

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata:	296/25
Nekretnina:	Stambena zgrada i pomoćna zgrada
Adresa:	Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc zk.č. 289, 284/4, k.o. Donji Andrijevc
Klijent:	MKL d.o.o., Školska ulica 28 , 35214 Donji Andrijevc
Namjena:	Pravna stvar naručitelja
Datum:	08.12.2025.

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



1. SAŽETAK

VLASNIK: Sukladno ZK izvatku

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

NEKRETNINA: Stambena zgrada i pomoćna zgrada

Adresa: Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc
ZK katastarska općina: Donji Andrijevc
Zemljišnoknjižni uložak: 2728
Zemljišnoknjižna čestica: 289, 284/4
Katastarska općina: Donji Andrijevc
Katastarska čestica: 289, 284/4
Površina zemljišta: 396,00 m2
Površina građevina: 90,00 m2
Vrsta nekretnine: Stambena
Datum pregleda građevine: 08.12.2025.
Namjena procjene: Pravna stvar naručitelja
Ovlašteni procjenitelj: Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	67.400,00 EUR
Jedinična vrijednost:	748,89 EUR/m2

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

SADRŽAJ

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

Prilozi

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

SUDSKI REGISTAR



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

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

Zagreb, 5. studenog 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 12443068329, podnesenog po Dubravku Čelebiji iz Slavenskog Broda, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 78317002408, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 12443068329, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 15. studenoga 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Dubravka Čelebiju, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Slavenskog Broda, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/395, URBROJ: 514-03-04/02-25-04 od 28. kolovoza 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove



514|UPI710032501853|5

vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032501853|5

IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA



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

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

Zagreb, 28. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dubravka Čelebija, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14, OIB: 78317002408, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UP1710032501395|4

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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Dubravko Čelebija, Slavonski Brod, Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501395|4

2. Zadatak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	MKL d.o.o., Školska ulica 28 , 35214 Donji Andrijevc
Korisnik procjene:	-
Adresa:	Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc
Naziv mjesta:	DONJI ANDRIJEVCI - 35214 DONJI ANDRIJEVCI
Županija:	BRODSKO-POSAVSKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	IV - Okolica regionalnih centara
Vrsta nekretnine:	Stambena
Kategorija lokacije:	4 - POVOLJNA
Namjena procjene:	Pravna stvar naručitelja
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjemenog elaborata:	Tržišna vrijednost nekretnina s obilaskom terena
Metoda procjene:	Troškovna metoda
Utrživost:	Prosječna
Likvidacijska vrijednost:	90% tržišne vrijednosti

ZK katastarska općina:	Donji Andrijevc
Zemljišnoknjižni uložak:	2728
Zemljišnoknjižna čestica:	289, 284/4

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

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

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

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina	Donji Andrijevc
	Zk. uložak	2728
	Zk. čestica	289, 284/4
	Površina čestice (m2):	396
KATASTAR	Katastarska općina	Donji Andrijevc
	Katastarska čestica	289, 284/4
	Površina čestice (m2):	396

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

OCJENA LEGALITETA

1 - upis u zemljišne knjige

Nekretnina upisana u zemljišne knjige

2 - upis u katastar

Nekretnina upisana u katastar

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - usklađenost s izvedenim stanjem

Izvedeno stanje usklađeno je sa stanjem u ZK i katastru

5 - građevinska dozvola

Građevinska dozvola nije dostavljena

6 - uporabna dozvola

Upisana pozitivna zabilježba u zemljišnim knjigama

7 - ocjena legalnosti

Legalna nekretnina

8- napomena o legalitetu

Za pomoćnu zgradu nije dostavljen dokaz legalnosti te se smatra da nije legalna

9 - pristup na javnu prometnu površinu

Nekretnina ima neposredan pristup na JPPu

10 - napomena o pristupu na JPPu

-

11 - energetska certifikat

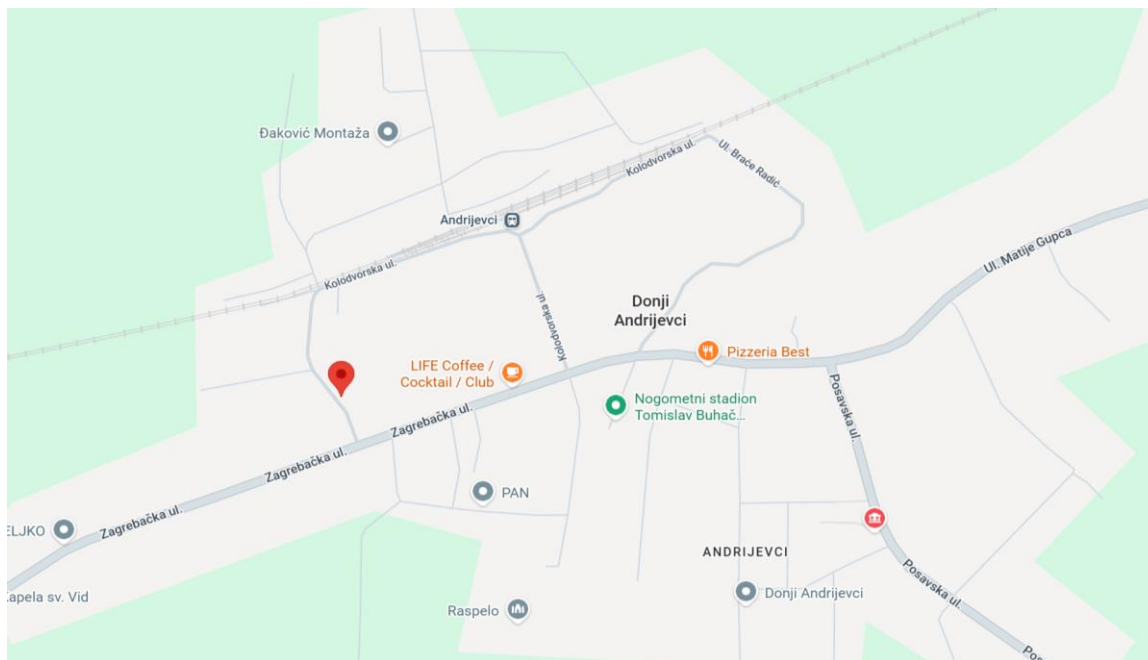
- nije prezentiran

LOKACIJA

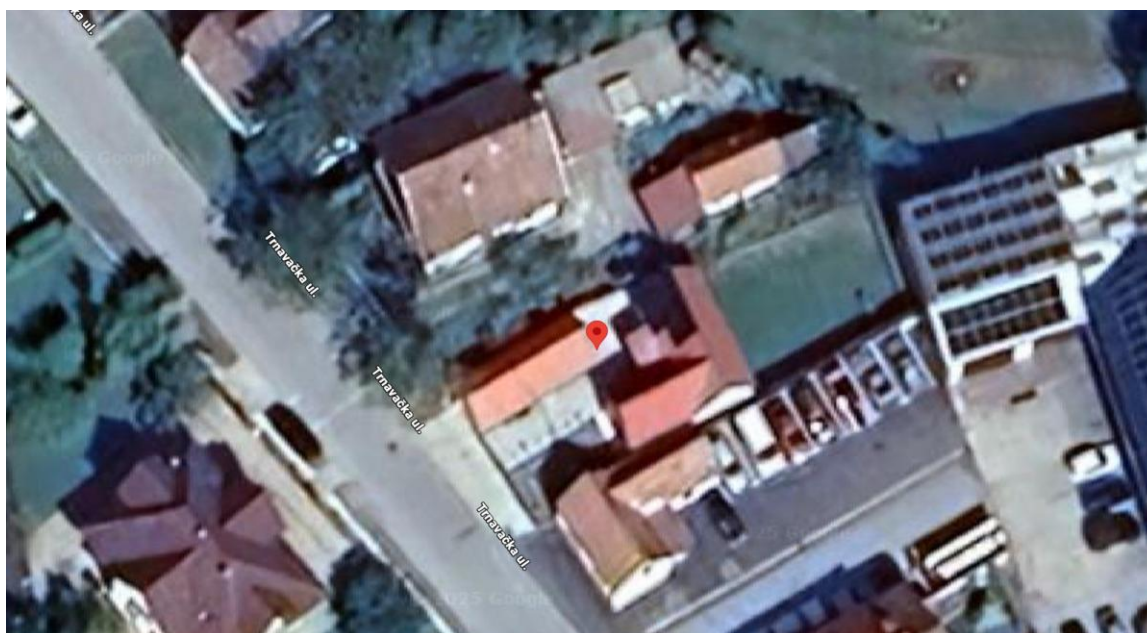
Opis lokacije: Predmetna nekretnina smještena je u zapadnom dijelu naselja Donji Andrijevi, Trnavačka ulica br.14. Riječ je o dobroj mikrolokaciji, u okruženju građevina individualne stambene namjene. Prometna povezanost je dobra, a parkiranje je moguće na parceli.

Koordinate: 45°11'12.2"N 18°17'17.0"E

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



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

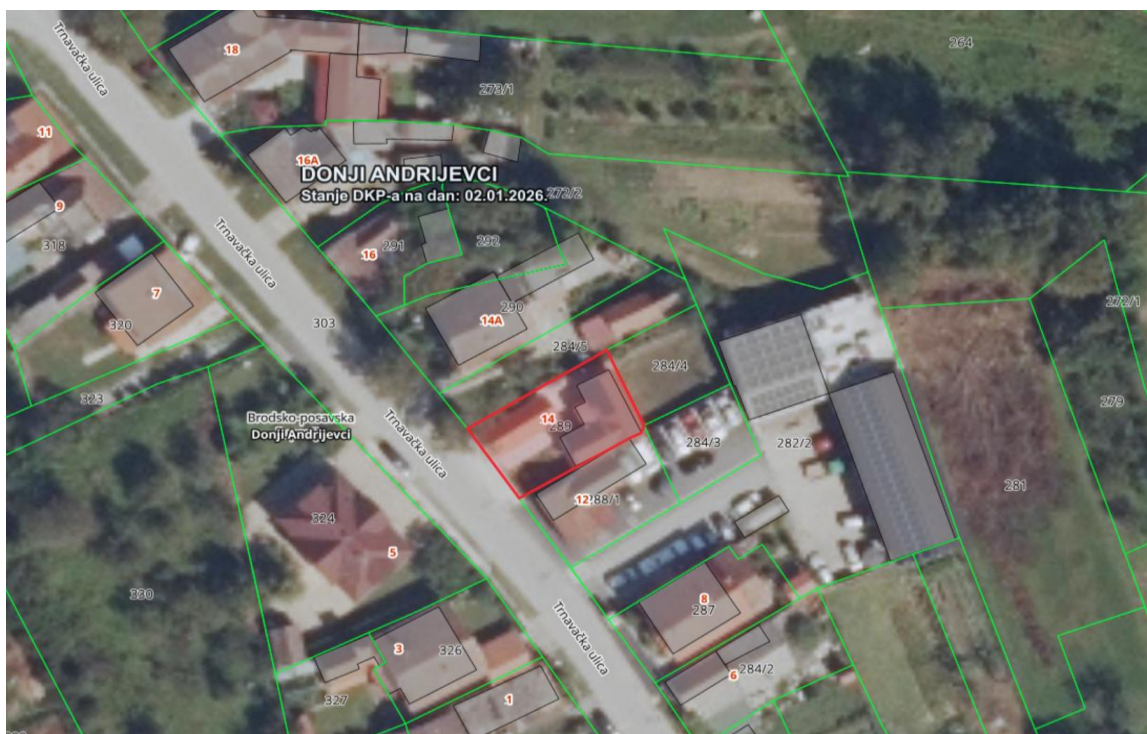
4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje nekretnine

Dan očevida: 08.12.2025.

Opis: Predmet procjene je stambena zgrada, pomoćna zgrada i dvorište. U zemljišnim knjigama i katastru nekretnina je upisana kao kuća i dvorište, ukupne površine 396 m². Teren je ravan, a parcela je ograđena. Parkiranje je moguće na parceli. Pristup na javnu prometnicu, Trnavačku ulicu, je neposredan.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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

4.2. Tehnički opis

OPĆENITO

Namjena:	stambena zgrada
Godina izgradnje:	1968
Godina adaptacije:	2020 (kompletno renovirana kuća)
Broj etaža zgrade:	prizemlje
Etaža predmetne cjeline:	prizemlje
Dispozicija građevine:	slobodnostojeća

NOSIVA KONSTRUKCIJA

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

VANJSKA OVOJNICA

Vanjska stolarija:	pvc sa izo staklima
Fasada:	stiropor

SUSTAV GRIJANJA/HLAĐENJA

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

UNUTARNJE UREĐENJE

Ocjena stanja:	renovirano i uredno održavano
----------------	-------------------------------

OKOLIŠ

Ocjena stanja:	uredno održavano
----------------	------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodoopskrbna mreža:	priključeno
Odvodnja otpadnih voda:	priključeno
Elektrodistributivna mreža:	priključeno
Telekomunikacijska mreža:	priključeno
Zemni plin:	nije priključeno
Dodatne instalacije:	sunčana elektrana

PROMETNA INFRASTRUKTURA

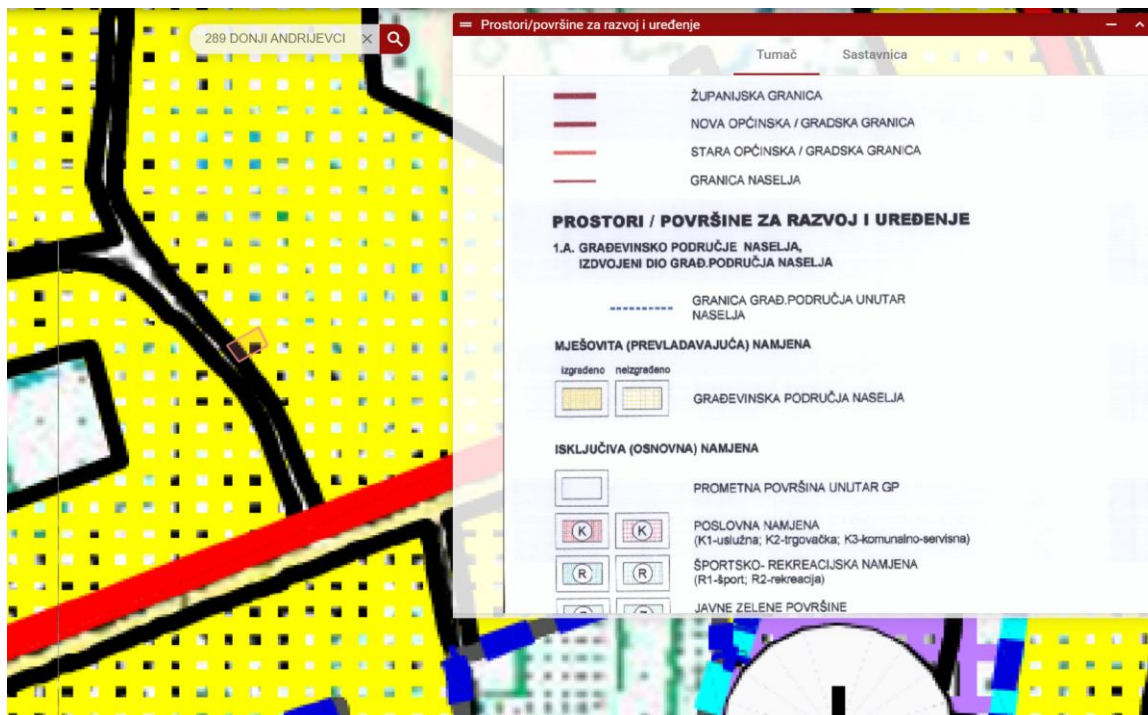
Stanje priključnih prometnica:	urbanizirano
Parkiranje:	na parceli
Komunalna infrastruktura:	dobra

ZATEČENO STANJE

Održavanje:	izgledna renovacija
Korištenje:	ne koristi se
Uočeni nedostaci od utjecaja na uporabljivost, utrživost i tržišnu vrijednost:	-

4.3. Izvadak iz važećeg prostornog plana

IZVOD IZ III. IZMJENA I DOPUNA PPUO-a Donji Andrijevci KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



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

Prema: III. izmjenama i dopunama PPUO-a Donji Andrijevci predmetno zemljište nalazi se u građevinskom području.

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA OPĆINA DONJI ANDRIJEVCI HR-ISPU-PPGO-00817-R04-KN-1-1									
Naziv prostornog plana : 3.IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DONJI ANDRIJEVCI									
Naziv kartografskog prikaza : KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA									
Broj kartografskog prikaza : 1.		Mjerilo kartografskog prikaza : 1:25000							
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO : Sl.vjesnik BPŽ 2/19.od 15.02.2019.g.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Sl.vjesnik BPŽ 14/21.od 06.04.2021.g.							
Javna rasprava: "Pos.Hrvatska" od 02.10.2020.g. "Glas Slavonije" od 05.10.2020.g.	Ponov.javna rasprava: "Glas Slavonije" od 08.02.2021.g.	Javni uvid održan: od : 12.10.2020.g. do : 21.10.2020.g.	Ponov.javni uvid održan: od : 16.02.2021.g. do : 23.02.2021.g.						
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave : 		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave : Antonija Aračić Radman, mag.iur. (ime, prezime i potpis)							
Mišljenje na plan prema čl.101 Zakona o prostornom uređenju ("N.N."153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19): -Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (klasa:940-01/19-03/909; urbroj:531-536-03-02-03/03-20-04; od 20.10. 2020.g.) -HAKOM d.d.Zagreb (klasa:350-05/20-01/300; urbroj: 376-05-3-20-03; od 13.10. 2020.g. i klasa:350-05/20-01/300; urbroj:376-05-3-21-05, od 11.02.2021.g.) -Hrvatske ceste, Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju; Odjel za strateško planiranje (klasa:350-02/19-01/30; urbroj: 345-400-440-441/516-20-06/DB; od 21.10. 2020.g. i klasa:350-02/19-01/30; urbroj:345-400-440-441/516-21-09/DB; od 22.02.2021.g.) -Ministarstvo poljoprivrede (klasa:350-01/20-01/23; urbroj:2178/04-03-20-3; od 02.10. 2020.g.) -HŽ Infrastruktura, Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova (broj i znak:1274/21.1.3.1./M.P.; od 22.02.2021.g.) -Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Slavonskom Brodu (klasa:612-08/19-10/0085; urbroj:532-05-02-06/4-21-5, od 17.02.2021.g.) -Mišljenje na plan prema čl.107 Zakona o prostornom uređenju - ne izdaje se									
Pravna osoba /tijelo koje je izradilo plan:  Slavonski Brod, Trg pobjede bb		Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba : Matej Badrov, mag.ing.aedif. (ime, prezime i potpis)						
Odgovorni voditelj izrade plana : Blaženka Veselinović, dipl.ing.arh.		 BLAŽENKA VESELIHOVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 88							
Stručni tim u izradi plana : <table border="0"> <tr> <td>1. Blaženka Veselinović, dipl.ing.arh.</td> <td>4. Reza Brajković, arh. tehn.</td> </tr> <tr> <td>2. Matej Badrov, mag.ing.aedif.</td> <td>5. Ivan Rajković, dipl.iur.</td> </tr> <tr> <td>3. Zdravko Sandak, grad.tehn.</td> <td></td> </tr> </table>				1. Blaženka Veselinović, dipl.ing.arh.	4. Reza Brajković, arh. tehn.	2. Matej Badrov, mag.ing.aedif.	5. Ivan Rajković, dipl.iur.	3. Zdravko Sandak, grad.tehn.	
1. Blaženka Veselinović, dipl.ing.arh.	4. Reza Brajković, arh. tehn.								
2. Matej Badrov, mag.ing.aedif.	5. Ivan Rajković, dipl.iur.								
3. Zdravko Sandak, grad.tehn.									
Pečat predstavničkog tijela: 		Predsjednik predstavničkog tijela : Robert Kuduz, dr.med. (ime, prezime i potpis)							
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava : (ime, prezime i potpis)		Pečat nadležnog tijela :							

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

5. Iskaz površina

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

Neto korisna površina (NKP)

R.b.	Opis		Površina (m2)	k	NKP (m2)
1.	Stambena zgrada	-	62,25	1,00	62,25
2.	Pomoćna zgrada	-	27,90	0,50	13,95
UKUPNO NKP (m2)			90,15		76,20

Bruto građevinska površina (BGP)

R.b.	Opis				BGP (m2)
1.	Stambena zgrada		750,00	1,00	75,00
2.	Pomoćna zgrada		30,00	0,50	15,00
UKUPNO BGP (m2)					90,00

Volumen (V)

R.b.	Opis				V (m3)
1.	Stambena zgrada				274,50
2.	Pomoćna zgrada				77,04
UKUPNO BV (m3)					351,54

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. RASPOLOŽIVE METODE

POREDBENA METODA

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

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

6.2. Odabir metode procjenjivanja

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

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

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

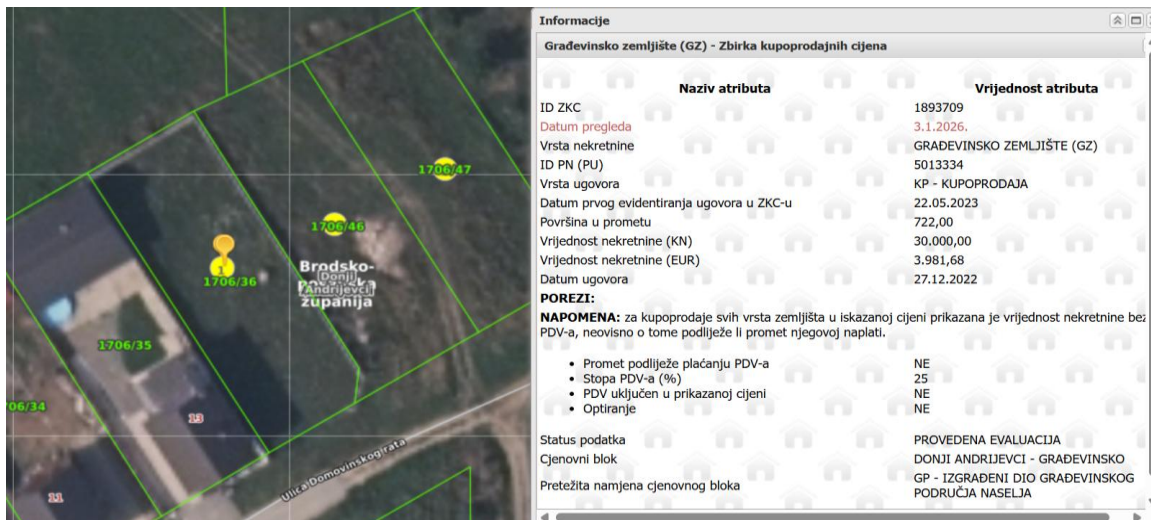
7.1. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

7.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

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

1. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine	Donji Andrijevci
ID ZKC	1893709
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5013334
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.05.2023.
Površina u prometu (m2)	722,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.981,68
Datum ugovora	27.12.2022.
Jedinična cijena (EUR/m2)	5,51



2. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine:	Novo Topolje
ID ZKC	2410504
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5669674
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2025.
Površina u prometu (m2)	620,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.500,00
Datum ugovora	26.08.2025.
Jedinična cijena (EUR/m2)	8,87



Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2410504
Datum pregleda	3.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5669674
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2025
Površina u prometu	620,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.500,00
Datum ugovora	26.08.2025

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatkaPREUZETO OD PU

Cjenovni blokNOVO TOPOLJE - GRAĐEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog blokaGP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

3. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine:	Donji Andrijevci
ID ZKC	2105004
Datum pregleda	03.01.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5269987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.04.2024.
Površina u prometu (m2)	662,00
Vrijednost nekretnine (KN)	-
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	13.03.2024.
Jedinična cijena (EUR/m2)	6,04



Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2105004
Datum pregleda	3.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5269987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.04.2024
Površina u prometu	662,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	13.03.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI ANDRIJEVCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

7.1.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS-a

* izvor: www.dsz.hr

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

Lokacija	Jedinična cijena (EUR/m2)	Datum ugovora	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m2)
Donji Andrijevci	5,51	27.12.2022.	146,19	213,86	1,46	8,07
Novo Topolje	8,87	26.08.2025.	213,86		1,00	8,87
Donji Andrijevci	6,04	13.03.2024.	170,84		1,25	7,56

8.1.3. Interkvalitativno izjednačenje

Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
		Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc	Donji Andrijevc	Novo Topolje	Donji Andrijevc
ULAZN PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	8,07	8,87	7,56
	Površina zemljišta (m2)	396,00	722,00	620,00	662,00
	Jedinična cijena (EUR/m2)	8,17	8,07	8,87	7,56
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	LOKACIJA	Prosječna	Prosječna	Zadovoljavajuća	Prosječna
	Ocjena utjecaja		0%	5%	0%
	VELIČINA	600-1000	600-1000	600-1000	600-1000
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	OBLIK ZEMLJIŠTA	pravilno	pravilno	pravilno	pravilno
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	NAGIB TERENA	ravno	ravno	ravno	ravno
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	INFRASTRUKTURA	na zemljištu	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište
	Ocjena utjecaja		5%	5%	5%
	OSTALO	-	-	-	-
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno usklađenje (max.40 %)		5%	10%	5%
	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		8,47	9,76	7,94
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		8,72		
	Apsolutno odstupanje :		0,25	-1,03	0,78
	Apsolutno odstupanje (%)		3%	12%	9%
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		0	1	1
	Varijanca		1		
	Standardna devijacija - σ :		1		
	Dvostruka standardna devijacija - 2 σ :		2		
Odstupanje od 2 σ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR):			3.454,57		

Izračun tržišne vrijednosti troškovnom metodom

TROŠKOVNA METODA				
A - TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR)			3.454,57	
Bruto građevinska površina (BGP) (m2)			90,00	
Volumen objekta (m3)			351,54	
Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa (EUR/m3)			1,60	
Jedinična vrijednost vodnog doprinosa (EUR/m3)			1,00	
B - VRIJEDNOST KOM. I VODNOG DOPRINOSA (€)			914,00	
Jedinični trošak priključaka (EUR/m2 BGP-a)			15,00	
C - VRIJEDNOST IZVEDENIH PRIKLJUČAKA (€)			1.350,00	
1 - Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka (A+B+C) (EUR)			5.718,58	
Izračun nove vrijednosti objekta - stambena zgrada				
Jedinični trošak izgradnje zamjenskog objekta (EUR/m2 BGP-a)			1.250,00	
Koeficijent dovršenosti objekta			1,00	
Nova vrijednost objekta (EUR)			112.500,00	
Godina procjene (god.)			2025	
Izračun umanjenja vrijednosti pomoću faktora korištenja - FK matrica				
God izgradnje- adapt. 1999		Starost (god) - prosj. 26		OVK (god) 80
A - lokacija / tržište		B - zgrada općenito		C - stanje zgrade
3 - dobra		3,5 -		2 - mala oštećenja
Relativna starost(G/OVK) 33%		Odabrani FK 3,5		Predvidivi ostatak OVK % 41%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god)			33	
Zamjenska starost zgrade (god)			47	
Umanjenje vrijednosti - linearni otpis (%)			59%	
2 - Sadašnja građevinska vrijednost objekta (EUR)			46.125,00	
3 - Inženjerske usluge kod izgradnje (% NV) (EUR)		3,0%	3.375,00	
4 - Uređenje okoliša (% NV) (EUR)		3,0%	3.375,00	
Sadašnja građ. vrijednost nekretnine (1+2+3+4) (EUR)			58.593,58	
Prilagodba tržištu - tržišni koeficijent TF				
Položaj	Starost	Veličina	Namjena	TF
0,00	0,05	0,10	0,00	1,15
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (SGVn x TF) (EUR)			67.382,61	

9. Zaključak

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

Opis:	Stambena zgrada i pomoćna zgrada
Adresa:	Trnavačka ulica 14, 35 214 Donja Andrijevc
ZK katastarska općina:	Donji Andrijevc
Zemljišnoknjižni uložak:	2728
Zemljišnoknjižna čestica:	289, 284/4

iznosi, zaokruženo :

67.400,00 EUR

748,89 EUR/m2 BGP

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

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

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

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

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



DIREKTOR:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.



U Sl. Brodu, 08.12.2025.

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

ZAKONODAVNI OKVIR

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

jurišićeva ulica 4

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

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama NN 112/2017

Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19

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

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

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

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

Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave

Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave

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

KORIŠTENA LITERATURA

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

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

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

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

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

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

KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI

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

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

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

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

Fizički rizici

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

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

Potres

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

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

Požar

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

Suša

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

Poplava

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

Prijelazni rizici

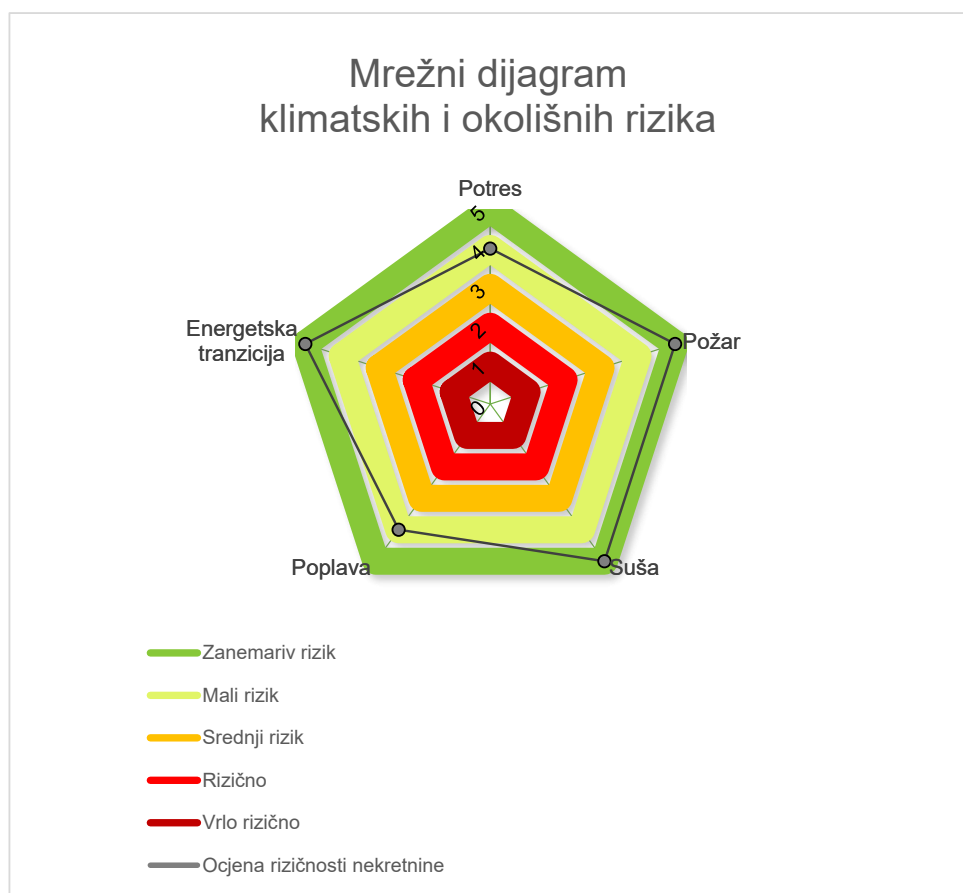
Prijelazni rizici odnose se na financijske gubitke koji proizlaze iz prijelaza prema niskouglijčnom i okolišno održivijem gospodarstvu što u sferi nekretnina znači buduće ulaganje kako bi se zgrada dovela do energetske prihvatljive razine propisane aktualnom regulativom. Prijelazni rizik direktno je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

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

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

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

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



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

4Q/2024

OCJENA STANJA I TRENDOVA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

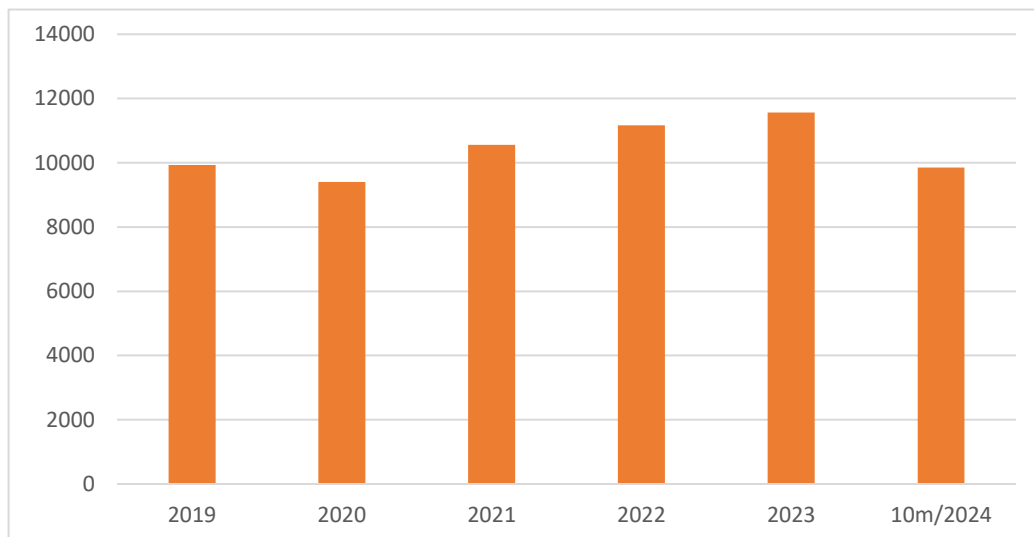
Niske kamatne stope tijekom proteklog desetljeća također su igrale ključnu ulogu u povećanju potražnje za nekretninama. Financiranje kupnje putem kredita postalo je povoljnije, čime su se i domaći i strani kupci lakše odlučivali za ulazak na tržište nekretnina. Iako je potražnja bila velika, ponuda nekretnina,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

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

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

INDIKATIVNI STATISTIČKI PODATCI

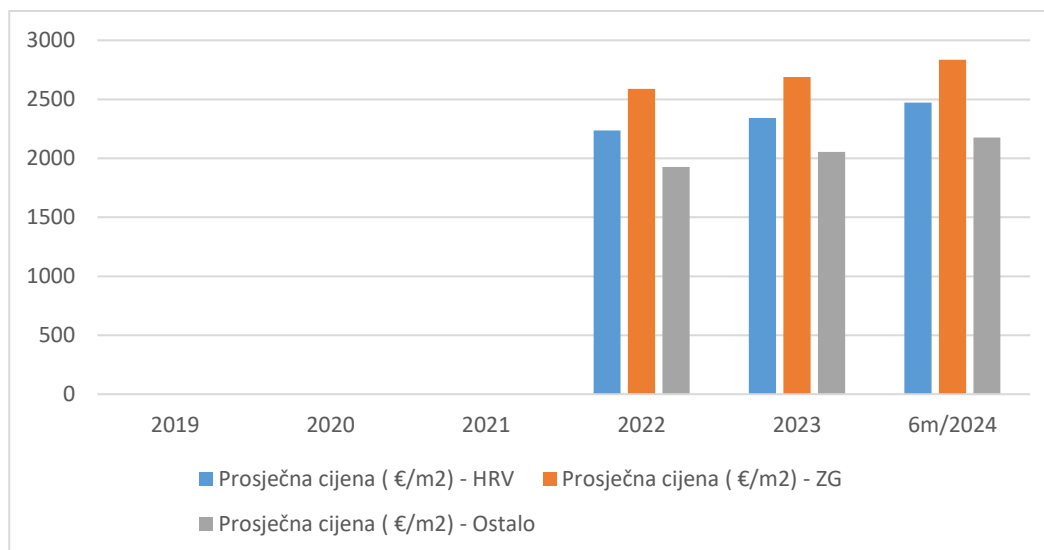
A - BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA u RH - GODIŠNJI PODATCI



Izvor:

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

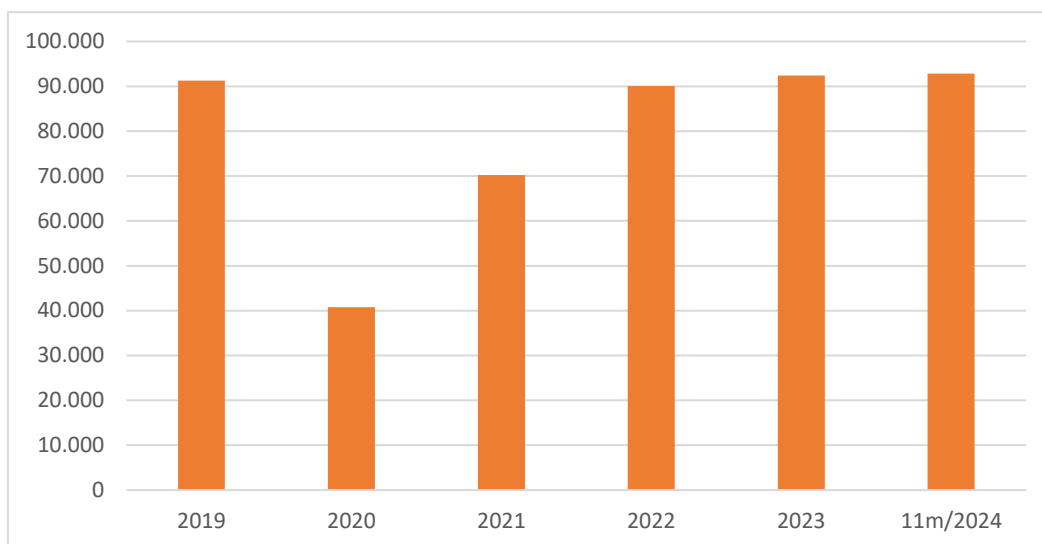
B - PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m2



Izvor:

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

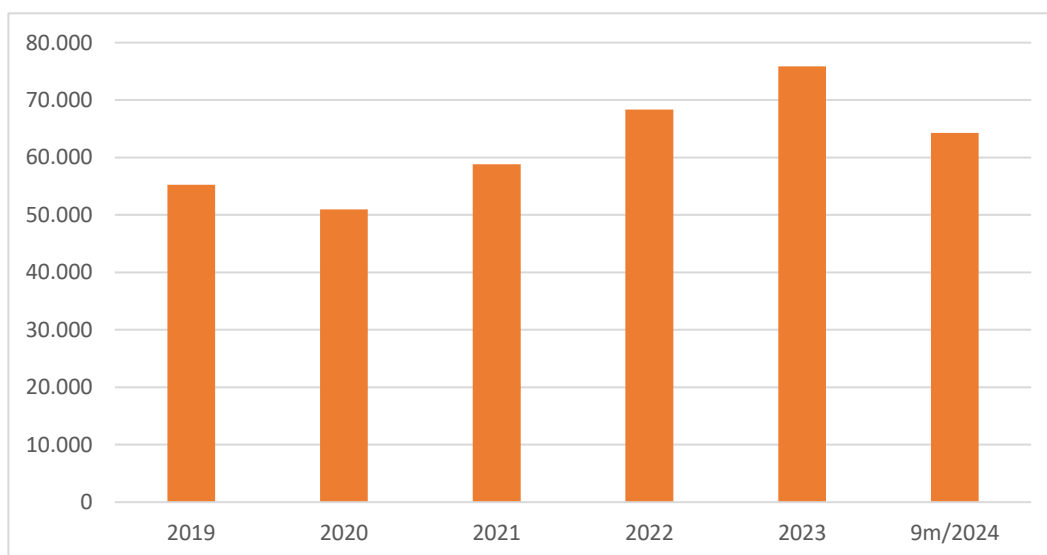
C - BROJ OSTVARENIH TURISTIČKIH NOĆENJA U RH ('tis. 000)



Izvor:

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

D - BRUTO GODIŠNJI PROIZVOD (u milionima Eura)



Izvor:

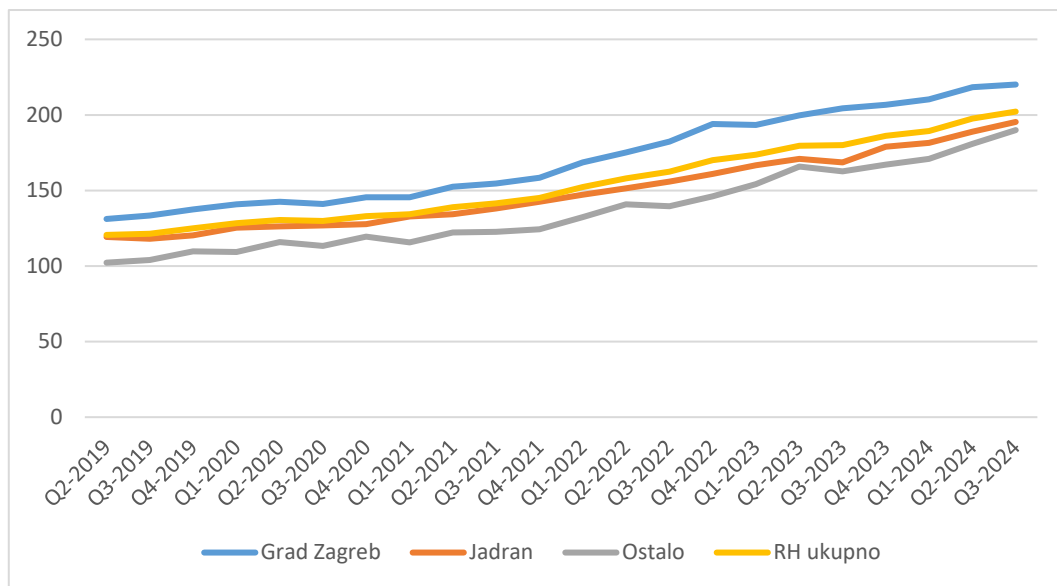
<https://podaci.dzs.hr/media/c51dcnbr/bruto-domaci-proizvod-godisnji.xlsx>

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

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

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

INDEKS PROMJENE CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI U RH DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU



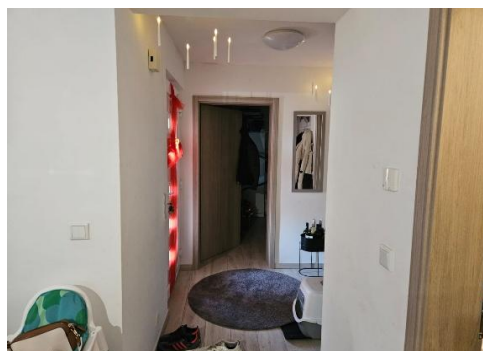
Izvor:

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

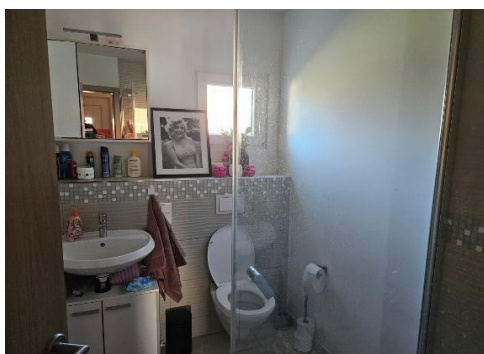
PRILOG 4. FOTODOKUMENTACIJA



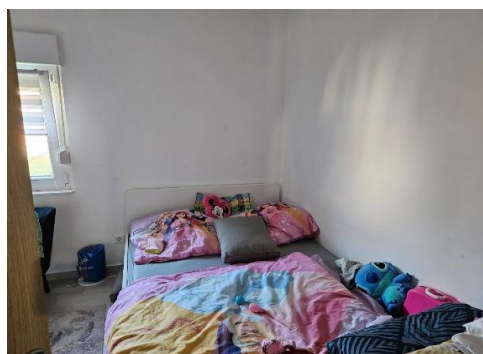
JUGOZAPADNO PROČELJE



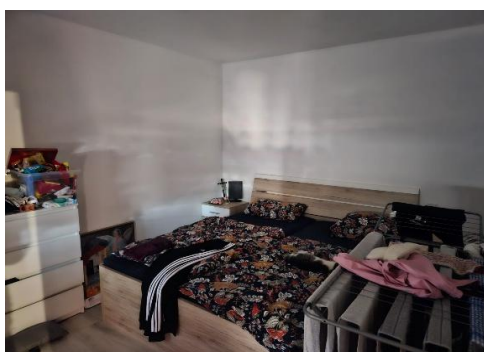
HODNIK



KUPAONICA



SPAVAĆA SOBA



SPAVAĆA SOBA



BLAGOVAONICA



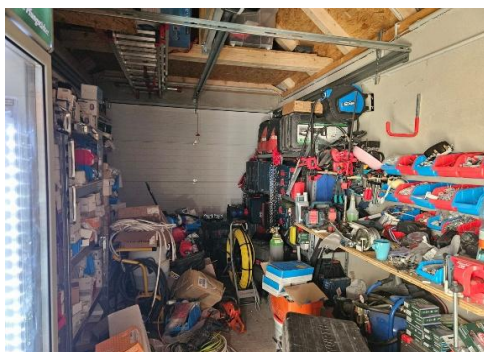
KUHINJA



DNEVNI BORAVAK



POMOĆNA ZGRADA-GARAŽA



K.Č.BR. 284/4

PRILOG 5. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 03.01.2026. 12:42

Katastarska općina: 328251, DONJI ANDRIJEVCI

Broj ZK uložka: 2728

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

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	284/4	0	SELO DVORIŠTE	173 173	
2.	289	14	Trnavačka ulica DVORIŠTE KUĆA, Donji Andrijevc, Trnavačka ulica 14	223 148 75	
		UKUPNO:		396	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-14804/2024	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 07.10.2024, da je u katastarskom elaboratu za evidentiranje kuće 75 m2 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za graditeljstvo, infrastrukturu i zaštitu okoliša Odsjek za graditeljstvo i prostorno uređenje Brodsko-posavske županije KLASA: UP/I-361-03/18-03/1476 URBROJ: 2178-03-01/11-23-10 od 01. ožujka 2023.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

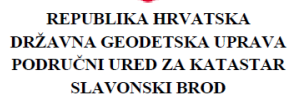
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MKL J.D.O.O., OIB: 39736813097, ŠKOLSKA ULICA 28, 35214 DONJI ANDRIJEVCI	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.01.2026.



Stanje na dan: 03.01.2026.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJI ANDRIJEVCI
k.č.br.: 284/4

Stanje na dan: 03.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440

