

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u suvlasništvu potrošača Marice Kovač

INTERNA OZNAKA 238/2024/AMB

NEKRETNINE

- zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod
- zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod
- zgrade: obiteljska kuća, manja dvorišna obiteljska kuća i pomoćna zgrada izgrađene na gore navedenim česticama, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod

NARUČITELJ Zajednički odvjetnički ured Filip Gradišek i Ante Omazić, Budmanijeva 5, Zagreb za potrošača Maricu Kovač, A. Medulića 16, Slavonski Brod

DATUM

Sadržaj

1. Sažetak.....	4
2. Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	12
2.4 Namjena i karakteristike zemljišta.....	14
2.5 Tehnički opis.....	17
2.6 Korisna površina.....	19
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 18.04.2024. godine.....	21
3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	25
3.1.1 Svrha i područje primjene.....	25
3.1.2 Upute o korištenju godišnjih indeksnih nizova.....	26
3.1.3 Prosječni godišnji indeksi cijena županija, Grada Zagreba i velikih gradova.....	28
3.2 Procjena vrijednosti nekretnine.....	29
3.3 Procjena vrijednosti zemljišta u Zoni niske stamene izgradnje – poredbena metoda.....	31
3.3.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	31
3.3.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	33
3.3.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	34
3.3.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	35
3.3.5 Statistička obrada i izračun.....	36
3.4 Procjena tržišne vrijednosti zgrada.....	37
3.4.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	37
3.4.1.1 Procjena troškova gradnje.....	37
3.4.2 Obiteljska kuća na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod.....	38
3.4.2.1 Odabir koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća.....	40
3.4.2.2 Uzgredni troškovi.....	41
3.4.2.3 Komunalni doprinos.....	41
3.4.2.4 Vodni doprinos.....	41
3.4.2.5 Ukupna vrijednost.....	42
3.4.3 Manja dvorišna obiteljska kuća.....	43
3.4.3.1 Odabir koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća.....	45

3.4.3.2	Uzgredni troškovi.....	46
3.4.3.3	Komunalni doprinos.....	46
3.4.3.4	Vodni doprinos.....	46
3.4.3.5	Ukupna vrijednost.....	47
3.4.4	Pomoćna zgrada.....	48
3.4.4.1	Odabir koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća.....	50
3.4.4.2	Uzgredni troškovi.....	51
3.4.4.3	Komunalni doprinos.....	51
3.4.4.4	Vodni doprinos.....	51
3.4.4.5	Ukupna vrijednost.....	52
4.	Rekapitulacija.....	53

1. SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručiitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u suvlasništvu potrošača Marice Kovač: - zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod - zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod - zgrade: obiteljska kuća, manja dvorišna obiteljska kuća i pomoćna zgrada izgrađene na gore navedenim česticama, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod
Naručitelj:	Zajednički odvjetnički ured Filip Gradišek i Ante Omazić, Budmanijeva 5, Zagreb za potrošača Maricu Kovač, A. Medulića 16, Slavonski Brod
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod - zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod - zgrade: obiteljska kuća, manja dvorišna obiteljska kuća i pomoćna zgrada izgrađene na gore navedenim česticama, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod
Datum pregleda nekretnine:	18.04.2024.
Dan kakvoće:	18.04.2024.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	19.07.2024.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

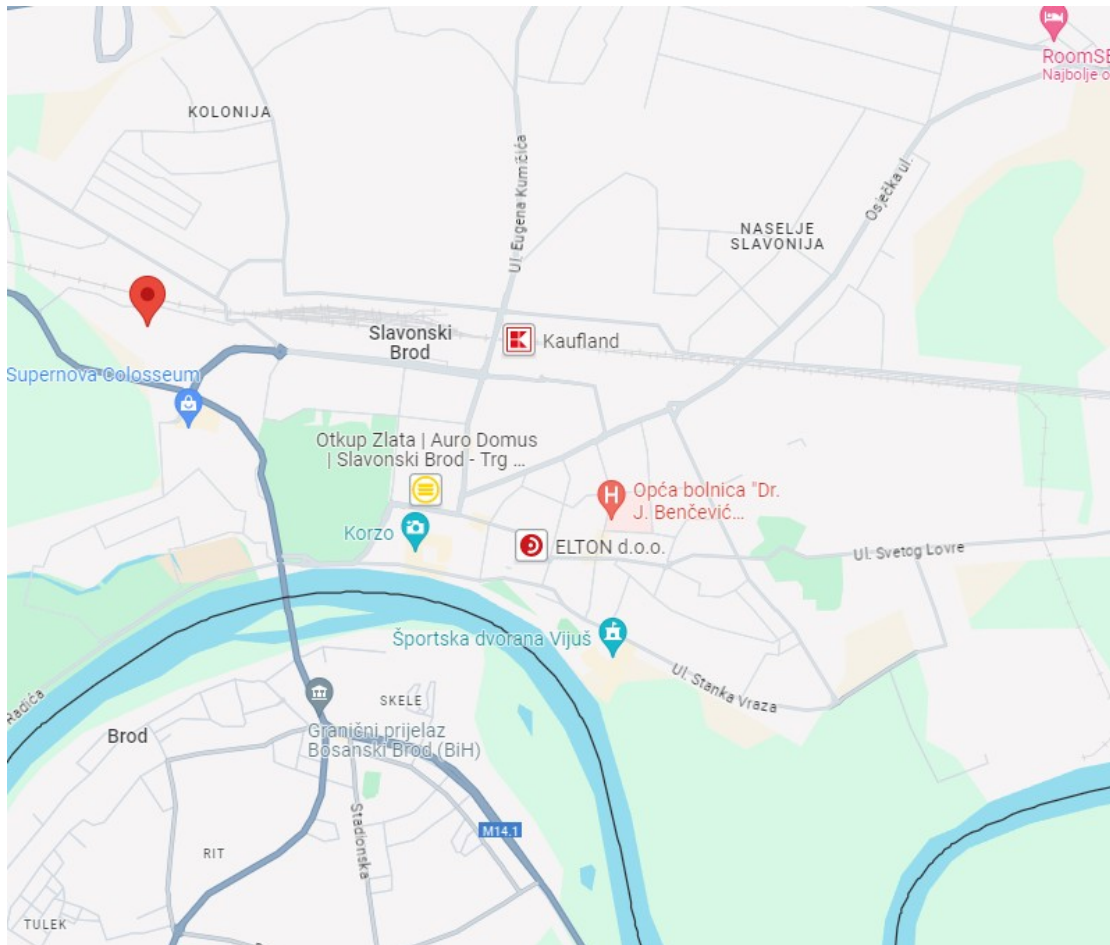
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 19. srpnja 2024. godine

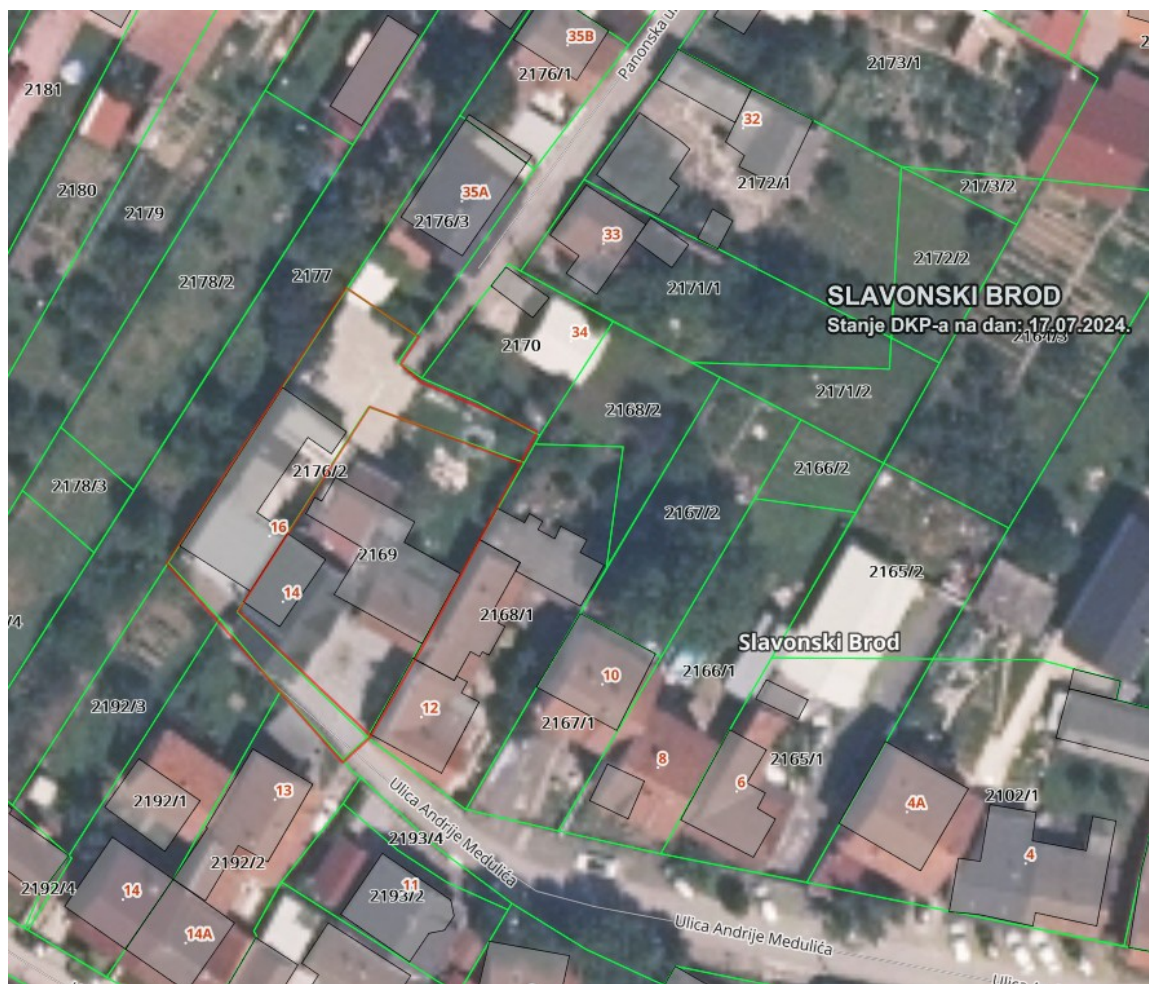
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Andrije Medulića 16, Slavonski Brod
----------	---



- prikaz lokacije u odnosu na grad Slavonski Brod -



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 2169 i 2176/2 k.o. Slavonski Brod -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod je upisana u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod kao A. Medulića, kuća i dvorište površine 515 m², te zgrada površine 43 m², sveukupne površine 558 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 18.07.2024. 13:57

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 19359

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

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2169	19	A.MEDULIĆA KUĆA I DVORIŠTE ZGRADA	558 515 43	
			UKUPNO:	558	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-5731/2023	
2.1	Primljeno: 20. svibnja 2005. br. Z-3331/05. Na temelju prijavnog lista Državne geodetske Uprave Slav. Brod od 6. svibnja 2005. br. kl. 932-06/05-02/263 zabilježuje se da je upis zgrade izvršen bez uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GRAD SLAVONSKI BROD, OIB: 58007872049, VUKOVARSKA ULICA 1, 35000 SLAVONSKI BROD	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 JURIĆ-ORLIĆ MARICA, SLAV. BROD, A. MEDULIĆA BR. 16	
2.1	Zaprimljeno 20.02.2019.g. pod brojem Z-1831/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ: 68 SP-45/2016-22 15.02.2019, potrošača nad potrošačem Kovač Maricom, OIB: 11434929561, Rečička ulica 19, Rečica Kriška, na nekretninama Jurić-Orlić Marice, Slav. Brod, A. Medulića 16.	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 19359

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 10. travnja 2006. br. Z-3440/06.</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu od 6. travnja 2006. br. OU-252/06. uknjižuje se na nekretninama upisanim u A pravo zalog, za glavni dug od 155.000,00 CHF (stopedesetpettisućasćvicarskihfranka), s promjenjivom kamatom od 7,83% godišnje, s pripadajućim naknadama i troškovima - za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PODRUŽNICA SLAV. BROD</p>	155.000,00 CHF	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 5093 OVE OČ.
2.			
2.1	<p>Primljeno: 17. kolovoza 2006. br. Z-7412/06</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16. kolovoza 2006. br. Ou-607/06 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A za glavni dug od 200.000,00 KN (dvjestotisućakn) sa 7,99 % godišnjom kamatom za korist:</p> <p>BANKA BROD DD, SLAV. BROD, ZAJČEVA BR. 21</p>	200.000,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 23.06.2008. broj Z-5527/08</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. lipnja 2008. br. OV-9896/08 uknjižuje se pravo zalog na nekretninama upisanim u A za glavni dug od 17.397,60 EUR-a (sedamnaestisućatristodevedesetsedam EUR i 60/100) sa 7,99 % godišnjom kamatom za korist:</p> <p>BANKA BROD DD, SLAV. BROD, ZAJČEVA BR. 21</p>	17.397,60 EUR	
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 08.01.2010. broj Z-115/10</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 58-40-00325-3 od 30. prosinca 2009. br. Ov-8636/09 na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zalog za iznos kredita kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a od 109.447,83 EUR (stodevettisućaaćetrstoćetrdesetsedamcijelihosamdesettriur) sa 8,9 % godišnjom kamatom, promjenjivom sukladno odluci banke - za korist:</p>	109.447,83 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	zabilježuje se zabrana daljnjeg otuđenja i opterećenja nekretnina bez suglasnosti vjerovnika.		ZABILJEŽBA
4.3	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 1668 ko Slavonski Brod kao glavni uložak i u zl. ul. 1798 i 5092 ko Slavonski Brod kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
4.5	<p>Zaprimljeno 19.07.2023.g. pod brojem Z-10714/2023</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-6273/2023 04.07.2023, PUNOMOĆ OV-5387/2023 27.06.2023, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, za korist:</p> <p>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>		na 4.1
3. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 19359

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 06.03.2019.g. pod brojem Z-2385/2019 Prvenstveni red upisa: Z-8929/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: OVR-1187/2018-2 13.02.2019, na mjestu obrisane zabilježbe ovrhe br. Z- 8929/13 radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 187.937,75 Kn zajedno s pripadajućim kamatama, troškovima i naknadama određenim toč. III. Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 13. 02. 2019., br. Ovr-1187/2018-2, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) - za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONSKI BROD	187.937,75 KN	na 3.1
3. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
3.3	Zaprimljeno 06.03.2019.g. pod brojem Z-2385/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.2
7. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
7.1	Zaprimljeno 15.05.2015.g. pod brojem Z-4457/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU BROJ: OVR-1917/15 14.05.2015, u iznosu od 24.725,87 Kn zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim kamatama, naknadama i troškovima određenim rješenjem o osiguranju br. Ovr-1917/15, sukladno čl. 16 ZZK - za korist: OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U SLAVONSKOM BRODU, GRAĐANSKO-UPRAVNI ODJEL, OIB: 86687204743, SLAV. BROD	24.725,87 KN	
7.2	Zaprimljeno 15.05.2015.g. pod brojem Z-4457/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
8.1	Zaprimljeno 23.05.2018.g. pod brojem Z-5627/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7254/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU BROJ: OVR-2872/2010-11 24.04.2018, radi osiguranja tražbine u iznosu od 37.468,33 HRK, zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom , te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-2872/10-11, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08, 129/10, 55/13, 60/13, 108/17) - u korist : REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SLAVONSKI BROD	37.468,33 HRK	vezano uz B 2 (1.1)
9. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 19359

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-9930/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1094/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BR: OVR-253/2014-17 24.05.2018, U PRVENSTVENOM REDU IZBRISANE OVRHE POD Z-1094/2014, radi osiguranja tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 2.937,17 EUR, zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Rješenjem o osiguranju br. Ovr-253/2014-17, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08, 129/10, 55/13, 60/13, 108/17) - u korist :	2.937,17 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-9930/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod Z-9930/2018		ZABILJEŽBA na 9.1
9.3	Zaprimljeno 19.07.2023.g. pod brojem Z-10721/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-6309/2023 04.07.2023, PUNOMOĆ OV-5387/2023 27.06.2023, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
10.1	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-5731/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-276/2023-2 29.03.2023, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 23.03.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 39,82 EUR (slovima: tridesetdevet eura i osamdesetdva centa) / 300,00 KN (slovima: tristo kuna), zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, te svim tražbinama, naknadama i troškovima sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N. N. 63/19, 128/22) za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	39,82 EUR	vezano uz B 1 (1.2)
10.2	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-5731/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1
11. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
11.1	Zaprimljeno 05.05.2023.g. pod brojem Z-7330/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1166/2022-5 03.05.2023, PRIJEDLOG ZA OVRHU 07.10.2022, ovrhovoditelja CROATIA osiguranje d.d., OIB: 26187994862, Ulica Vatroslava Jagića 33, 10000 Zagreb.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 1 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.07.2024.

Zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod je upisana u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod kao A. Medulića kbr. 16, kuća i dvorište površine 451 m², sveukupne površine 451 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 18.07.2024. 14:12

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 24661

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2176/2	19	A.MEDULIĆA KBR.16 KUĆA I DVORIŠTE	451 451	
		UKUPNO:		451	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 4/8		
KOVAČ DARKO, OIB: 54792927130, ALT-FECHENHEIM 35, 60306 FRANKFURT AM MAIN, NJEMAČKA		
6.7	Zaprimljeno 29.12.2021.g. pod brojem Z-15922/2021 ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva sa imena fiducijarnog dužnika Jurić-Orlić Josipa, OIB: 98573565481, na ime fiducijarnog vjerovnika Kovač Darka, OIB: 54792927130, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 33.000,00 EUR (slovima: tridesettri tisuće eura). JURIĆ-ORLIĆ JOSIP, OIB: 98573565481, ULICA ANDRIJE MEDULIĆA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	ZABILJEŽBA na 6 (6.6)
7. Suvlasnički dio: 3/8		
JURIĆ-ORLIĆ MARIJA, OIB: 35001668942, ULICA ANDRIJE MEDULIĆA 16, 35000 SLAVONSKI BROD		
8. Suvlasnički dio: 1/8		
BAREŠIĆ LUKA, OIB: 52242898680, HRVATSKIH BRANITELJA 318, STARI SLATINIK 35252 SIBINJ		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički dio: 6 (4/8)			
7.1	Zaprimljeno 29.12.2021.g. pod brojem Z-15922/2021 ZABILJEŽBA, dužniku zabrana otuđenja ili opterećenja založnim pravom.		ZABILJEŽBA vezano uz B 6 (6.6)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.07.2024.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje u zemljišnoj knjizi je usklađeno sa stanjem u katastarskom operatu pa će u nastavku biti prikazani izvodi iz katastarskog plana za predmetne čestice.



- prikaz k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod na katastarskom planu -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 18.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 2176/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod na katastarskom planu -

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu dozvoljeni su slijedeći istaci:

- ulazne stepenice, terase, balkovi, tijemovi na stupovima i slične konstrukcije koje ne formiraju zatvoreni prostor, do max. 2 m udaljenosti od objekta, odnosno max. do regulacione linije ukoliko je udaljenost objekta od regulacione linije manja.
- 8. Etažnost objekta određena je brojem nadzemnih etaža u koje spadaju: prizemlje (P), katovi (1,2, itd.) i potkrovlje (M).
- 9. Broj etaža označava max. dozvoljeni broj što znači da je moguće graditi i objekte s manjim brojem etaža.
- 10. Novim objektima smatraju se objekti koji se grade na praznoj parceli ili na slobodnom neizgrađenom dijelu parcele na kojoj postoje objekti.
- 11. Zamjenskim objektima smatraju se objekti koji se grade na mjestu postojećih objekata uz njihovo prethodno rušenje ili na slobodnom neizgrađenom dijelu parcele uz uvjet da se objekt kojeg zamjenjuju nakon njihove izgradnje ruši.
- 12. Nadogradnjom se smatra nadogradnja nove katne etaže iznad postojeće prizemne, nadogradnja potkrovlja iznad postojeće etaže i rekonstrukcija postojećeg krovišta, ukoliko se povećava postojeća visina vijenca (zida se nadozid)
- 13. Dijelovi ograda građevinskih parcela koji prolaze iznad vodova komunalne infrastrukture od značaja za cijeli grad, moraju se izvesti na način koji omogućava njihovo uklanjanje bez štete u slučaju izvođenja radova na vodovima. Udaljenost od osi odredit će ovlaštena komunalna organizacija kroz postupak izdavanja građevne dozvole.

3.1.1. Individualni stambeni objekti

1. Obvezne građevinske linije kod izgradnje novih i zamjenskih objekata i kod dogradnje postojećih, označene su na grafičkom prilogu "Urbanističko-tehnički uvjeti".
2. Maksimalna izgrađenost parcele s individualnom stambenom izgradnjom iznos 50%, odnosno ne može prijeći veličine određene ucrtanim površinama unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata, ako one daju izgrađenost manju od 50%.
3. Priključivanje parcela na komunalne objekte i javni put izvesti u pravilu na odgovarajućim mjestima duž uličnih međa parcela, a priključivanje na komunalne objekte moguće je izvesti i na odgovarajućim mjestima duž dvorišnih međa parcela uz uvjet da priključni vodovi ne prelaze preko susjednih parcela.
4. U objektima individualne stambene izgradnje moguće je osim stanovanja smjestiti i druge sadržaje: (pomoćni sadržaji, manji poslovni sadržaji, za tihe i čiste djelatnosti, odgovarajući javni sadržaji i sl.) koji svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju funkciju stanovanja (buka, vibracije, zagađenje zraka, opasnost od požara i eksplozija i sl.) ili prenamijeniti dio postojećeg stambenog prostora u navedene sadržaje.
- 5.- Manjak stambenog prostora nastao prenamjenom može se nadoknaditi nadogradnjom novih etaža ukoliko je etažnost postojećeg objekta takva da to omogućava.
6. Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, poluugrađeni i ugrađeni.
7. Na dijelu objekta koji je udaljen 3 m ili više od susjedne međe, mogu se graditi otvori.

Strana: 934

»SLUŽBENI VJESNIK«

Broj: 10

8. Na dijelu objekta koji je na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe obvezno se izvodi protupožarni zid bez ikakvih otvora, a na krovnoj plohi prema susjedu obvezno se izvodi snjegobran.
9. Objekti koji se grade na poluotvoren način, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele ili uz susjedni objekt, dok udaljenost drugih dijelova objekta od ostalih granica parcele ili objekata ne može biti manja od 3 m, ukoliko se na njima izvode otvori, a ukoliko se ne izvode otvori najmanja udaljenost može biti jednaka širini ispusta krova.
10. Objekti koji se grade kao ugrađeni, dvjema svojim stranama prislanjaju se na granice susjednih građevinskih parcela ili na susjedne objekte.
11. Prislonjeni zidovi poluotvorenih i ugrađenih objekata moraju se izvesti kao protupožarni, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija isti moraju presjecati krovnište po cijeloj dužini, s tim da nadozid ima visinu min. 30 cm. iznad krova.
12. Dozvoljena je prenamjena individualnih stambenih objekata u odgovarajuće javne i manje poslovne objekte koji svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju okolne objekte (buka, vibracije, zagađenje zraka, opasnost od požara i eksplozija i slično).
13. Maksimalna visina vijenca objekta mjerena od kote okolnog konačno zaravnatog terena može iznositi 7,20 m.
14. Maksimalna etažna visina objekta može iznositi prizemlje, dva kata i potkrovlje.
15. Ispod objekta je moguća izgradnja podruma ili suterena.
16. Krovništa se moraju izvoditi koso, a nagib je definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokrova.
17. Maksimalni nagib krovništa iznosi 45°.
18. Vrsta pokrova nije uvjetovana.
19. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim objektima i krajolikom.
20. Smještaj vozila potrebno je osigurati na vlastitoj parceli, a izuzetno kad postojeći objekti i položaj parcele to onemogućavaju moguće je vozilo smjestiti na prostoru između ceste i pješačke staze, ako je on dovoljne veličine i koji je u tom cilju potrebno urediti kao kolni pristup do parcele. Ako ne postoji ni ta mogućnost vozilo je potrebno smjestiti na javnom parkiralištu.
21. Ako se građevinska parcela ograda od strane ulice tada se ulična ograda podiže iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu.
22. Kameno, cigleno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dijelovi ograde iznad punog podnožja moraju biti izvedeni prozračno.
23. Ulična ograda ne smije biti viša od 1,50 m.
24. Dvorišna ograda može biti neprovidna, a visina joj ne smije prelaziti 2,00 m.
25. Izgradnju skloništa potrebno je regulirati u skladu s općinskom odlukom o skloništim ("Službeni vjesnik općine Slavonski Brod", broj 6/85.).

2.5 TEHNIČKI OPIS

Na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod su pregledane sve građevine pokazane od potrošača Marice Kovač te će iste biti procijenjene u suvlasničkom dijelu potrošača Marice Kovač.

Na k.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod nisu pregledane građevine jer je potrošač Marica Kovač iskazala da ona nije u posjedu niti jednog dijela građevina te će za istu biti procijenjen samo njen pripadajući dio zemljišta.

U nastavku je dan tehnički opis za nekretnine koje su pregledane na uviđaju održanom 18. travnja 2024. godine, za svaku pojedinu zgradu.

OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod

LOKACIJA	Ulica Andrije Medulića 14, Slavonski Brod
TIP GRAĐEVINE	Poluugrađena zgrada
BROJ ETAŽA	Prizemlje i potkrovlje
GODINA IZGRADNJE	Cca 1995. godina
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Postavljena
TEMELJNA PLOČA	AB
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska, opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
KROVIŠTE I POKROV	Višestrešno drveno krovšta s pokrovom od bitumenske šindre
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, osim u dijelu potkrovlja
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, osim u dijelu potkrovlja
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice, drvo
STOLARIJA	Aluminijska, PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Centralno etažno plinsko
KLIMATIZACIJA	Nepoznato
PRISTUP PROMETNICI	K.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod ima pristup preko Ulice Andrije Medulića, a k.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod preko Panonske ulice
SPECIFIČNOSTI	Pregledom je utvrđeno da se obiteljska kuća nalazi na prosječnoj

	lokaciji s obzirom na grad Slavonski Brod. Kuća je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti u prizemlju te u dijelu potkrovlja dok je u dijelu potkrovlja u lošem i nedovršenom stanju. Uz obiteljsku kuću se nalazi i pomoćna zgrada koja će biti uzeta u obzir prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti.
--	---

MANJA DVORIŠNA OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod

LOKACIJA	Ulica Andrije Medulića 14, Slavonski Brod
TIP GRAĐEVINE	Poluugrađena zgrada
BROJ ETAŽA	Prizemlje i tavan
GODINA IZGRADNJE	Cca 1950. godina
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Postavljena
TEMELJNA PLOČA	AB
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Betonska, opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
KROVIŠTE I POKROV	Dvostrešno drveno krovništva s pokrovom od crijepa
PREGRAĐNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice, drvo
STOLARIJA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	Lokalno
KLIMATIZACIJA	Nepoznato
PRISTUP PROMETNICI	K.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod ima pristup preko Ulice Andrije Medulića, a k.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod preko Panonske ulice
SPECIFIČNOSTI	Pregledom je utvrđeno da se manja dvorišna obiteljska kuća nalazi na prosječnoj lokaciji s obzirom na grad Slavonski Brod. Kuća je lošijeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Uz manju dvorišnu obiteljsku kuću se nalazi i pomoćna zgrada koja će biti uzeta u obzir prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti.

2.6 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTA

Površina zemljišta je preuzeta iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod	558,00
Zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod	451,00

OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod

Površina i obujam obiteljske kuće su izmjereni na uviđaju održanom 18. travnja 2024. godine te su prikazani u tablici u nastavku:

R. BR.	PROSTORIJA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Prizemlje				
1.	Ulazni prostor	9,53	1,00	9,53
2.	Hodnik	3,76	1,00	3,76
3.	Soba	10,21	1,00	10,21
4.	Kuhinja	10,37	1,00	10,37
5.	Dnevni boravak	33,62	1,00	33,62
6.	Hodnik	2,80	1,00	2,80
7.	Kupaonica s WC-om	3,84	1,00	3,84
8.	Ostava	4,08	1,00	4,08
9.	Praonica	7,20	1,00	7,20
Ukupno prizemlje:		85,41		85,41
Potkrovlje				
1.	Kupaonica i WC	3,52	0,75	2,64
2.	Hodnik	11,08	1,00	11,08
3.	Soba	14,77	1,00	14,77
		3,70	0,75	2,78
4.	Soba	6,89	1,00	6,89
5.	Soba	11,43	1,00	11,43
6.	Soba	7,10	1,00	7,10
		2,84	0,75	2,13
7.	Lođa	5,68	0,75	4,26
Ukupno potkrovlje:		67,01		63,08
Sveukupno:		152,42		148,49
Volumen u m³ (visina cca 3,5 m)		523,14		

MANJA DVORIŠNA OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod

Površina i obujam manje dvorišne obiteljske kuće su izmjereni na uviđaju održanom 18. travnja 2024. godine te su prikazani u tablici u nastavku:

R. BR.	PROSTORIJA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Prizemlje				
1.	Ulazni prostor	2,88	1,00	2,88
2.	Hodnik	8,55	1,00	8,55
3.	Soba	15,41	1,00	15,41
4.	Soba	15,21	1,00	15,21
5.	Hodnik	1,38	1,00	1,38
6.	Soba	10,89	1,00	10,89
7.	Kuhinja	8,10	1,00	8,10
8.	Kupaonica	3,60	1,00	3,60
9.	Terasa	8,00	0,25	2,00
Ukupno prizemlje:		74,02		68,02
Tavan				
1.	Tavanski prostor	66,02	0,35	23,11
Ukupno tavan:		66,02		23,11
Sveukupno:		140,04		91,13
Volumen u m³ (visina cca 3,0 m)		267,38		

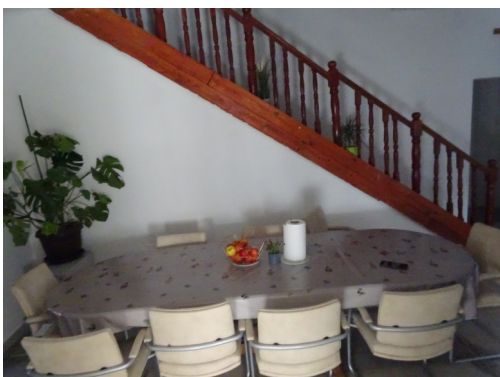
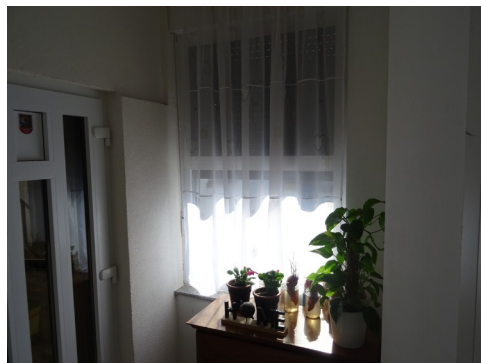
POMOĆNA ZGRADA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod

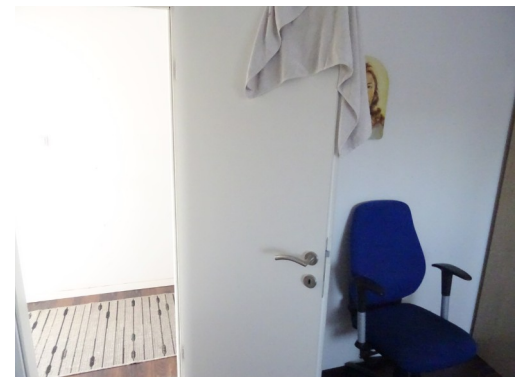
Površina i obujam pomoćne zgrade su utvrđeni izmjerom zgrade izvana na uviđaju 18. travnja 2024. godine te su prikazani u tablici u nastavku:

R. BR.	PROSTORIJA	BRUTO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Prizemlje						
1.	Prostor prizemlja	15,75	0,85	13,39	1,00	13,39
Ukupno prizemlje:				13,39		13,39
Sveukupno:				13,39		13,39
Volumen u m³ (visina cca 3,0 m)				40,16		

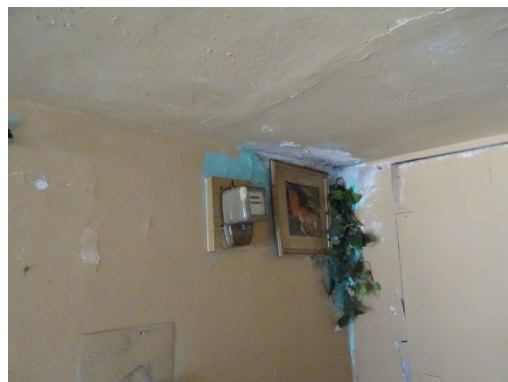
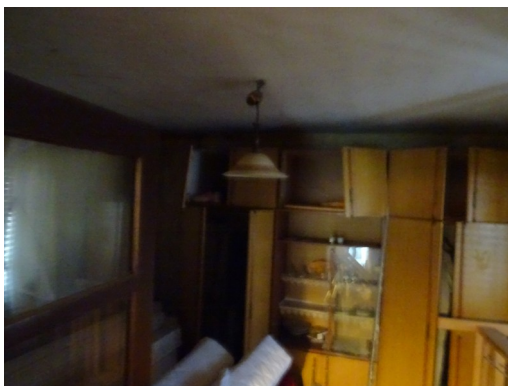
2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 18.04.2024. GODINE

OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod





MANJA DVORIŠNA OBITELJSKA KUĆA na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod



POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE na k.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod



3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 SVRHA I PODRUČJE PRIMJENE

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Prema odredbi članka 22. stavka 3. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Dok odredba članka 4. stavka 1. točke 8. Zakona propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 18. Zakona pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Dok Pravilnik u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Odredbe članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona i članak 23. Pravilnika definiraju nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

Sukladno članku 26. Pravilnika indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta
2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine
3. cijene obiteljskih kuća.

U članku 6. Pravilnika propisano je da do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava.

Indeksni nizovi se izvode se na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena s kojima se provodi statistička obrada. Indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada (dalje u tekstu: upravno

tijelo za procjenu vrijednosti nekretnina) za svoje područje nadležnosti, na svojim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina i kao pojedinačni dokument.

Publikacija Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u točki 3. sadrži indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina, koje su potvrdila procjeniteljska povjerenstva te objavila upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni indeksni nizovi koji se iskazuju za navedena područja upravnih tijela, odnose se na godišnje razdoblje, te za određene vrste nekretnine, određena područja i određene kakvoće.

Objedinjeni prikaz ovih indeksnih nizova omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina, te doprinosi transparentnosti tržišta nekretnina.

3.1.2 UPUTE O KORIŠTENJU GODIŠNJIH INDEKSNIH NIZOVA

Zakon i Pravilnik propisuju na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima se izrađuje procjena vrijednosti nekretnina. Zakonom i Pravilnikom se definiraju elementi, oblik i sadržaj procjembenog elaborata te se propisuju dozvoljena odstupanja i ograničenja.

Odredbom članka 23. stavka 1. Zakona određene su metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Stavkom 2. istog članka propisano je da se metoda odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu iz članka 24. Zakona kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu. U izradi procjembenog elaborata potrebno je uspoređivati međusobno usporedive tržišne podatke te osigurati usklađenost s propisanom metodologijom i korištenim pristupom.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, na način da se od raspoloživih podataka u obzir uzimaju oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Spomenuto preračunavanje provodi se od dana kupoprodaje odnosno najma/zakupa poredbenih cijena na aktualne opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina koji vrijede na dan vrednovanja na temelju indeksnih nizova.

Osim indeksnih nizova koje objavljuju zainteresirane institucije kao npr. Državni zavod za statistiku, Hrvatska narodna banka, od 2024. godine izrađuju ih i upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje.

Odredbom članka 7. Pravilnika propisano je da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, te ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od

spomenutog najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene se isključuju iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Indeks koji je utvrđen iz prosjeka svih prikladnih kupoprodajnih cijena u jednoj kalendarskoj godini odnosi se na godišnji presjek. Ukoliko je uzorak dovoljno velik, moguće je indeks izvoditi tromjesečno (npr. DZS).

U postupku procjene vrijednosti nekretnine nakon međuvremenskog izjednačenja slijedi interkvalitativno izjednačenje. Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 9. Zakona interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Zakon i Pravilnik propisuju dovoljnu podudarnost kako bi se uski okviri za usporedbu proširili na prikladnu mjeru. U tom smislu su propisani egzaktni okviri za prilagodbu vrijednosti temeljem interkvalitativnog izjednačenja od $\pm 40\%$ i maksimalna starost poredbenih cijena od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja potrebno je provjeriti postoji li i dalje međusobno odstupanje poredbenih cijena. Sukladno odredbama članka 4. Pravilnika provodi se statistička obrada podataka kojom se utvrđuje utjecaj neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajno odstupanje odnosi se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena koje je veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima.

3.1.3 PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA I VELIKIH GRADOVA

U nastavku su prikazani prosječni godišnji indeksi cijena za Grad Slavonski Brod gdje se nalazi vrednovana nekretnina.

INDEKSNI NIZOVI – GRAD SLAVONSKI BROD									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	97,31	122,33	128,91	100,69	110,24	112,38	106,24	161,52
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	102,07	100,62	102,64	112,60	119,30	124,67	136,60	167,47

3.2 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 m³ 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

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 zemljišta 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.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena pribavljene s aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgrade korigirana koeficijentom za prilagodbu tržištu.

3.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U ZONI NISKE STAMENE IZGRADNJE – POREDBENA METODA

3.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC	R. br.	ID ZKC
1	1927991	4	1718780
2	1865000	5	1600516
3	1819236	6	1464325

ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Namjena	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1927991	5057923	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	2317/36	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.05.2023.	22.000,00 EUR	633,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 2
1865000	4976511	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	2317/27	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	03.01.2023.	5.413,74 EUR	132,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 2
1819236	4920060	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	2317/26	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.08.2022.	945,41 EUR	29,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 2
1718780	4794310	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	873/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.02.2022.	13.949,74 EUR	679,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 1
1600516	4670439	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	2317/29	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.08.2021.	10.000,00 EUR	302,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 2
1464325	4504805	BRODSKO-POSAVSKA	SLAVONSKI BOD	2317/36	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	16.04.2021.	20.614,61 EUR	647,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	S - STAMBENA NAMJENA	1. KATEGORIJA	JELAS - STAMBENO 2

3.3.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su za procjenu tržišne vrijednosti odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana nekretnina za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje, a kako je vidljivo u nastavku:

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Namjena	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m2)
1	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	24.05.23	22.000,00	633,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 2	34,76
2	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/27	GZ	KP	03.01.23	5.413,74	132,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 2	41,01
3	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/26	GZ	KP	17.08.22	945,41	29,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 2	32,60
4	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	873/4	GZ	KP	18.02.22	13.949,74	679,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 1	20,54
5	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/29	GZ	KP	17.08.21	10.000,00	302,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 2	33,11
6	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	16.04.21	20.614,61	647,00	Provedena evaluacija	S	1.	JELAS - STAMBENO 2	31,86

3.3.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksnih nizova za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada, objavljenog 20. svibnja 2024. godine za Grad Slavonski Brod, za vrstu nekretnine građevinsko zemljište.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu (m2)	Namjena	Kategorija zemljišta	Cijena (Eur/m2)	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)
1	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	24.05.23	22.000,00	633,00	S	1.	34,76	161,52	161,52	34,76
2	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/27	GZ	KP	03.01.23	5.413,74	132,00	S	1.	41,01	161,52	161,52	41,01
3	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/26	GZ	KP	17.08.22	945,41	29,00	S	1.	32,60	106,24	161,52	49,56
4	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	873/4	GZ	KP	18.02.22	13.949,74	679,00	S	1.	20,54	106,24	161,52	31,23
5	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/29	GZ	KP	17.08.21	10.000,00	302,00	S	1.	33,11	112,38	161,52	47,59
6	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	16.04.21	20.614,61	647,00	S	1.	31,86	112,38	161,52	45,79

3.3.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici 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	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu (m ²)	Namjena	Kategorija zemljišta	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	24.05.23	22.000,00	633,00	S	1.	34,76	34,76	-16,56
2	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/27	GZ	KP	03.01.23	5.413,74	132,00	S	1.	41,01	41,01	-1,56
3	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/26	GZ	KP	17.08.22	945,41	29,00	S	1.	32,60	49,56	18,96
4	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	873/4	GZ	KP	18.02.22	13.949,74	679,00	S	1.	20,54	31,23	-25,04
5	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/29	GZ	KP	17.08.21	10.000,00	302,00	S	1.	33,11	47,59	14,23
6	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	16.04.21	20.614,61	647,00	S	1.	31,86	45,79	9,91
PROSJEK:												41,66	

3.3.5 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	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu (m2)	Namjena	Kategorija zemljišta	Cijena (Eur/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	24.05.23	22.000,00	633,00	S	1.	34,76	34,76	-16,56
2	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/27	GZ	KP	03.01.23	5.413,74	132,00	S	1.	41,01	41,01	-1,56
3	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/26	GZ	KP	17.08.22	945,41	29,00	S	1.	32,60	49,56	18,96
4	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	873/4	GZ	KP	18.02.22	13.949,74	679,00	S	1.	20,54	31,23	-25,04
5	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/29	GZ	KP	17.08.21	10.000,00	302,00	S	1.	33,11	47,59	14,23
6	Brodsko-posavska	SLAVONSKI BROD	2317/36	GZ	KP	16.04.21	20.614,61	647,00	S	1.	31,86	45,79	9,91
PROSJEK:												41,66	

Procijenjena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na proučavanom području iznosi 41,66 Eur/m2.

3.4 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADA

3.4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

3.4.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

3.4.2 OBITELJSKA KUĆA NA K.Č.BR. 2169 K.O. SLAVONSKI BROD

Površina predmetnog objekta [m ²]	148,49
Nova vrijednost [Eur/m ²]	1.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	267.282,00
Godina procjene [godina]	2024
Prosječna godina izgradnje [godina]	1995
Starost objekta [godina]	29
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	71
Relativna starost [%]	30
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	56
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	56
Zamjenska starost zgrade [godina]	44
Linearni otpis [%]	44
Linearni otpis [Eur]	117.604,08
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	149.677,92
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	1.008,00

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
	Odabrano		2,5	2,5	2,5

3.4.2.1 ODABIR KOEFICIJENTA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA

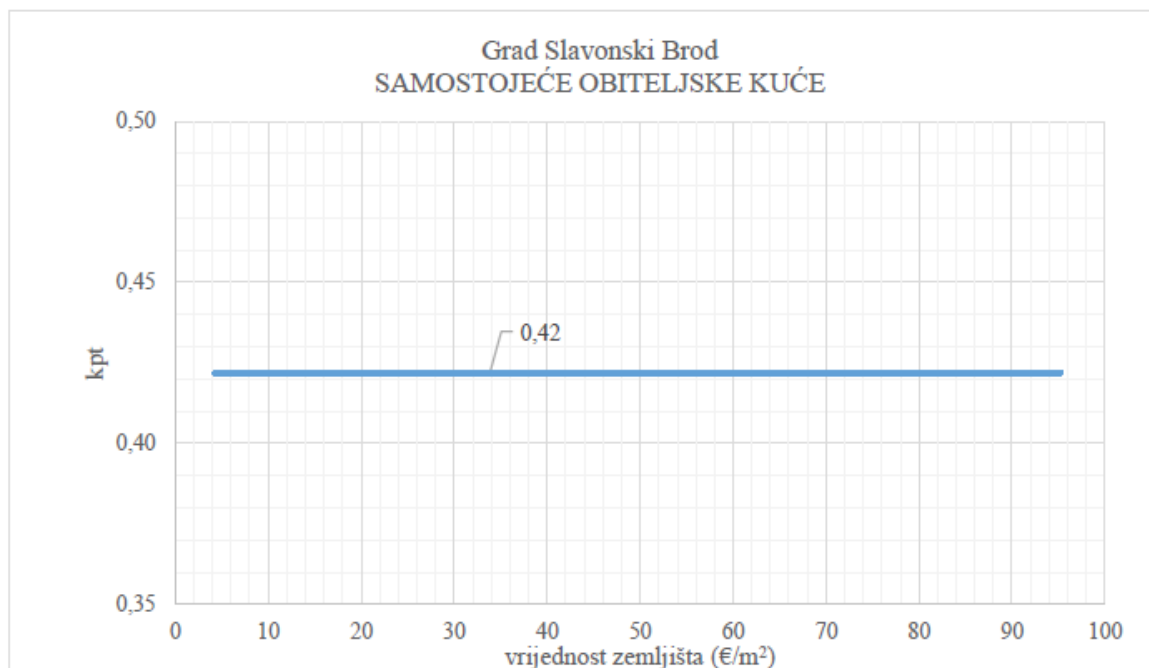
Odredba članka 21. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) propisuje da iznimno od odredbe članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Za samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, sukladno odredbama članka 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15). Pri tome se koeficijenti za prilagodbu utvrđuju lokalno.

Odredbom članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona propisano je da su koeficijenti za prilagodbu svrstani u nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina.

U nastavku je prikazan grafički rezultat početnog staja koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća za područje Grada Slavonskog Broda na dan 01.01.2023. godine.

Grad Slavonski Brod



Prema gore vidljivom grafičkom prikazu koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednost je za cijelo područje Grada Slavonskog Broda jednak $k_{pt}=0,42$.

3.4.2.2 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Uzgredni trošak ukupno (Eur/m ²)
Zgrada - obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	267.282,00	7,00	18.709,74

3.4.2.3 KOMUNALNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani komunalni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Komunalni doprinosi	523,14	3,98	2.082,08
UKUPNO:			2.082,08

3.4.2.4 VODNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani vodni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Vodni doprinosi	523,14	0,75	392,35
UKUPNO:			392,35

3.4.2.5 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade korigirana faktorom prilagodbe tržištu, ukupnih uzgrednih troškova te komunalnih i vodnih doprinosa.

Zgrada - obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	149.677,92
Faktor prilagodbe	0,42
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	62.864,73
Ukupni uzgredni troškovi	18.709,74
Komunalni doprinos	2.082,08
Vodni doprinos	392,35
Ukupno:	84.048,90

Nekretnina	Površina (m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada - obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	148,49	566,02	84.048,90

3.4.3 MANJA DVORIŠNA OBITELJSKA KUĆA NA K.Č.BR. 2169 K.O. SLAVONSKI BROD

Površina predmetnog objekta [m ²]	91,13
Nova vrijednost [Eur/m ²]	1.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	164.034,00
Godina procjene [godina]	2024
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	74
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	26
Relativna starost [%]	75
Odabrani faktor korištenja	3,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	36
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	36
Zamjenska starost zgrade [godina]	64
Linearni otpis [%]	64
Linearni otpis [Eur]	104.981,76
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	59.052,24
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	648,00

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	2,5	3,5	3,5

3.4.3.1 ODABIR KOEFICIJENTA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA

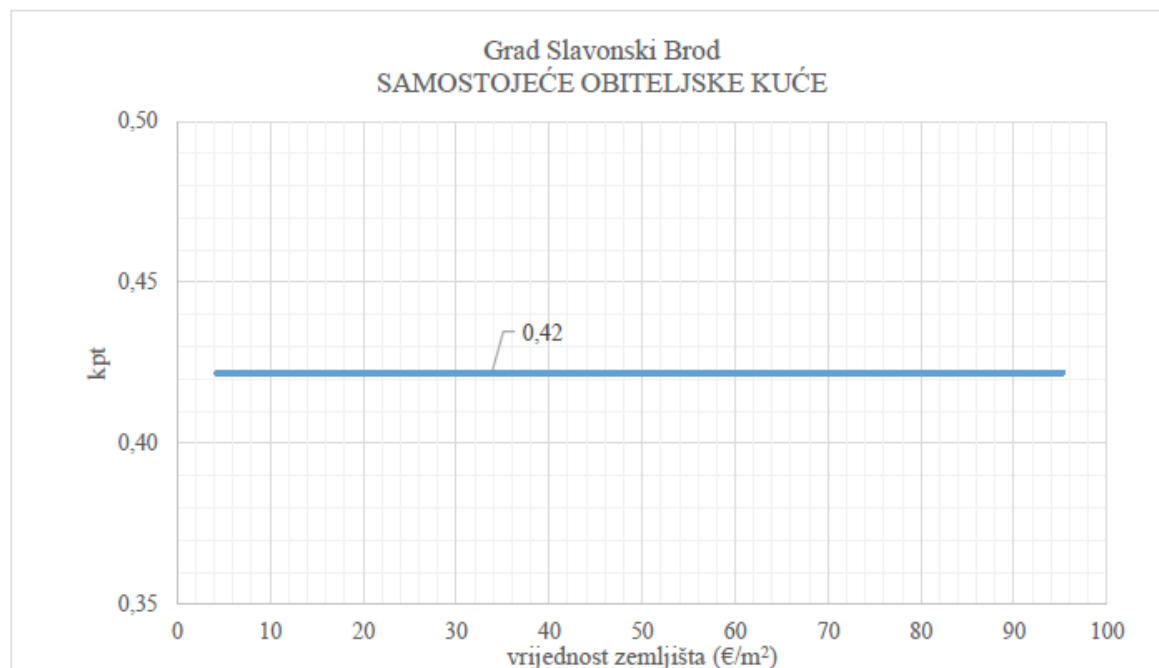
Odredba članka 21. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) propisuje da iznimno od odredbe članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Za samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, sukladno odredbama članka 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15). Pri tome se koeficijenti za prilagodbu utvrđuju lokalno.

Odredbom članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona propisano je da su koeficijenti za prilagodbu svrstani u nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina.

U nastavku je prikazan grafički rezultat početnog staja koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća za područje Grada Slavenskog Broda na dan 01.01.2023. godine.

Grad Slavonski Brod



Prema gore vidljivom grafičkom prikazu koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednost je za cijelo područje Grada Slavenskog Broda jednak $k_{pt}=0,42$.

3.4.3.2 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Uzgredni trošak ukupno (Eur/m ²)
Zgrada - manja dvorišna obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	164.034,00	4,00	6.561,36

3.4.3.3 KOMUNALNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani komunalni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Komunalni doprinosi	267,38	3,98	1.064,18
UKUPNO:			1.064,18

3.4.3.4 VODNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani vodni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Vodni doprinosi	267,38	0,75	200,54
UKUPNO:			200,54

3.4.3.5 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade korigirana faktorom prilagodbe tržištu, ukupnih uzgrednih troškova te komunalnih i vodnih doprinosa.

Zgrada - manja dvorišna obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	59.052,24
Faktor prilagodbe	0,42
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	24.801,94
Ukupni uzgredni troškovi	6.561,36
Komunalni doprinos	1.064,18
Vodni doprinos	200,54
Ukupno:	32.628,01

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada - manja dvorišna obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	91,13	358,04	32.628,01

3.4.4 POMOĆNA ZGRADA NA K.Č.BR. 2169 K.O. SLAVONSKI BROD

Površina predmetnog objekta [m ²]	13,39
Nova vrijednost [Eur/m ²]	1.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	13.390,00
Godina procjene [godina]	2024
Prosječna godina izgradnje [godina]	1995
Starost objekta [godina]	29
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	71
Relativna starost [%]	30
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	49
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	49
Zamjenska starost zgrade [godina]	51
Linearni otpis [%]	51
Linearni otpis [Eur]	6.828,90
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	6.561,10
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	490,00

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	2,5	3,0	3,0

3.4.4.1 ODABIR KOEFICIJENTA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA

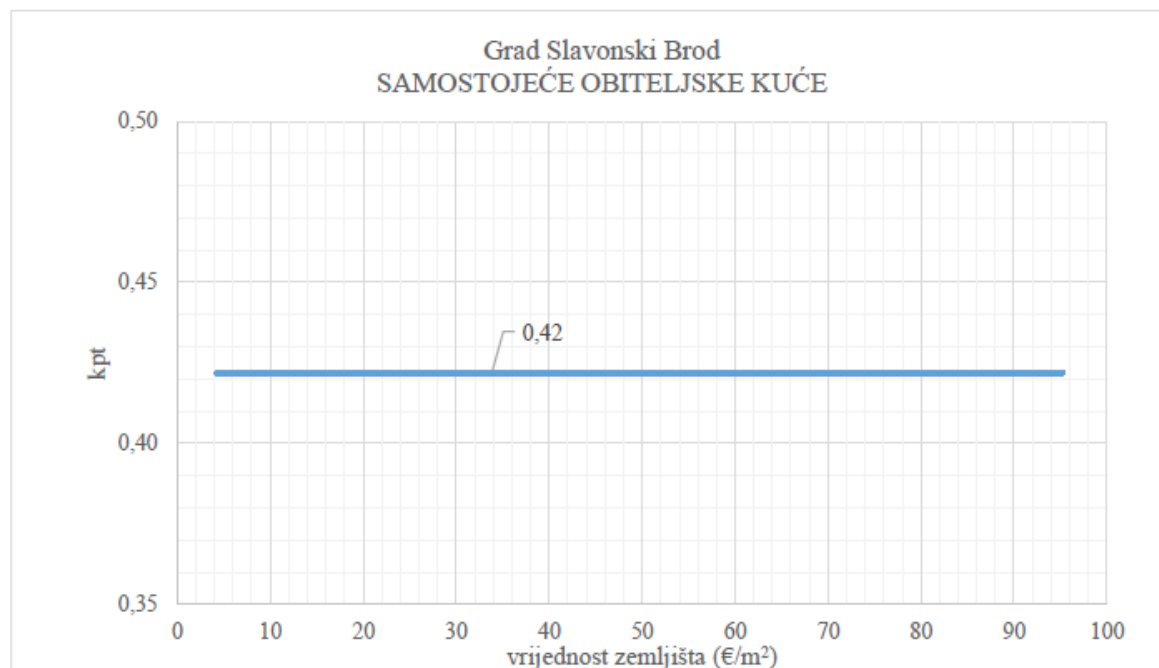
Odredba članka 21. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) propisuje da iznimno od odredbe članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Za samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, sukladno odredbama članka 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15). Pri tome se koeficijenti za prilagodbu utvrđuju lokalno.

Odredbom članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona propisano je da su koeficijenti za prilagodbu svrstani u nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina.

U nastavku je prikazan grafički rezultat početnog staja koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća za područje Grada Slavenskog Broda na dan 01.01.2023. godine.

Grad Slavonski Brod



Prema gore vidljivom grafičkom prikazu koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj vrijednost je za cijelo područje Grada Slavenskog Broda jednak $k_{pt}=0,42$.

3.4.4.2 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Uzgredni trošak ukupno (Eur/m ²)
Zgrada - pomoćna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	13.390,00	4,00	535,60

3.4.4.3 KOMUNALNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani komunalni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Komunalni doprinosi	40,16	3,98	159,85
UKUPNO:			159,85

3.4.4.4 VODNI DOPRINOS

U tablici u nastavku su prikazani vodni doprinosi koji za područje u kojem se nalazi vrednovana nekretnina iznose kako je prikazano u nastavku:

OPIS	VOLUMEN (m ³)	CIJENA (Eur/m ²)	VRIJEDNOST (Eur)
Vodni doprinosi	40,16	0,33	13,25
UKUPNO:			13,25

3.4.4.5 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade korigirana faktorom prilagodbe tržištu, ukupnih uzgrednih troškova te komunalnih i vodnih doprinosa.

Zgrada - pomoćna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	6.561,10
Faktor prilagodbe	0,42
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	2.755,66
Ukupni uzgredni troškovi	535,60
Komunalni doprinos	159,85
Vodni doprinos	13,25
Ukupno:	3.464,36

Nekretnina	Površina (m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada - pomoćna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	13,39	258,73	3.464,36

4. REKAPITULACIJA

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta 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.

Zemljište se procjenjivalo poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristila se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok se procjena zemljišta izvršila u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 i zgrade izgrađene na istom, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod			
Zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod	558,00	41,66	23.246,28
Zgrada - obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	148,49	566,02	84.048,90
Zgrada - manja dvorišna obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	91,13	358,04	32.628,01
Zgrada - pomoćna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	13,39	258,73	3.464,36
UKUPNO:			143.387,56
ZAOKRUŽENO:			143.000,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661			
Zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod	451,00	41,66	18.788,66
UKUPNO:			18.788,66
ZAOKRUŽENO:			18.800,00
SVEUKUPNO:			162.176,22
SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO:			161.800,00

U nastavku je prikazana procijenjena tržišna vrijednost nekretnina suvlasništvu potrošača Marice Kovač, na dan izrade ovog elaborata:

NEKRETNINA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)	SUVLASNIČKI DIO PREMA UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU	PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)
Zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 i zgrade izgrađene na istom, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod			
Zemljište zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod	23.246,28	1 / 2	11.623,14
Zgrada - obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	84.048,90	1 / 2	42.024,45
Zgrada - manja dvorišna obiteljska kuća izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	32.628,01	1 / 2	16.314,01
Zgrada - pomoćna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2169 k.o. Slavonski Brod upisanom u zk.ul.br. 19359 k.o. Slavonski Brod, na adresi A. Medulića 16, Slavonski Brod	3.464,36	1 / 2	1.732,18
UKUPNO:			71.693,78
ZAOKRUŽENO:			71.700,00
Zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661			
Zemljište zk.č.br. 2176/2 k.o. Slavonski Brod upisano u zk.ul.br. 24661 k.o. Slavonski Brod	18.788,66	3 / 8	7.045,75
UKUPNO:			7.045,75
ZAOKRUŽENO:			7.050,00

NEKRETNINA	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)	SUVLASNIČKI DIO PREMA UPISU U ZEMLIŠNU KNJIGU	PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)
SVEUKUPNO:			78.739,53
SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO:			78.750,00

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

U Zagrebu, 19. srpnja 2024. godine

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Škrlčeva 39, Zagreb