

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



## PROCJEMBENI ELABORAT

### **ELABORAT**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### **BROJ PREDMETA**

366/2025/GNJ

### **NEKRETNINA**

Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod,  
10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi  
Andrije Štampara 23, Slavonski Brod

### **NARUČITELJ**

EURO-KAT KREDITNA UNIJA – u stečaju  
Ulica grada Mainza 24, Zagreb  
OIB:84366072257

### **DATUM**

29.12.25

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>26.911,86 Eur</b>	<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>26.900,00 Eur</b>
---	----------------------	-------------------	----------------------

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Akt za uporabu.....	9
2.5 Tehnički opis.....	10
2.6 Iskaz površine.....	11
2.7 Tlocrti.....	12
2.8 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 2.12.2025. godine.....	14
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	15
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	15
3.1.2 Obuhvat.....	15
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	16
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – poredbena metoda.....	19
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	19
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	21
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	24
4.1.6 Rekapitulacija.....	25
5 Procijenjena tržišna vrijednost.....	26
6 Prilozi.....	27

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručioca izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi Andrije Štampara 23, Slavonski Brod
<b>Naručitelj:</b>	EURO-KAT KREDITNA UNIJA – u stečaju Ulica grada Mainza 24, Zagreb OIB:84366072257
<b>Nekretnina:</b>	Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi Andrije Štampara 23, Slavonski Brod
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	2.12.2025.
<b>Dan kakvoće:</b>	2.12.2025.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	29.12.2025.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrilčeva 39, Zagreb

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	26.911,86	Eur	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	26.900,00	Eur
---	-----------	-----	--------------------	-----------	-----

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 29. prosinca 2025. godine

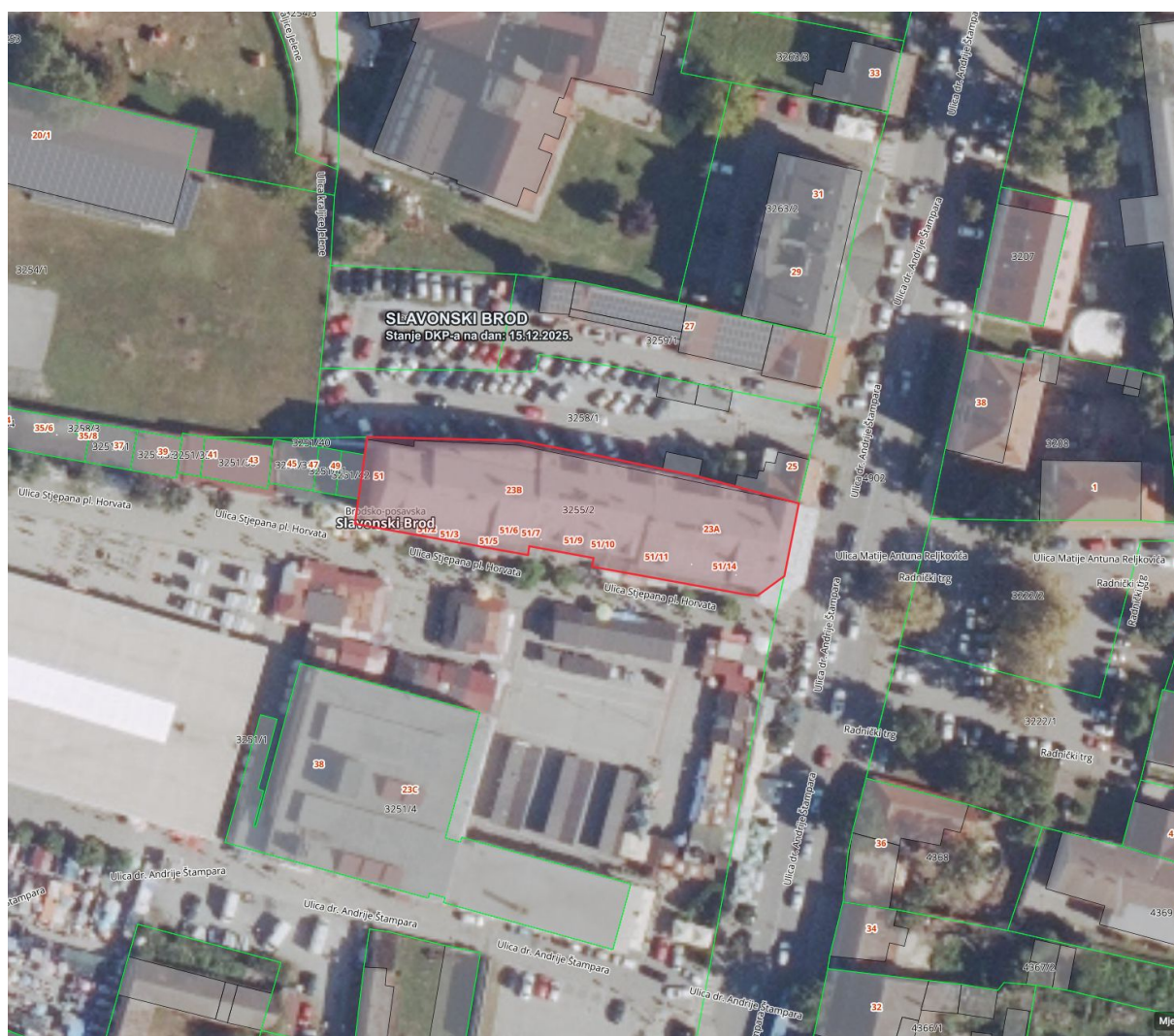
## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Andrije Štampara 23, Slavonski Brod
----------	-------------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Slavonski Brod -



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 3255/2 k.o. Slavonski Brod s Geoportala DGU -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, kao 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), je upisan poslovni prostor br. 20 K, na prvom katu koji se sastoji od poslovnog prostora sa 20,97 m<sup>2</sup> i sanitarnog čvora sa 2,02 m<sup>2</sup>, ukupne površine 22,99 m<sup>2</sup>, s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva 10. suvlasničkog udjela.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 16.12.2025. 12:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 22080

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-675/2025  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**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/ m <sup>2</sup>	PPR
1.	3255/2	30	A.ŠTAMPARA KBR.23 ZGRADA	1361 1361	
UKUPNO:				1361	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 03.08.2012. broj Z-5389/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na č.k.br. 3255/2 Stambeno poslovna građevina u Štamaparevoj ulici sa 1361 m <sup>2</sup> , priložena Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 03. rujna 1997.g. br. kl: 361-05/97-01/11, ur.br: 2178-05-09-97-2.	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>10. Suvlasnički dio: 1/80 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</b> <b>Poslovni prostor br. 20 K, na prvom katu koji se sastoji od poslovnog prostora sa 20,97 m<sup>2</sup> i sanitarnog čvora sa 2,02 m<sup>2</sup>, ukupne površine 22,99 m<sup>2</sup>, s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva 10. suvlasničkog udjela.</b> <b>ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA EURO KAT, ZAGREB, ULICA GRADA MAINZA BR. 4</b>		
10.1	Zaprimljeno 20.01.2025.g. pod brojem Z-675/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2281/2024-16 20.01.2025, nad dužnikom EURO-KAT KREDITNA UNIJA - u likvidaciji, OIB: 84366072257, Ulica grada Mainza 24, Zagreb 10000.	ZABILJEŽBA

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 22080

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 10 (1/80)</b>			
1.1	Primljeno: 22. rujna 2006. br. Z-8508/06 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini od 21. rujna 2006. godine, br. OU-2164/06 zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina upisanih u A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti vjerovnika.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.12.2025.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje upisano u katastarskom operatu je usklađeno sa zemljišnoknjižnim stanjem. U nastavku je prikazan izvod iz katastarskog plana.

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 16.12.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SLAVONSKI BROD  
k.č.br.: 3255/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 3255/2 k.o. Slavonski Brod na katastarskom planu -



## 2.4 AKT ZA UPORABU

Akt za uporabu zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor nije dan na uvid.

U izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod je upisana zabilježba:

Zaprimljeno 03.08.2012. broj Z-5389/12

Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na č.k.br. 3255/2 Stambeno poslovna građevina u Štamaparevoj ulici sa 1361 m<sup>2</sup>, priložena Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 03. rujna 1997.g. br. kl: 361-05/97-01/11, ur.br: 2178-05-09-97-2.

## 2.5 TEHNIČKI OPIS

<b>LOKACIJA</b>	Andrije Štampara 23, Slavonski Brod
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovni prostor na 1. katu poslovne zgrade
<b>KATOV</b>	Prizemlje + dva kata + potkrovlje
<b>GODINA IZGRADNJE</b>	1997. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Betonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Opeka + AB serklaži
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	AB ploča
<b>PREGRAĐNI ZIDOV</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Armstrong strop
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramika
<b>PROZORI</b>	Alu sa izo staklom
<b>VRATA</b>	Alu ostakljena, unutarnja drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Centralno radijatorsko na zajedničku kotlovnici
<b>KOMENTAR ZAKONITOSTI</b>	Prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi građevina se smatra zakonitom.
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani poslovni prostor je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti s obzirom na godinu gradnje. Nalazi se na dobroj lokaciji s obzirom na grad Slavonski Brod, neposredno kod gradske tržnice i opće bolnice. Poslovni prostor se nalazi na I. katu zgrade. Poslovni prostor je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti, trenutno se ne koristi.

## 2.6 ISKAZ POVRŠINE

Površina poslovnog prostora je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

PROSTORIJA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	OCJENA KORISNOSTI	KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi Andrije Štampara 23, Slavonski Brod			
Poslovni prostor br. 20 K, na prvom katu koji se sastoji od poslovnog prostora i sanitarnog čvora	22,99	1,00	22,99
UKUPNO:	22,99		22,99



Tlocrt prvog kata zgrade:





**2.8 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 2.12.2025. GODINE**

### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

#### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

#### **3.1.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

**3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA**

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,00	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	218,4	188,98	180,96
	Q3	202,19	220,10	195,35	180,95
	Q4	205,01	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	245,11	212,31	213,86

\* Državni zavod za statistiku

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

### **Građevinski propisi:**

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

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

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu:**

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### **Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

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

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir - Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

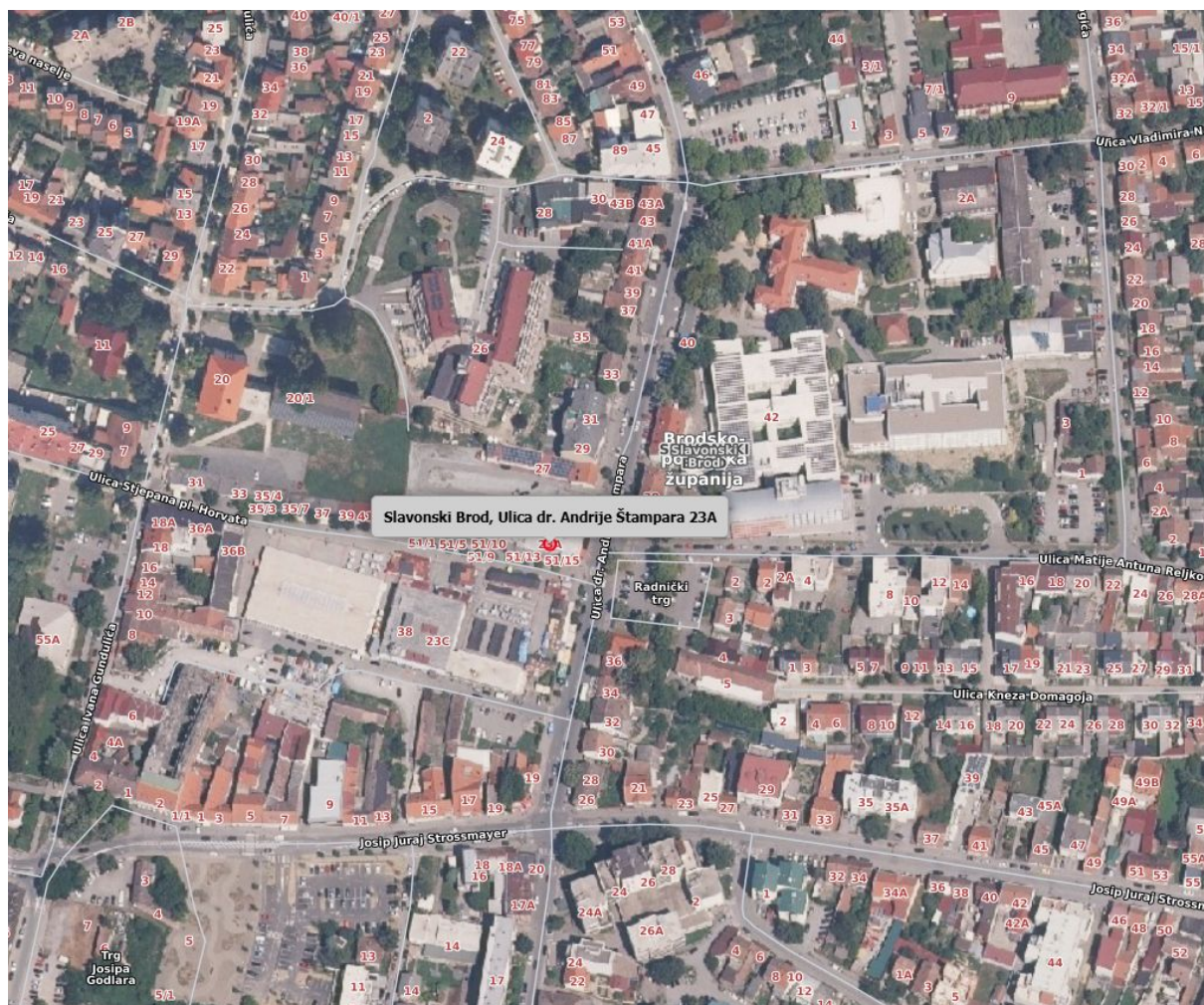
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.



## 4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine, <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Za proračun su odabrane nekretnine slične vrednovanoj.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	2327212	4	1761314
2	2318031	5	1586538
3	2011618	6	1999062

ID ZKC	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka	Godina izgradnje	Cjenovni blok
2327212	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	3255/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	05.06.2025.	65.000,00 EUR	45,98 M²	PR - PRIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	1998	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 2
2318031	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	4366/5	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	08.05.2025.	49.000,00 EUR	40,04 M²	PR - PRIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	2002	LUTVINKA - MJEŠOVITO 2
2011618	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	3486	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	06.12.2023.	50.000,00 EUR	51,28 M²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	1997	CENTAR - MJEŠOVITO 1
1761314	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	3510/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	09.05.2022.	16.000,00 EUR	19,85 M²	PR - PRIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	1998	CENTAR - MJEŠOVITO 1
1586538	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	4121/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	10.01.2022.	16.000,00 EUR	23,95 M²		PROVEDENA EVALUACIJA	1994	CENTAR - MJEŠOVITO 1
1999062	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	3255/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2023.	15.000,00 EUR	22,99 M²		PROVEDENA EVALUACIJA	1997	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 2

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Status podataka	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m <sup>2</sup> )
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	05.06.2025	65.000,00	45,98	Provedena evaluacija	PR	1998	Antun Mihanović - mješovito 2	1.413,66
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4366/5	PP	KP	08.05.2025	49.000,00	40,04	Provedena evaluacija	PR	2002	Lutvinka - mješovito 2	1.223,78
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3486	PP	KP	06.12.2023	50.000,00	51,28	Provedena evaluacija	1	1997	Centar – mješovito 1	975,04
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3510/1	PP	KP	09.05.2022	16.000,00	19,85	Provedena evaluacija	PR	1998	Centar – mješovito 1	806,05
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4121/2	PP	KP	10.01.2022	16.000,00	23,95	Provedena evaluacija		1994	Centar – mješovito 1	668,06
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	09.11.2023	15.000,00	22,99	Provedena evaluacija		1997	Antun Mihanović - mješovito 2	652,46

#### 4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> )
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	05.06.2025	65.000,00	45,98	PR	1998	1.413,66	213,86	213,86	1.413,66
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4366/5	PP	KP	08.05.2025	49.000,00	40,04	PR	2002	1.223,78	213,86	213,86	1.223,78
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3486	PP	KP	06.12.2023	50.000,00	51,28	1	1997	975,04	167,17	213,86	1.247,36
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3510/1	PP	KP	09.05.2022	16.000,00	19,85	PR	1998	806,05	140,80	213,86	1.224,30
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4121/2	PP	KP	10.01.2022	16.000,00	23,95		1994	668,06	132,32	213,86	1.079,74
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	09.11.2023	15.000,00	22,99		1997	652,46	167,17	213,86	834,69

#### 4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	05.06.2025	65.000,00	45,98	PR	1998	1.413,66	1.413,66	20,76
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4366/5	PP	KP	08.05.2025	49.000,00	40,04	PR	2002	1.223,78	1.223,78	4,54
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3486	PP	KP	06.12.2023	50.000,00	51,28	1	1997	975,04	1.247,36	6,56
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3510/1	PP	KP	09.05.2022	16.000,00	19,85	PR	1998	806,05	1.224,30	4,59
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4121/2	PP	KP	10.01.2022	16.000,00	23,95		1994	668,06	1.079,74	-7,76
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	09.11.2023	15.000,00	22,99		1997	652,46	834,69	-28,70
PROSJEK:												1.170,59	



#### 4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	05.06.2025	65.000,00	45,98	PR	1998	1.413,66	1.413,66	20,76
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4366/5	PP	KP	08.05.2025	49.000,00	40,04	PR	2002	1.223,78	1.223,78	4,54
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3486	PP	KP	06.12.2023	50.000,00	51,28	1	1997	975,04	1.247,36	6,56
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3510/1	PP	KP	09.05.2022	16.000,00	19,85	PR	1998	806,05	1.224,30	4,59
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	4121/2	PP	KP	10.01.2022	16.000,00	23,95		1994	668,06	1.079,74	-7,76
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	3255/2	PP	KP	09.11.2023	15.000,00	22,99		1997	652,46	834,69	-28,70
PROSJEK:												1.170,59	

#### 4.1.6 REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena vrijednost vrednovanog poslovnog prostora:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)
Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi Andrije Štampara 23, Slavonski Brod	22,99	1.170,59	26.911,86

## 5 PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Poslovni prostor je procijenjen poredbenom metodom na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena pribavljene s aplikacije eNekretnine, a kako je učinjeno u ovom elaboratu.

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan izrade ovog procjembenog elaborata:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)
Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 22080 k.o. Slavonski Brod, 10. Suvlasnički dio 1/80 etažno vlasništvo (E-10), na adresi Andrije Štampara 23, Slavonski Brod	22,99	1.170,59	26.911,86
ZAKRUŽENO:			26.900,00

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svim važećim zakonima i propisima kao i pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 29. prosinca 2025. godine

Ing ekspert d.o.o.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Škrlečeva 39, Zagreb

**6 PRILOZI**

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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/532

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 9. rujna 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 ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 99144587644, podnesenog po Mirjani Rajlić iz Zagreba, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 14969303153, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 99144587644, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine s danom 9. rujna 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**

Mirjana Rajlić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Žarka Željka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sukošana, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, broj: 4 Su-548/2021 od 29. studenoga 2021., Darija Šerera, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Požege imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/841, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05 od 20. siječnja 2025. i za Lujzu Toth Kozinu, diplomiranu inženjerku



514|UP/I710032501532|5

arhitekture iz Zagreba imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-730/2022 od 18. srpnja 2022.

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 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 su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještakom za područja za koja se traži odobrenje.

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

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 vještace, 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 Zagrebu 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. ING EKSPERT d.o.o., Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39  
– n/r Mirjane Rajlić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501532|5