

SADRŽAJ:

1. Rješenje o imenovanju
2. Izjava i status procjenitelja i sukob interesa
3. Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka, te ocjena legaliteta
 - 4.1 Zadatak
 - 4.2 Prostorna identifikacija nekretnina
 - 4.3 Stanje prema katastru i zemljišnjim knjigama
 - 4.4. Legalnost nekretnine
5. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
6. Geometrijski podaci
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
8. Metoda procjene
9. Izračun vrijednosti nekretnina
10. Mišljenje / Zaključak
11. Prilozi
 - Uporabna dozvola
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Izvadak iz zemljišne knjige

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-181/2021

Slav. Brod, 27. travnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Danijela Malčić iz Požege, Borisa Hanžekovića 93, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

I. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., OIB 85157706723, sin Ivana i Marije r. Kolić, rođ. 11. kolovoza 1983. u Požegi, s prebivalištem u Požegi, Borisa Hanžekovića 93, državljanin Republike Hrvatske

s danom 7. lipnja 2021. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

Obrazloženje

1. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 7. lipnja 2017., broj 4-Su-106/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 7. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. Danijel Malčić, Požega, B. Hanžekovića 93
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

2. IZJAVA PROCJENITELJA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata 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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga pregledao sam nekretnine te izvršio istraživanje lokalnog tržišta i tržišta šireg okruženja. Prikupljene podatke sam obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Očitovanjem na stanje legalnosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koja donose odluke iz područja ishoda akata i uporabe nekretnina. Očitovanje je dano temeljem vizualnog pregleda zgrade, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost zgrade.

U Požegi, studeni 2022.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina:

Danijel Malčić, dipl.ing.grad.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH br. 78/2015),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH br. 105/2015),
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora,
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske (nadogradnja I, Bilten XII.-2021.),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/2010, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN RH br. 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN RH br. 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN RH br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN RH br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN RH br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata,
- Uredba o visini vodnoga doprinosa,
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni portal eNekretnine,
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji,
- FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata,
- Prostorni planovi JLS,
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.,
- Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010 (Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW – RL) vom 5. September 2012),
- dostupni web podaci sa e-nekretnine, geoprortal.dgu.hr, katastar.hr, zajednički informatički sustav zemljišnih knjiga i katastra-javna aplikacija.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA, TE OCJENA LEGALITETA

4.1. ZADATAK:

Potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u slučaju kupoprodaje za nekretnine na k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

NARUČITELJ: DRUŽBA SESTARA MILOSRDNICA SVETOG VINKA PAULSKOGA,
PROVINCIA BEZGRJEŠNOG ZAČEĆA BLAŽENE DJEVICE MARIJE –
ZAGREB, FRANKOPANSKA ULICA 17, 10000 ZAGREB
OIB: 54453702438

NEKRETNINA: Upravna zgrada i dvije dvorišne zgrade u Reljkovićevoj ulici broj 7

LOKACIJA: k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška

SVRHA I KORISNIK PROCJENE: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

DATUM PREGLEDA NEKRETNINE: 24.10.2022.

DAN KAKVOĆE: 24.10.2022.

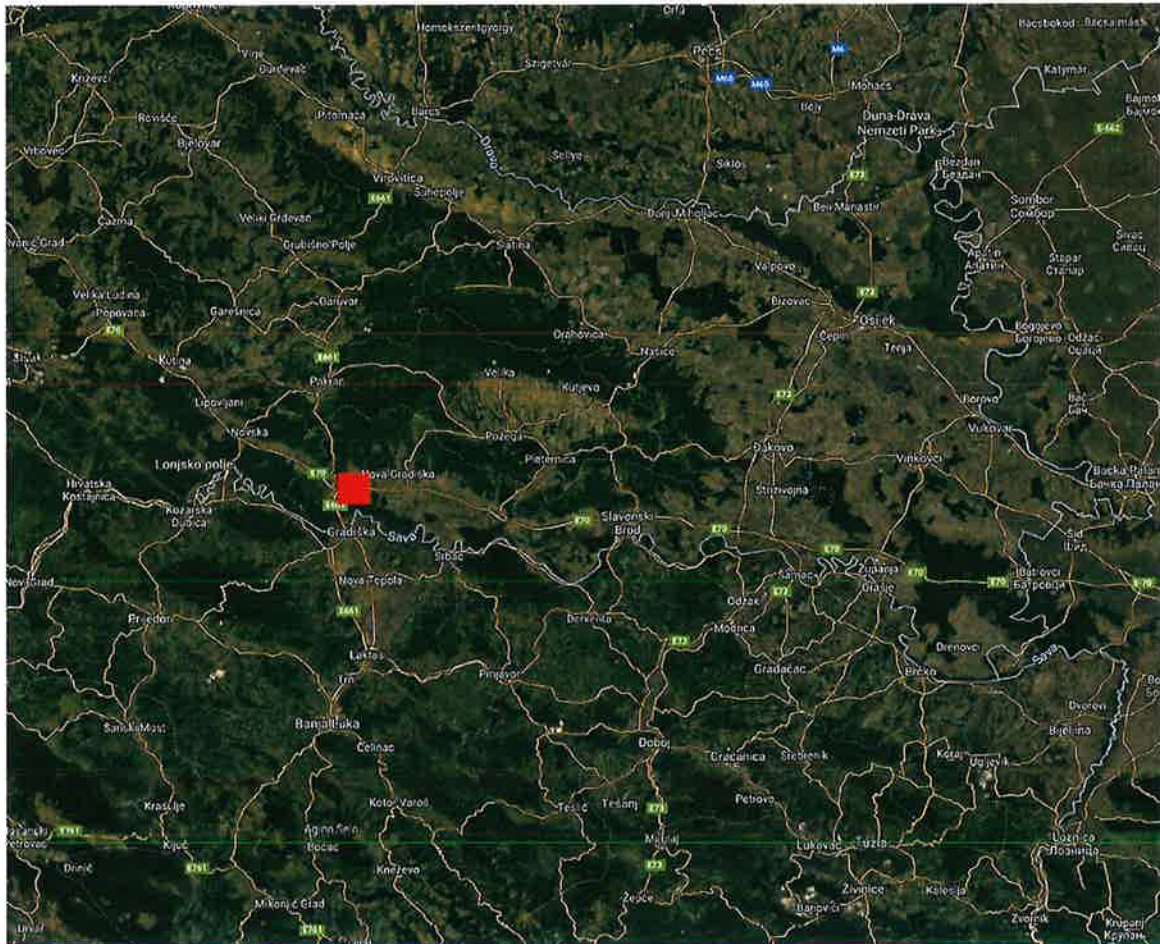
DAN VREDNOVANJA: 24.10.2022.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

PROCJENITELJ: Danijel Malčić, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu
nekretnina

4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO



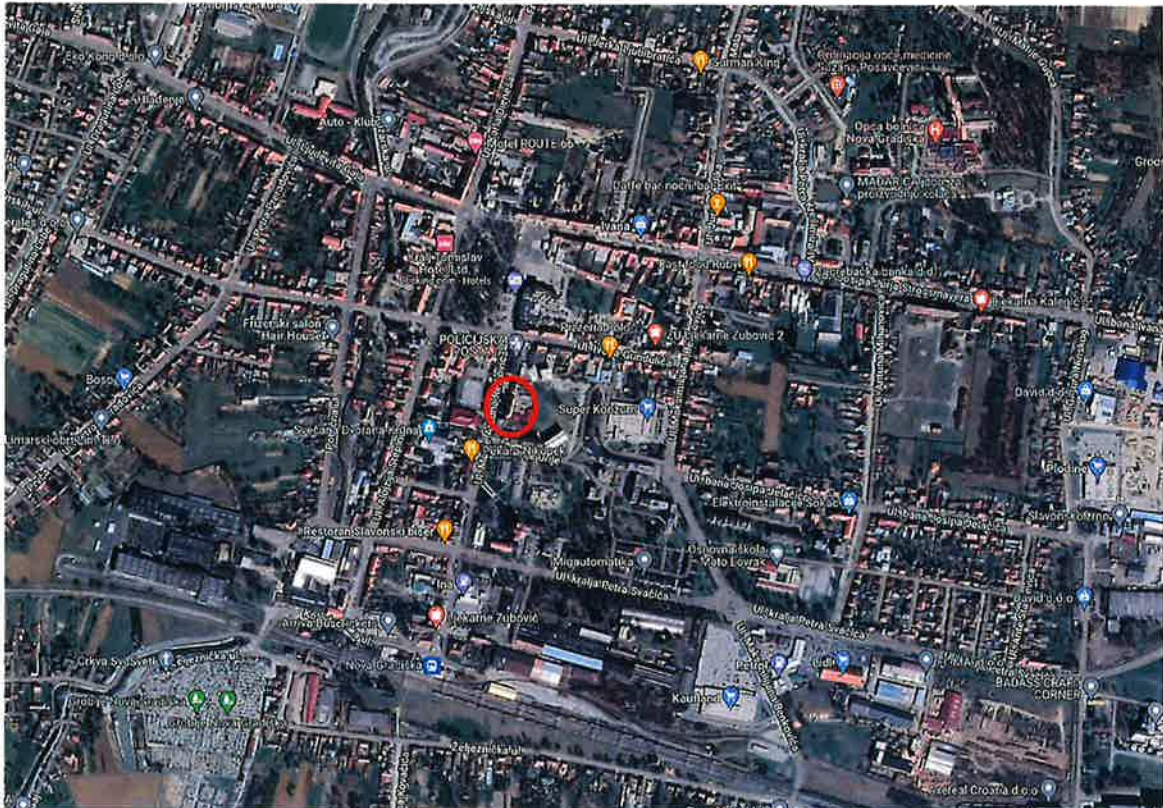
Službeni naziv :	Republika Hrvatska
Kopnena površina:	56.542 km ²
Teritorijalno more:	31.067 km ²
Politički ustroj:	Parlamentarna demokracija
Glavni grad:	Zagreb
Broj stanovnika:	3.888.529 (popis 2021.)
Službeni jezik:	hrvatski
BDP (procjena 2018.):	ukupno 104,86 milijardi USD po stanovniku 27.664
Valuta:	hrvatska kuna (100 lipa)

MIKRO

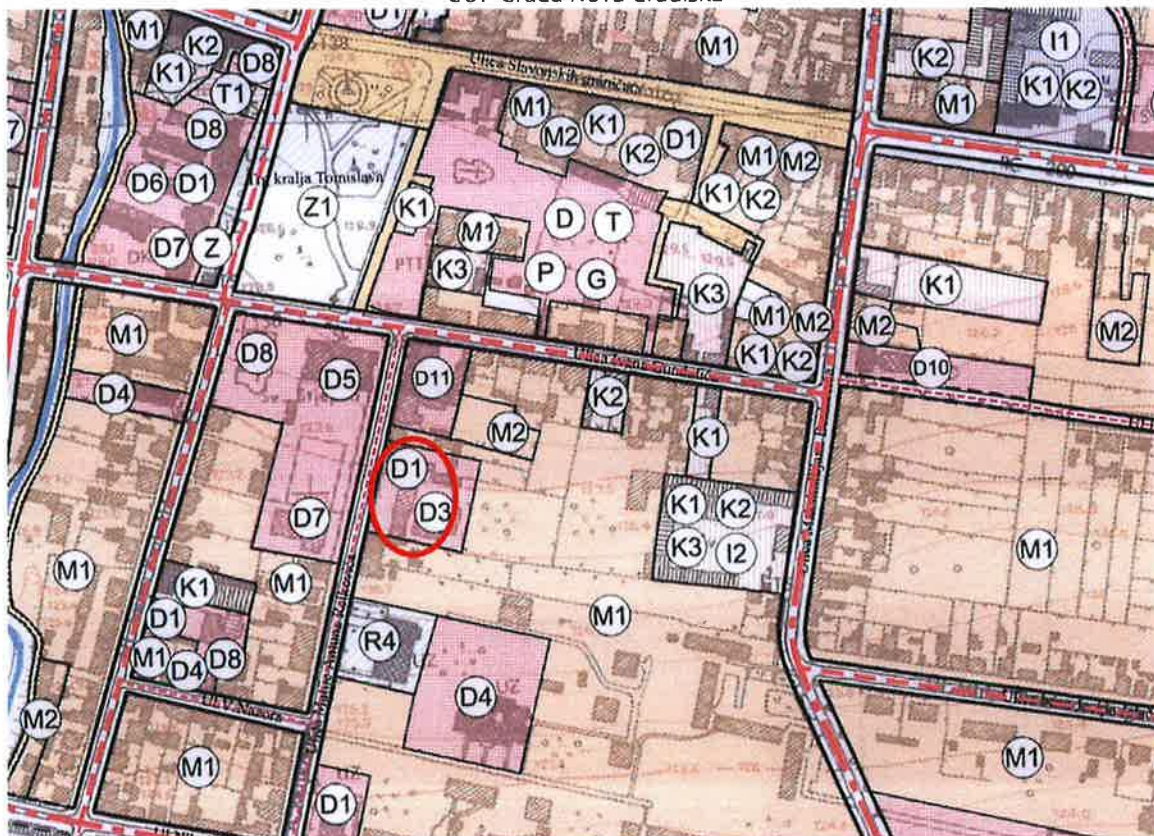
Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Nove Gradiške, u središnjem dijelu grada, u Brodsko-posavskoj županiji, oko 50 km sjeveroistočno od županijskog središta Slavonskog Broda. Nekretnine u neposrednoj okolici su stambene i poslovne namjene. Sredinu karakterizira slaba aktivnost na tržištu nekretnina.

PRISTUP NEKRETNINI: k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška ima direktan pristup na javnu prometnu površinu sa sjeverozapadne strane (Ulica Matije Antuna Reljkovića).

K.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja prema GUP-u Nova Gradiška u zoni javne i društvene namjene: D1 – upravne, D3 – zdravstvene.



GUP Grada Nova Gradiška



Razvoj i uređenje naselja

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
		Stambena namjena
		Mješovita namjena pretežno stambena M1, pretežno poslovna M2, pretežno poljoprivredna gospodarstva M4
		Jašina i društvena namjena javna D1, javna D2, javna D3, predškola D4, škola D5, vukovčanska D6, kultura D7, vjerna D8, udruge D9, vatrogasni D10, ostalo D11
		Gospodarska namjena - proizvodna pretežno industrijska-I1, pretežno zanatlija-I2
		Gospodarska namjena - poslovna pretežno uslužna-K1, pretežno trgovina-K2, komunalna-K3, servisna-K4, poslovanje automobila-K5
		Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička hotel-T1, kamp-T3, ostalo-T4
		Športsko rekreacijska namjena šport R1, rekreacija R2, športska dvorana R4, bazen R5
		Jašna zelena površine javni park-Z1, igralište-Z2
		Uređena zelena površine
		Površine infrastrukturnih sustava (linjske i površinske infrastrukturne građevine)
		Grobje
		Vodere površine (vodotoci) / Kanali
		Nezgrađeni kroglotraz
		Šuma
		Prometne površine
		Industrijski koridor (koridor u istraživanju)
		Područja posebnog režima

4.3. STANJE PREMA KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA:

Općinski sud: Slavonski Brod
Z.K. izvadak: e-izvadak od 09.11.2022.

ZEMLJIŠNE KNJIGE				Površina čest	KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	z.k.ul	z.č.br	podul		k.o.	k.č.br.	pos.list	
Nova Gradiška	5237	2310		2391 m ²	Nova Gradiška	2310	6040	2391

Opis nekretnine z.k.ul. 5237: UPRAVNA ZGRADA I DVIJE DVORIŠNE ZGRADE U RELJKOVIĆEVOJ
ULICI BROJ 7

Vlasnici z.k.ul. 5237: 1. Vlasnički dio: 1/1
Družba sestara milosrdnica svetog Vinka Paulskoga, Provincija
bezgrješnog začeca blažene djevice Marije – Zagreb, OIB:
54453702438, Frankopanska ulica 17, 10000 Zagreb

Teret z.k.ul. 5237: Tereta nema!

Površina čestice u posjedovnom listu i u zemljišnim knjigama usklađena je i iznosi 2391 m².

Za predmetnu nekretninu sam se služio podacima dostavljenim od strane Naručitelja, javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra, kao i ostalim dostupnim podacima.

4.4. LEGALNOST NEKRETNINA:

Za navedene nekretnine izdani su:

- za zgradu javne i društvene namjena – zdravstvenu ustanovu (Dom zdravlja Nova Gradiška) izdana je uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine: KLASA: UP/I-361-05/18-30/000181, URBROJ: 2178/1-16-01/4-18-0004 u Novoj Gradiški, 30.07.2018. godine;
- za dograđeni dio na jugozapadnoj strani upravne zgrade dimenzija 7,90 x 7,90 m (prizemlje) nisam dobio na uvid akt za uporabu;
- dvije pomoćne zgrade upisane su u zemljišne knjige bez priložene građevinske i uporabne dozvole te za iste nisam dobio na uvid akt za uporabu.

5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ima direktan pristup na javnu prometnu površinu sa sjeverozapadne strane (Ulica Matije Antuna Reljkovića). Na zemljištu se nalazi upravna zgrada evidentirana u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu za koju je ishodena uporabna dozvola. Za dograđeni dio prizemlja zgrade na jugozapadnoj strani nisu priloženi akti za građenje. Na zemljištu se nalaze dvije dvorišne zgrade upisane u zemljišne knjige i katastarski operat bez priloženih akata za građenje. Za podatke o dimenzijama korišteni su podaci dostavljeni od strane Naručitelja kao i javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra i podaci prikupljeni prilikom izvršenog očevida na terenu.

Predmet procjene su Nekretnine upisane u ZK ulošku broj 5237 Općinskog suda u Slavenskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Nova Gradiška, Katastarska općina Nova Gradiška. Za upravnu zgradu za koju je priložena uporabna dozvola i smatra se legalnom izvršena je procjena vrijednosti nekretnine, dok za ostali dio za koji nisam dobio na uvid dokumente kojima bi se dokazala legalnost, kao ni podatak da li su predmetne zgrade u postupku ozakonjenja (polumontažna dvorišna zgrada izgrađena od drvenih ploča te zidana pomoćna zgrada sa nadstrešnicom) i dograđeni prizemni dio uz upravnu zgradu nije uzet u obzir prilikom ove procjene te se za potrebe ovog procjemenog elaborata prema dobivenim i dostupnim informacijama smatra nelegalnim.

Upravna zgrada je vanjskih tlocrtnih dimenzija 33,15 m x 7,90 m + 21,00 x 2,60 m + 3,60 x 4,15 m u dijelu za koji je izdana uporabna dozvola te se sastoji od podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja, neto korisne površine 770,06 m², građevinske bruto površine 989,93 m².

U podrumu se nalazi prostorija koja se koristi kao spremište infektivnog otpada.

U suterenu se nalaze ulaz, ulazni prostor, stubište, 2 wc-a, wc za invalide, wc za pacijente, hodnik, 2 ordinacije dentalne medicine, ambulanta stomatologije, wc, dnevni boravak za osoblje, zubotehnički laboratorij, ortopan, dnevni boravak, spremište

U prizemlju su spremište, čajna kuhinja, garderoba, 2 dentalne ambulante, stomatološka ambulanta, hodnik i stubište, wc za osoblje, wc za pacijente, wc za osoblje, hodnik, ambulanta patronaže, ginekološke ambulante.

Na katu se nalaze prostorija za nastavu, boravak, pismohrana, pismohrana, hodnik, stubište, računovodstvo, ravnatelj, tajnica, pravnica, obračunska služba, računovodstvo, wc muški, wc ženski, pismohrana, spremište.

U potkrovlju se nalazi spremišni prostor od 12m².

PRIKLJUČCI:	
Električna struja	priključena
Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Plin	priključen
Telefon	priključen

6. GEOMETRIJSKI PODACI

Zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika, bez nagiba, redovito se održava.

Pristup predmetnoj čestici je sa sjeverozapadne strane javnom prometnom površinom, iz Ulice Matije Antuna Reljkovića .

Na zemljištu je zdravstvena ustanova vanjskih tlocrtnih dimenzija 33,15 x 7,90 m + 21,00 x 2,60 m + 3,60 x 4,15 m sa dograđenim dijelom dimenzija 7,90 x 7,90 m na jugozapadnom pročelju zgrade. Na zemljištu se nalaze i dvije dvorišne zgrade upisane u zemljišne knjige i katastar bez priloženih akata za gradnju.

Zemljište se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i smatra se zemljištem 1. Kategorije prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Upravna zgrada		
Namjena	javna i društvena (zdravstvena djelatnost)	
Godina izgradnje	1931.	
Katnost	podrum + suteran + prizemlje + kat + potkrovlje	
Konstrukcija	temelji	opeka
	nosiva konstrukcija	masivni zidovi od opeke
	krovnna konstrukcija	drveno, koso krovništvo sa pokrovom od crijepa
Pročelje	žbuka	
Obrada zidova	žbuka i boja	
Obrada podova	parket, keramičke pločice, kamen, linoleum	
Stolarija	vanjska	Drvena, PVC
	unutarnja	drvena
Održavanje	redovito	
Grijanje	centralno plinsko	
Hlađenje	klimatizacijski uređaji	
Instalacije	struja, vodovod, kanalizacija, plin, telefon	
Neto površina	770,06 m ²	
Građevinska bruto površina	989,93 m ²	
Volumen	4248 m ³	







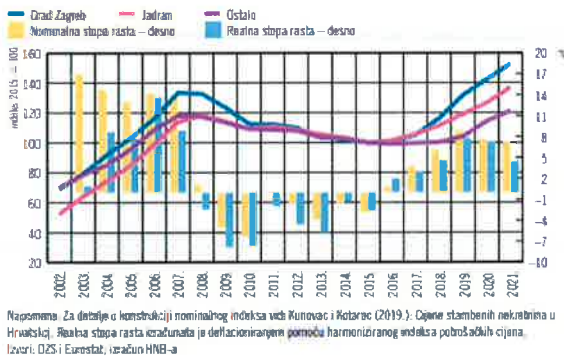
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Izvadak iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23. od svibnja 2022. sektor Nekretnine

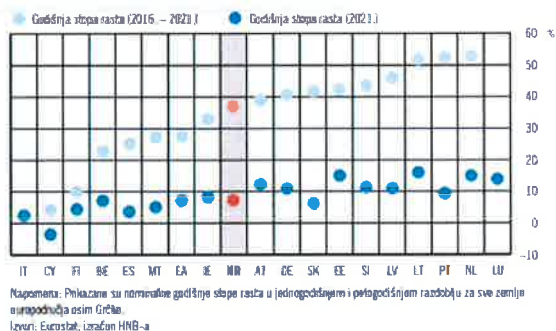
U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritiska na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini

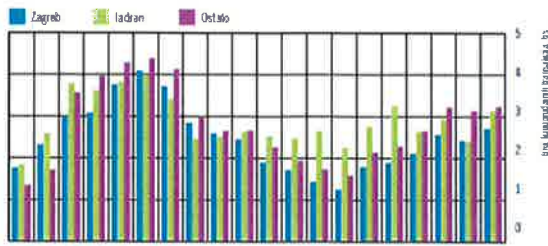


Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europodručja



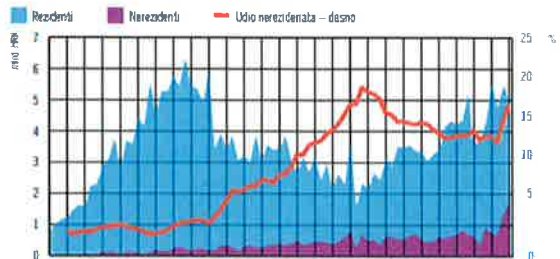
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.). Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novoodobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena.

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja.
 Izvor: Baza Posrežne uprave

Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



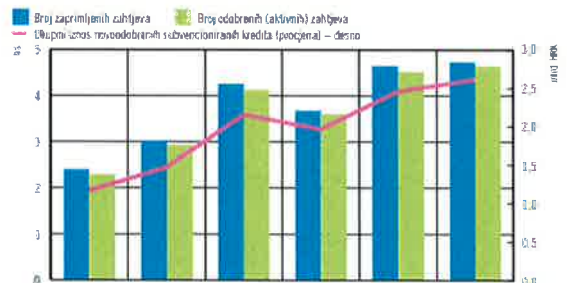
Napomena: Udio nerezidenata prikazan je kao 12-mjesečni pomični prosjek.
 Izvor: Baza Posrežne uprave

Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Napomena: Prikazan je udio nerezidenata u ukupnom broju transakcija u pojedinoj županiji. Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja.
 Izvor: Baza Posrežne uprave

Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu

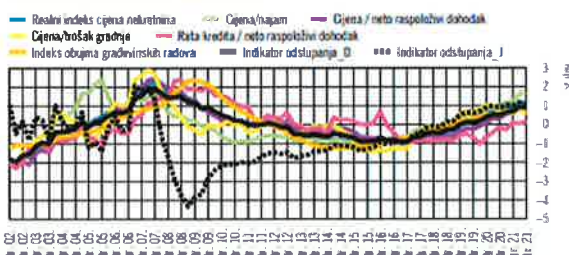


Napomena: I. krug iz 2017., II. krug iz 2018., III. krug iz 2019., IV. i V. krug iz 2020. i VI. krug iz 2021. godine
 Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, uračun HIG-a

Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnina nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnina i dohotka, no problem priuštivosti nekretnina na tržištu i dalje je izražen. Omjeri cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretnina i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu. S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnine (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnina, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB. Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima, premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata. Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na

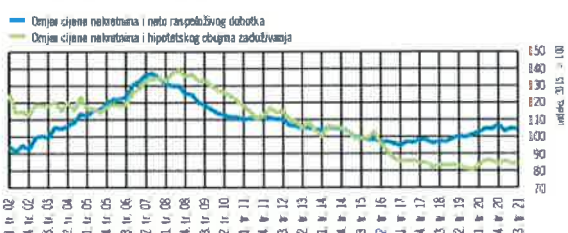
godišnjoj razini porasli za 10%. Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

Slika 4.7. Cijene nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



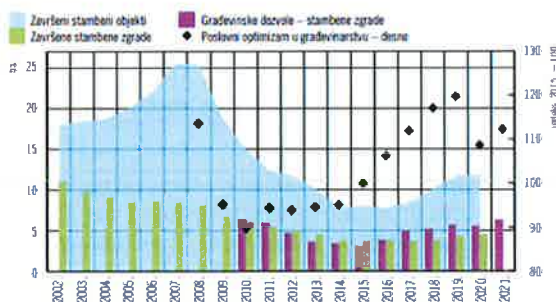
Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane četvrtne komponente različite pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jedrosloznanog i dvosloznanog HP filtra ($\lambda = 408$ 200) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvoslozanim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednoslozanim (I) samo do pojedinih trenutaka u uzorku. Oba indikatora utrađavaju se kao prva glavna komponenta standardiziranih podataka prikazanih u indikatoru. Indeks najvise građevinskih zadržava odnosi se na zgrade.
 Izvori: DZS; Peresna uprava, Eurostat, HNB

Slika 4.8. Spособnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnine u posljednjem razdoblju ostala je stabilna



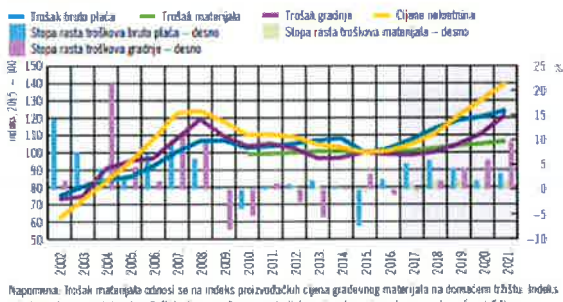
Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetski obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstvo može dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospijeća stambenih kredita, a do dohotka kojim se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijena nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrichu (2019). <https://www.bundesbank.de/en/publications/press-releases/discussion-paper-114-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-200346>.
 Izvori: DZS i Eurostat; HNB

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine zgrade namijenjena stambenom svrhamu.
 Izvori: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks rteri i promjene u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente uz strukturu cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.
 Izvori: DZS, HNB i Eurostat

8. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA temeljena je na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA temeljena je na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti troškovnom metodom za zgradu te poredbenom metodom za pripadajuće zemljište.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,57	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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

Cijene su preuzete sa stranica Državnog zavoda za statistiku.

9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

9.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (poredbena metoda)

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene ishođen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta.

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSavska ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/lar: DANIJEL MALČIĆ (85157706723)

ID Izvataka: 35229

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA M. BENKOVIĆA, NOVA GRADIŠKA	SV.ROKA, NOVA GRADIŠKA	UL. BANA J. JELAČIĆA 42, NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA
4	VRISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2390/2	1604/4	2425	2311/2	2245/4	2245/3
6	K.O.	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA
7	POVRŠINA IZ ZEM.UL. (m ²)	236	3443	499	3133	37	35
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	236	3443	499	3133	37	17,50
9	SUVLASNIČKI LIKNO KOJE JE U PROMETU						1/2
10	K.Č.	2390/2	1604/4	2425	2311/2	2245/4	2245/3
11	K.O.	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA	NOVA GRADIŠKA
12	NAKUJENA	M1		M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KURENJE I EKSPLOZIVNOSTI	K1 max					
		K3n max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	200,00	145,22	80,16	174,74	175,17	175,17
16	CIJENA PO m ³ POVRŠINE [(EUR/m ³)	26,62	19,33	10,69	23,79	23,17	23,17
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.04.2021	07.05.2021	23.09.2021	27.12.2021	25.04.2022	25.04.2022
19	CIJENOVNI BLOK	NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 14	NOVA GRADIŠKA - STAMBENO 12	NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 14	NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 15	NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 14	NOVA GRADIŠKA - MJEŠOVITO 14
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
 Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
 mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, NOVA GRADŠKA	FRANJE RAČKOŠ, NOVA GRADŠKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	2241/2	1780/85
6	K.O.	NOVA GRADŠKA	NOVA GRADŠKA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	15	406
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	7,50	304,50
9	SUPPLASNIŠKI UDIJELI U PROMETU	1/2	3/4
10	K.Č.	2241/2	1780/85
11	K.O.	NOVA GRADŠKA	NOVA GRADŠKA
12	NAMJENA	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		
14	ROKOVANJE EKSPLOATACIJSKI	10 msa	
		10 msa	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (DN/m ²)	182,52	197,04
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	24,15	26,21
17	PODLIJE NEPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.04.2022	18.05.2022
19	CJENOVNI BLOK	NOVA GRADŠKA - MJEŠOVITO 14	NOVA GRADŠKA - MJEŠOVITO 11
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 3

Napomene:

IL. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2390/2 B o. NOVA GRADIŠKA	OVORIŠTE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 7 odnosno na k.č. 2310 k.o. NOVA GRADIŠKA, NOVA GRADIŠKA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-01/63

URBROJ: 2178-04/01-22-2

SLAVONSKI BROD, 7.11.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN RAUMBERGER



PROBIRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IJZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIJZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito industrijska, I2 – poslovna namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzajajlišta (akvakultura), K – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobno vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma i šumsko zemljište, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površina infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – neutilički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vr1 – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske tona (GUP, UPU, DPU), G6 – (ZG) groblje

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2390/2, k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 30.04.2021.
Kupoprodajna cijena: 47.200,00 kn
Površina: 236 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4520432

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 1604/4 k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 07.05.2021.
Kupoprodajna cijena: 500.000,00 kn
Površina: 3443 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4588112

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2425 k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 23.09.2021.
Kupoprodajna cijena: 40.000,00 kn
Površina: 499 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4584263

Nekretnina 4

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2311/2, k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 27.12.2021.
Kupoprodajna cijena: 560.000,00 kn
Površina: 3133 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4733158

Nekretnina 5

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2245/4, k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 25.04.2022.
Kupoprodajna cijena: 6.481,17 kn
Površina: 37 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4749347

Nekretnina 6

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2245/3, k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 25.04.2022.
Kupoprodajna cijena: 3.065,54 kn
Površina: 17,5 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4749349

Nekretnina 7

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 2241/2, k.o. Nova Gradiška.

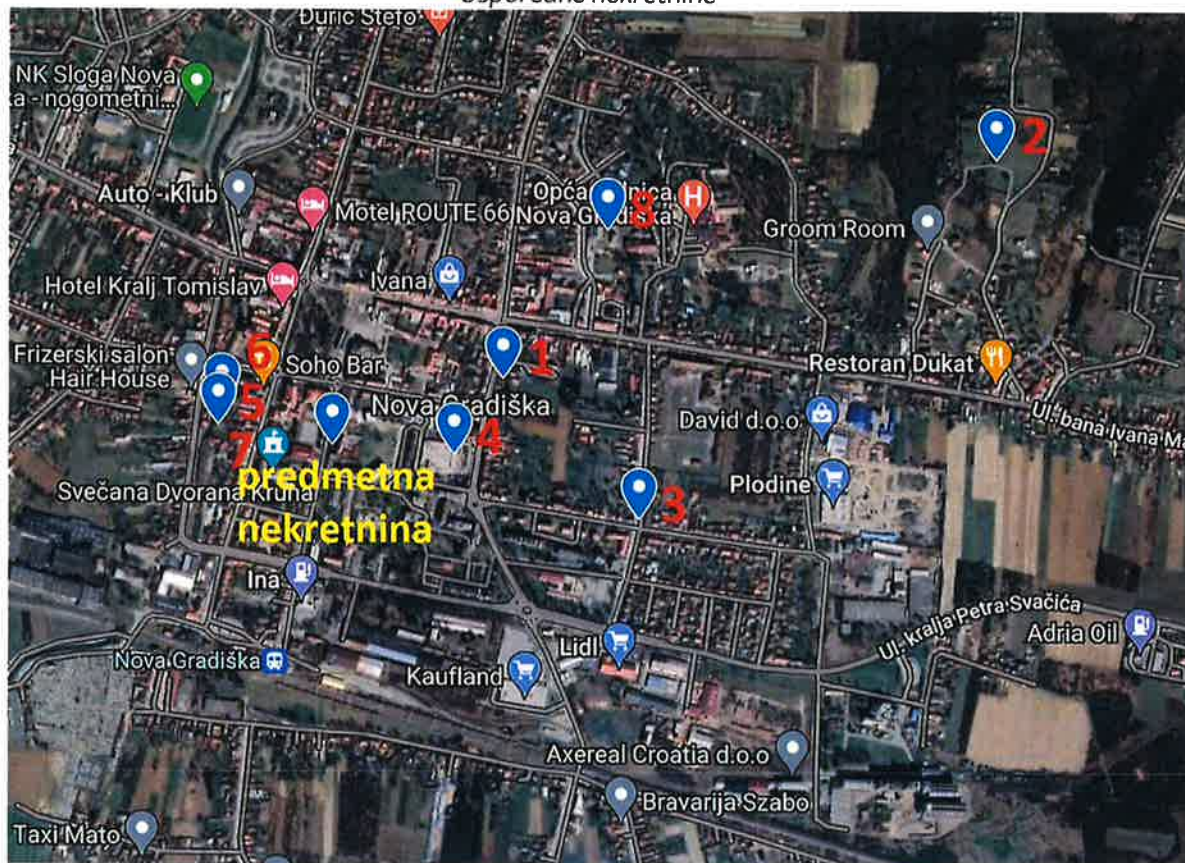
Datum kupoprodaje: 29.04.2022.
Kupoprodajna cijena: 1.368,90 kn
Površina: 7,5 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4758497

Nekretnina 8

Građevinsko zemljište se nalazi u Novoj Gradišci, na k.č.br. 1780/85, k.o. Nova Gradiška.

Datum kupoprodaje: 18.05.2022.
Kupoprodajna cijena: 40.000,00 kn
Površina: 304,50 m²
eNekretnine: ID PN (PU) 4803501

Usporedne nekretnine



Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
 Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
 mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

usporedna nekretnina	1	2	3	4	5	6	7	8
k.č.br.	2390/2	1604/4	2425	2311/2	2245/4	2245/3	2241/2	1780/85
k.o.	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška	Nova Gradiška
ID PN (PU) e-nekretnine	4520432	4588112	4584263	4733158	4749347	4749349	4758497	4803501
Datum ugovora	30.04.2021.	07.05.2021.	23.09.2021.	27.12.2021.	25.04.2022.	25.04.2022.	29.04.2022.	18.05.2022.
Prodajna cijena [kn]	47.200,00	500.000,00	40.000,00	560.000,00	6.481,17	3.065,54	1.368,90	40.000,00
Prodajna cijena [€]	6.269,27	66.411,74	5.312,94	74.381,15	860,85	407,18	181,82	5.312,94
Površina	236,00	3.443,00	499,00	3.133,00	37,00	17,50	7,50	304,50
Jedinična cijena (kn/m ²)	200,00	145,22	80,16	178,74	175,17	175,17	182,52	131,36
Jedinična cijena (€/m ²)	26,56	19,29	10,65	23,74	23,27	23,27	24,24	17,45
Korekcija ponude/potražnje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00	3,00
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje [kn]	200,00	145,22	80,16	178,74	175,17	175,17	182,52	131,36
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje [€]	26,56	19,29	10,65	23,74	23,27	23,27	24,24	17,45
Prosjek [kn]	158,54							
Prosjek [€]	21,06							
Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)	19,93	-12,92	-51,93	7,18	5,04	5,04	9,45	-21,23
indeks cijena	na dan ugovora (A)	122,17	122,17		124,37	140,80	140,80	140,80
	na dan procjene (B)	140,80	140,80		140,80	140,80	140,80	140,80
Korekcijski faktor (B/A)	1,15	1,15		1,13	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremensko izjednačenje	230,50	167,37		202,36	175,17	175,17	182,52	131,36
Etaža	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Veličina	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lokacija	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Infrastruktura	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sobnost stana	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostalo	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ukupna korigirana cijena (kn)	230,50	167,37		202,36	175,17	175,17	182,52	131,36
Kontrola (+/- 40%)	27,61	-7,34		12,03	-3,02	-3,02	1,05	-27,28
Srednja vrijednost (kn)	180,63							
Srednja vrijednost (€)	23,99							
Odstupanje od prosjeka	-49,87	13,26		-21,73	5,46	5,46	-1,89	49,27
Kvadrat odstupanja	2.486,87	175,89		471,99	29,85	29,77	3,57	2.427,25
Suma kvadrata odstupanja	5.625,19							
Standardno odstupanje	30,62							
Dvostruko standardno odstupanje	61,24							
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
zemljište k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška površina 2391 m ²	431.886,33 kn							
	57.364,65 €							

Srednji tečaj EUR-a za 24.10.2022. prema tečajnoj listi HNB-a 1€ = 7,528789 kn

9.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZGRADE (troškovna metoda)

Jedinična cijena komunalnog doprinosa: $K_1 = 8 \text{ kn/m}^3$

S obzirom da se radi o zdravstvenoj ustanovi komunalni doprinos se neće uzeti u obzir

(Prema čl. 19. Odluke o komunalnom doprinosu (Novogradiški glasnik br. 1/18) Investitori koji grade građevine od zajedničkog odnosno općeg interesa za Grad Novu Gradišku mogu se osloboditi komunalnog doprinosa temeljem prethodnog pozitivnog mišljenja nadležnog povjerenstva Grad).

Jedinična cijena vodnog doprinosa: $K_2 = 1,48 \text{ kn/m}^3$

Priključci: $K_3 = 7,5 \text{ kn/m}^3V$

Vuk = $4.248,00 \text{ m}^3$

GBPuk = $989,93 \text{ m}^2$

$K_1 = 4248 \times 8 = 33.984,00 \text{ kn} = 0$ (oslobođenje)

$K_2 = 4248 \times 1,48 = 6.287,04 \text{ kn}$

$K_3 = 4248 \times 7,5 = 31.860,00 \text{ kn}$

Ukupna vrijednost **K = 38.147,04 kn**

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

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

GBP = $989,93 \text{ m}^2$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (J_c) = $6.750,00 \text{ kn/m}^2$

Nova vrijednost (N_v) = $GBP \times J_c = 6.682.027,50 \text{ kn}$

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja F_k :

Godina procjene: 2022.

Godina izgradnje: 1931.

Starost zgrade (G): 91 godina

Održivi vijek korištenja (OVK): 100 god.

Odabrani faktor korištenja (FK): A lokacija/tržište 2,5

B zgrada općenito 3

C stanje zgrade 2,5

Odabrani F_k : 3

Relativna starost (G/OVK): 91 %

Predvidivi ostatak OVK u %: 40 %

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): $40\% \times 100 = 40 \text{ god}$

Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK): 60 god

Linearni otpis: $[(OVK-OOVK)/OVK]$: 60%

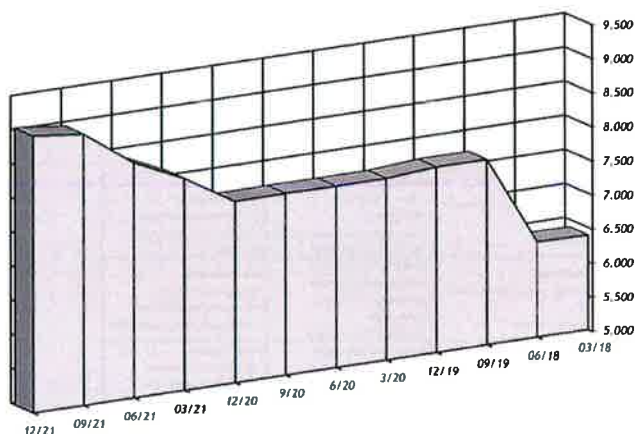
4.009.216,50 kn

Preostala vrijednost: 2.672.811,00 kn

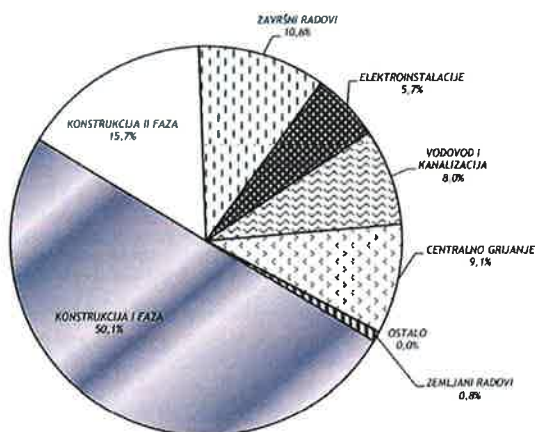
REKAPITULACIJA		
	PV	NV
Zgrada Dom zdravlja Nova Gradiška	2.672.811,00	6.682.027,50
Doprinosi	38.147,04	
Intelektualne usluge prilikom gradnje (4% NV)	265.931,10	
Zemljište	431.886,33	
SVEUKUPNO	3.408.775,47	

GRAFIČKI PRIKAZ CIJENE GRAĐENJA TIP I Osijek

CIJENA GRAĐENJA U kn/m^2 NETTO KORISNE POVRŠINE



STRUKTURA GRAĐENJA m^2 NETTO KORISNE POVRŠINE



Etalonska cijena građenja i grafički prikazi preuzeti su iz dostupnih podataka iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji (SKR) Bilten XII 2021 (IV kvartal 2021.) – nadogradnja I za tipsku građevinu I Osijek

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Kako do danas ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina I Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom te nedostupnosti privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se iskupstveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka: umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu $K_t = 1$

10. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška na dan vrednovanja 24.10.2022. iznosi:

Tržišna vrijednost nekretnine: 3.408.775,47 kn

zaokruživanje prema pravilniku:

Tržišna vrijednost nekretnine:

k.č.br. 2310 k.o. Nova Gradiška	3.410.000,00 kn	ili	452.928,09 €
--	------------------------	------------	---------------------

Srednji tečaj EUR-a za 24.10.2022. prema tečajnoj listi HNB-a $1€ = 7,528789$ kn

NAPOMENA: Procjenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva
i procjene nekretnina

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
Brodsko-posavska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Nova Gradiška

KLASA: UP/I-361-05/18-30/000181
URBROJ: 2178/1-16-01/4-18-0004
Nova Gradiška, 30.07.2018. godine

Brodsko-posavska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Nova Gradiška, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor DOM ZDRAVLJA DR. ANDRIJA ŠTAMPAR NOVA GRADIŠKA, Nova Gradiška, Matije Antuna Relkovića 7, OIB: 00777993329, putem Ravnatelja, Marijana Šapine, dipl. oec., na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje:

UPORABNU DOZVOLU ZA GRAĐEVINE IZGRADENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- građevina javne i društvene namjene - zdravstvena ustanova (Dom zdravlja Nova Gradiška),

na građevnoj čestici k.č.br. 2310, k.o. Nova Gradiška (Nova Gradiška, Matije Antuna Relkovića 7) izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini

- dimenzije građevine:
 - građevina javne i društvene namjene - zdravstvena ustanova, je vanjskih tlocrtnih dimenzija (š x d) cca. 33,15 x 7,90 m + 21,00 x 2,60 m + 3,60 x 4,15 m, višestrešne krovne plohe, visine od uređenog terena do sljemena cca. 15,00 m
- način smještaja na čestici:
 - građevina javne i društvene namjene - zdravstvena ustanova, je slobodnostojeća dvokatnica s podrumom i potkrovljem

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, DOM ZDRAVLJA DR. ANDRIJA ŠTAMPAR NOVA GRADIŠKA, Nova Gradiška, Matije Antuna Relkovića 7, podneskom zaprimljenim dana 27.07.2018. godine, je **zatražio**

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRADENE DO 15.02.1968. ID: P20180727-295861-Z18
INVESTITOR: DOM ZDRAVLJA DR. ANDRIJA ŠTAMPAR NOVA GRADIŠKA, HR-35400 Nova Gradiška, Matije
Antuna Relkovića 7, OIB: 00777993329
KLASA: UP/I-361-05/18-30/000181, URBROJ: 2178/1-16-01/4-18-0004

STRANA 12

izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine, za građevinu iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, obavljenom očevidu o čemu je sastavljen Zapisnik, KLASA: UP/I-361-05/18-30/000181, URBROJ: 2178/1-16-01/4-18-0003, od 27.07.2018. godine, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje, izdano od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar nekretnina Nova Gradiška, KLASA: 935-08/13-02/1420, URBROJ: 541-21-03/1-13-2, od 27.08.2013. godine,

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Ostobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 200,00 kuna na žiro račun Brodsko-posavske županije, temeljem Odluke Župana Brodsko-posavske županije, KLASA: 400-09/12-01/1, URBROJ: 2178/1-11-01/12-1 od 23.11.2012. godine.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17.)

VODITELJ ISPOSTAVE
Zoranav Trobič, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. DOM ZDRAVLJA DR. ANIBIJA ŠTAMPAK NOVA GRADIŠKA,
Nova Gradiška, Matije Gupca 30, 31100 Nova Gradiška
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

K.o. NOVA GRADIŠKA
k.č.br.: 2310

Stanje na dan: 09.11.2022.
OSS evidencijski broj: 1248960/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 137712462817172

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet stranici <http://ovr.mojregionaliz.hr> podlic potvrditi Deklaracijom o istovjetnosti kontrolnog broja. U slučaju sumnje kontaktirajte izdavača ovog dokumenta ili službu za jezikovni dokumenti i dokumentaciju prikazanih na broju i digitalnom obliku. Priznanje posjednika upravnih pristojbi i stanje posjednika u katastru izdaje ovime.

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA
GRADIŠKA

Stanje na dan: 09.11.2022

OSS evidencijski broj: 1248960/2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVA GRADIŠKA (Mbr. 318078)

Posjedovni list: 6040

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRUŽBA SESTARA MILOSRDNICA SVETOG VINKA PAULSKOG, FRANKOPANSKA ULICA 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	54453702438

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2310	ULICA A.M. RELKOVIĆA	2391	22		
			VIŠE ZGRADA	721			
			DVORIŠTE	1670			
Ukupna površina katastarskih čestica				2391			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 13771247672ee4a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjearzenija.hr/public/prezent/Dokument?unosom=kontrolnog_broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvodnik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 09.11.2022. 07:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Broj ZK uložka: 5237

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10939/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2310	UPRAVNA ZGRADA I DVIJE DVORIŠNE ZGRADE U RELJKOVIĆEVOJ ULICI BROJ 7			2391	
		UKUPNO:			2391	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.10.2018. g. pod brojem Z-10939/2018	
2.1	Primljeno: 24. rujna 2004. br. Z- 2126/04 Na temelju čl. 141 st. 4 Zakona o gradnji (N.N. 175/03) zabilježuje se upis građevine na čkbr. 2310 i to dvije zgrade bez priložene građevne dozvole.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 31.10.2018. g. pod brojem Z-10939/2018	
3.1	Primljeno: 24. rujna 2004. br. Z- 2126/04 Na temelju čl. 141 st. 4 Zakona o gradnji (N.N. 175/03) zabilježuje se upis građevine na čkbr. 2310 i to dvije zgrade bez priložene uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŽBA SEŠTARA MILOSRDNICA SVETOG VINKA PAULSKOGA, PROVINCIJA BEZGRJEŠNOG ZAČEĆA BLAŽENE DJEVICE MARIJE - ZAGREB, OIB: 54453702438, FRANKOPANSKA ULICA 17, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 345825/2022

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 318078, NOVA GRADIŠKA

Verificirani ZKuložak
Broj ZK uložka: 5237



Kontrolni broj: 13770712e78296f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost i podataka i ako možete učiniti i na Internetu adresi <http://www.jugopozemlisna.hr/gu/kontrolni> dokumenti unosem kontrolnog broja. U ovoj službi suskau prikazati izvornik ovog dokumenta. U službi suskau te ovaj dokument identičan prikazanom izuomiku u digitalnom obliku, Minisarsstvo pravosuđa i uprave potvrdile točnost i dokumenta i s tim podatcima u trenutku izrade isprave.