

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
2178/1-05 UPRAVNI ODJEL ZA OBRAZOVANJE, ŠPORT I KULTURU
SLAVONSKI BROD

Primljeno:	17. 10. 2024		
Klasifikacijska oznaka	002-02/24-17/262		Ustroj. jed.
Uredžbeni broj	24-01		05
	Pril.	Vrij.	

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OBRAZOVANJE,
SPORT I KULTURU

PREDMET: DOSTAVA PROCJEMBENOG ELABORATA

Poštovani,

Dostavljamo Vam Procjembeni elaborat u dva primjerka za nekretnine upisane u z.k.ul. 83, k.č.br. 2994/2, k.o. Slobodnica

U Slavonskom Brodu, 16.10.2024. godine

SB CONSULTING D.O.O.

Dubravko Čelebija

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

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

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata:	286/24
Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	Trg svetog Marka 2, Slobodnica z.k.ul. 83, k.č.br. 2994/2, k.o. Slobodnica
Klijent:	Brodsko-posavska županija, Petra Krešimira IV br.1, Slavonski Brod
Namjena:	Kupoprodaja građevinskog zemljišta
Datum:	14.10.2024.

Procjenitelj:
SB Consulting d.o.o.
K.Š. Đalskog 14
35000 Slavonski Brod



1. SAŽETAK

VLASNIK: Sukladno ZK izvratku

IZVRŠITELJ: SB Consulting d.o.o., 35 000 Slavosnki Brod, Ksavera Šandora Đalskog 14

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište

Adresa: Trg svetog Marka 2, Slobodnica
ZK katastarska općina: Slobodnica
Zemljišnoknjižni uložak: 83
Zemljišnoknjižna čestica: 2994/2
Katastarska općina: Slobodnica
Katastarska čestica: 2994/2
Površina nekretnine: 1923 m2
Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište
Datum pregleda građevine: 02.09.2024.
Namjena procjene: Pravna stvar naručitelja
Ovlašteni procjenitelj: Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

22.600,00

EUR

Jedinična vrijednost:

11,75

€/m2

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.



SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Imenovanje
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta
4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis
5. Iskaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 8.2. Međuvremensko izjednačenje
 - 8.3. Interkvalitativno izjednačenje
9. ZAKLJUČAK

Prilozi

- opći uvjeti poslovanja
- foto dokumentacija
- dokumentacija

SUDSKI REGISTAR



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

Elektronički zapis
Datum: 22.04.2024

IZVAZAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080177279

OIB:

10449068929

EUID:

HRBR.080177279

TVRINA:

- 7 SB CONSULTING d.o.o. za projektiranje i nadzor
- 7 SB CONSULTING d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Slavonki Brod (Grad Slavonki Brod)
Ulica Ksaversa Šandora Đalskog 14

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

4 sbconsulting.uprava@gmail.com

PRAVNI OBILIK:

7 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Pružanje usluga u trgovini
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Čestupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Proizvodnja proizvoda od betona za građevinarstvo
- 1 * - Proizvodnja gotove betonske smjese
- 1 * - Proizvodnja šbuke
- 1 * - Proizvodnja ostalih proizvoda od betona, gipsa i sadra i umjetnog kamena
- 1 * - Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Promidžba (reklama) i propaganda

Izrađeno: 2024-04-22 10:37:07
Podaci od: 2024-04-22

Stranica: 1 od 6

IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-214/2021
Slav. Brod, 26. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravka 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. Milašinović, 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 podnositelju 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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	Brodsko-posavska županija, Petra Krešimira IV br.1, Slavonski Brod
Korisnik procjene:	Brodsko-posavska županija, Petra Krešimira IV br.1, Slavonski Brod
Adresa:	Trg svetog Marka 2, Slobodnica
Naziv mjesta:	SLOBODNICA - 35252 SIBINJ
Županija:	BRODSKO-POSAVSKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	IV - Okolica regionalnih centara
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
Kategorija lokacije:	4 - POVOLJNA
Namjena procjene:	Pravna stvar naručitelja
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjemenog elaborata:	Tržišna vrijednost nekretnina s obilaskom terena
Metoda procjene:	Poredbena metoda
Utrživost:	Prosječna
Likvidacijska vrijednost:	80% tržišne vrijednosti
ZK katastarska općina:	Slobodnica
Zemljišnoknjižni uložak:	83

Dan očevida:	02.09.2024.
Dan kakvoće:	02.09.2024.
Dan vrednovanja:	14.10.2024.
Ovlašteni procjenitelj:	Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena je izrađena sukladno Općim uvjetima iznesenima u Prilogu 1. ovog elaborata. Upućuje se korisnik procjene da, u svrhu obostranog razumjevanja procjene, primi na znanje iznesene definicije, a osobito iznesena ograničenja kod korištenja elaborata.

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina	Slobodnica
	ZK uložak	83
	Zk. čestica	2994/2
	Površina čestice (m2):	1923
KATASTAR	Katastarska općina	Slobodnica
	Katastarska čestica	2994/2
	Površina čestice (m2):	1923

Opis nekretnine: Građevinsko zemljište
Vlasnik: Sukladno ZK izvatku
Teret: Sukladno ZK izvatku

OCJENA LEGALITETA

1 - upis u zemljišne knjige

Nekretnina upisana u zemljišne knjige

2 - upis u katastar

Nekretnina upisana u katastar

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - građevinska dozvola

Građevinska dozvola nije dostavljena

5- pristup na javnu prometnu površinu

Nekretnina ima neposredan pristup na JPPu

6 - napomena o pristupu na JPPu

LOKACIJA

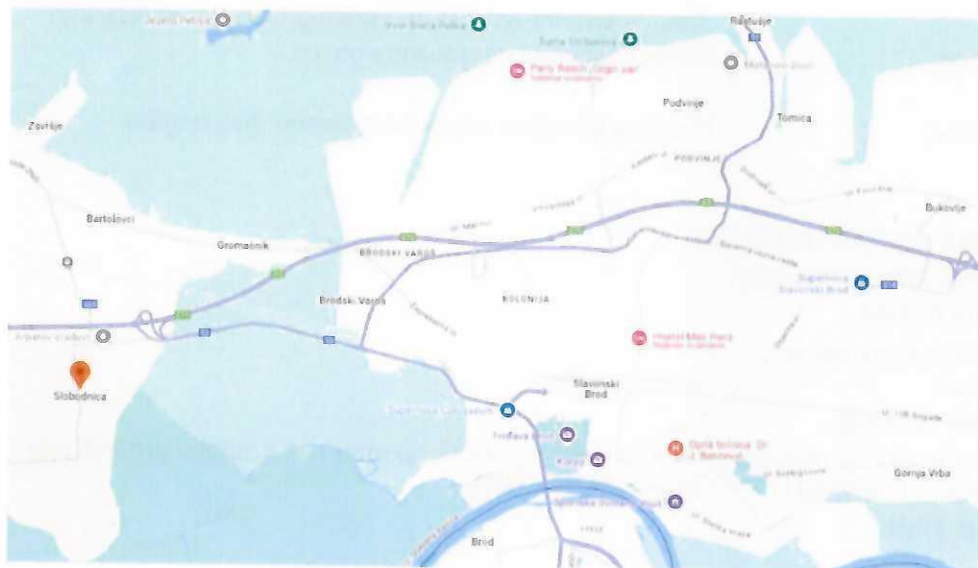
Opis lokacije:

Predmetne nekretnine, građevinsko zemljište koje se nalazi u centru naselja Slobodnica. Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište. Nekretnine u neposrednoj okolini su stambene kuće.

Koordinate:

45°09'45.4"N 17°55'45.7"E

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis

Dan očevida:	02.09.2024.
Opis:	Predmetna nekretnina građevinsko je zemljište u građevinskoj zoni naselja Slobodnica.
Namjena zemljišta prema prostornom planu:	izgrađeno građevinsko područje naselja Mikrolokacija nekretnine je vrlo povoljna s obzirom na raspoloživu infrastrukturu i pristup urbanim sadržajima
Lokacija: Oblik čestice:	Oblik čestice je nepravilnog oblika.
Nagib čestice:	Čestica se nalazi na ravnom terenu, bez nagiba.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stanje priključnih prometnica: -

Parkirališna mjesta: -

Ocjena stanja komunalne
infrastrukture Urbanizirano

ZATEČENO STANJE

Uočeni nedostaci od utjecaja
na uporabljivost, utrživost i
tržišnu vrijednost: Građevinsko zemljište spremno za gradnju, gradnja nije
započeta

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

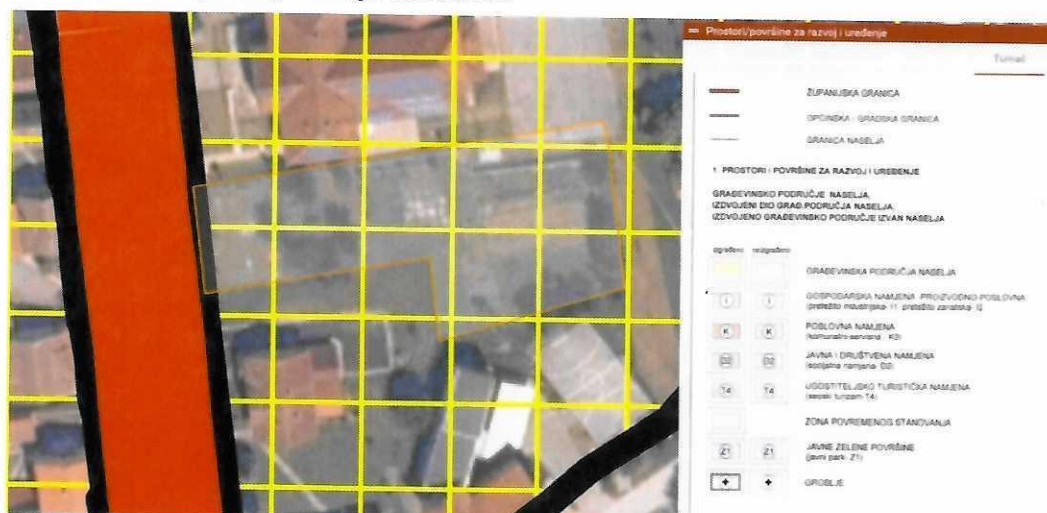


Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

Važeći prostorni plan:

Prostorni plan uređenja Općine Sibinj.

4.1. Građevinska područja naselja Slobodnica



Prema Urbanističkom planu uređenja, građevinska zona, Općina Sibinj vidljivo je da se predmetna k.č. 2994/2 nalazi u zoni:

Kategorija: 1.
Namjena: građevinska
Uvjeti korištenja: -
Mjera građevinskog korištenja: 1,50
Površina: 1.923m²

5. Iskaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz ZK uložka, uz kontrolnu izmjeru.

Površina zemljišta:

r.b.	Opis	Katastarska čestica	Površina (m2)
1	Građevinsko zemljište	2994/2	1923,00
UKUPNO:			1923,00

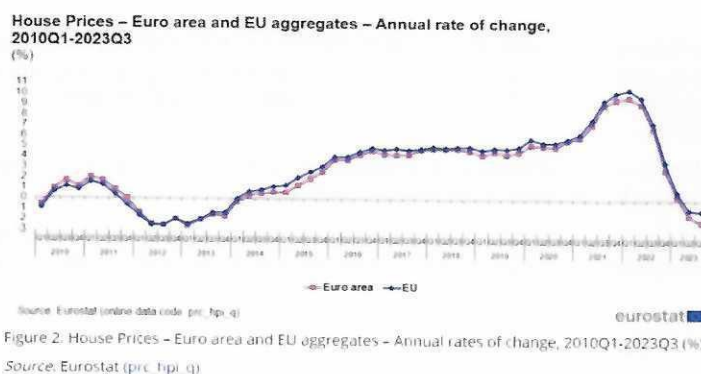
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2023.g.

Drugu polovicu 2023.g. obilježava trend usporavanja rasta cijena nekretnina, iako je rast i dalje značajan, te se RH nalazi na čelu navedene statističke kategorije u zemljama EU. Na tržištu je primjetan pad broja transakcija u odnosu na prethodne godine te izražene razlike između traženih i realiziranih kupoprodajnih cijena. Navedene pojave vjerojatno signaliziraju nadolazeću korekciju tržišta, odnosno stabilizaciju i smanjenje cijena. Ipak, izdani broj građevinskih dozvola u 2023.g. ostao je na razini prethodne godine, u skladu sa snažnom potražnjom u prethodnom razdoblju.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2024.g.

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelje RH u 2023.g. i rekordne rezultate turističke sezone očekuje se nastavak trenda ulaganja u nekretnine i u 2024.g., ali ipak u ponešto nepovoljnijim okolnostima. Rast troškova zaduživanja i mjere suzbijanja inflacije, kao i činjenica da će 2024.g. biti prva kalendarska godina bez natječaja APNa, zasigurno će utjecati na dinamiku i volumen ukupnih transakcija. Izvještaji DZS-a za Q3 2023 pokazuju da su cijene u blagom padu svim dijelovima RH izuzev tržišta grada Zagreba, te se nastavak ovog trenda svakako očekuje u prvoj polovici 2024.g.



Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBA, godina VIII · broj 14., srpanj 2023.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2023-3-1/10
- 3) Eurostat, Euroindicators
- 4) Bilten HNBA 287, studeni 2023

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. RASPOLOŽIVE METODE

POREDBENA METODA

Poredbena metoda predstavlja prvi izbor za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, budući da se tržišna vrijednost izvodi izravno iz realiziranih transakcija. Realizirane transakcije su, u idealnom slučaju, nekretnine podudarnih karakteristika s predmetnom. U stvarnosti je nužno raspoložive podatke o realiziranim transakcijama prilagoditi predmetnoj nekretnini, odnosno vrednovati sve uočene kvalitativne razlike između poredbene i procjenjivane nekretnine. Kod odabira poredbenih nekretnina nužno je voditi računa da odabrane transakcije i njihov broj, na najbolji način opisuju tržišne uvjete.

U procjeni izrađenoj poredbenom metodom, nužno je potrebno, izvršiti izjednačenje u odnosu na protok vremena između ostvarene transakcije i datuma izrade same procjene.

Kod odabira samih poredbenih transakcija procjenitelj se mora voditi principom da je procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom kvalitetnija, što su manja interkvalitativna i međuvremenska izjednačenja na poredbenim nekretninama.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda zasniva se na ekonomskom principu da niti jedan informirani kupac neće, za nekretninu, platiti više nego što je potrebno da istu takvu nekretninu kupi ili izgradi. Zatečeno stanje nekretnine u odnosu na novogradnju vrednuje se kroz amortizaciju objekta.

Neamortizirano, novo stanje, izgrađenog objekta definira se kao NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV). Računa se na temelju dostupnih informacija o prosječnim troškovima gradnje u RH sukladno vrsti zgrade.

Amortizirana vrijednost zgrade definira se kao SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV). Vrijednost novogradnje umanjuje se na temelju zatečenog stanja nekretnine i pretpostavke daljnjeg održivog vijeka korištenja. Zbrojene, tržišna vrijednost zemljišta i SGV objekta, čine SADAŠNJU GRAĐEVINSKU VRIJEDNOST NEKRETNINE (SGVn).

Tržišnu vrijednost nekretnine troškovnom metodom moguće je iskazati tek nakon prilagodbe SGVn-a lokalnim tržišnim uvjetima, odnosno množenjem s odabranim tržišnim koeficijentom.

Uslijed velikog broja ulaznih podataka, pretpostavki i pojednostavljenja od velikog utjecaja na konačni rezultat, troškovnu metodu dozvoljeno je koristiti za nekretnine na tržišno neatraktivnim lokacijama s malim brojem zabilježenih transakcija.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je, u osnovi, forma investicijske analize u kojoj se vrednuje kapacitet nekretnine da u promatranom razdoblju generira novčane prihode. Razlika između prihoda i rashoda definira se kao neto operativni prihod (NOP).

Procjena prihodovnom metodom započinje s odabirom ulaznih podataka o tržišno ostarivim najmovima/zakupima. Procjena se, također, može temeljiti na stvarnim podacima o prihodima i troškovima koje je dostavio klijent, uz obaveznu provjeru usklađenosti s tržišnim uvjetima.

U daljnjem postupku procjenitelj određuje vremenski period u kojem je moguće očekivati neometano korištenje nekretnine uz redovno održavanje.

Odabrani prinos nekretnine (Yield) mjera je rizika ulaganja u navedenu nekretninu, odnosno vjerojatnosti ostvarenja planiranih prihoda u planiranom vremenskom razdoblju. Prinos nekretnine u funkciji je stanja na tržištu, mikrolokacije, zatečenog stanja nekretnine kao i namjene nekretnine.

Kod modeliranja procjene prihodovnom metodom razlikujemo dva jednakovrijedna pristupa: METODU KAPITALIZACIJE i METODU PERIODIČKIH PRIHODA (Discounted Cash Flow - DCF). Metoda kapitalizacije koristi se najvećem broju slučajeva, dok je DCF metoda pogodna za procjene nekretnina s dugogodišnjim ugovorima o zakupu u kojima su predviđene korekcije zakupa kroz ugovoreni period.

Prihodovna metoda optimalna je metoda za izradu procjena svih vrsta nekretnina koje ostvaruju prihode iz poslovanja vezanog za nekretninu (ugostiteljstvo, zakupi, proizvodni pogoni i slično).

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Slijedom navedenog, a na osnovi raspoloživih ulaznih podataka odabiremo slijedeću metodu:

Odabrana metoda: Poredbena metoda

7.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

7.3.1. Preliminarni pregled usporedivih nekretnina i grubo čišćenje

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID izvatka 52124;

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSavsKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, INFRASTRUKTURU I ZAŠTITU OKOLIŠA

Zatražio/la: DUBRAVKO ČELEBIJA (78317002408)

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SIBIJU	SIBIJU	SIBIJU	SIBIJU	SIBIJU	SIBIJU
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3134/9 3134/9	3231/2	2705/2	3446/7	3514	2716/3
6	K.O.	SLOBODNICA SLOBODNICA	SIBIJU	SLOBODNICA	SIBIJU	SLOBODNICA	SLOBODNICA
7	POVRŠINA IZ ZK.ML. (m ²)	1453	683	1271	752	10513	454
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1453	683	1271	752	10513	454
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.C.	3134/9	3231/2	2705/2	3446/7	3514	2716/3
11	K.O.	SLOBODNICA	SIBIJU	SLOBODNICA	SIBIJU	SLOBODNICA	SLOBODNICA
12	NAMIENA	GP_IZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_NEIZGRABENO	GP_NEIZGRABENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOBENIČKI INKRETNOSTI	Kl max	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
		Km max	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	10,32	12,45	7,67	7,00	8,00	13,55
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.03.2023	16.12.2023	12.04.2023	23.12.2022	14.10.2022	03.05.2023
18	KIENOVNI BLOK	SLOBODNICA - GRADEVINSKO	SIBIJU - GRADEVINSKO	BARTOLOVCI - GRADEVINSKO	SIBIJU - GRADEVINSKO	SLOBODNICA - GRADEVINSKO	BARTOLOVCI - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 52124

1 od 2

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRG SVETOG MARKA 2, SIBINI odnosno na k.č. 2994/2 k.o. SLOBODNICA, SLAVONSKI BROD

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

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

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

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

KLASA: 364.01/24.01/147

URBROJ: 2178-03-01/7-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
MARIJA HOLUB VINJARSKI

ODOBRIO/ODOBRILA:

Marija
Holub
Vinjarski

Digitalno potpisao
Marija Holub
Vinjarska
Datum: 2024.10.11
09:03:14 +02:00

SLAVONSKI BROD, 11.10.2024

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA KP - kupoprodaja, N - najam, Z - zakup, P5 - pravo služnosti, PG - pravo građenja, Z5 - zakup uz pravo služnosti, ZPG - zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE P2 - poljoprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, SZ - šumsko zemljište, PNZ - prirodno neplošno zemljište, ST - stan/apartman, G - garaža, PGM - parkirno garažno mjesto, VPM - vanjsko-parkirno mjesto, OK - stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB - stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP - poslovni prostor, ZGZ - gospodarska zgrada, PZG - poslovna zgrada, VZG - višestambena zgrada, SKL - skladište, SP - spremište, RN - različite nekretnine, OS - ostalo, RU - ruševine

NAMJENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena - I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, R1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, R1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno starovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - Javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - privredna, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - javna i društvena namjena - socijalna, D9 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

2 od 2

Izbačena je poredbena nekretnina broj 4, jer je cijenom slična poredbenim 3 i 5, a manja je od njih i predmetne nekretnine.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz baze podataka MGIPU eNekretnine:

1. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1890062
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	5008603
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.05.2023.
Površina u prometu	1453
Vrijednost nekretnine (Euro)	15.000,00
Datum ugovora	01.03.2023.

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1890062
Datum pregleda	14.10.2024
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5008603
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.05.2023
Površina u prometu	1.453,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	01.03.2023

POREZI:

• Promet podjelo plaćanje PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Ostavine	NE

NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome koji je oblik prometnog naplata.

Status predmeta: PROMETNA PVM IZACIJA
Cijena: 15.000,00
Cijena: 15.000,00
Pročitajte namjere cjelovitog plana

1. PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
IZDVOJENI DIO GRAD. PODRUČJA NASELJA
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA (PROIZVODNO POSLOVNA)
(pretežno industrijska - I1, pretežno zanatska - I2)

POSLOVNA NAMJENA
(komunalno-servisna - K3)

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(svojena namjena - D2)

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
(neovisni turisti - T4)

ZONA POVRREMENOG STANOVANJA

JAVNE ZELENE POVRŠINE
(javni park - Z1)

GRADILJE

Prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Sibinj građevinska područja, k.č. 3134/3, k.o. Slobodnica se nalazi u građevinskoj zoni. Max kis = 2,4

2. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	2020060
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	5177236
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024.
Površina u prometu	683
Vrijednost nekretnine (Euro)	8.500,00
Datum ugovora	16.12.2023.



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2020060	
Datum pregleda	14.10.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5177236	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024.	
Površina u prometu	683,00	
Vrijednost nekretnine (kN)	64.043,25	
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.500,00	
Datum ugovora	16.12.2023.	

POREZI:

- Primitak podjizbe: placiranje PDV-a
- Stopa PDV-a (R)
- PDV uključeni u prikazanoj cijeni
- Održavanje

Status podataka
Cjenovni blok
Prečišćena namjena cjelovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
SIBINJ - GRAĐEVINSKO
OP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG
PODRUČJA NASELJA



1 PROSTOR / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA,
IZDVOJENI DIO GRAB PODRUČJA NASELJA,
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

ograničeno neograničeno

- GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO-POSLOVNA (pretažbo industrijska-1) pretažbo zanatlika-12
- POSLOVNA NAMJENA (komunalni-servisi- K3)
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (socijalna namjena- D2)
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (seoski turizam- T4)
- ZONA POVREMENOG STANOVANJA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE (javni park- Z1)
- GROBLJE

Prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Sibinj građevinska područja, k.č. 3231/2, k.o. Sibinj se nalazi u građevinskoj zoni. Max kis = 2,4

3. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1903314
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	5026209
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2023.
Površina u prometu	1271
Vrijednost nekretnine (Euro)	10.000,00
Datum ugovora	12.04.2023.

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) Zbirka kupoprodajnih dijelova

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1903314
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5026209
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2023
Površina u prometu	1.271,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EIR)	10.000,00
Datum ugovora	12.04.2023

POREZE:
NAPOMENA: za korištenje svih vrsta zemljišta u sklopu ovog prikaza je vrijednost nekretnine bez PDV-a, razliku u tome podjela i primet njegovoj naplati.

- Primali podijele plaćaju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključeno u prikazano cijeni
- Ostavljaj

Obilježja predmeta: PROJEKATNA EVALUACIJA
 Cijena u bilja: BARTOLOVCI - GRAĐEVINSKO
 Protječna namjena (jezovni) bilja: OP - UGRADNE DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

1. PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
 IZDVOJENI DIO GRADSKOG PODRUČJA NASELJA
 IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

ograđeno - neograđeno

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO-POSLOVNA
 (pretežno industrijska - I / pretežno zanatlijska - IZ)

POSLOVNA NAMJENA
 (komunalno-poslovna - K)

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
 (socijalna namjena - D2)

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
 (osobni turizam - T4)

ZONA POVRREMENOG STANOVANJA

JAVNE ZELENE POVRŠINE
 (javni park - Z1)

GRADILJE

Prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Sibinj građevinska područja, k.č. 2785/2, k.o. Slobodnica se nalazi u građevinskoj zoni. Max kis = 2,4

4. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1838635
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4942427
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.03.2023.
Površina u prometu	10513
Vrijednost nekretnine (Euro)	84.104,00
Datum ugovora	14.10.2022.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1838635
Datum pregleda		14.10.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4942427
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.03.2023.
Površina u prometu		10.513,00
Vrijednost nekretnine (KJK)		633.681,59
Vrijednost nekretnine (EUR)		84.104,00
Datum ugovora		14.10.2022.
NAPOMENA: na kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj rijeci prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">• Promjer podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (9%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni.• Opišanje		NE 25 NE NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenzovni blok		SLOBODNICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena rjeznovnog bloka		GP - IZURADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

1 PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA,
IZDVOJENI DIO GRAĐ PODRUČJA NASELJA,
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

ugrađeno	neugrađeno
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO POSLOVNA (pretežito industrijska- I) pretežito zanatlijska- I2)	
POSLOVNA NAMJENA (komunarna oznaka- K3)	
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (socijalna namjena- D2)	
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (specifi turizam- T4)	
ZONA POVREMENOG STANOVANJA	
JAVNE ZELENE POVRŠINE (javni park- Z1)	
GROBLJE	

Prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Sibinj građevinska područja, k.č. 3514, k.o. Slobodnica se nalazi u građevinskoj zoni. Max kis = 2,4

5. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1911744
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	5036265
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.06.2023.
Površina u prometu	454
Vrijednost nekretnine (Euro)	6.150,00
Datum ugovora	03.05.2023.



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

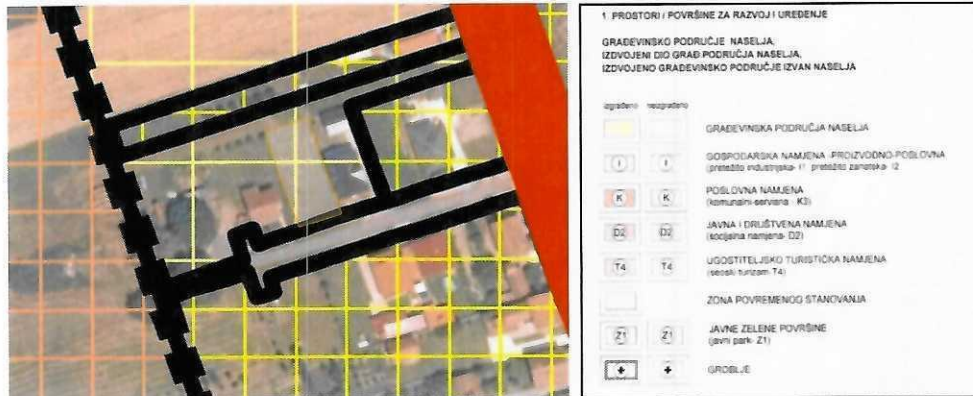
ID ZKC	1911744
Datum pregleda	14.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5036265
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.06.2023.
Površina u prometu	454,00
Vrijednost nekretnine (KN)	46.337,18
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.150,00
Datum ugovora	03.05.2023.

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opisivanje

Status podatka
Cjenovni blok
Prethodna namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
BARTOLOVCI - GRAĐEVINSKO
GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG
PODRUČJA NASELJA



1 PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA:
IZDVOJENI DIO GRAD PODRUČJA NASELJA,
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

izgrađeno	neizgrađeno		
			GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO-POSLOVNA (pretežno industrijska- I1, pretežno zanatska- I2)
			POSLOVNA NAMJENA (komunalni servisi- K3)
			JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (socijalna namjena- D2)
			UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (seoski turizam- T4)
			ZONA POVRREMENOG STANOVANJA
			JAVNE ZELENE POVRŠINE (javni park- Z1)
			GRABLJE

Prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Sibinj građevinska područja, k.č. 2716/3, k.o. Slobodnica se nalazi u građevinskoj zoni. Max kis = 2,4

8.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS-a

* izvor: www.dsz.hr

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Lokacija	Datum ugovora	Bazni indeks ugovor (A)	Bazni indeks dan vrednovanja (B)	(B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (Euro)	Euro/m2
Slobodnica	01.03.2023.	154,22	180,96	1,17	17.600,83	12,11
Sibinj	16.12.2023.	167,17		1,08	9.201,17	13,47
Slobodnica	12.04.2023.	165,78		1,09	10.915,67	8,59
Slobodnica	14.10.2022.	146,19		1,24	104.107,39	9,90
Slobodnica	03.05.2023.	165,78		1,09	6.713,14	14,79

8.3. Interkvalitativno izjednačenje

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivano g zemljišta	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11. Pravilnika)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m ²)
Slobodnica	2,40	1,50	0,77	12,11	9,33
Sibinj	2,40		0,77	13,47	10,37
Slobodnica	2,40		0,77	8,59	6,61
Slobodnica	2,40		0,77	9,90	7,63
Slobodnica	2,40		0,77	14,79	11,39

Odstupanja u kategoriji građevinskog zemljišta (Pravilnik NN105/15, Čl. 9. i 10.)

Lokacija	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Kategorija zemljišta predmeta procjenjivana	Udjel vrijednosti	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m ²)
Slobodnica	1	1	100,00%	9,33	9,33
Sibinj	1		100,00%	10,37	10,37
Slobodnica	1		100,00%	6,61	6,61
Slobodnica	1		100,00%	7,63	7,63
Slobodnica	1		100,00%	11,39	11,39

Odstupanja u kakvoći zemljišta

		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
			Slobodnica	Sibinj	Slobodnica
ULAZNI PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	17.600,83	9.201,17	10.915,67
	Površina zemljišta (m2)	1.923,00	1.453,00	683,00	454,00
	Jedinična cijena (Euro/m2)	11,77	12,11	13,47	8,59
STATISTIČKA OBRADA	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		12,11	13,47	8,59
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		11,77		
	Apsolutno odstupanje :		-0,34	-1,70	3,18
	Apsolutno odstupanje (%)		3%	14%	27%
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		0,12	2,89	10,14
	Standardna devijacija - σ :		2,09		
	Dvostruka standardna devijacija - 2σ :		4,19		
	Odstupanje od 2σ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 4	Usporedna 5	Usporedna 6
			Slobodnica	Slobodnica	
ULAZNI PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	104.107,39	6.713,14	
	Površina zemljišta (m2)	1.923,00	10.513,00	454,00	
	Jedinična cijena (Euro/m2)	11,77	9,90	14,79	
STATISTIČKA OBRADA	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		9,90	14,79	
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		11,77		
	Apsolutno odstupanje :		1,87	-3,01	
	Apsolutno odstupanje (%)		16%	26%	
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	
	Kvadrat odstupanja:		3,50	9,08	
	Standardna devijacija - σ :		2,05		
	Dvostruka standardna devijacija - 2σ :		4,10		
	Odstupanje od 2σ :		zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€):			22.638,62		

9. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišna vrijednosti nekretnine:

Opis: Građevinsko zemljište
Adresa: Trg svetog Marka 2, Slobodnica
ZK katastarska općina: Slobodnica
Zemljišnoknjižni uložak: 83
Na dan: 14.10.2024.

iznosi, zaokruženo :

22.600,00	EUR
------------------	-----

11,75	€/m2 NKP
--------------	----------

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

Ovjerom ovog dokumenta potvrđujemo da ovlaštenu procjenitelj 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.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina



DIREKTOR:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.



U Sl. Brodu, 14.10.2024.

PRILOZI

PRILOG 1.

ZAKONODAVNI OKVIR

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama NN 112/2017
Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18, 39/22
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20
Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora

KORIŠTENA LITERATURA

Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ za 2020.g.
Podatak o etalonskoj cijeni građenja
European Valuation Standards (EVS) - 9th edition - 2020
Procjene vrijednosti nekretnina i sve oko toga, Darko Štefančić i dr., 2018.g.
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V.Krtalić, 2007.g.
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Ž.Uhlir i B.Majčica, 2016.g.

PRILOG 2. FOTODOKUMENTACIJA



PRILOG 3. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavanskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 14.10.2024. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328774, SLOBODNICA

Broj ZK uloška: 83

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10964/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791	PAŠNJAK U KARLOVICAMA	1			
2.	2994/1	Trg svetog Marka DVORIŠTE CRKVA, Slobodnica, Trg svetog Marka 3 NADSTREŠNICA KUĆA ŽUPNI STAN, Slobodnica, Trg svetog Marka 2			2416 1894 301 25 196	
3.	2994/2	Trg svetog Marka LIVADA			1923 1923	
4.	3359/9	LIVADA LAZINKA			677	
5.	3359/15	LIVADA LAZINKA			674	
6.	3359/20	ORANICA LAZINKA			865	
		UKUPNO:	1		6555	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.08.2024.g. pod brojem Z-10964/2024	
7.1	ZABILJEŽBA. OBAVIJEST ZA Z.K. 15.07.2024. da za evidentiranje kuće, župni stan, Trg sv. Marka 2 (196 m2), crkve, Trg sv. Marka 3 (301 m2) i nadstrešnice (25 m2) na kčbr. 2994/1 nije priložena uporabna dozvola	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽUPA RIMOKATOLIČKA, SLOBODNICA BR. 80	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.10.2024. 11:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLOBODNICA (Mbr: 328774)

Posjedovni list: 505

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1:1	RIMOKATOLIČKA ŽUPA SV. MARKA, SLOBODNICA 143, SLOBODNICA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		791	KARLOVICE	5755	1		
			PAŠNJAK	5755			
		2994/1	Trg svetog Marka	2416	5		
			CRKVA, Slobodnica, Trg svetog Marka 3	301			
			NADSTREŠNICA	25			
			KUĆA, ŽUPNI STAN, Slobodnica, Trg svetog Marka 2	196			
			DVORIŠTE	1894			
		2994/2	Trg svetog Marka	1923	5		
			LIVADA	1923			
Ukupna površina katastarskih čestica				10094			

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. SLOBODNICA
k.e.br. 2994/2

Stanje na dan: 14.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomo mjerilo 1:1

