

**Naručitelj:**

**DOMINATOR ULAGANJA d.o.o.  
Ivana Filipovića 5  
35000 Slavonski Brod  
OIB: 76558285600**

**Predmet:**

**Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnine XI/2019**

**Tip nekretnine:**

**Stambeni objekt**

**Adresa:**

**Ivana Filipovića 5  
35000 Slavonski Brod**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**1.080.100,00 kn**

**OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:**

**Nikola Anić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina**

**Datum izrade procjene:**

**12.11.2019.**

**Datum kakvoće nekretnine:**

**12.11.2019.**

**Datum vrednovanja nekretnine:**

**12.11.2019.**

## Sadržaj

1	UVODNI PODACI .....	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE .....	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU .....	5
1.3	PODACI O OČEVIDU .....	5
1.4	IDENTIFIKACIJA .....	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	7
1.4.2	POSJEDOVNI LIST .....	8
1.4.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA .....	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI .....	10
2.1	LEGALNOST NEKRETNINE .....	10
2.2	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA .....	10
2.3	LOKACIJA.....	11
2.4	OPREMLJENOST .....	12
2.5	GOSPODARSKO STANJE RH.....	13
2.6	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE .....	14
2.7	ISKAZ POVRŠINA OBITELJSKA KUĆA.....	15
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	16
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	16
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM .....	17
3.3	Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje .....	18
3.4	Interkvalitativno izjednačavanje.....	19
3.5	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	21
3.6	Usvojene jedinične cijene zemljišta.....	21
3.7	Tržišna vrijednost zemljišta .....	21
3.8	Jedinična cijena građenja .....	22
3.9	Obiteljska kuća.....	23
3.10	Vanjsko uređenje .....	23
3.11	Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi.....	24
3.12	Prilagodba tržišnoj vrijednosti .....	24
3.13	Tržišna vrijednost nekretnine .....	24

4	MIŠLJENJE I ZAKLUČAK .....	25
4.1	PREDMET PROCJENE.....	25
4.2	VLASNIK .....	25
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	25
5	FOTOGALERIJA.....	26



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-184/17  
Zagreb, 3. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Mr.oec. Nikola Anić, ing.grad.** iz Zagreba, Dugavska 30. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **1 UVODNI PODACI**

### **1.1 OPĆE INFORMACIJE**

Vrsta predmeta procjene:	Nekretnina je stambeni objekt
Adresa zgrade:	Ivana Filipovića 5 35000 Slavonski Brod
Podaci iz zemljišne knjige:	k.o.: Slavonski Brod z.k.uložak: 5389 k.o. 4209 Kuća br.3, dvorište i nadstrešnica u ulici I. Filipovića
Katastarski podaci:	k.o. Slavonski Brod k.č. 4209 Područni ured za katastar Slavonski Brod

### **1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU**

Naručitelj:	DOMINATOR ULAGANJA d.o.o. Ivana Filipovića 5 35000 Slavonski Brod OIB: 76558285600
Vlasnik:	DOMINATOR ULAGANJA d.o.o. Ivana Filipovića 5 35000 Slavonski Brod OIB: 76558285600 udio 1/1

### **1.3 PODACI O OČEVIDU**

Datum kakvoće:	12.11.2019.
Datum vrednovanja procjene:	12.11.2019.
Datum obilaska terena	10.11.2019.

Opseg obilaska:

Obavljeni je očevid kuće izvana. Nije bio omogućen ulazak u nekretninu te stečeni dojam o izvana prenosi i na ostale dijelove.

Na očevidu su prisutni:

-

Korištena dokumentacija:

-

## 1.4 IDENTIFIKACIJA

### 1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8381/2017  
Aktivna plomba:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5389

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4209	KUĆA BR. 3, DVORIŠTE I NADSTREŠNICA U ULICI L. FILIPOVIĆA			191	
		UKUPNO:			191	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DOMINATOR ULAGANJA DOO, OIB: 76558285600, SLAV. BROD, I. FILIPOVIĆA 5	

##### C Tovarnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2019.

## 1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 11K32

Ulica	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	DOMINATOR ULAGANJA D.O.O., IVANA FILIPOVIĆA 5, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	76558285600

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dle	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
		4289	I.FILIPOVIĆA	191	39		
			NADSTREŠNICA, I.FILIPOVIĆA	30			
			KUĆA I DVORIŠTE	161			
Ukupna površina katastarskih čestica				191			

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

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)



#### 1.4.3 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

12/11/2019

Zajednički informacijski sustav zemljopisnih izvora i kataloga - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROS

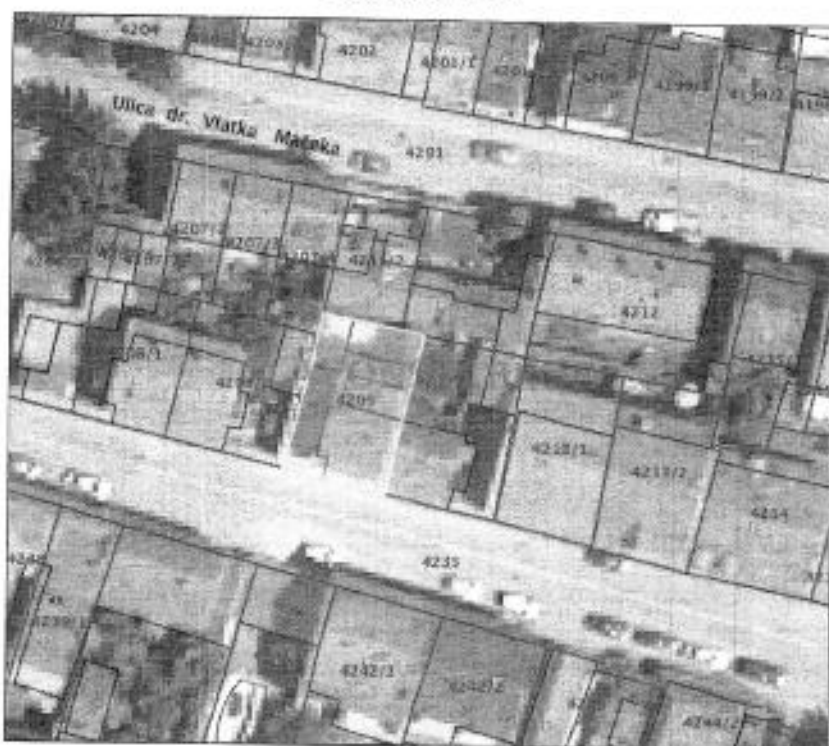
NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. SLAVONSKI BROD, 528758  
E.E. IV: 4209

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publikovno razjelo logika 1: 500

lavoro storico planis 1:1000



Datum işareti: 12.11.2019

<https://oss.unidj.ac.za/jsp/submitService.jsp?action=publicCelestialParad>

167

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)

## 1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Uredba o procjeni nekretnina ("Narodne novine" 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina ("Narodne novine" 79/14)
- GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik 16/2007, 8/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

## 2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

### 2.1 LEGALNOST NEKRETNINE

Nisu dostavljeni podatci o Uporabnoj dozvoli i legalnosti nekretnine.

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige.

### 2.2 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP grada Slavonskog Broda nekretnina se nalazi u mješovitoj namjeni.



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

## 2.3 LOKACIJA

Predmet procjene je stambeni objekt-obiteljska kuća u mjestu Slavonskom Brodu, u južnom dijelu naselja blizu obale rijeke Save. Objekti se nalazi u građevinskom području naselja u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene. Lokacija sadrži sadržaje javne namjene: škola, vrtić, dućani...



(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> )

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Ivana Filipovića

Potencijal mikrolokacije:

Kuća je uređena i opremljena za stanovanje



(izvor: <https://www.google.hr/maps>)

## 2.4 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Ivana Filipovića, Stanka Vraza
Prometnice:	Iz ulice Ivana Filipovića pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Ulice Ivana Filipovića je prometnica niskog inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stan priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
Grijanje	-
Vodovod:	priključen
DTK:	-

## 2.5 GOSPODARSKO STANJE RH

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4,77%. Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

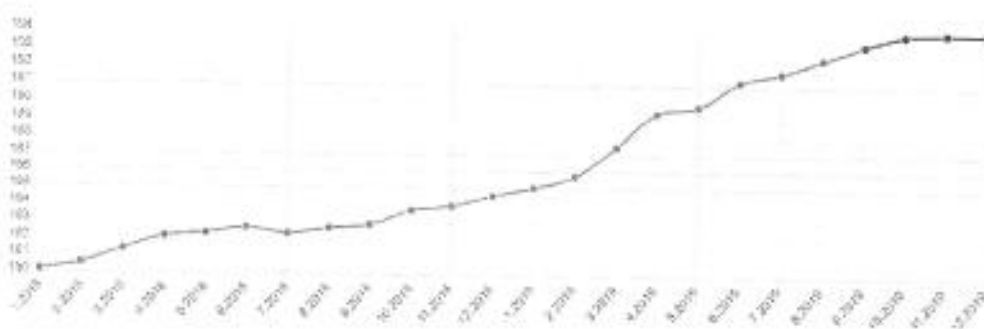
Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

### BN Index

BN indeks je prosječni indeks cijena realiziranih transakcija u Hrvatskoj iz područja nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost indeksa. BN indeks je izračunat na temelju podataka o promjeni cijena nekretnosti iz područja nekretnosti u odnosu na početnu vrijednost indeksa.



BN indeks 09/2019

199,3

Promjena u odnosu na prešli mjesec

0,59%

Promjena u odnosu na godinu dana

5,71%

U odnosu na početak godine

4,77%

## 2.6 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetni objekt je obiteljska kuća izgrađena kao poluugrađena građevina na zemljišno knjižnoj čestici. Objekt je građen cca. 2000 godine. Predmetna zgrada je katnosti Podrum+Prizemlje+Kat+Potkrovlje.

Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je ETICS. Stolarija vanjska je pvc s izo staklom.

Obzirom da nije bio omogućen pristup u unutrašnjost objekta dojam o nekretnini stečen je na osnovu vanjskog pregleda nekretnine.

<b>Godina izgradnje:</b>	Cca. 2000
<b>Godina obnove:</b>	-
<b>Katnost:</b>	PODRUM+PRIZEMLJE+KAT+POTKROVLJE
<b>Temelji:</b>	AB
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana
<b>Pregradni zidovi:</b>	zidana
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	armiranobetonska
<b>Krovište i pokrov:</b>	Dvostrešno
<b>Pročelje:</b>	ETICS fasada
<b>Limarija:</b>	Pocinčana
<b>Obrada podova:</b>	-
<b>Obrada zidova:</b>	-
<b>Obrada stropova:</b>	-
<b>Unutarnja stolarija:</b>	-
<b>Vanjska stolarija:</b>	Pvc s izo staklom

## 2.7 ISKAZ POVRŠINA OBITELJSKA KUĆA

Obzirom na nemogućnost izmjere na terenu i da nije dostavljena projektna dokumentacija uzeti su geometrijski podatci na osnovu očitavanja s DOF-a lokacije dostupnog na geoportalu DGU <http://geoportal.dgu.hr/> i podataka iz google karta za predmetnu lokaciju <https://www.google.hr/maps/>. Katnost i visina su pretpostavljeni na osnovu vizualnog pogleda objekta.

### Netto građevna površina (NGP)

$$\begin{aligned} \text{NGP} &= \text{BGP} \cdot x \cdot k \\ \text{NGP} &= 295,80 \cdot x \cdot 0,8 \\ \text{BGP} &= 236,64 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### Brutto građevna površina BGP

$$\begin{aligned} \text{BGP} &= \text{Tlocrtna površ.} \cdot x \cdot \text{Katnost} \\ \text{BGP} &= 73,95 \cdot x \cdot 4 \\ \text{BGP} &= 295,80 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \cdot x \cdot h \\ \text{BVO} &= 295,80 \cdot x \cdot 2,60 \\ \text{BVO} &= 769,08 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	236,64	m <sup>2</sup>
BGP =	295,80	m <sup>2</sup>
BVO =	769,08	m <sup>3</sup>

### **3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke odabrana je troškovna metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**



### 3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini.

Obzirom da su nam bili dostupni podatci o realiziranim transakcijama za zemljišta s istom namjenom kao i predmetna nekretnina. Uzeli smo druga dostupna građevinska zemljišta sa E-nekretnina za koja potpisani vještak iskustveno smata da se u nedostaku iste namjene i veličine nekretnine mogu se koristiti nekretnine druge namjene uz primenu korekcijskih faktora i interkvalitativno izjednačenje. Interkvalitativno izjednačavanje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.vrijednosti korisnog prostora stanova. Izdvojili smo sljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnje tri godine.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Jedinična cijena eur/m <sup>2</sup>	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3455842	1283,00	52.000,00	04.10.16.	40,53	98,26	100,59	1,02	41,49
2	KP	3716295	1957,00	131.004,12	20.12.17.	66,94	102,26		0,98	65,85
3	KP	3636230	389,00	22.000,00	22.08.17.	56,56	100,20		1,00	56,78

1.

Podaci o nekretnosti	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	682776
Datum pregleda	6.1.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3455842
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.283,00
Vrijednost nekretnine (KN)	390.454,35
Datum ugovora	04.10.2016.
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	LUTVINKA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Podaci o nekretnosti	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZNC	822819
Vrsta objekta	6.12000
Vrsta nekretnosti	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3716295
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.957,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	988.285,00
Datum ugovora	2012-07-07
Status posjeda	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	ANTUN MIHANOVIĆ - KURŠOVIĆ 2

Podaci o nekretnosti	Vrijednost atributa
ID ZKC	775035
Datum pregleda	6.1.2009.
Vrsta nekretnosti	G2 - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	9636230
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	389,00
Vrijednost nekretnosti (KV)	162.727,29
Datum ugovora	<b>22.01.2009.</b>
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JOSIP JURAJ STROSSMAYER - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S2 - STAMBENA NAMJENA - NISKA STAMBENA IZGRADNJA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

lokacija poredbenih nekretnina

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine  
Samostojeci objekt/ Ivana Filipovića 5/ Slavonski Brod  
Str. 18

## 13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>  
HOUSE PRICE INDICES<sup>2)</sup>

Mjesečni indeks cijene na temelju potrošačkog nameta iznosa

Godina	Trimestar	Indeksi cijena stambenih objekata				
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2011.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2012.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2013.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2014.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2015.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2018.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2019.	Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Q4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## 3.4 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA									
OZNAKA NEKRETNOSTI				100,59		98,26	102,26	100,20	
JEDINIČNA CIJENA c1						41,49	65,85	56,78	
VRSTA TRANSAKCIJE						realizacija	realizacija	realizacija	
						1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNOSTI									
LOKACIJA									
0,25	do	4,00		1,00		0,90	1,00	0,90	
						1,11	1,00	1,11	
MIKROLOKACIJA (ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA)									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE									
0,90	do	1,20		1,00		0,90	0,90	0,95	
						1,11	1,11	1,05	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilog 6 i 7)				-					
0,50	do	2,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE									
0,90	do	1,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA									
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA									
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)									
namjena				M		M	M	M	
				1,00		1,00	1,00	1,00	
ki						1,00	1,00	1,00	
KP						1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)									
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE									
0,95	do	1,05		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.; Glava 4.2 i dr.)									
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
Korekcijski koeficijent:						1,2320	1,1100	1,1660	
Usklađena jedinična cijena c2:						51,12	73,09	66,20	

### 3.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	Slavonski Brod	4494	51,12	19,5%
2	Slavonski Brod	3189	73,09	-15,2%
3	Slavonski Brod	4834/9	66,20	4,1%
Prosječna vrijednost:			63,47	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 471,43 \text{ kn/m}^2 = 63,47 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

### 3.6 Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 471,00 \text{ kn/m}^2$$

### 3.7 Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	Slavonski Brod				
k.č.	4209	P (m2)	c2 (kn/m2)		
		191	*	471,00	=
					89.961,00
Ukupno:		191			89.961,00
Tržišna vrijednost zemljišta:					
Tvz =		89.961,00 kn	=	12.111,62 €	



### 3.9 Obiteljska kuća

	NGP (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Površine i volumeni:	236,64	295,80	769,08
<b>Troškovi građenja:</b>			
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:			4.150,00 kn/m <sup>2</sup> GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:			1,00
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:			4.150,00 kn/m <sup>2</sup> GBP
PDV:			25%
Jedinična cijena građenja s PDV-om:			5.187,50 kn/m <sup>2</sup> GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m <sup>2</sup> NKP:			
c =	5.187,50	* 295,80 =	1.534.462,50 kn/m <sup>2</sup> GRP
Cijena gradnje nove građevine:		Ngv =	1.534.462,50
Umanjenje zbog starosti građevine:			
* G - godina gradnje:			2000
* Starost:			19
* OVK - održivi vijek korištenja:			90 g
* GIOVK =			0,21
* OOVK - ostatak održivog vijeka korištenja:			
FK matrica:			
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	2,5	3,0	2,0
			<b>FK odabrano</b>
			3,0
OOVK:	52,0%		u = 48,0%
Sadašnja vrijednost građevine:			
Sgv =	1.534.462,50	* 1 - 0,48 =	797.920,50
<b>Uzgredni troškovi:</b>			
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoćenje dozvola			
U1 =	1.534.462,50	* 2,0% =	30.689,25
U2 - Stručni nadzor nad građenjem			
U2 =	1.534.462,50	* 1,0% =	15.344,63
U3 - Komunalni i vodni doprinos			
Kd =	769,08	* 35,60 =	27.379,25
Vd =	769,08	* 5,63 =	4.329,92
U4 - Komunalni priključci			
U4 =	1.534.462,50	* 2,5% =	38.361,56
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>914.025,11 kn</b>

### 3.10 Vanjsko uređenje

Objekti vanjskog uređenja			
Sgv =	1.534.462,50	* 5,0% =	76.723,13
<b>Ukupno - objekti vanjskog uređenja:</b>			<b>76.723,13 kn</b>

### 3.11 Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište	89.961,00
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi obiteljska kuća	914.025,11
Vanjsko uređenje	76.723,13
<b>Ukupno:</b>	<b>1.080.709,23 kn</b>

### 3.12 Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

		$k = K_{vg} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$	
K <sub>vg</sub>	koeficijent za vrstu građevine		1,00
K <sub>l</sub>	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti		0,00
K <sub>p</sub>	korisna površina		0,00
O <sub>s</sub>	opće stanje objekta		0,00
K <sub>spec</sub>	posebni korekcionni koeficijent		0,00
K <sub>t</sub>	koeficijent ponude i potražnje		1,00
<b>k - koeficijent za prilagodbu:</b>			<b>1,00</b>
T <sub>v</sub> =		1,00 * 1.080.709,23 =	<b>1.080.709,23 kn</b>

### 3.13 Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_{vr} = 145.497,94 \text{ EUR} = 1.080.709,23 \text{ kn}$$

Zaokružana tržišna vrijednost nekretnine:

$$T_{vr} = 145.496,70 \text{ EUR} = 1.080.700,00 \text{ kn}$$



## 4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 12. 11. 2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,427660 Kn.

### 4.1 PREDMET PROCJENE

Nekretnina je obiteljska kuća sa zemljištem u ulici Ivana Filipovića 5 u Slavonskom Brodu. Upisane u Općinski sud u Slavonskom Brodu, katastarska općina: Slavonski Brod, z.k.uložak: 5389

### 4.2 VLASNIK

DOMINATOR ULAGANJA d.o.o., Ivana Filipovića 5, 35000 Slavonski Brod, OIB: 76558285600 udio 1/1

### 4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$T_{vr} =$  **1.080.700,00 kn**

U Zagrebu, 12.11.2019 godine

Izradio:

---

Nikola Anić  
dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## 5 FOTOGALERIJA

