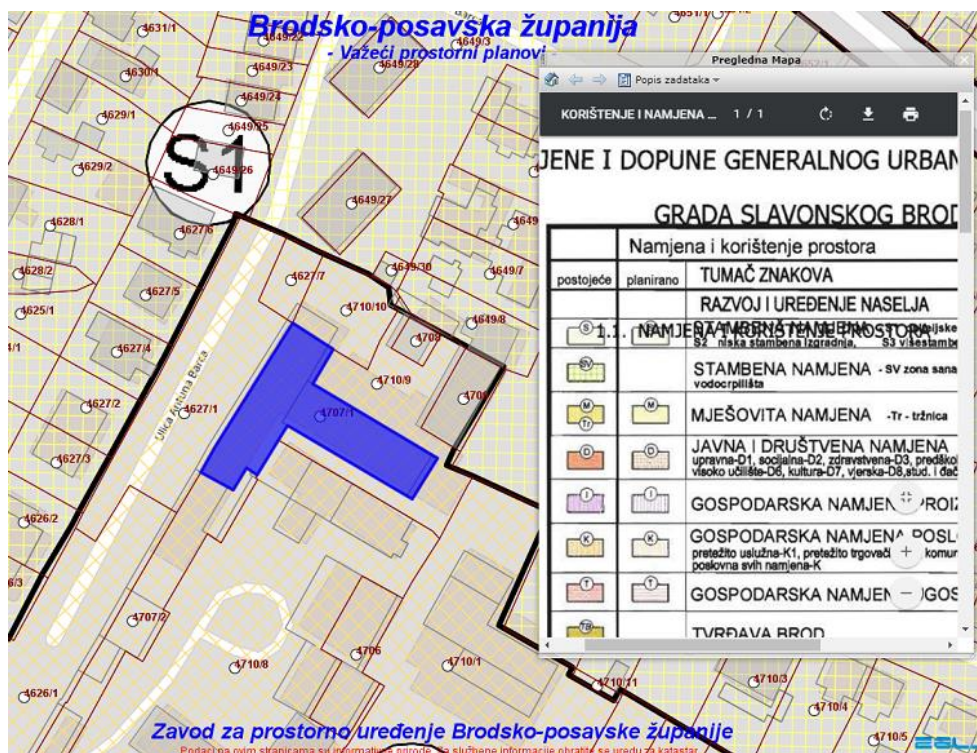
Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice: <http://pia.uredjenazemlja.hr/>

K.Č. 4707/1, 4708, 4709, 4710/9, 4710/10



Izvod iz Prostornog plana Brodsko-posavske županije preuzetog sa web stranice: <http://www.zeljko-gis.com/>



K.Č.BR.4707/1

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Generalni opis objekta:	poslovna zgrada 1 (PZ1)
Katovi:	Pr
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1966., obnova: -
Konstrukcija:	zidana od opeke i AB serklaži
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	zidani sa opekom, drveni grednik
Krovna konstrukcija i pokrov	drvena dvostrešna sa salonitnim pločama
Pročelje	-
Visina etaže	3,80m
Unutarnji zidovi	-
Prozori	drveni
Vrata	drveni
Unutarnja stolarija	drvena
Podne obloge	drveni pod
Grijanje/ventilacija	plinska kotlovnica
Sanitarije/kupaonica	srednjeg standarda
Rasvjeta/električna oprema	srednjeg standarda
Standardna oprema	obnovljen/dobar
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m2)	koef.	NKP (m2)	BKP (m2)	BVO(m3)
PRIZEMLJE h=3,80m					
SVE PROSTORIJE	381,02	1,00	381,02	423,35	
UKUPNO:	381,02		381,02	423,35	1.608,73

Generalni opis objekta:	poslovna zgrada 2 (PZ2)
Katovi:	P
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1975., obnova: -
Konstrukcija:	zidana od opeke i AB serklaži
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	drvena nosiva konstrukcija, drveni grednik
Krovnna konstrukcija i pokrov	dvostrešna sa salonitim pokrovom
Pročelje	ožbukana i bojana fasada
Visina etaže	2,50m
Unutarnji zidovi	-
Prozori	Drvena
Vrata	PVC
Unutarnja stolarija	-
Podne obloge	beton
Grijanje/ventilacija	drva
Sanitarije/kupaonica	-
Rasvjeta/električna oprema	-
Standardna oprema	-
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid adaptiran dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	mjestimična vlaga na zidovima
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

**IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA**

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	BKP (m <sup>2</sup> )	BVO(m <sup>3</sup> )
VISINA h=3,16m					
SVE PROSTORIJE	318,83	1,00	318,83		
UKUPNO:	318,83		318,83	354,25	1.119,43

K.Č.BR. 4708

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Generalni opis objekta:	pomoćna zgrada
Katovi:	Pr
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1966., obnova: 1988.godine
Konstrukcija:	AB konstrukcija
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	AB konstrukcija
Krovna konstrukcija i pokrov	AB ploča / crijep
Pročelje	ožbukana i bojana fasada
Visina etaže	2,80m
Unutarnji zidovi	AB
Prozori	-
Vrata	drvena
Unutarnja stolarija	drvena
Podne obloge	keramičke pločice
Grijanje/ventilacija	drva
Sanitarije/kupaonica	-
Rasvjeta/električna oprema	srednjeg standarda
Standardna oprema	obnovljen/dobar
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid adaptiran dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m2)	koef.	NKP (m2)	BKP (m2)	BVO(m3)
PRIZEMLJE h=2,80m					
SVE PROSTORIJE	55,25	1,00	55,25		
UKUPNO:	55,25		55,25	64,00	179,20

K.Č.BR. 4709

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Generalni opis objekta:	poslovna zgrada
Katovi:	Pr
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1966., obnova: 1989. godine
Konstrukcija:	zidana od opeke i AB serklaži
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	zidani sa opekom, drveni grednik
Krovna konstrukcija i pokrov	drvena dvostrešna sa crijepom
Pročelje	ožbukana i bojana fasada
Visina etaže	3,25m
Unutarnji zidovi	gips ploče
Prozori	drveni
Vrata	drvena
Unutarnja stolarija	drvena
Podne obloge	keramičke pločice, parket
Grijanje/ventilacija	električne grijalice
Sanitarije/kupaonica	srednjeg standarda
Rasvjeta/električna oprema	srednjeg standarda
Standardna oprema	obnovljen/dobar
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid adaptiran dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m2)	koef.	NKP (m2)	BKP (m2)	BVO(m3)
PRIZEMLJE h=3,25m					
SVE PROSTORIJE	175,12	1,00	175,12		
UKUPNO:	175,12		175,12	206,30	824,12

K.Č.BR. 4710/9

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Generalni opis objekta:	poslovna zgrada
Katovi:	Pr
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1998., obnova: -
Konstrukcija:	drvena konstrukcija
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	drvena konstrukcija
Krovna konstrukcija i pokrov	drvena jednostrešna sa limenim pokrovom
Pročelje	lim
Visina etaže	3,45-3,70m
Unutarnji zidovi	-
Prozori	-
Vrata	-
Unutarnja stolarija	drvena
Podne obloge	keramičke pločice, laminat, betonska ploča
Grijanje/ventilacija	-
Sanitarije/kupaonica	-
Rasvjeta/električna oprema	srednjeg standarda
Standardna oprema	obnovljen/dobar
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	BKP (m <sup>2</sup> )	BVO(m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE h=3,45-3,70m					
SVE PROSTORIJE	331,31	1,00	331,31		
UKUPNO:	331,31		331,31	367,25	1.297,64

K.Č.BR. 4710/10

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Generalni opis objekta:	poslovna zgrada
Katovi:	P+1
Godina izgradnje/obnove:	gradnja: 1997., obnova: -
Konstrukcija:	zidana od opeke i AB serklaži
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	betonski
Nosivi zidovi i stropovi	zidani sa opekom sa polumontažnim fert stropovima, AB serklaži
Krovna konstrukcija i pokrov	drvena dvostrešna sa crijepom
Pročelje	ožbukana i bojana fasada
Visina etaže	2,80m
Unutarnji zidovi	opeka
Prozori	drveni
Vrata	drvena
Unutarnja stolarija	-
Podne obloge	-
Grijanje/ventilacija	-
Sanitarije/kupaonica	-
Rasvjeta/električna oprema	-
Standardna oprema	obnovljen/dobar
Vanjski sadržaji	-
Izgradnja i održavanje	raspon uvida: unutarnji i vanjski uvid objekt nedovršen dobro održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	nema
Certifikat energetske obnove	ne postoji
Stanje	dobro

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMEN PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	BKP (m <sup>2</sup> )	BVO(m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE I KAT h=2,80m					
SVE PROSTORIJE	76,90	1,00	76,90		
UKUPNO:	76,90		76,90	106,08	265,20

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

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

Jedinična cijena se određuje temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnim u sustavu Enekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Datum kakvoće: 07.06.2018.

Datum vrednovanja: 15.08.2018.

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost predmetne nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih pri izradi procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička niti imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

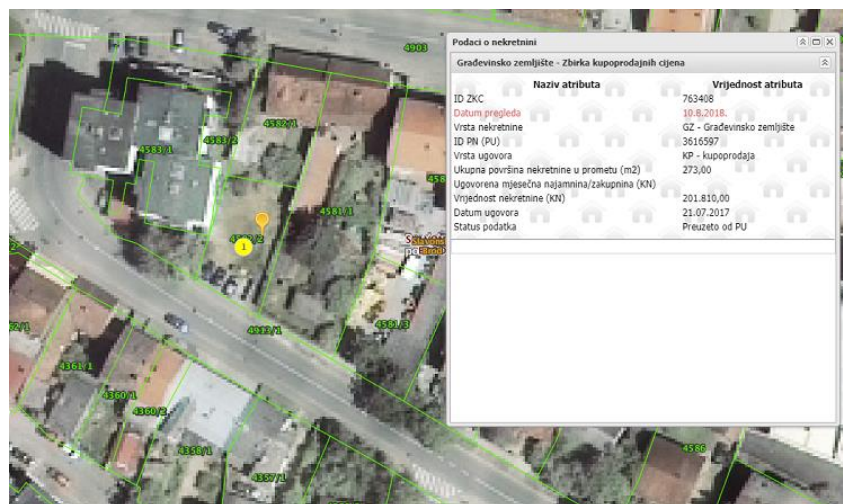
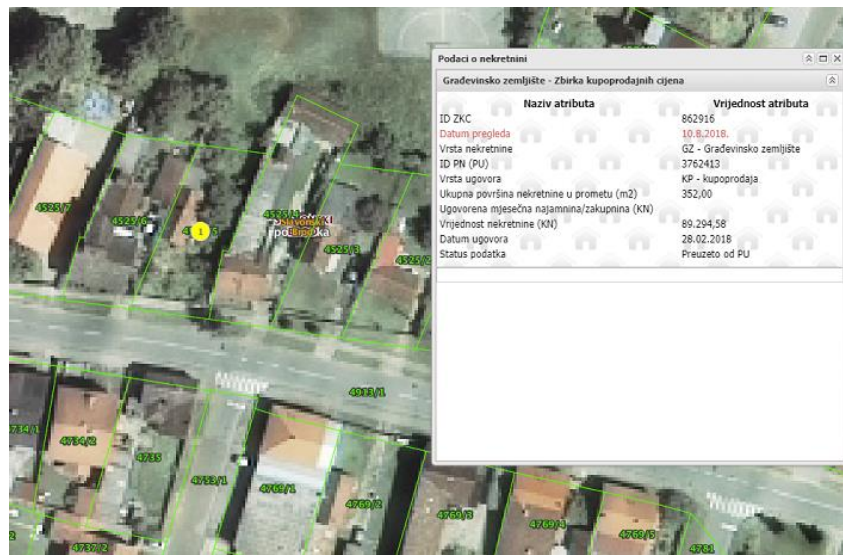
Što se tiče podatka o useljenosti stambena zgrada je u upotrebi.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Temeljem pribavljenog izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojeni su slijedeća građevinska zemljišta najbližija predmetnom koji se nalaze unutar istog cjenovnog bloka, a njihova kupoprodaja je realizirana unutar razdoblja od 4 godine:


R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m <sup>2</sup> )	CIJENA (Kn)	CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )
1	4252/9	SL.BROD	28.02.2018.	352,00	89.294,58	253,68
2	4582/2	SL.BROD	21.07.2017.	273,00	201.810,00	739,23
3	4834/9	SL.BROD	10.02.2017.	456,00	133.959,40	293,77

POREDBENE NEKRETNINE



**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:**

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene iz aplikacije e-nekretnine primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA</b>							
<i>HOUSE PRICE INDICES</i>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
<b>2014.</b>	<b>Q1</b>	102,94	105,29	101,96	<b>102,04</b>	103,26	<b>103,24</b>
	<b>Q2</b>	103,82	106,19	102,83	<b>102,23</b>	104,71	<b>103,47</b>
	<b>Q3</b>	103,00	107,84	100,87	<b>102,29</b>	102,69	<b>105,04</b>
	<b>Q4</b>	102,14	106,86	100,07	<b>102,17</b>	102,80	<b>99,43</b>
<b>2015.</b>	<b>Q1</b>	101,05	100,87	101,12	<b>101,62</b>	101,00	<b>100,20</b>
	<b>Q2</b>	99,13	98,67	99,33	<b>99,84</b>	98,47	<b>100,50</b>
	<b>Q3</b>	99,86	100,98	99,37	<b>99,92</b>	100,01	<b>99,14</b>
	<b>Q4</b>	99,96	99,48	100,18	<b>98,62</b>	100,51	<b>100,16</b>
<b>2016.</b>	<b>Q1</b>	101,21	99,07	101,73	<b>100,43</b>	101,77	<b>100,21</b>
	<b>Q2</b>	100,28	95,80	101,23	<b>99,91</b>	100,33	<b>100,52</b>
	<b>Q3</b>	101,31	96,67	102,30	<b>101,96</b>	101,80	<b>97,74</b>
	<b>Q4</b>	100,75	94,84	101,97	<b>100,56</b>	101,39	<b>98,26</b>
<b>2017.</b>	<b>Q1</b>	100,85	92,86	102,51	<b>100,72</b>	102,25	<b>95,53</b>
	<b>Q2</b>	104,55	96,71	106,17	<b>102,69</b>	106,58	<b>100,93</b>
	<b>Q3</b>	105,13	97,76	106,65	<b>106,45</b>	105,46	<b>100,20</b>
	<b>Q4</b>	108,45	98,73	110,46	<b>110,46</b>	108,67	<b>102,26</b>

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )
1	4252/9	28.02.2018.	102,26	102,26	253,68	253,68
2	4582/2	21.07.2017.	102,26	100,20	739,23	754,43
3	4834/9	10.02.2017.	102,26	95,53	293,77	314,47

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE K.Č.BR. 4707/1

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljiše2	zemljiše3
prodajna cijena (kn)		89.294,58	201.810,00	133.959,40
površina (m2)	789,00	352,00	273,00	456,00
cijena (kn/m2)		253,68	754,43	314,47
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		253,68	754,43	314,47
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	789,00	352,00	273,00	456,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,05
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		0,95	0,95	0,95
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,05	1,10	1,05
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
prometna povezanost	blizu	bolja	ista	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	djelomično	ima	ima	ima
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	ima	1,00	1,00	1,00
vodovod	ima	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	ima	1,00	1,00	1,00
buka	nema	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,0474	1,0973	1,0474
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>265,70</b>	<b>827,84</b>	<b>329,38</b>
<b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>		<b>474,31</b>		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	265,70	0,4398	43,98
2	827,84	-0,7454	-74,54
3	329,38	-0,3056	-30,56
PROSJEČNA CIJENA	474,31		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	789,00		
CIJENA:	374.230,59		

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE K.Č.BR. 4708

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (kn)		89.294,58	201.810,00	133.959,40
površina (m2)	64,00	352,00	273,00	456,00
cijena (kn/m2)		253,68	754,43	314,47
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		253,68	754,43	314,47
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	II	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		0,80	0,80	0,80
veličina (m2)	64,00	352,00	273,00	456,00
prilagodba (0,90-1,10)		0,95	0,95	0,95
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		1,00	1,00	1,00
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
prometna povezanost	blizu	bolja	ista	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	djelomično	ima	ima	ima
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	nema	1,00	1,00	1,00
vodovod	nema	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	nema	1,00	1,00	1,00
buka	tolerantna	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		0,7600	0,7600	0,7600
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>192,80</b>	<b>573,37</b>	<b>239,00</b>
<b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>		<b>335,06</b>		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	192,80	0,4246	42,46
2	573,37	-0,7112	-71,12
3	239,00	-0,2867	-28,67
PROSJEČNA CIJENA	335,06		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	64,00		
CIJENA:	21.443,84		

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE K.Č.BR. 4709

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljiše2	zemljiše3
prodajna cijena (kn)		89.294,58	201.810,00	133.959,40
površina (m2)	208,00	352,00	273,00	456,00
cijena (kn/m2)		253,68	754,43	314,47
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		253,68	754,43	314,47
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	208,00	352,00	273,00	456,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		1,00	1,00	1,00
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,10	1,10	1,10
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
prometna povezanost	blizu	bolja	ista	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	djelomično	ima	ima	ima
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	nema	1,00	1,00	1,00
vodovod	ima	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	ima	1,00	1,00	1,00
buka	tolerantna	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,1000	1,1000	1,1000
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>279,05</b>	<b>829,87</b>	<b>345,92</b>
<b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>		<b>484,95</b>		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	279,05	0,4246	42,46
2	829,87	-0,7112	-71,12
3	345,92	-0,2867	-28,67
PROSJEČNA CIJENA	484,95		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	208,00		
CIJENA:	100.869,60		

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE K.Č.BR. 4710/9

osnovni podaci	predmetno	zemljiše1	zemljiše2	zemljiše3
prodajna cijena (kn)		89.294,58	201.810,00	133.959,40
površina (m2)	742,00	352,00	273,00	456,00
cijena (kn/m2)		253,68	754,43	314,47
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		253,68	754,43	314,47
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	742,00	352,00	273,00	456,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,05
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		0,95	0,95	0,95
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,05	1,05	1,05
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
prometna povezanost	blizu	bolja	ista	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	djelomično	ima	ima	ima
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	nema	1,00	1,00	1,00
vodovod	ima	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	ima	1,00	1,00	1,00
buka	nema	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,0474	1,0474	1,0474
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>265,70</b>	<b>790,19</b>	<b>329,38</b>
<b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>		<b>461,76</b>		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	265,70	0,4246	42,46
2	790,19	-0,7113	-71,13
3	329,38	-0,2867	-28,67
PROSJEČNA CIJENA	461,76		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	742,00		
CIJENA:	342.625,92		

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE K.Č.BR. 4710/10

osnovni podaci	predmetno	zemljište1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (kn)		89.294,58	201.810,00	133.959,40
površina (m2)	343,00	352,00	273,00	456,00
cijena (kn/m2)		253,68	754,43	314,47
ekonomski aspekti				
prilagodba prema tržištu		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		253,68	754,43	314,47
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
vlasnička prava		knjižno	knjižno	knjižno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
fizički aspekti				
kategorija zemljišta	I	I	I	I
prilagodba (0,25-4,00)		1,00	1,00	1,00
veličina (m2)	343,00	352,00	273,00	456,00
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
oblik; omjer stranica				
prilagodba (0,75-1,25)		1,00	1,00	1,00
orijentacija; osvjetljenost				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena				
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen				
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
izgradivost				
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
koeficijent iskoristivosti				
prilagodba (0,29-3,41)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	blizina	bolja	bolja	bolja
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
prometna povezanost	blizu	bolja	ista	bolja
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	djelomično	ima	ima	ima
el.energija	ima	1,00	1,00	1,00
plin	nema	1,00	1,00	1,00
vodovod	nema	1,00	1,00	1,00
kanalizacija	nema	1,00	1,00	1,00
buka	nema	ista	ista	ista
prilagodba (0,95-1,05)		1,00	1,00	1,00
zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
doprinosi	plaćeni	plaćeni	plaćeni	plaćeni
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
prava i tereti	nema	nema	nema	nema
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,0000	1,0000	1,0000
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>253,68</b>	<b>754,43</b>	<b>314,47</b>
<b>SREDNJA VRIJEDNOST</b>		<b>440,86</b>		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (Kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	253,68	0,4246	42,46
2	754,43	-0,7113	-71,13
3	314,47	-0,2867	-28,67
PROSJEČNA CIJENA	440,86		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	343,00		
CIJENA:	151.214,98		

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

K.Č.BR.4707/1

### ZGRADA POSLOVNE NAMJENE 1

NKP	381,02m <sup>2</sup>
GBP	423,35m <sup>2</sup>
OBUJAM	1.608,73m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	4.000,00kn/m <sup>2</sup>

Nv	381,02	4.000,00 kn	1.524.080,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	1.608,73	36,00 kn	57.914,28 kn
VODNI DOPRINOS:	1.608,73	2,80 kn	4.504,44 kn
PROJEKTIRANJE:	423,35	80,00 kn	33.868,00 kn
NADZOR i KONZALTING:	0,02	1.524.080,00 kn	30.481,60 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	1.524.080,00 kn	30.481,60 kn
<b>UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:</b>			<b>157.249,92 kn</b>

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S

UZGREDNIM TROŠKOVIMA:

1.681.329,92 kn

### FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1966
Starost građevine SG:	52
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	48
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,52
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	44
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	44
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	56
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,56
Preostala vrijednost Tv:	743.112,02

## ZGRADA POSLOVNE NAMJENE 2

NKP	318,83m <sup>2</sup>
GBP	354,25m <sup>2</sup>
OBUJAM	1.119,43m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	3.200,00Kn/m <sup>2</sup>

Nv	318,83	3.200,00 kn	1.020.256,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	1.119,43	36,00 kn	40.299,48 kn
VODNI DOPRINOS:	1.119,43	7,50 kn	8.395,73 kn
PROJEKTIRANJE:	354,25	80,00 kn	28.340,00 kn
NADZOR i KONZALTING:	0,02	1.020.256,00 kn	20.405,12 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	1.020.256,00 kn	20.405,12 kn
UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:			117.845,45 kn

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S

UZGREDNIM TROŠKOVIMA:

1.138.101,45 kn

### FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1975
Starost građevine SG:	43
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	57
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3,5
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,43
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	40
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	40
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	60
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,60
Preostala vrijednost Tv:	455.240,58
Trošak legalizacije:	58.392,36
Ispravljena tržišna vrijednost:	396.848,22

K.Č.BR.4708

**POMOĆNA ZGRADA**

NKP	55,25m <sup>2</sup>
GBP	64,00m <sup>2</sup>
OBUJAM	179,20m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	4.500Kn/m <sup>2</sup>

Nv	55,25	4.500,00 kn	248.625,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	179,20	36,00 kn	6.451,20 kn
VODNI DOPRINOS:	179,20	2,80 kn	501,76 kn
PROJEKTIRANJE:	64,00	80,00 kn	5.120,00 kn
NADZOR I KONZALTING:	0,02	248.625,00 kn	4.972,50 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	248.625,00 kn	4.972,50 kn
UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:			22.017,96 kn

 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S UZGREDNIM  
 TROŠKOVIMA:

270.642,96 kn

## FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1966
Starost građevine SG:	52
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	48
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,52
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	44
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	44
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	56
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,56
Preostala vrijednost Tv:	119.453,49

K.Č.BR.4709

**ZGRADA POSLOVNE NAMJENE**

NKP	175,12m <sup>2</sup>
GBP	206,03m <sup>2</sup>
OBUJAM	824,12m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	5.000Kn/m <sup>2</sup>

Nv	175,12	5.000,00 kn	875.600,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	824,12	36,00 kn	29.668,32 kn
VODNI DOPRINOS:	824,12	2,80 kn	2.307,54 kn
PROJEKTIRANJE:	206,03	80,00 kn	16.482,40 kn
NADZOR i KONZALTING:	0,02	875.600,00 kn	17.512,00 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	875.600,00 kn	17.512,00 kn
UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:			83.482,26 kn

 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S  
 UZGREDNIM TROŠKOVIMA:

959.082,26 kn

## FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1966
Starost građevine SG:	52
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	48
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,52
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	44
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	44
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	56
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,56
Preostala vrijednost Tv:	423.700,47

K.Č.BR.4710/9

**ZGRADA POSLOVNE NAMJENE**

NKP	331,31m <sup>2</sup>
GBP	367,25m <sup>2</sup>
OBUJAM	1.297,64m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	3.000Kn/m <sup>2</sup>

Nv	331,31	3.000,00 kn	993.930,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	1.297,64	36,00 kn	46.715,04 kn
VODNI DOPRINOS:	1.297,64	7,50 kn	9.732,30 kn
PROJEKTIRANJE:	367,25	80,00 kn	29.380,00 kn
NADZOR i KONZALTING:	0,02	993.930,00 kn	19.878,60 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	993.930,00 kn	19.878,60 kn
UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:			125.584,54 kn

 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S UZGREDNIM  
 TROŠKOVIMA:

1.119.514,54 kn

## FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1998
Starost građevine SG:	20
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	80
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3,5
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,20
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	40
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	40
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	60
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,60
Preostala vrijednost Tv:	447.805,82
Trošak legalizacije:	65.035,54
Ispravljena tržišna vrijednost:	382.770,28

---

Vanjsko uređenje - asfaltirane površine

-procjenjena vrijednost – 2% NV

19.878,60kn

K.Č.BR.4710/10

**ZGRADA POSLOVNE NAMJENE**

NKP	76,90m <sup>2</sup>
GBP	106,08m <sup>2</sup>
OBUJAM	265,20m <sup>3</sup>
TROŠKOVI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA	4.500,00Kn/m <sup>2</sup>

Nv	76,90	4.500,00 kn	346.050,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS:	265,20	36,00 kn	9.547,20 kn
VODNI DOPRINOS:	265,20	7,50 kn	1.989,00 kn
PROJEKTIRANJE:	106,08	80,00 kn	8.486,40 kn
NADZOR I KONZALTING:	0,02	346.050,00 kn	6.921,00 kn
OSTALI TROŠKOVI	0,02	346.050,00 kn	6.921,00 kn
UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI:			33.864,60 kn

 VRIJEDNOST NOVOGRADNJE S UZGREDNIM  
 TROŠKOVIMA:

379.914,60 kn

## FK matrica

A	2
B	3
C	2
<b>ODABIR</b>	<b>3</b>

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI:

Godina procjene GP:	2018
Godina izgradnje GI:	1997
Starost građevine SG:	21
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100
Preostali vijek korištenja PVK:	79
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	3
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,21
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	50
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	50
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	50
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,50
Preostala vrijednost Tv:	189.957,30
Trošak legalizacije:	14.566,60
Ispravljena tržišna vrijednost:	175.390,70

---

Vanjsko uređenje - asfaltirane površine

-procjenjena vrijednost – 6% NV

20.763,00kn

## PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

R.BR.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST(Kn)
1.	K.Č.BR. 4707/1	1.514.190,83
2.	K.Č.BR. 4708	140.897,33
3.	K.Č.BR. 4709	524.570,07
4.	K.Č.BR. 4710/9	810.310,34
5.	K.Č.BR. 4710/10	361.935,28
	<b>UKUPNO:</b>	<b>3.351.903,85</b>

451.739,07EUR

NGP= 1.338,43m<sup>2</sup>      SGV/NGP= 2.504,35Kn/m<sup>2</sup>

SGV/NGP= 337,51EUR/m<sup>2</sup>

Tečaj EUR-a obračunat je po tečajnoj listi HNB-a na dan 15.08.2018., a iznosi 7,42 Kn/€

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema čl.25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Tv= 451.739,07 x 1,00=

451.739,07EUR

### NOVA VRIJEDNOST ZA POTREBE OSIGURANJA OBJEKTA

K.Č.BR. 4707/1      2.544.336,00Kn ili    342.902,43EUR

K.Č.BR. 4708      248.625,00Kn ili    33.507,41EUR

K.Č.BR. 4709      875.600,00Kn ili    118.005,39EUR

K.Č.BR. 4710/9      810.310,34Kn ili    109.206,25EUR

K.Č.BR. 4710/10      346.050,00Kn ili    46.637,47EUR

**SVEUKUPNO:      4.824.951,34Kn ili    650.258,95EUR**

## 7. FOTODOKUMENTACIJA

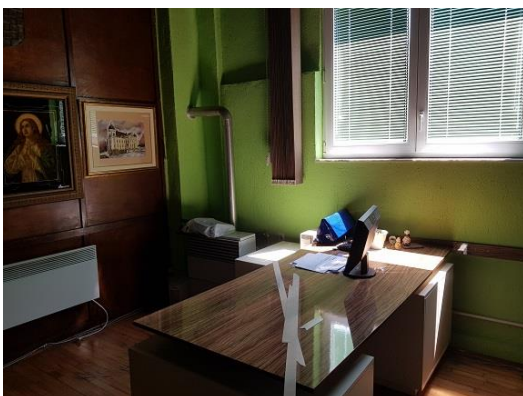
K.Č.BR 4707/1



K.Č.BR 4708



K.Č.BR 4709



K.Č.BR 4710/9



K.Č.BR 4710/10



## 8. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstava adekvantnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA NA DAN 09.04.2018.

R.BR.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST(Kn)
1.	K.Č.BR. 4707/1	1.514.190,83
2.	K.Č.BR. 4708	140.897,33
3.	K.Č.BR. 4709	524.570,07
4.	K.Č.BR. 4710/9	810.310,34
5.	K.Č.BR. 4710/10	361.935,28
	UKUPNO:	3.351.903,85

451.739,07EUR

NAPOMENA: Nekretnine se ne mogu prodavati odvojeno.

Tečaj EUR-a je obračunat prema tečajnoj listi HNB-a

15.08.2018. godine iznosi 7,42 Kn/€ )srednji tečaj)

Alternativna namjena	uz ulaganja
Iznajmljivost	Da
Utrživost	Utrživo u određenom vremenu
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	-

U Slavanskom Brodu, 15. kolovoz 2018. godine

Procjenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za područje graditeljstva  
i procjenu nekretnina

---

## POSEBNE NAPOMENE

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenje tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju zemljište, nisu poznate u trenutku procjenjivanj. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljni pregledi nisu bili predmet ovog elaborata. Troškovi izradnje/nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmjeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućili utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekta.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjelovit elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cijeline nema valjanost.