

Broj elaborata: 159/2023
U Sl. Brodu, listopad 2023 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija: Ulica 108. brigade ZNG, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 2145, k.č. 1086/1 (suvlasnički udio 10.), k.o. Brodski Varoš
Naručitelj: Daidžić Igor, Ulica Vjenceslava Novaka 39, 35 000 Slavonski Brod, OIB 53398892798

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procijenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

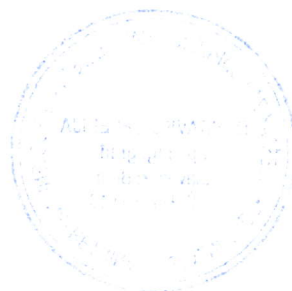
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Datum procjene : 23.10.2023.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- UVOD
- A. 1. Zadatak
- A. 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- A. 3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
- E. 1. Dan kakvoće
- E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
- E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
- E. 4. Metoda procjene
- E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
- E. 5.1. Usporedne nekretnine
- E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
- G. 1. Fotozapis
- G. 2. Dokumentacija



URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebiji, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 128. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16.) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik),

riješio je

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB: 12443068329) MBS 030177279 iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točke 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Pravna osoba "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, podnio je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina.
2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao pravna osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

2

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017., poslovni broj: 4-Su-344/2017., utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine.

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. "SB Consulting" j.d.o.o. iz Slavonskog Broda, K.Š.Đalskog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-214/2021

Slav. Brod, 28. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 128. 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 81/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravke Čelebije iz Slav. Broda, K.Š.Đalskog 14, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

I. Dubravko Čelebija, dipl. ing. građ., OIB 78317002408, sin Antuna i Nade r. Milišević, rođ. 26. srpnja 1981. u Zagrebu, s prebivalištem u Slav. Brodu, K.Š.Đalskog 14, državljanin Republike Hrvatske

s danom 9. lipnja 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

Obrazloženje

1. Dubravko Čelebija, 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 9. lipnja 2017., broj 4-Su-229/2016 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 9. 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. Dubravko Čelebija, Slav. Brod, K.Š.Đalskog 14
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Daidžić Igor, Ulica Vjenceslava Novaka 39, 35 000 Slavonski Brod, OIB 53398892798

Nekretnina: Građevinsko zemljište

Lokacija: Ulica 108. brigade ZNG, 35 000 Slavonski Brod

z.k.ul. 2145, k.č. 1086/1 (suvlasnički udio 10.), k.o. Brodski Varoš

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.

Procjenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija : Ulica 108. brigade ZNG, 35 000 Slavonski Brod
Naručitelj: Daidžić Igor, Ulica Vjenceslava Novaka 39, 35 000 Slavonski Brod, OIB 53398892798
Korisnik procjene: -
Dan kakvoće 23.10.2023.
Dan vrednovanja 23.10.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Namjena procjene : Posao sa finansijskom institucijom
Regija Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona 1210 Brodsko-posavska županija – zona I
Tržišni položaj 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije II / C
Z.K. izvadak: od 22.10.2023.
Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	udio	K.O.	kč.br.	pos. List	
Slavonski Brod	2145	1086/1	10.	Slavonski Brod	1086/1	8800	4.518

Opis nekretnine: Orašćić, dvorište
Površina čest: 4.518 m2
Vlasnik: zkul 2145 1/1 Stiva d.o.o., Slavonski Brod, Naselje A. Hebranga
Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru usklađeni
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine - Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Razvoj (dozvole) -
Napomene : -

Tržišna vrijednost:

k.č. 1086/1	103.190,77	€	ili	777.490,87	Kn
udio 260/4518	5.938,38	€	ili	44.742,72	Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija



DIREKTOR :

Ines Čelebija



C. LOKACIJA

MAKRO

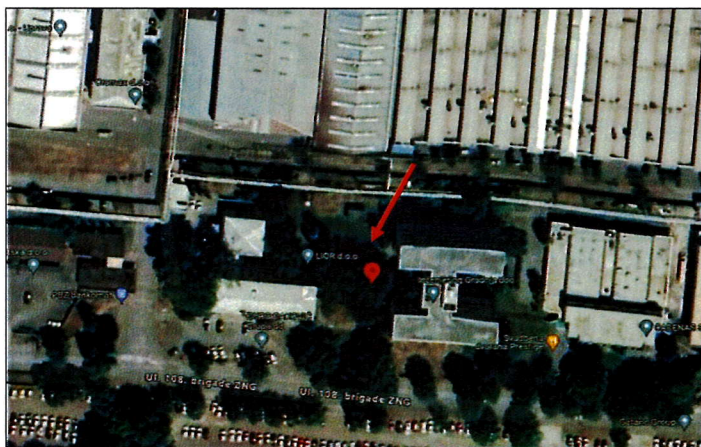


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Slavonski Brod jest grad u istočnoj Hrvatskoj te industrijsko, kulturno, upravno, sudsko i financijsko središte Brodsko-posavske županije. Po veličini, broju stanovnika i značaju drugi je grad u Slavoniji.

Nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi u središnjem dijelu grada Slavonki Brod uz industrijski kompleks Đuro Đaković. Čestica u naravi predstavlja dvorište oko zgrada koje se nalaze na katastarskim česticama 1086/3, 1086/2, 1086/4, 1086/5 i 1086/6. Čestica se nalazi u K zoni te je okružena poslovnim zgradama i zemljištima slične namjene.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

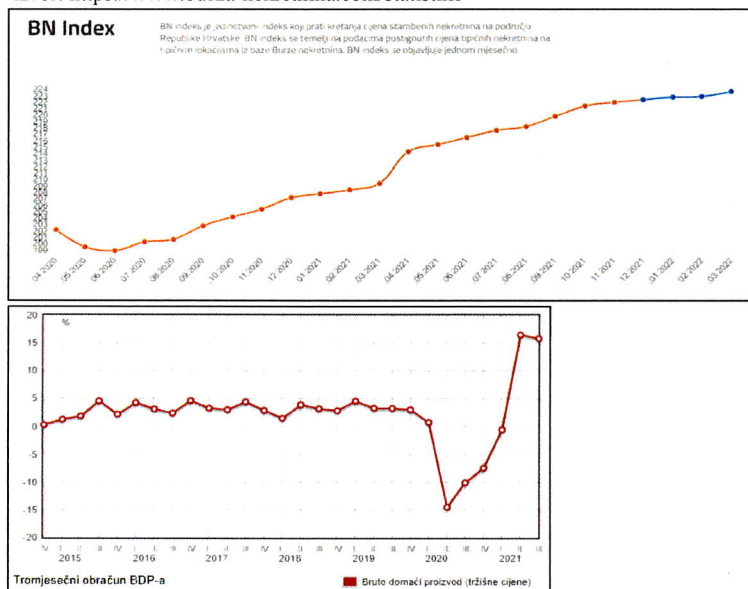
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički srednom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječan pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 23.10.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

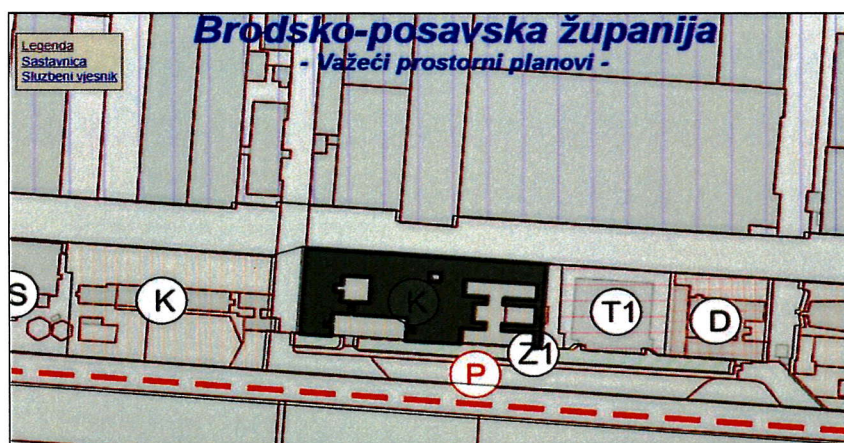
2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	sjeverni dio grad Slavenskog Broda
Oblik	više od 1:5
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	uz parcelu
Pristup na JPP	ima
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	K zona - gospodarska namjena-poslovna (P=5.933m ²) / dio sa južne strane u Z zoni (P=512m ²)
Prostorno-planska dok	GUP Grad Slavonski Brod
Dozvole	-
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je trenutno neizgrađeno građevinsko zemljište.



3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene-Prilog II preko koeficijenta za preračunavanje (KP)

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

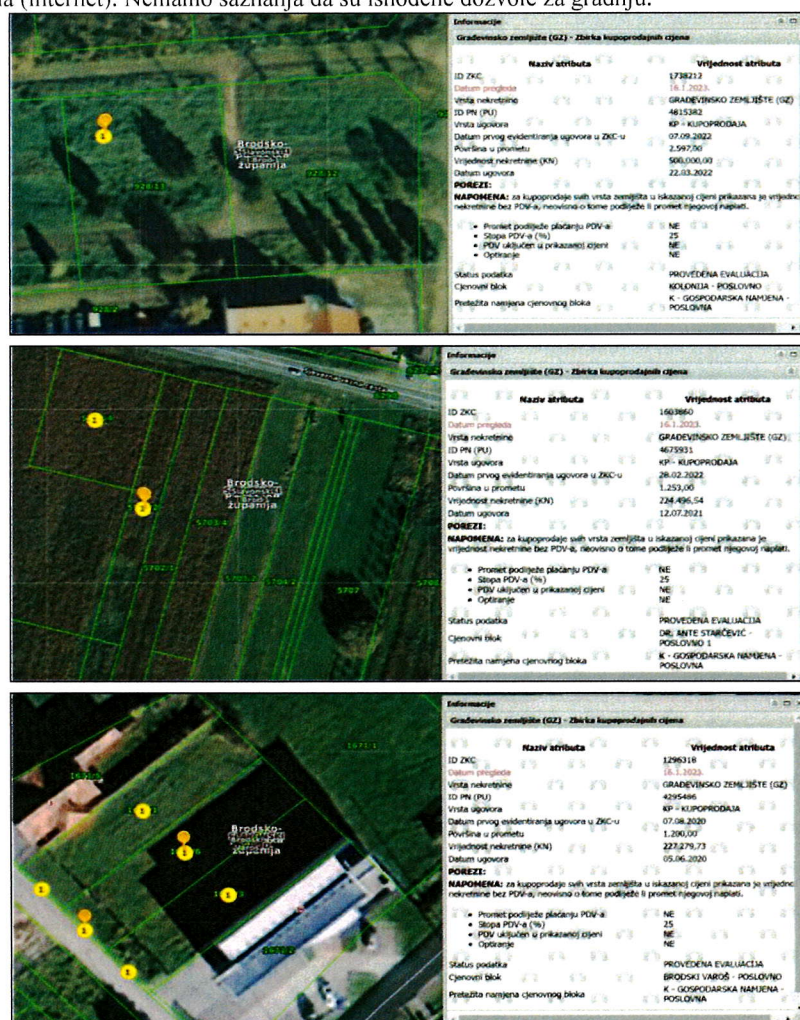
Zemljište u gradu Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 2.597,00 m², namjena građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 22.03.2022. za iznos od 66.401 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Zemljište u gradu Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 1.253,00 m², namjena građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 12.07.2021. za iznos od 29.813 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Zemljište u gradu Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 1.200,00 m², namjena građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 05.06.2020. za iznos od 30.183 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2023	1Q2022	3Q2021	2Q2020
	Površina (m2)	4.518	2.597	1.253	1.200
	Cijena (€)	-	66.401	29.813	30.183
	Cijena po m2	-	25,6	23,8	25,2
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	4Q2023	1Q2022	3Q2021	2Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	165,78	132,32	122,62	115,90
	Vremensko usklađenje	-	25,3%	35,2%	43,0%
	Korigirana vrijednost po m2	-	32,04	32,17	35,97
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	4.518	2.597	1.253	1.200
	korekcija	-	-5%	-10%	-10%
	Oblik	nepravilan	do 1:2,5	više od 1:5	više od 1:5
	korekcija	-	-30%	-20%	-20%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	uz parcelu	na parceli	na parceli	na parceli
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-35%	-30%	-30%
	Korigirana vrijednost po m2	22,84	20,8	22,5	25,2
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	22,8	20,8	22,5	25,2
	Odstupanje od prosjeka		-2,0	-0,3	2,3
	Kvadrat odstupanja	9,6	4,1	0,1	5,5
	Standardna devijacija - σ	1,8			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	3,6			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-9%	-1%	10%
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	4.518,00 m2
Vrijednost po m2	22,84 €/m2
Tržišna vrijednost	103.190,77 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

za nekretninu: Građevinsko zemljište
na adresi: Ulica 108. brigade ZNG, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 2145, k.č. 1086/1 (suvlasnički udio 10.), k.o. Brodski Varoš
naručitelj: Daidžić Igor, Ulica Vjenceslava Novaka 39, 35 000 Slavonski Brod, OIB 53398892798

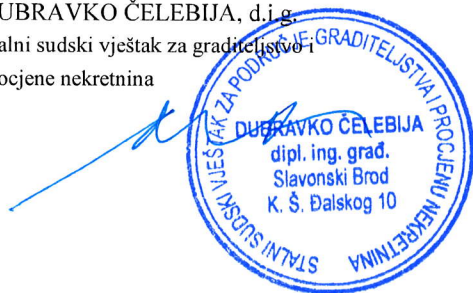
Mišljenja smo da je na dan **23.10.2023.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

k.č. 1086/1						Srednji tečaj HNB
103.190,77	EUR	ili	777.490,87	KN		7,5345
udio 260/4518						
5.938,38	EUR	ili	44.742,72	KN		

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



DIREKTOR

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

SB CONSULTING
PROJEKTIRANJE I NADZOR
Ksavera Šandora Đalskog 14, Slavonski Brod
OIB:12443068329

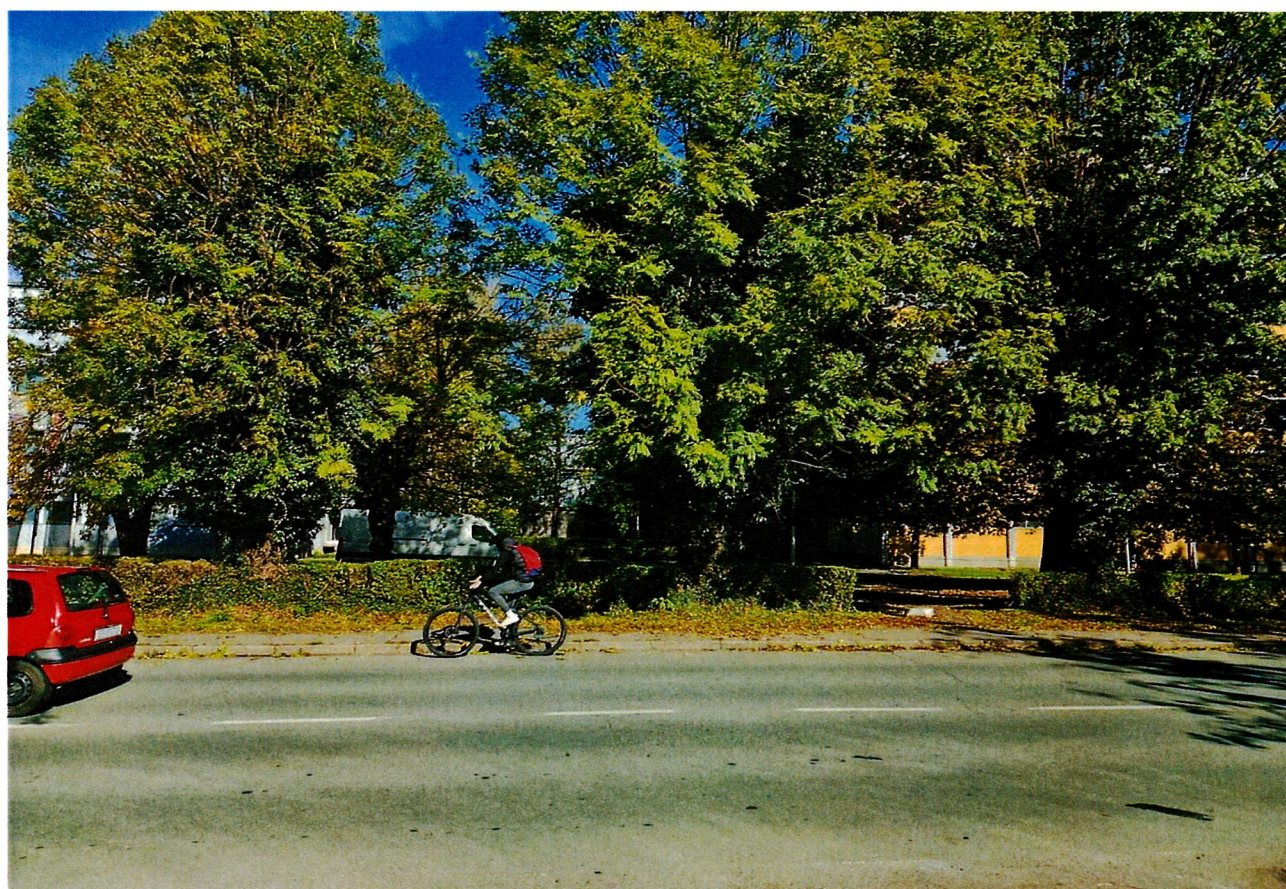
U Sl. Brodu listopad 2023 . godine

G. PRILOZI



PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 22.10.2023. 22:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 2145

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15597/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1086/1	DVORIŠTE ORAŠČIĆ			4518	
		UKUPNO:			4518	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 260/4518 STIVA DOO MB 0916242, SLAV. BROD, NAS. A. HEBRANG 4/5	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.10.2023. 21:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 8800

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1143/4518	ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA DD, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	58828286397
78/4518	ĐURO ĐAKOVIĆ TC MIGALOVCI DOO. (VLASNIK)	
606/4518	ĐURO ĐAKOVIĆ TP DD. (VLASNIK)	
947/4518	ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA DD, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	58828286397
260/4518	STIVA DOO MB 0916242, SLAV. BROD, NAS. A. HEBRANG 4/5 (VLASNIK)	
921/4518	ĐĐ SPECIJALNA VOZILA D.D., SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1 (VLASNIK)	68807280553
563/4518	ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D. U STEČAJU, ULICA 108. BRIGADE ZNG 40, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	30530221804

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1086/1	ORAŠČIĆ	4518	18		
			DVORIŠTE	4518			
Ukupna površina katastarskih čestica				4518			

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



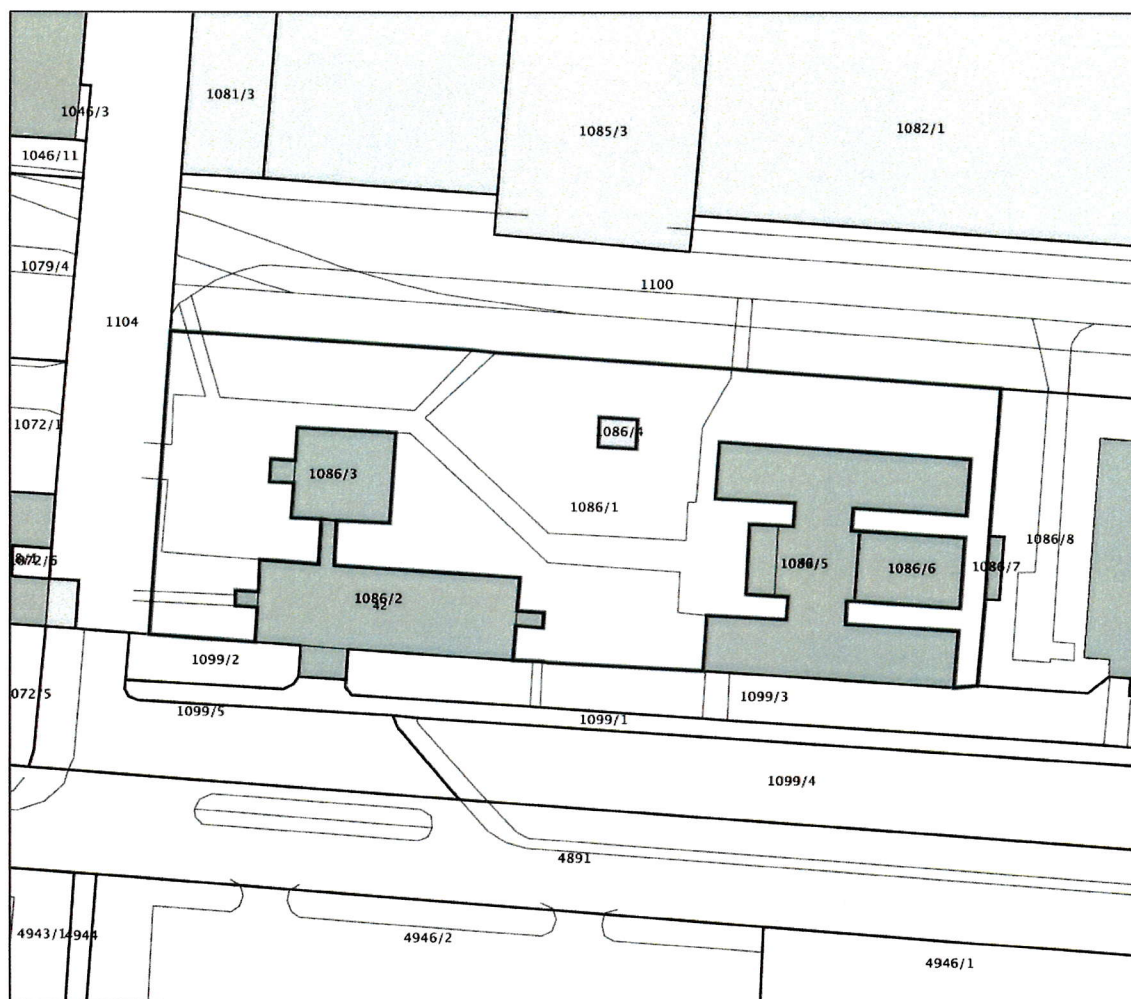
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1086/1

Stanje na dan: 18.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



DAIDŽIĆ IGOR
Ulica Vjenceslava Novaka 39
35 000 Slavonski Brod
OIB 53398892798

RAČUN br. 89/1/1

Datum računa: 23.10.2023. Šifra kupca: Datum isporuke: 23.10.2023. Dospijeće računa: 25.10.2023.

R.B.	STAVKA	J.M.	KOLIČINA	CIJENA	UKUPNO
1.	Izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina za z.k.ul. 2145, k.č. 1086/1, suvlasnički udio 10, k.o. Slavonski Brod	kom	1,00	240,00	240,00 €

240,00 €

PDV: 25%

60,00 €

Ukupno EUR:

300,00 €

2.260,35 kn

Fiskalizacija računa

Način plaćanja Oznaka operatera Datum Vrijeme
Transakcijski račun 1 23.10.2023. 14:26

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa
Ines Čelebija

Direktor
Ines Čelebija, univ.bacc.oec.

