SB CONSULTING d.o.o.
PROJEKTIRANJE I NADZOR

SB CONSULTING d.o.o.
Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14,
35000 Slavonski Brod
sbconsulting.uprava@gmail.com
Tel.: 091 / 10 000 88
PBZ IBAN: HR9523400091110816620

**Broj elaborata:** **295/2024**
U Sl. Brodu, studeni 2024 .

# PROCJEMBENI ELABORAT
# TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE




| | |
|---|---|
| Nekretnina: | **Građevinska zemljišta** |
| Lokacija: | **Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod**<br>z.k.ul. 25492, k.č.br. 299/14, 325/14, 325/24, 325/35, 325/42, 325/43, 325/48, 325/49, 336, 337/2, 338, 340/1, 340/2, 1027/1, 1034, 1039/1, 1046/5, 1046/13, 1066/10, 1070/1, 1080/1, 1098/23, 1098/30, 1098/53, 1100, 1101, 1103/3, 1104, k.o. Slavonski Brod |
| Naručitelj: | **Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod** |
| Svrha: | **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine** |

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DUBRAVKO ČELEBIJA
Digitalno potpisao: DUBRAVKO ČELEBIJA
Datum: 2024.12.02 11:12:25 +01'00'

**Datum procjene :** **25.11.2024.**

# SADRŽAJ :


RJEŠENJE
A. 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

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

R J E Š E N J E

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonsko Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebija, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. 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),

r i j e š i o j e

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.



3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017., poslovni broj: 4 Su-344/2017., utvrđeno je da podnositelju 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 članak 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

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

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

R J E Š E N J E

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

r i j e š i l a j e

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

# A. UVOD

## 1. ZADATAK

**Naručitelj :** **Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski**

**Nekretnina:** **Građevinska zemljišta**
**Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod**
**z.k.ul. 25492, k.č.br. 299/14, 325/14, 325/24, 325/35, 325/42, 325/43, 325/48, 325/49, 336, 337/2, 338, 340/1, 340/2, 1027/1, 1034, 1039/1, 1046/5, 1046/13, 1066/10, 1070/1, 1080/1, 1098/23, 1098/30, 1098/53, 1100, 1101, 1103/3, 1104, k.o. Slavonski Brod**

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.

## 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 izvatci 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 važečim 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.

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

# 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

**● Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
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)
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, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

**● Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

**● Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2024. godine, Državni zavod za statistiku

**● Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 23.10.2024.
2. Posjedovni list od 23.10.2024. godine
3. Izvod iz katastarskog plana od 23.10.2024. godine

**Napomene i ograde:**

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

# B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinska zemljišta
Lokacija : Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
Naručitelj: Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod
Korisnik procjene: -
Dan kakvoće 05.07.2024.
Dan vrednovanja 25.11.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : -
Regija Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona Brodsko-posavska županija
Tržišni položaj 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije I / C
Z.K. izvadak: od 23.10.2024.
Općinski sud: Slavonski Brod

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina čest (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | |
| Slavonski Brod | 25492 | 299/14 | - | Slavonski Brod | 299/14 | 25492 | **3.539** |
| | | 325/14 | | | 325/14 | | **1.142** |
| | | 325/24 | | | 325/24 | | **2.633** |
| | | 325/35 | | | 325/35 | | **5.292** |
| | | 325/42 | | | 325/42 | | **1.659** |
| | | 325/43 | | | 325/43 | | **5.292** |
| | | 325/48 | | | 325/48 | | **365** |
| | | 325/49 | | | 325/49 | | **5.190** |
| | | 336 | | | 336 | | **6.174** |
| | | 337/2 | | | 337/2 | | **974** |
| | | 338 | | | 338 | | **1.715** |
| | | 340/1 | | | 340/1 | | **1.551** |
| | | 340/2 | | | 340/2 | | **151** |
| | | 1027/1 | | | 1027/1 | | **2.814** |
| | | 1034 | | | 1034 | | **4.515** |
| | | 1039/1 | | | 1039/1 | | **90** |
| | | 1046/5 | | | 1046/5 | | **1.315** |
| | | 1046/13 | | | 1046/13 | | **380** |
| | | 1066/10 | | | 1066/10 | | **109** |
| | | 1070/1 | | | 1070/1 | | **1.513** |
| | | 1080/1 | | | 1080/1 | | **1.360** |
| | | 1098/23 | | | 1098/23 | | **814** |
| | | 1098/30 | | | 1098/30 | | **2.870** |
| | | 1098/53 | | | 1098/53 | | **352** |
| | | 1100 | | | 1100 | | **12.873** |
| | | 1101 | | | 1101 | | **5.298** |
| | | 1103/3 | | | 1103/3 | | **303** |
| | | 1104 | | | 1104 | | **19.788** |
| | | | | | | | **90.071** |

Opis nekretnine: Oraščić cesta
Površina čest: 90.071 m2
Vlasnik: zkul 25492 prema ZK izvatku
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

| | | |
|---|---|---|
| **Legalitet:** | Nekretnina upisana u ZK i Katastar. | |
| | Nekretnina ima direktni pristup na JPP | |
| | Podaci u ZK i Katastru usklađeni | |
| Utrživost | odmah utrživo utrživo u određenom vremenu | **uvjetno utrživo** |
| Onečišćenja | Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje | |
| Buka | Nisu uočeni vanjski izvori buke | |
| Klasifikacija nekretnine | 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik | |
| Razvoj (dozvole) | - | |
| Napomene : | - | |

**Tržišna vrijednost :**

| RBR. | K.Č.BR. | VRIJEDNOST | 13. SUVLASNIČKI DIO 3735/445236 | 47. SUVLASNIČKI DIO 3912/445236 | 68. SUVLASNIČKI DIO 14312/445236 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 299/14 | 292.339,51 € | 2.452,38 € | 2.568,60 € | 9.397,18 € |
| 2. | 325/14 | 66.112,01 € | 554,60 € | 580,88 € | 2.125,15 € |
| 3. | 325/24 | 176.802,03 € | 1.483,16 € | 1.553,44 € | 5.683,26 € |
| 4. | 325/35 | 348.202,08 € | 2.921,00 € | 3.059,43 € | 11.192,87 € |
| 5. | 325/42 | 102.872,33 € | 862,98 € | 903,87 € | 3.306,81 € |
| 6. | 325/43 | 331.373,78 € | 2.779,83 € | 2.911,57 € | 10.651,93 € |
| 7. | 325/48 | 23.424,98 € | 196,51 € | 205,82 € | 752,99 € |
| 8. | 325/49 | 317.926,09 € | 2.667,02 € | 2.793,41 € | 10.219,65 € |
| 9. | 336 | 369.201,25 € | 3.097,16 € | 3.243,93 € | 11.867,88 € |
| 10. | 337/2 | 59.447,82 € | 498,70 € | 522,33 € | 1.910,94 € |
| 11. | 338 | 129.285,82 € | 1.084,55 € | 1.135,95 € | 4.155,86 € |
| 12. | 340/1 | 118.124,40 € | 990,92 € | 1.037,88 € | 3.797,08 € |
| 13. | 340/2 | 13.817,22 € | 115,91 € | 121,40 € | 444,15 € |
| 14. | 1027/1 | 200.934,24 € | 1.685,60 € | 1.765,48 € | 6.458,98 € |
| 15. | 1034 | 376.996,83 € | 3.162,55 € | 3.312,43 € | 12.118,47 € |
| 16. | 1039/1 | 7.193,82 € | 60,35 € | 63,21 € | 231,24 € |
| 17. | 1046/5 | 79.027,22 € | 662,94 € | 694,36 € | 2.540,31 € |
| 18. | 1046/13 | 36.168,65 € | 303,41 € | 317,79 € | 1.162,63 € |
| 19. | 1066/10 | 6.995,40 € | 58,68 € | 61,46 € | 224,87 € |
| 20 | 1070/1 | 129.737,92 € | 1.088,35 € | 1.139,92 € | 4.170,39 € |
| 21. | 1080/1 | 120.893,34 € | 1.014,15 € | 1.062,21 € | 3.886,09 € |
| 22. | 1098/23 | 59.603,26 € | 500,00 € | 523,70 € | 1.915,93 € |
| 23. | 1098/30 | 181.328,13 € | 1.521,13 € | 1.593,21 € | 5.828,75 € |
| 24. | 1098/53 | 22.590,66 € | 189,51 € | 198,49 € | 726,17 € |
| 25. | 1100 | 951.690,03 € | 7.983,55 € | 8.361,88 € | 30.591,84 € |
| 26. | 1101 | 403.603,41 € | 3.385,75 € | 3.546,20 € | 12.973,73 € |
| 27. | 1103/3 | 28.839,94 € | 241,93 € | 253,40 € | 927,05 € |
| 28. | 1104 | 1.634.585,46 € | 13.712,23 € | 14.362,04 € | 52.543,34 € |
| | | **6.589.117,63 €** | **55.274,85 €** | **57.894,30 €** | **211.805,54 €** |

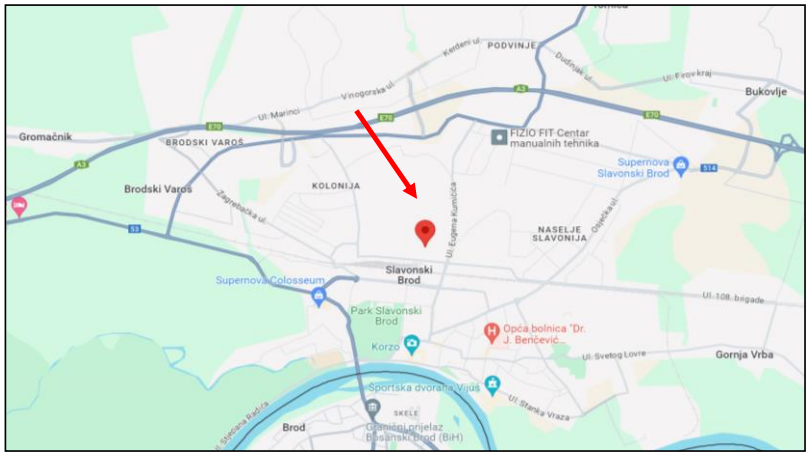
OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Dubravko Čelebija

DIREKTOR :
Dubravko Čelebija

DUBRAVKO ČELEBIJA
Digitalno potpisao: DUBRAVKO ČELEBIJA
Datum: 2024.12.02 11:12:57 +01'00'

# 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 srednjevelike 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 je 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, a šesti po veličini u Republici Hrvatskoj.

Nekretnine su izgrađena građevinska zemljišta koja u naravi predstavljaju asfaltirane prometnice u sklopu poslovne zone Đuro Đaković. Samo jedna nekretnina k.č. 325/48 je livada i neizgrađena je. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade gospodarsko-proizvodne namjene.

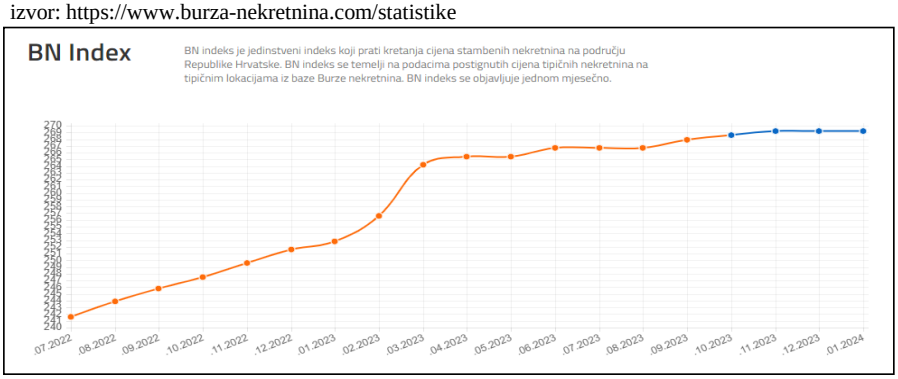
# D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

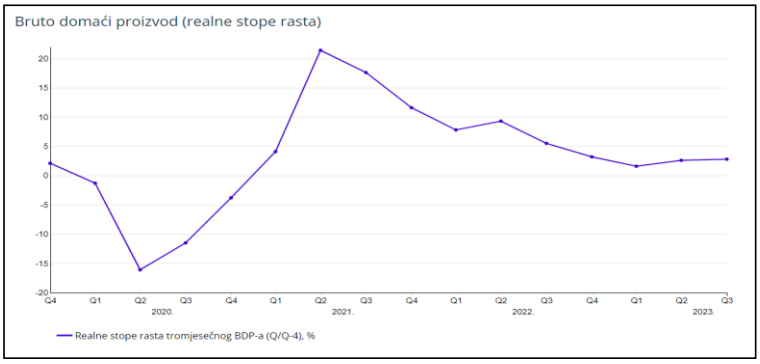
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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




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

**Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA**[1)]

*HOUSE PRICE INDICES* [1)]

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)]
*Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]

| Godina / *Year* | Tromjesečje / *Quarter* | ukupno / *Total* | novi stambeni objekti / *New dwellings* | postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings* | Grad Zagreb / *City of Zagreb* | Jadran / *Adriatic coast* | Ostalo / *Other* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

* izvor: www.dsz.hr

# E. PROCJENA

## 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 05.07.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

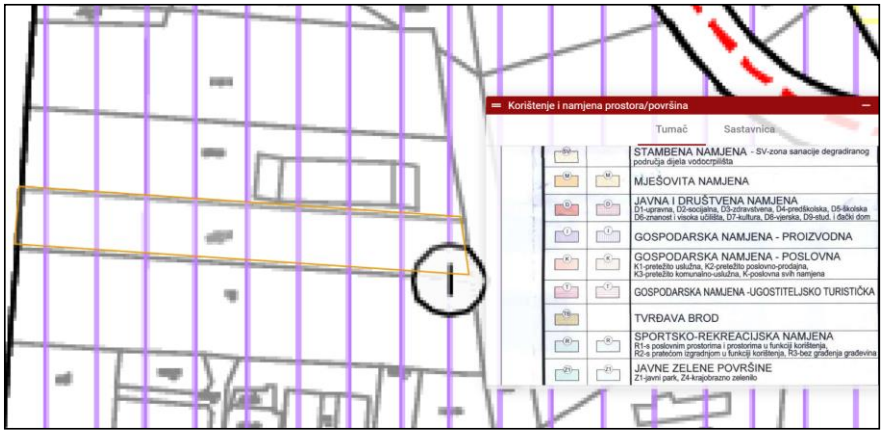
## 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

**k.č.br. 299/14**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | više od 1:5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 299/14 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica. Na istočnom dijelu čestice se nalazi čelična nadstrešnica za koju nije dostavljen dokaz legalnosti te nije dio procjene.** |

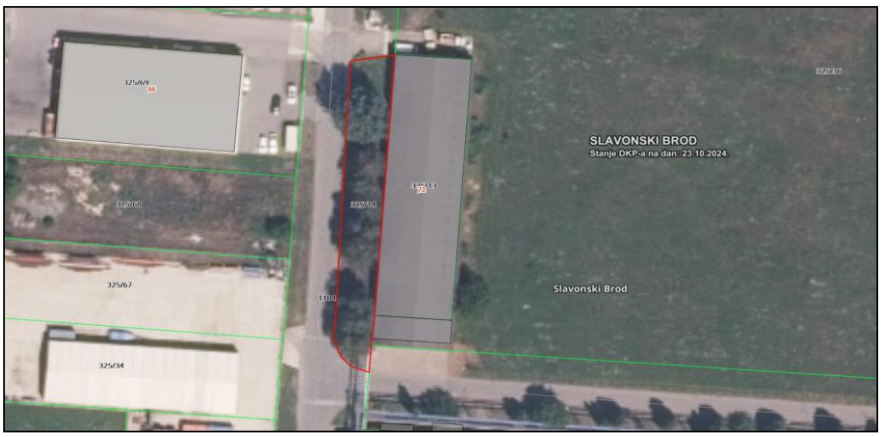



## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

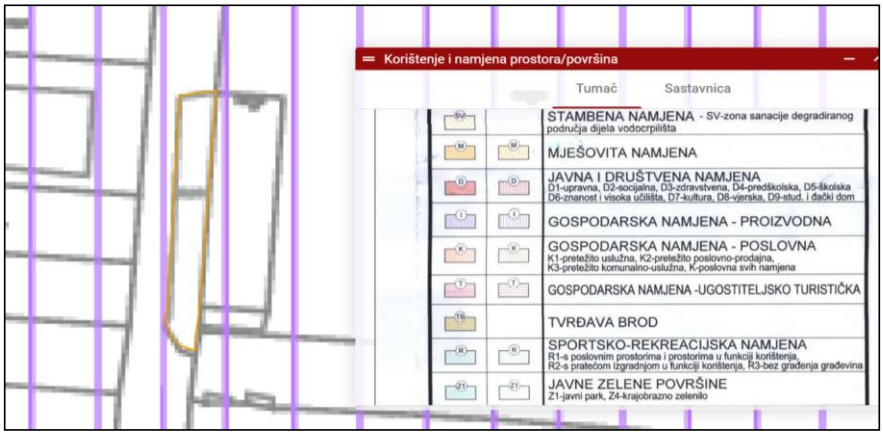


**k.č.br. 325/4**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/14 je neizgrađeno građevinsko zemljište - u naravi zeleni pojas između prometnice i poslovne zgrade.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

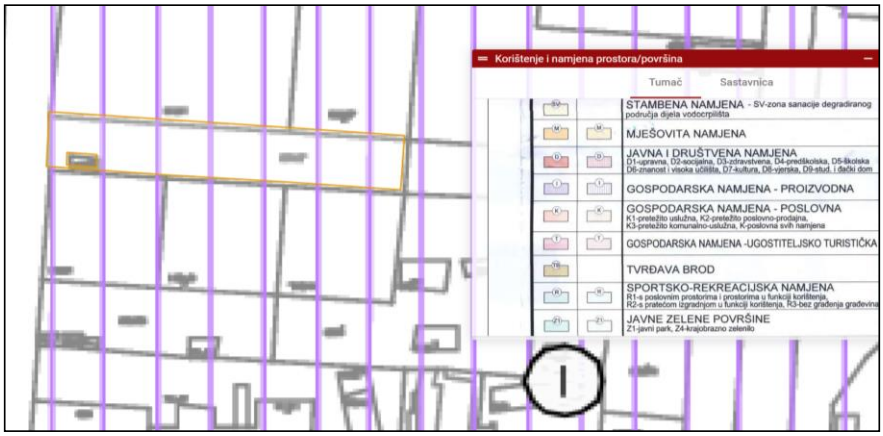


**k.č.br. 325/24**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/24 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

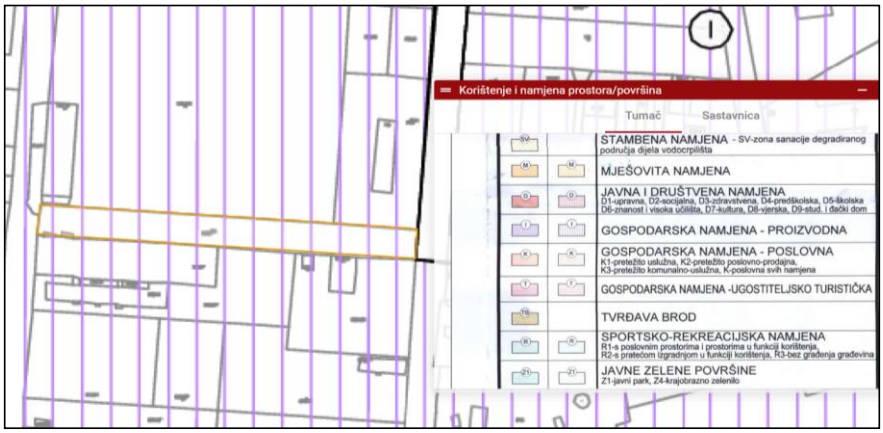


**k.č.br. 325/25**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | više od 1:5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č 325/35 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

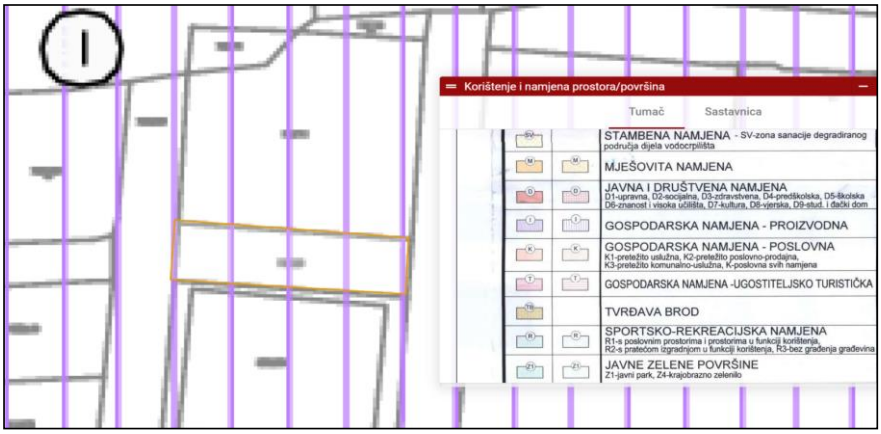


**k.č.br. 325/42**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | od 1:2,5 do 1:5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/42 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

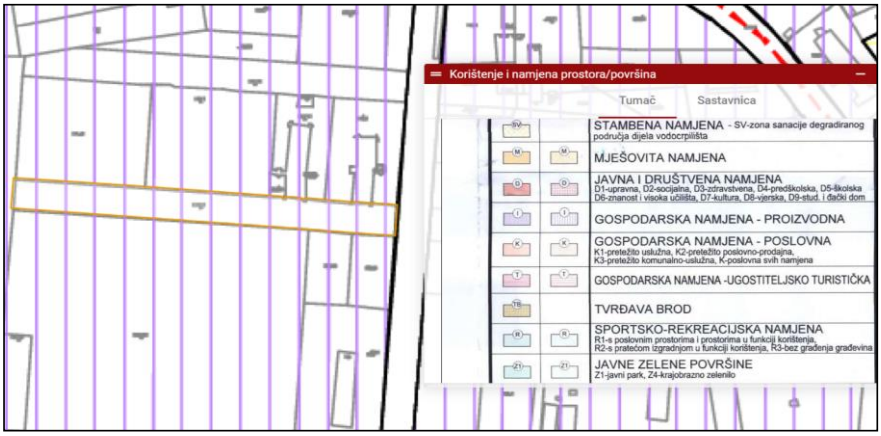


**k.č.br. 325/43**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/43 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

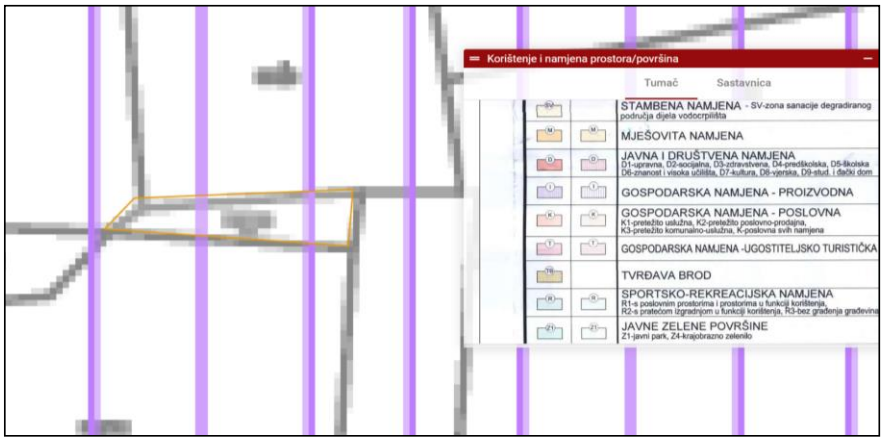


**k.č.br. 325/48**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/48 je neizgrađeno građevinsko zemljište - u naravi livada.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

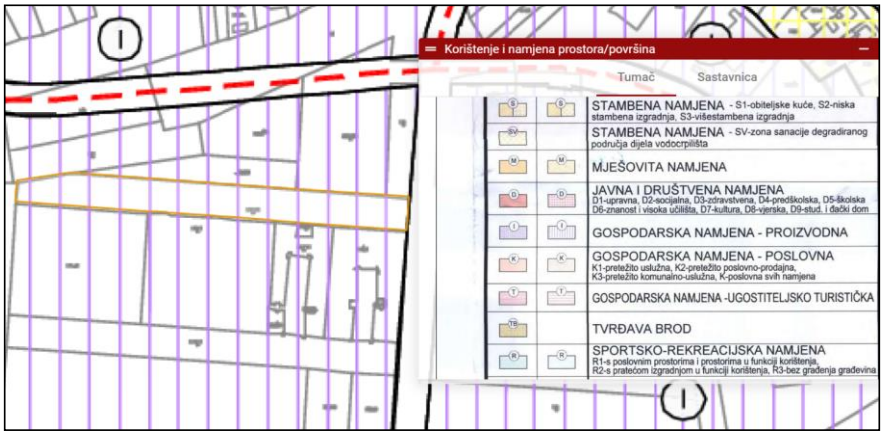


**k.č.br. 325/49**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 325/49 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

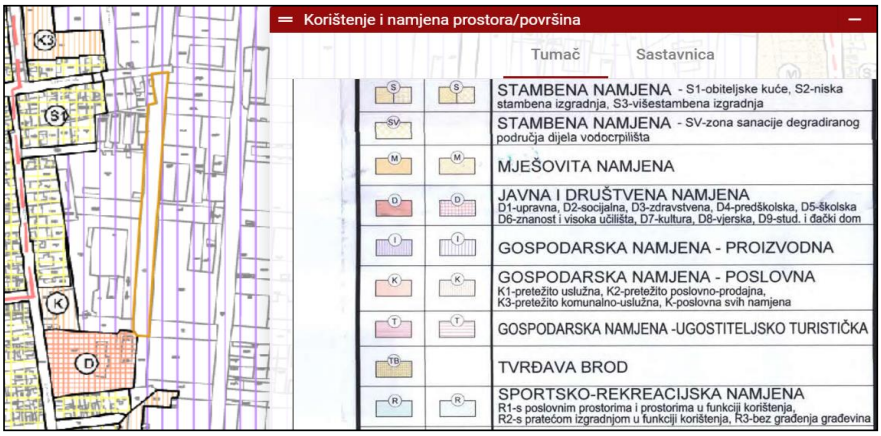


**k.č.br. 336**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 336 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

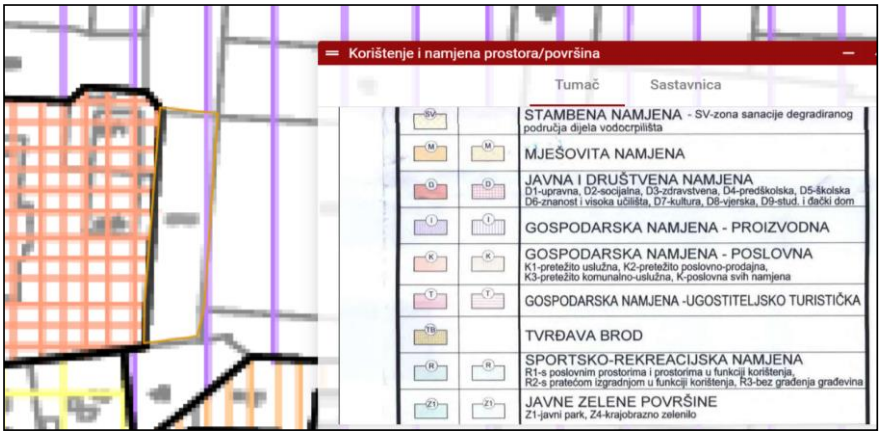


**k.č.br. 337/2**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 337/2 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

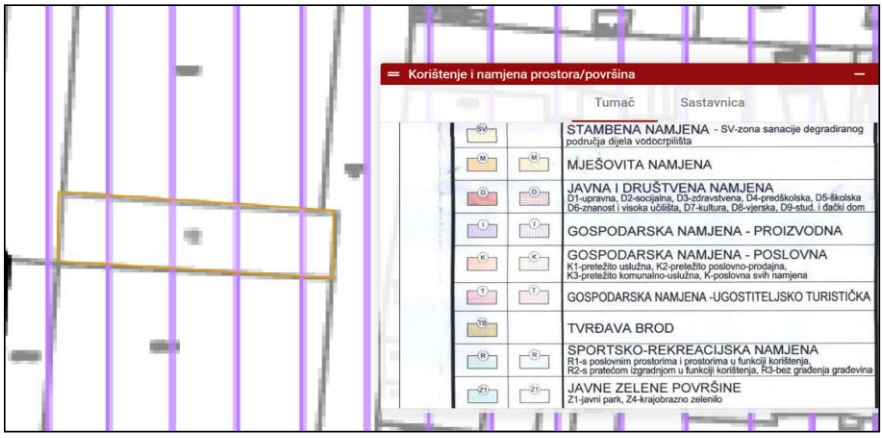


**k.č.br. 338**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | od 1:2,5 do 1:5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 338 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

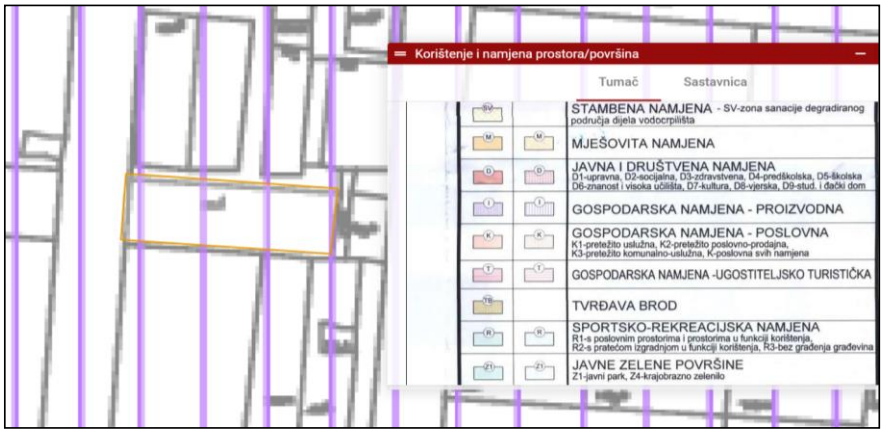


**k.č.br. 340/1**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | od 1:2,5 do 1:5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 340/1 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

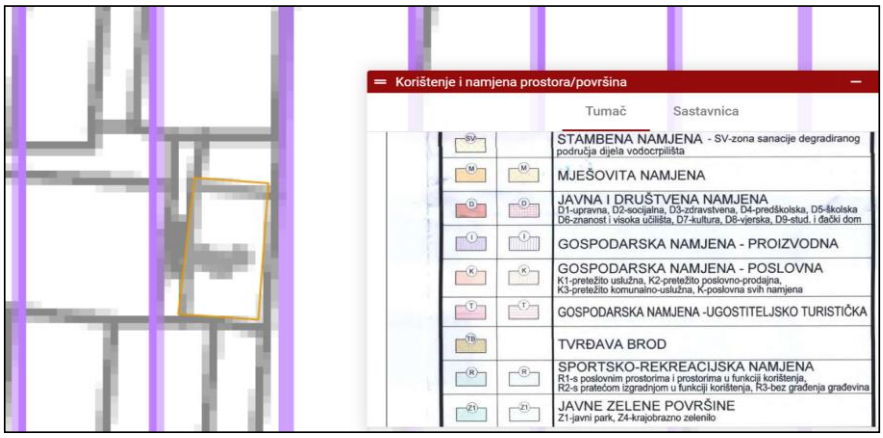


**k.č.br. 340/2**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | do 1:2,5 |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 340/2 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

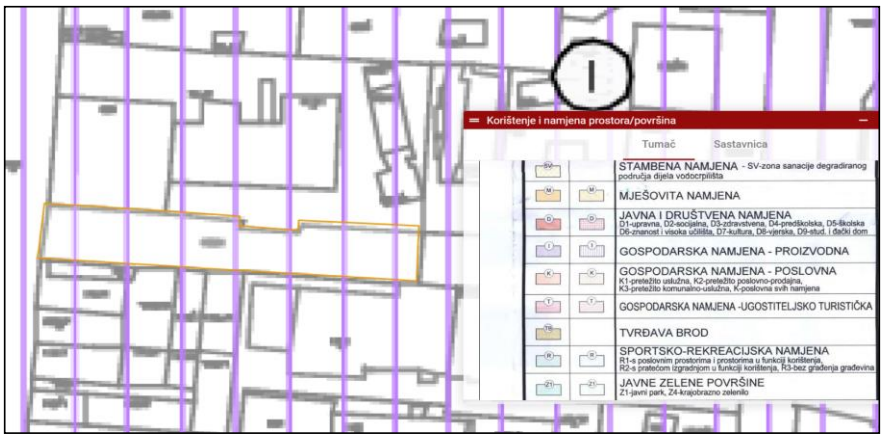


**k.č.br. 1027/1**

| | |
|---|---|
| Položaj | središnji dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1027/1 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

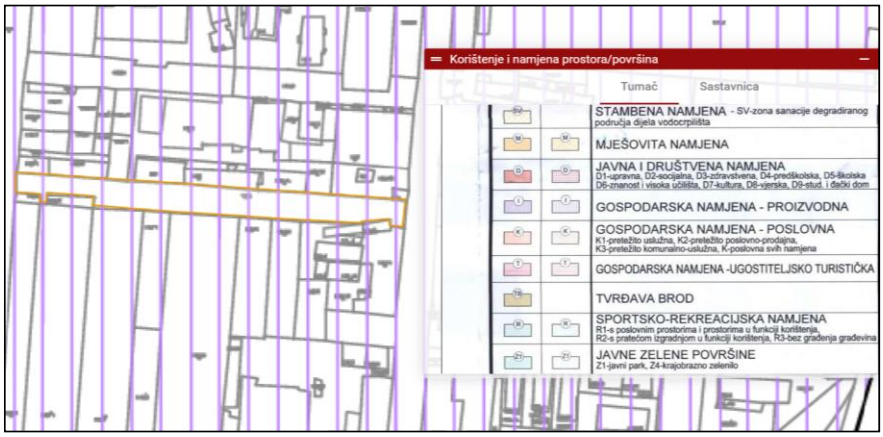


**k.č.br. 1034**

| | |
|---|---|
| Položaj | središnji dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1034 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

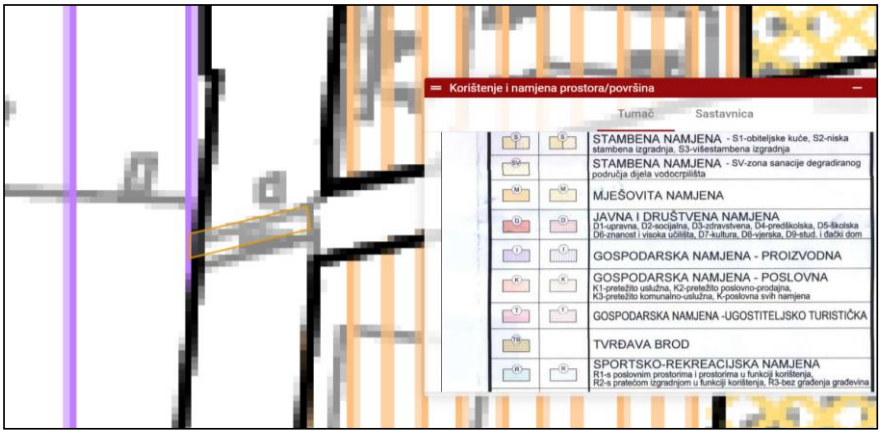


**k.č.br. 1039/1**

| | |
|---|---|
| Položaj | istočni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1039/1 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



**k.č.br. 1046/5**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1046/5 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



**k.č.br. 1046/13**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | K - gospodarska namjena poslovna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1046/13 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

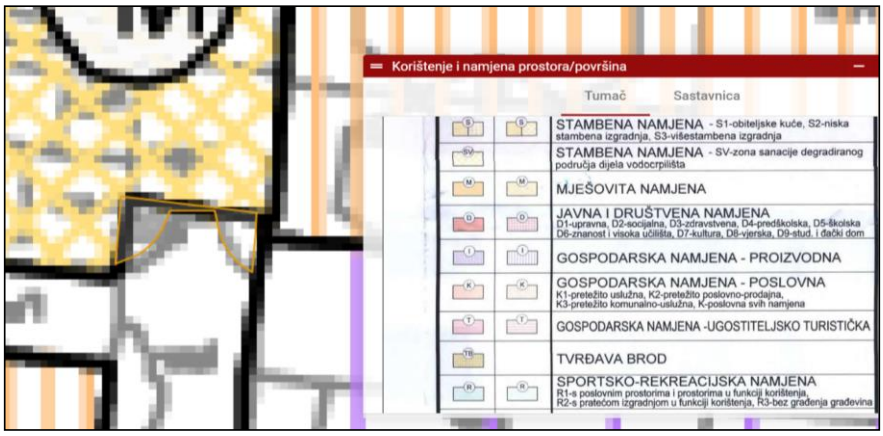


**k.č.br. 1066/10**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1066/10 je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi prizemna poslovna zgrada - portirnica. Portirnica se ne koristi i neodržava. Vidljive pukotine na konstrukciji. Nije dio procjene.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

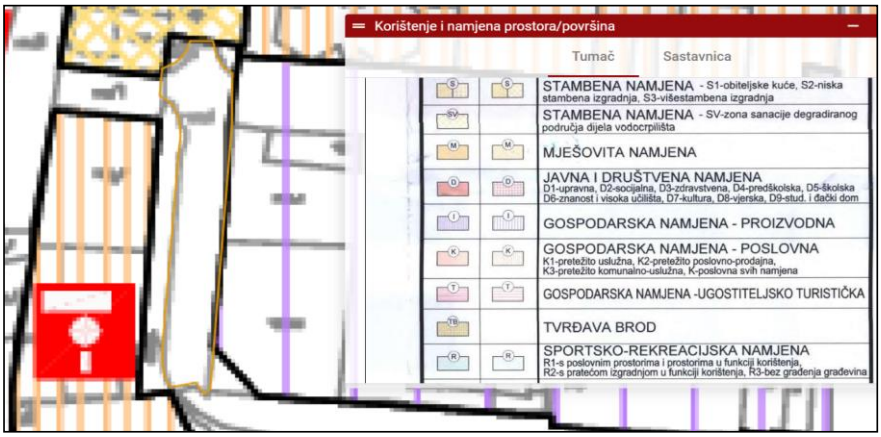


**k.č.br. 1070/1**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1070/1 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

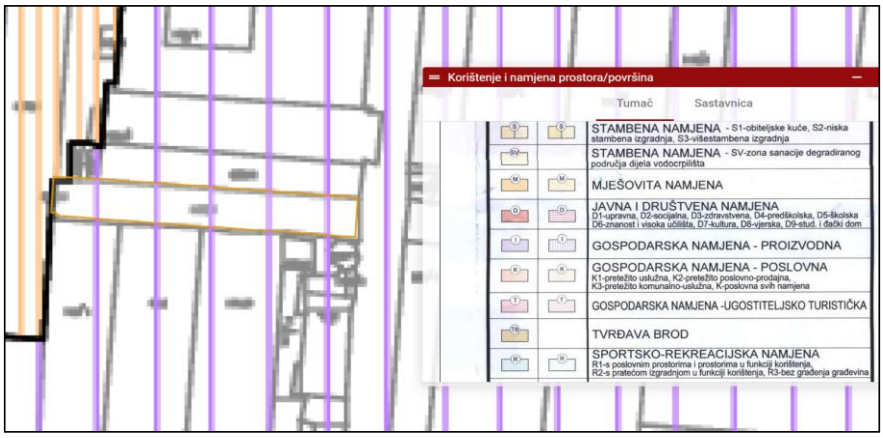


**k.č.br. 1080/1**

| | |
|---|---|
| Položaj | zapadni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1080/1 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

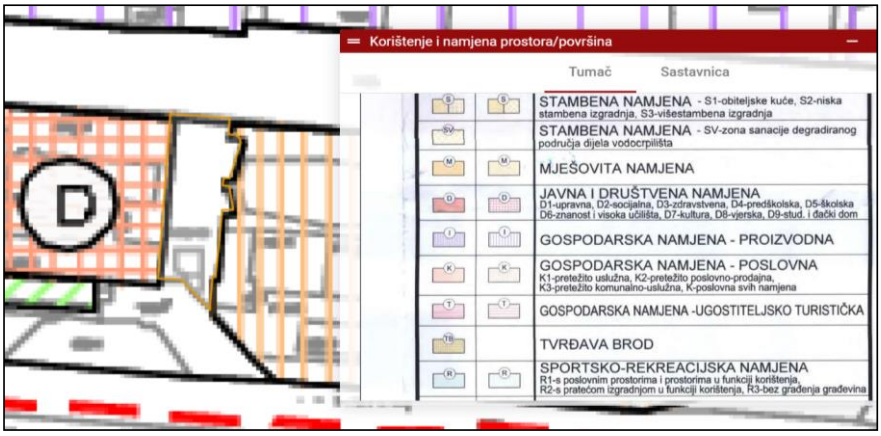


**k.č.br. 1098/23**

| | |
|---|---|
| Položaj | južni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1098/23 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

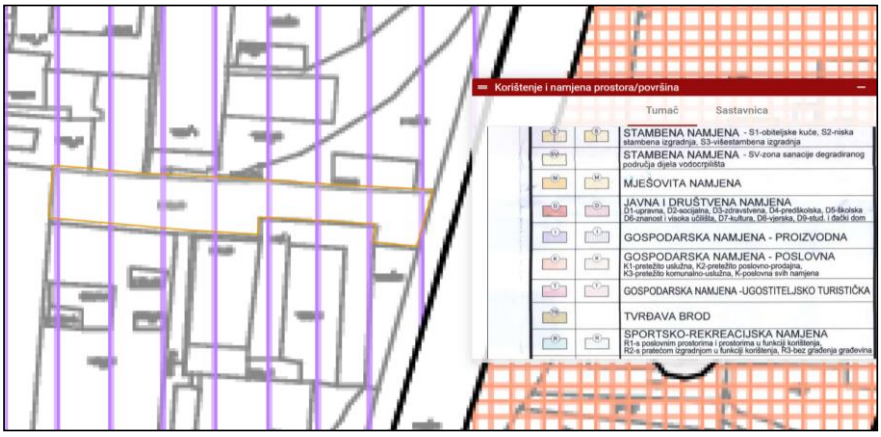


**k.č.br. 1098/30**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1098/30 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

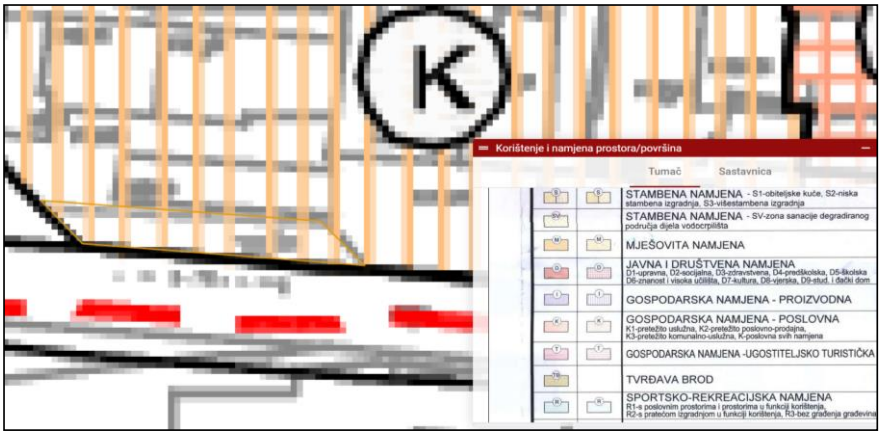


**k.č.br. 1098/53**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | K - gospodarska namjena poslovna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1098/53 je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi asfaltirani pojas između prometnice i parkirališta, te dio pješačkog prijelaza preko željezničkih kolosijeka. Pješački prijelaz nije dio procjene.** |

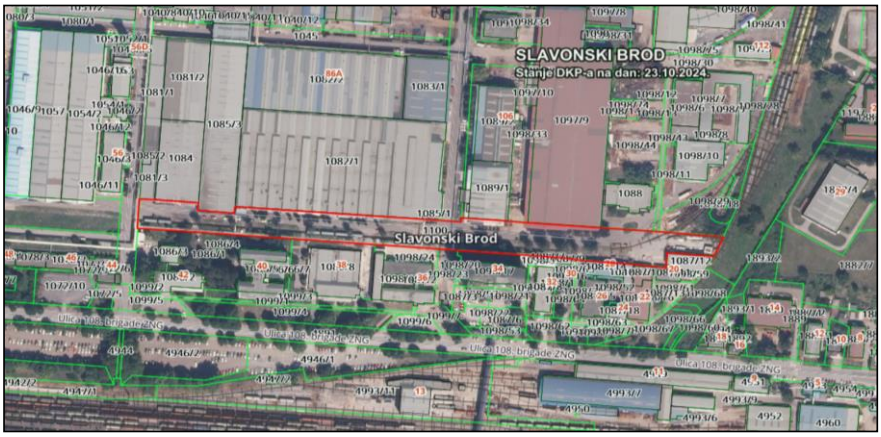



## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

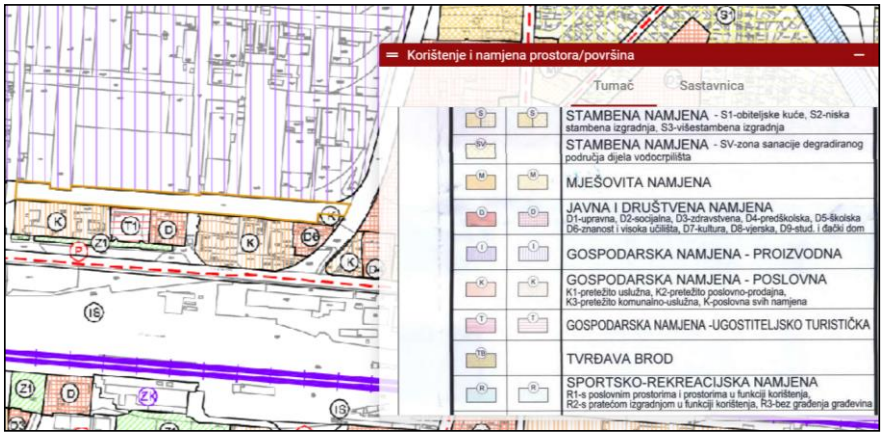


**k.č.br. 1100**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1100 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



**k.č.br. 1101**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1101 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

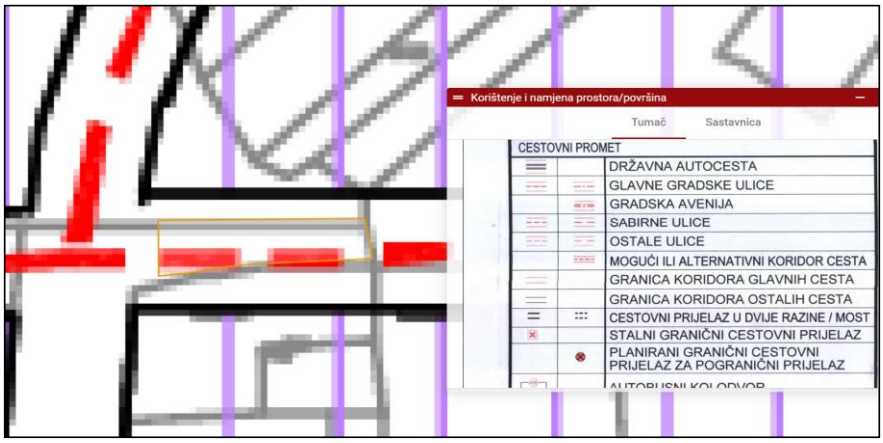


**k.č.br. 1103/3**

| | |
|---|---|
| Položaj | sjeverni dio naselja |
| Oblik | nepravilan |
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1103/3 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

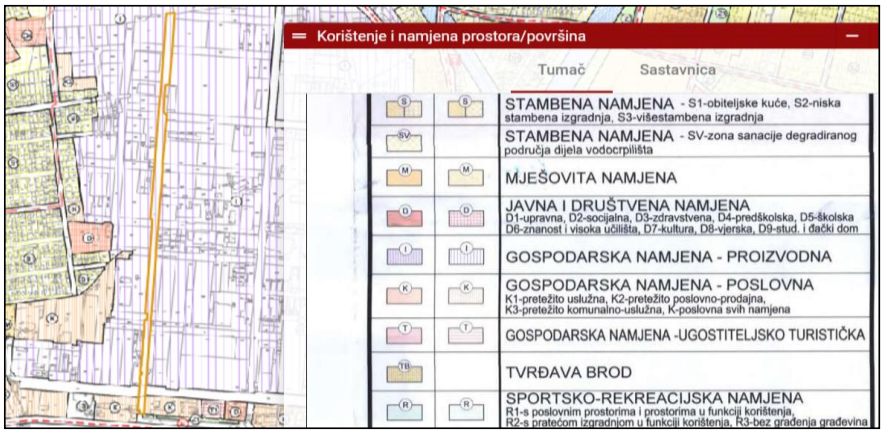


**k.č.br. 1104**

| | |
|---|---|
| Topografija terena | ravno |
| Infrastruktura | ima |
| Pristup na JPP | ima |
| Nefinancijski tereti | nema |
| Namjena zemljišta | I - gospodarska namjena proizvodna |
| Prostorno-planska dok | GUP Grada Slavonskog Broda |
| Dozvole | - |
| Ostalo | - |
| **Stanje:** | **Nekretnina na k.č. 1104 je izgrađeno građevinsko zemljište - u naravi asfaltirana prometnica.** |




## 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 oglašenih 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 koeficjenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficjenti 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 11 preko koeficjenta za preračunavanje (KP)

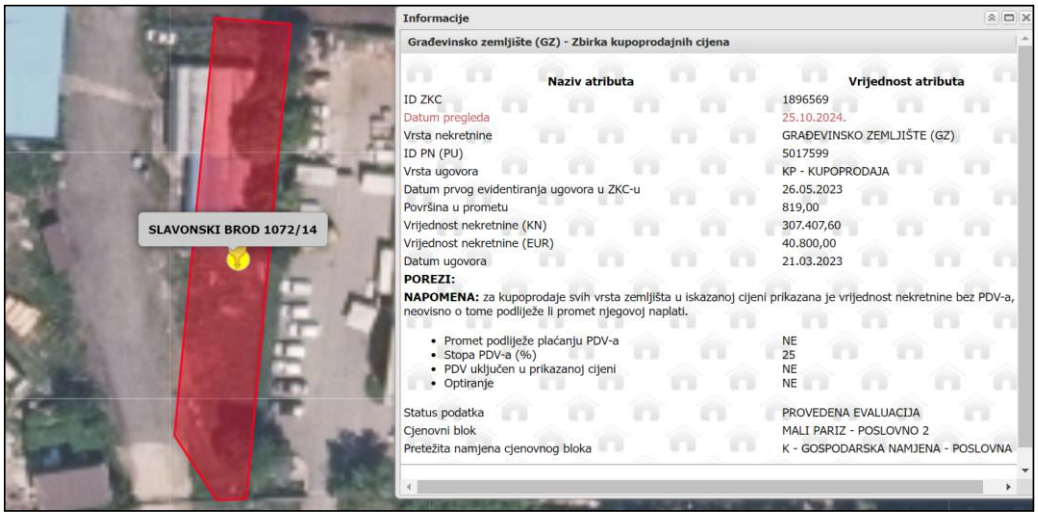
# 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## 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

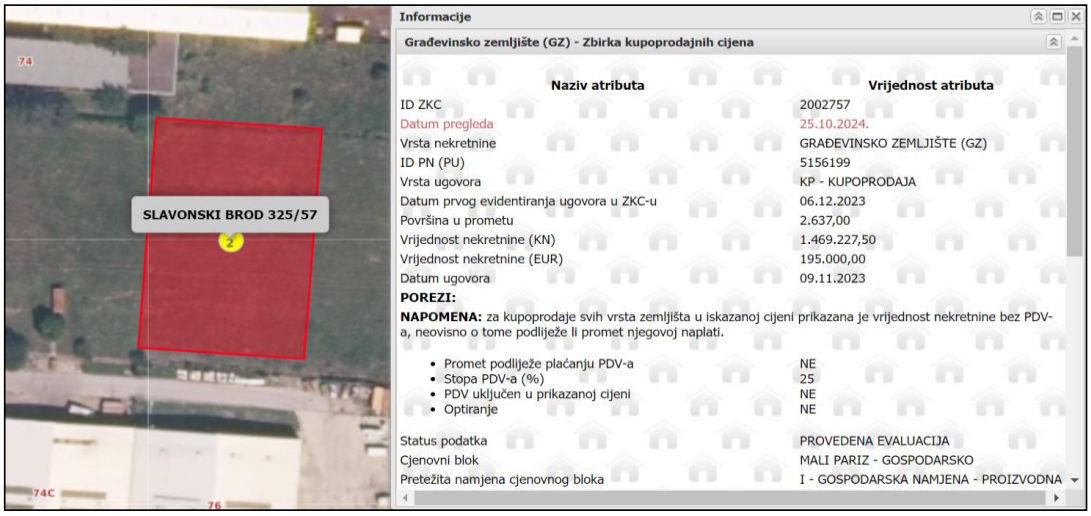
Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 819,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 21.03.2023. za iznos od 40.800,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.




| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1896569 |
| Datum pregleda | 25.10.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5017599 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 26.05.2023 |
| Površina u prometu | 819,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 307.407,60 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 40.800,00 |
| Datum ugovora | 21.03.2023 |
| **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 | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | MALI PARIZ - POSLOVNO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA |

### Nekretnina 2

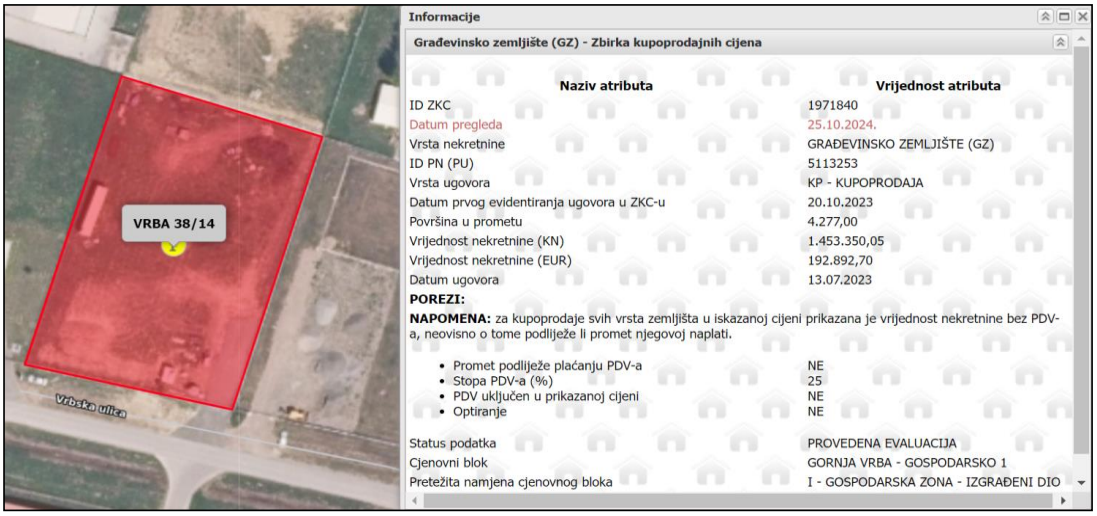
Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 2.637,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 09.11.2023. za iznos od 195.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.




| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 2002757 |
| Datum pregleda | 25.10.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5156199 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 06.12.2023 |
| Površina u prometu | 2.637,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.469.227,50 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 195.000,00 |
| Datum ugovora | 09.11.2023 |
| **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 | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | MALI PARIZ - GOSPODARSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA |

**Nekretnina 3**

Građevinsko zemljište u Gornjoj Vrbi. Zemljište je površine 4.277,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 13.07.2023. za iznos od 192.892,70 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.




Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

**5.2. Izračun vrijednosti zemljišta k.č.br. 299/14**

PODACI O NEKRETNINAMA

| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
|---|---|---|---|---|
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 3.539 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
|---|---|---|---|---|
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |

| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |

| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Veličina** | 3.539 | 819 | 2.637 | 4.277 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | -15% | -5% | 0% |

| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |

| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
|---|---|---|---|---|
| Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

STATISTIČKA OBRADA

| Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
|---|---|---|---|---|
| Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **3.539** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **182.629,51** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.2.1. Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 3.539,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 3.539,00 | x | 62,00 = | 219.418,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.2.2. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 219.418,00 | x | 0,50 | = | 109.709,00 € |

### 5.2.3. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**109.710,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 299/14** 292.339,51 €

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta k.č.br. 325/14

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 1.142 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 1.142 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | -5% | 5% | 10% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | -5% | -15% | 0% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 57,89 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 57,9 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |
| Odstupanje od prosjeka | | -2,4 | 10,1 | -7,7 |
| Kvadrat odstupanja | 167,9 | 5,7 | 102,4 | 59,9 |
| Standardna devijacija - σ | 7,5 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,0 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.142** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **57,89** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **66.112,01** | **€** |

**5.4. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/24**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 2.633 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 2.633 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -10% | -20% | -5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 54,75 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 54,7 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,2 | 9,3 | -7,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 140,9 | 4,7 | 85,8 | 50,5 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 13,7 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **2.633** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **54,75** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **144.151,83** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.4.1. Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 2.633,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 2.633,00 | x | 62,00 | = | 163.246,00 € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 80,00 | % |

### 5.4.2. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 163.246,00 | x | 0,20 | = | 32.649,20 € |

### 5.4.3. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**32.650,20** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 325/24** 176.802,03 €

**5.5. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/35**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 5.292 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 5.292 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| | **Oblik** | više od 1:5 | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 10% | -15% | -15% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -5% | -20% | -5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 55,72 | 55,5 | 64,0 | 47,6 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 55,7 | 55,5 | 64,0 | 47,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -0,2 | 8,3 | -8,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 134,0 | 0,0 | 68,7 | 65,3 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 13,4 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | 0% | 15% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **5.292** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **55,72** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **294.881,08** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.5.1. Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 1.720,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 1.720,00 | x | 62,00 = | 106.640,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.5.2. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 106.640,00 | x | 0,50 = | 53.320,00 | € |

### 5.5.3. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**53.321,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 325/35** 348.202,08 €

**5.6. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/42**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 1.659 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 1.659 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | od 1:2,5 do 1:5 | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 15% | -10% | -10% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -10% | 5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 62,01 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 62,0 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -0,7 | 10,0 | -9,3 |
| | Kvadrat odstupanja | 187,9 | 0,4 | 100,0 | 87,4 |
| | Standardna devijacija - σ | 7,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,8 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -1% | 16% | -15% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.659** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **62,01** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **102.872,33** | **€** |

**5.7. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/43**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 5.292 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 5.292 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
| Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **5.292** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **273.092,78** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.7.1. Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 1.880,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 1.880,00 | x | 62,00 = | 116.560,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.7.2. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 116.560,00 | x | 0,50 = | 58.280,00 | € |

### 5.7.3. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**58.281,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 325/43** 331.373,78 €

**5.8. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/48**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 365 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 365 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **365** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **23.424,98** | **€** |

**5.9. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 325/49**

PODACI O NEKRETNINAMA

| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
|---|---|---|---|---|
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 5.190 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
|---|---|---|---|---|
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |

| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |

| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Veličina** | 5.190 | 819 | 2.637 | 4.277 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | -15% | -5% | 0% |

| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |

| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
|---|---|---|---|---|
| Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

STATISTIČKA OBRADA

| Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
|---|---|---|---|---|
| Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** (-30% do +30%) | | -4% prihvatljivo | 16% prihvatljivo | -13% prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **5.190** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **267.829,09** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.9.1. Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 2.020,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 2.020,00 | x | 62,00 | = | 125.240,00 € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.9.2. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 125.240,00 | x | 0,40 | = | 50.096,00 € |

### 5.9.3. Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**50.097,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 325/49** 317.926,09 €

**5.10. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 336**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 6.174 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 6.174 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| | Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **6.174** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **318.608,25** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.10.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 2.040,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 2.040,00 | x | 62,00 = | 126.480,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.10.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 126.480,00 | x | 0,40 | = | 50.592,00 € |

### 5.10.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**50.593,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 336** 369.201,25 €

**5.11. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 337/2**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 974 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 974 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 0% | 10% | 15% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 0% | -10% | 5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 61,03 | 58,4 | 72,0 | 52,7 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 61,0 | 58,4 | 72,0 | 52,7 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,6 | 11,0 | -8,4 |
| | Kvadrat odstupanja | 197,4 | 6,8 | 120,5 | 70,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,1 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 16,2 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **974** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **61,03** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **59.447,82** | **€** |

**5.12. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 338**

| PODACI O NEKRETNINAMA | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|---|---|---|---|---|
| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 1.715 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 1.715 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| **Oblik** | od 1:2,5 do 1:5 | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 15% | -10% | -10% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | 5% | -10% | 5% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 62,01 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 62,0 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |
| Odstupanje od prosjeka | | -0,7 | 10,0 | -9,3 |
| Kvadrat odstupanja | 187,9 | 0,4 | 100,0 | 87,4 |
| Standardna devijacija - σ | 7,9 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,8 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** (-30% do +30%) | | -1% prihvatljivo | 16% prihvatljivo | -15% prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.715** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **62,01** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **106.344,82** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.12.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 740,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 740,00 | x | 62,00 = | 45.880,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.12.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 45.880,00 | x | 0,50 = | 22.940,00 | € |

### 5.12.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**22.941,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 338** 129.285,82 €

**5.13. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 340/1**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 1.551 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 1.551 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | od 1:2,5 do 1:5 | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 15% | -10% | -10% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -10% | 5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 62,01 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 62,0 | 61,4 | 72,0 | 52,7 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -0,7 | 10,0 | -9,3 |
| | Kvadrat odstupanja | 187,9 | 0,4 | 100,0 | 87,4 |
| | Standardna devijacija - σ | 7,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,8 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -1% | 16% | -15% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.551** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **62,01** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **96.175,40** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.13.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 885,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 885,00 | x | 62,00 = | 54.870,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.13.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 54.870,00 | x | 0,40 = | 21.948,00 | € |

### 5.13.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**21.949,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 340/1** 118.124,40 €

**5.14. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 340/2**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 151 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 151 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 20% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | do 1:2,5 | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 20% | 0% | 0% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 40% | 15% | 30% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 79,67 | 81,8 | 92,0 | 65,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 79,7 | 81,8 | 92,0 | 65,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | 2,1 | 12,3 | -14,5 |
| | Kvadrat odstupanja | 366,4 | 4,6 | 152,3 | 209,6 |
| | Standardna devijacija - σ | 11,1 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 22,1 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | 3% | 15% | -18% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **151** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **79,67** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **12.030,62** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.14.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 72,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 72,00 | x | 62,00 = | 4.464,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.14.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 4.464,00 | x | 0,40 | = | 1.785,60 € |

### 5.14.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**1.786,60** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 340/2** 13.817,22 €

**5.15. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1027/1**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 2.814 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 2.814 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -10% | -20% | -5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 54,75 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 54,7 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,2 | 9,3 | -7,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 140,9 | 4,7 | 85,8 | 50,5 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 13,7 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **2.814** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **54,75** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **154.061,24** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.15.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 1.890,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 1.890,00 | x | 62,00 = | 117.180,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.15.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 117.180,00 | x | 0,40 | = | 46.872,00 € |

### 5.15.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**46.873,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1027/1** 200.934,24 €

**5.16. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1034**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 4.515 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 4.515 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
| Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **4.515** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **232.995,83** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.16.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | | 3.700,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | | |
| | Cn | 3.700,00 | x | 62,00 | = | 229.400,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | | 50,00 | % |

### 5.16.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 229.400,00 | x | 0,50 | = | 114.700,00 € |

### 5.16.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**114.701,00** €

## 6. VRIJEDNOST ŽELJEZNIČKE PRUGE

### 6.1. Podaci o dužini kolosijeka na predmetnoj površini

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna dužina željezničke pruge na predmetnoj površini: | | | | | | 293,00 | m1 |
| Jedinična cijena izgradnje željezničke pruge | | | | | | 500,00 | €/m1 |
| Nova vrijednost | | | | | | | |
| | Cn | 293,00 | x | 500,00 | = | 146.500,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | | 80,00 | % |

### 6.2. Tržišna vrijednost željezničke pruge nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 146.500,00 | x | 0,20 | = | 29.300,00 € |

### 6.3. Tržišna vrijednost zemljišta i željezničke pruge

**29.300,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 1034** **376.996,83** €

**5.17. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1039/1**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 90 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 90 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| | Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **90** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **5.776,02** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.17.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 82,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 82,00 | x | 62,00 = | 5.084,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 80,00 | % |

### 5.17.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 5.084,00 | x | 0,20 | = | 1.016,80 € |

### 5.17.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**1.017,80** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1039/1** 6.793,82 €

## 6. VRIJEDNOST ŽELJEZNIČKE PRUGE

### 6.1. Podaci o dužini kolosijeka na predmetnoj površini

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna dužina željezničke pruge na predmetnoj površini: | | | | | 4,00 | m1 |
| Jedinična cijena izgradnje željezničke pruge | | | | | 500,00 | €/m1 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 4,00 | x | 500,00 = | 2.000,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 80,00 | % |

### 6.2. Tržišna vrijednost željezničke pruge nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 2.000,00 | x | 0,20 | = | 400,00 € |

### 6.3. Tržišna vrijednost zemljišta i željezničke pruge

**400,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 1039/1** **7.193,82** €

**5.18. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1046/5**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 1.315 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Veličina** | 1.315 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| korekcija | - | -5% | 5% | 10% |
| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | - | -5% | -15% | 0% |
| Korigirana vrijednost po m2 | 57,89 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ukupno korigirana cijena | 57,9 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |
| Odstupanje od prosjeka | | -2,4 | 10,1 | -7,7 |
| Kvadrat odstupanja | 167,9 | 5,7 | 102,4 | 59,9 |
| Standardna devijacija - σ | 7,5 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,0 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.315** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **57,89** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **76.127,22** | **€** |

## 6. VRIJEDNOST ŽELJEZNIČKE PRUGE

### 6.1. Podaci o dužini kolosijeka na predmetnoj površini

Ukupna dužina željezničke pruge na predmetnoj površini: 29,00 m1

Jedinična cijena izgradnje željezničke pruge 500,00 €/m1

Nova vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cn | 29,00 | x | 500,00 | = | 14.500,00 € |

Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja 80,00 %

### 6.2. Tržišna vrijednost željezničke pruge nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 14.500,00 | x | 0,20 | = | 2.900,00 € |

### 6.3. Tržišna vrijednost zemljišta i željezničke pruge

**2.900,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 1046/5** **79.027,22** €

**5.19. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1046/13**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 380 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 380 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| | Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **380** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **24.387,65** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.19.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 380,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 380,00 | x | 62,00 = | 23.560,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.19.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 23.560,00 | x | 0,50 = | 11.780,00 | € |

### 5.19.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**11.781,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1046/13** 36.168,65 €

**5.20. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1066/10**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 109 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 109 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| | Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **109** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **6.995,40** | **€** |

**5.21. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1070/1**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 1.513 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 1.513 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -10% | -20% | -5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 54,75 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 54,7 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,2 | 9,3 | -7,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 140,9 | 4,7 | 85,8 | 50,5 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 13,7 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.513** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **54,75** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **82.833,92** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.21.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 1.513,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 1.513,00 | x | 62,00 = | 93.806,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.21.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 93.806,00 | x | 0,50 | = | 46.903,00 € |

### 5.21.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**46.904,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1070/1** 129.737,92 €

**5.22. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1080/1**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 1.360 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 1.360 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -5% | 5% | 10% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -5% | -15% | 0% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 57,89 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 57,9 | 55,5 | 68,0 | 50,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,4 | 10,1 | -7,7 |
| | Kvadrat odstupanja | 167,9 | 5,7 | 102,4 | 59,9 |
| | Standardna devijacija - σ | 7,5 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 15,0 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **1.360** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **57,89** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **78.732,34** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.22.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 1.360,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 1.360,00 | x | 62,00 = | 84.320,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.22.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 84.320,00 | x | 0,50 | = | 42.160,00 € |

### 5.22.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**42.161,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1080/1** 120.893,34 €

**5.23. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1098/23**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 814 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 814 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 0% | 10% | 15% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 0% | -10% | 5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 61,03 | 58,4 | 72,0 | 52,7 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 61,0 | 58,4 | 72,0 | 52,7 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,6 | 11,0 | -8,4 |
| | Kvadrat odstupanja | 197,4 | 6,8 | 120,5 | 70,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,1 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 16,2 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **814** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **61,03** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **49.682,26** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.23.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 400,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 400,00 | x | 62,00 = | 24.800,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 60,00 | % |

### 5.23.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 24.800,00 | x | 0,40 = | 9.920,00 | € |

### 5.23.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**9.921,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1098/23** 59.603,26 €

**5.24. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1098/30**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 2.870 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 2.870 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | 5% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -10% | -20% | -5% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 54,75 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 54,7 | 52,6 | 64,0 | 47,6 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,2 | 9,3 | -7,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 140,9 | 4,7 | 85,8 | 50,5 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,9 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 13,7 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 17% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **2.870** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **54,75** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **157.127,13** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.24.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

Ukupna površina asfalta: 1.000,00 m2

Cijena izgradnje asfaltne površine: 62,00 €/m2

Nova vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cn | 1.000,00 | x | 62,00 | = | 62.000,00 | € |

Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja 70,00 %

### 5.24.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 62.000,00 | x | 0,30 | = | 18.600,00 | € |

### 5.24.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**18.601,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1098/30** 175.728,13 €

## 6. VRIJEDNOST ŽELJEZNIČKE PRUGE

### 6.1. Podaci o dužini kolosijeka na predmetnoj površini

Ukupna dužina željezničke pruge na predmetnoj površini: 56,00 m1

Jedinična cijena izgradnje željezničke pruge 500,00 €/m1

Nova vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cn | 56,00 | x | 500,00 | = | 28.000,00 | € |

Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja 80,00 %

### 6.2. Tržišna vrijednost željezničke pruge nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 28.000,00 | x | 0,20 | = | 5.600,00 | € |

### 6.3. Tržišna vrijednost zemljišta i željezničke pruge

**5.600,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 1098/30** **181.328,13** €

**5.25. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1098/53**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 352 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 352 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| | Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **352** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **22.590,66** | **€** |

**5.26. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1100**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 12.873 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 12.873 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| | Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **12.873** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **664.309,03** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.26.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 4.480,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 4.480,00 | x | 62,00 = | 277.760,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.26.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 277.760,00 | x | 0,50 | = | 138.880,00 € |

### 5.26.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**138.881,00** €

## 6. VRIJEDNOST ŽELJEZNIČKE PRUGE

### 6.1. Podaci o dužini kolosijeka na predmetnoj površini

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna dužina željezničke pruge na predmetnoj površini: | | | | | 594,00 | m1 |
| Jedinična cijena izgradnje željezničke pruge | | | | | 500,00 | €/m1 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 594,00 | x | 500,00 = | 297.000,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 6.2. Tržišna vrijednost željezničke pruge nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 297.000,00 | x | 0,50 | = | 148.500,00 € |

### 6.3. Tržišna vrijednost zemljišta i željezničke pruge

**148.500,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost za k.č.br. 1100** **951.690,03** €

**5.27. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1101**

PODACI O NEKRETNINAMA

| Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
|---|---|---|---|---|
| Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| Površina (m2) | 5.298 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

| **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
|---|---|---|---|---|
| DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |

| **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 10% |

| **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Veličina** | 5.298 | 819 | 2.637 | 4.277 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | -15% | -5% | 0% |

| **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | -20% | -20% |

| **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
|---|---|---|---|---|
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% |

| Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
|---|---|---|---|---|
| Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

STATISTIČKA OBRADA

| Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
|---|---|---|---|---|
| Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **5.298** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **273.402,41** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.27.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 4.200,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 4.200,00 | x | 62,00 = | 260.400,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.27.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 260.400,00 | x | 0,50 | = | 130.200,00 € |

### 5.27.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**130.201,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1101** **403.603,41** €

**5.28. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1103/3**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 303 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 303 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | 5% | 15% | 20% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | 5% | -5% | 10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 64,18 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 64,2 | 61,4 | 76,0 | 55,2 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -2,8 | 11,8 | -9,0 |
| | Kvadrat odstupanja | 229,2 | 8,0 | 140,0 | 81,2 |
| | Standardna devijacija - σ | 8,7 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 17,5 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 18% | -14% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **303** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **64,18** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **19.445,94** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.28.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 303,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 303,00 | x | 62,00 = | 18.786,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.28.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cs | 18.786,00 | x | 0,50 = | 9.393,00 | € |

### 5.28.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**9.394,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1103/3** **28.839,94** €

**5.29. Izračun vrijednosti zemljišta k.č. 1104**

| PODACI O NEKRETNINAMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nekretnina | **Procjenjivana** | **Usporedna 1** | **Usporedna 2** | **Usporedna 3** |
| | Grad | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Slavonski Brod | Gornja Vrba |
| | 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 | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | Površina (m2) | 19.788 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | Cijena (€) | - | 40.800 | 195.000 | 192.893 |
| | Cijena po m2 | - | 49,8 | 73,9 | 45,1 |

| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Protok vremena** | 4Q2024 | 1Q2023 | 4Q2023 | 3Q2023 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 180,96 | 154,22 | 167,17 | 162,69 |
| | Vremensko usklađenje | - | 17,3% | 8,2% | 11,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 58,44 | 80,01 | 50,15 |
| | **Lokacija-kategorija** | dobra | slična | slična | lošija |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 10% |
| | **Utjecaj buke** | neznatan | neznatan | neznatan | neznatan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 19.788 | 819 | 2.637 | 4.277 |
| | korekcija | - | -15% | -5% | 0% |
| | **Oblik** | nepravilan | nepravilan | do 1:2,5 | do 1:2,5 |
| | korekcija | - | 0% | -20% | -20% |
| | **Topografija** | ravno | ravno | ravno | ravno |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | građevinsko | građevinsko | građevinsko | građevinsko |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Infrastruktura** | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Ukupno korekcija | - | -15% | -25% | -10% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | 51,60 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupno korigirana cijena | 51,6 | 49,7 | 60,0 | 45,1 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -1,9 | 8,4 | -6,5 |
| | Kvadrat odstupanja | 116,2 | 3,7 | 70,6 | 41,8 |
| | Standardna devijacija - σ | 6,2 | | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | 12,4 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -4% | 16% | -13% |
| | (-30% do +30%) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

## ZAKLJUČAK

| | | |
|---|---|---|
| **Površina zemljišta** | **19.788** | **m2** |
| **Vrijednost po m2** | **51,60** | **€/m2** |
| **Tržišna vrijednost** | **1.021.156,46** | **€** |

## VRIJEDNOST ASFALTIRANE CESTE

### 5.29.1 Podaci o površini asfaltiranje površine

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupna površina asfalta: | | | | | 19.788,00 | m2 |
| Cijena izgradnje asfaltne površine: | | | | | 62,00 | €/m2 |
| Nova vrijednost | | | | | | |
| | Cn | 19.788,00 | x | 62,00 = | 1.226.856,00 | € |
| Umanjenje vrijednosti zbog vremena korištenja | | | | | 50,00 | % |

### 5.29.2 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika nakon umanjenja

Sadašnja vrijednost

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cs | 1.226.856,00 | x | 0,50 | = | 613.428,00 € |

### 5.29.3 Tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika

**613.429,00** €

**Ukupna tržišna vrijednost asfaltiranog kolnika i zemljišta na k.č. 1104** **1.634.585,46** €

# F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

**za nekretninu:** Građevinska zemljišta

**na adresi:** Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod

z.k.ul. 25492, k.č.br. 299/14, 325/14, 325/24, 325/35, 325/42, 325/43, 325/48, 325/49, 336, 337/2, 338, 340/1, 340/2, 1027/1, 1034, 1039/1, 1046/5, 1046/13, 1066/10, 1070/1, 1080/1, 1098/23, 1098/30, 1098/53, 1100, 1101, 1103/3, 1104, k.o. Slavonski Brod

**naručitelj:** Đuro Đaković industrijska rješenja d.d. u stečaju, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod

Mišljenja smo da je na dan 25.11.2024.

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

| RBR. | K.Č.BR. | VRIJEDNOST | 13. SUVLASNIČKI DIO 3735/445236 | 47. SUVLASNIČKI DIO 3912/445236 | 68. SUVLASNIČKI DIO 14312/445236 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 299/14 | 292.339,51 € | 2.452,38 € | 2.568,60 € | 9.397,18 € |
| 2. | 325/14 | 66.112,01 € | 554,60 € | 580,88 € | 2.125,15 € |
| 3. | 325/24 | 176.802,03 € | 1.483,16 € | 1.553,44 € | 5.683,26 € |
| 4. | 325/35 | 348.202,08 € | 2.921,00 € | 3.059,43 € | 11.192,87 € |
| 5. | 325/42 | 102.872,33 € | 862,98 € | 903,87 € | 3.306,81 € |
| 6. | 325/43 | 331.373,78 € | 2.779,83 € | 2.911,57 € | 10.651,93 € |
| 7. | 325/48 | 23.424,98 € | 196,51 € | 205,82 € | 752,99 € |
| 8. | 325/49 | 317.926,09 € | 2.667,02 € | 2.793,41 € | 10.219,65 € |
| 9. | 336 | 369.201,25 € | 3.097,16 € | 3.243,93 € | 11.867,88 € |
| 10. | 337/2 | 59.447,82 € | 498,70 € | 522,33 € | 1.910,94 € |
| 11. | 338 | 129.285,82 € | 1.084,55 € | 1.135,95 € | 4.155,86 € |
| 12. | 340/1 | 118.124,40 € | 990,92 € | 1.037,88 € | 3.797,08 € |
| 13. | 340/2 | 13.817,22 € | 115,91 € | 121,40 € | 444,15 € |
| 14. | 1027/1 | 200.934,24 € | 1.685,60 € | 1.765,48 € | 6.458,98 € |
| 15. | 1034 | 376.996,83 € | 3.162,55 € | 3.312,43 € | 12.118,47 € |
| 16. | 1039/1 | 7.193,82 € | 60,35 € | 63,21 € | 231,24 € |
| 17. | 1046/5 | 79.027,22 € | 662,94 € | 694,36 € | 2.540,31 € |
| 18. | 1046/13 | 36.168,65 € | 303,41 € | 317,79 € | 1.162,63 € |
| 19. | 1066/10 | 6.995,40 € | 58,68 € | 61,46 € | 224,87 € |
| 20 | 1070/1 | 129.737,92 € | 1.088,35 € | 1.139,92 € | 4.170,39 € |
| 21. | 1080/1 | 120.893,34 € | 1.014,15 € | 1.062,21 € | 3.886,09 € |
| 22. | 1098/23 | 59.603,26 € | 500,00 € | 523,70 € | 1.915,93 € |
| 23. | 1098/30 | 181.328,13 € | 1.521,13 € | 1.593,21 € | 5.828,75 € |
| 24. | 1098/53 | 22.590,66 € | 189,51 € | 198,49 € | 726,17 € |
| 25. | 1100 | 951.690,03 € | 7.983,55 € | 8.361,88 € | 30.591,84 € |
| 26. | 1101 | 403.603,41 € | 3.385,75 € | 3.546,20 € | 12.973,73 € |
| 27. | 1103/3 | 28.839,94 € | 241,93 € | 253,40 € | 927,05 € |
| 28. | 1104 | 1.634.585,46 € | 13.712,23 € | 14.362,04 € | 52.543,34 € |
| | | **6.589.117,63 €** | **55.274,85 €** | **57.894,30 €** | **211.805,54 €** |

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

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

DUBRAVKO ČELEBIJA

Digitalno potpisao: DUBRAVKO ČELEBIJA
Datum: 2024.12.02 11:13:46 +01'00'

DIREKTOR

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

U Sl. Brodu, studeni 2024 . godine

# G. PRILOZI

# PRILOG 1

# FOTOGRAFIJE



K.Č.BR. 299/14






NADSTREŠNICA



K.Č.BR. 325/14





K.Č.BR. 325/24





K.Č.BR. 325/35





K.Č.BR. 325/42





K.Č.BR. 325/43





K.Č.BR. 325/49





K.Č.BR. 336





K.Č.BR. 337/2



K.Č.BR. 338



K.Č.BR. 340/1



K.Č.BR. 340/2



K.Č.BR. 1027/1



K.Č.BR. 1034







K.Č.BR. 1046/5







K.Č.BR. 1080/1



K.Č.BR. 1098/23



K.Č.BR. 1098/30







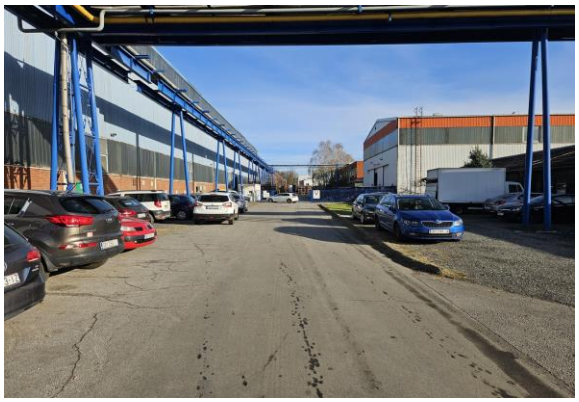
K.Č.BR. 1100





K.Č.BR. 1101









K.Č.BR. 1103/3





K.Č.BR. 1104










K.Č.BR. 1039/1



K.Č.BR. 1066/10







K.Č.BR. 1070/1





K.Č.BR. 1098/53

# PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 23.10.2024. 11:57

**Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD** **Broj ZK uloška: 25492**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13176/2024
Aktivne plombe:

**Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13, 47, 68 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

## A
## Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 299/14 | 5 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **3539**<br>3539 | |
| 2. | 325/14 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>PUT | **1142**<br>1142 | |
| 3. | 325/24 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **2633**<br>2633 | |
| 4. | 325/35 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **5292**<br>5292 | |
| 5. | 325/42 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **1659**<br>1659 | |
| 6. | 325/43 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **5292**<br>5292 | |
| 7. | 325/48 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>LIVADA | **365**<br>365 | |
| 8. | 325/49 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **5190**<br>5190 | |
| 9. | 336 | 0 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **6174**<br>6174 | |
| 10. | 337/2 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **974**<br>974 | |
| 11. | 338 | 18 | **MAJURI**<br>CESTA | **1715**<br>1715 | |
| 12. | 340/1 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **1551**<br>1551 | |
| 13. | 340/2 | 6 | **ORAŠČIĆ**<br>CESTA | **151**<br>151 | |
| 14. | 1027/1 | 11 | **VINOGRADSKA**<br>CESTA | **2814**<br>2814 | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 15. | 1034 | 11 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 4515<br>4515 | |
| 16. | 1039/1 | 12 | ORAŠČIĆ<br>PUT | 90<br>90 | |
| 17. | 1046/5 | 11 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 1315<br>1315 | |
| 18. | 1046/13 | 11 | ORAŠČIĆ<br>PUT | 380<br>380 | |
| 19. | 1066/10 | 11 | ORAŠČIĆ<br>PUT | 109<br>109 | |
| 20. | 1070/1 | 0 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 1513<br>1513 | |
| 21. | 1080/1 | 19 | Ulica 108. brigade ZNG<br>CESTA | 1360<br>1360 | |
| 22. | 1098/23 | 12 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 814<br>814 | |
| 23. | 1098/30 | 12 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 2870<br>2870 | |
| 24. | 1098/53 | 12 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 352<br>352 | |
| 25. | 1100 | 17 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 12873<br>12873 | |
| 26. | 1101 | 11 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 5298<br>5298 | |
| 27. | 1103/3 | 11 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 303<br>303 | |
| 28. | 1104 | 11 | ORAŠČIĆ<br>CESTA | 19788<br>19788 | |
| | | UKUPNO: | | 90071 | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **13. Suvlasnički dio: 3735/445236** | | |
| **ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D. U STEČAJU, OIB: 30530221804, ULICA 108. BRIGADE ZNG 40, 35000 SLAVONSKI BROD** | | |
| 13.2 | Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-15597/2021<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BROJ: 3/ST-928/2021-10 20.12.2021, nad dužnikom ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d., OIB: 30530221804, Ulica Dr. Mile Budaka 1, Slavonski Brod | ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 13 (1.1), 47 (1.1), 68 (1.1) |
| 13.5 | Zaprimljeno 30.09.2024.g. pod brojem Z-13176/2024<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, OIB: 30530221804, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod radi spajanja suvlasničkih udjela | |
| **47. Suvlasnički dio: 3912/445236** | | |
| **ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D. U STEČAJU, OIB: 30530221804, ULICA 108. BRIGADE ZNG 40, 35000 SLAVONSKI BROD** | | |
| 47.2 | Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-15597/2021<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BROJ: 3/ST-928/2021-10 20.12.2021, nad dužnikom ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d., OIB: 30530221804, Ulica Dr. Mile Budaka 1, Slavonski Brod | ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 13 (1.1), 47 (1.1), 68 (1.1) |
| 47.5 | Zaprimljeno 30.09.2024.g. pod brojem Z-13176/2024<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, OIB: 30530221804, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod radi spajanja suvlasničkih udjela | |
| **68. Suvlasnički dio: 14312/445236** | | |
| **ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D. U STEČAJU, OIB: 30530221804, ULICA 108. BRIGADE ZNG 40, 35000 SLAVONSKI BROD** | | |
| 68.2 | Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-15597/2021<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BROJ: 3/ST-928/2021-10 20.12.2021, nad dužnikom ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d., OIB: 30530221804, Ulica Dr. Mile Budaka 1, Slavonski Brod | ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 13 (1.1), 47 (1.1), 68 (1.1) |
| 68.5 | Zaprimljeno 30.09.2024.g. pod brojem Z-13176/2024<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, OIB: 30530221804, Ulica 108. brigade ZNG 40, 35000 Slavonski Brod radi spajanja suvlasničkih udjela | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **1. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-2158/10<br>Temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 28. srpnja 2004. br. Ou-360/04, u zbirci isprava pod br. Z-3819/04., Aneksa br. 1 općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 18. prosinca 2007. br. OV-41085/07, u zbirci isprava pod br. Z-66/08 i Aneksa br. 2 općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 02. ožujka 2010. godine br. Ov-5394/10 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 17.600.000,00 kn (sedamnaestmilijunašestotisućakuna) uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene Općim ugovorom, Aneksom br. 1 i Aneksom br. 2, odnosno radi osiguranja svih tražbina Banke po pojedinačnim ugovorima iz stavka 1.2. članka 1 Općeg ugovora, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene tim pojedinačnim Ugovorima, kao i radi osiguranja svih tražbina po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i brisanja založnog prava, te troškova prinudne naplate odnosno realizacije založnog prava, za korist: | 17.600.000,00 KN | |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-857/14.<br>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 31. siječnja 2014. koji je solemniziran kod Javnog bilježnika Miroslava Bračun, Slav. Brod, P. Krešimira IV 3 pod br. OV-1388/14, Potvrde Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slav. Brodu Sudski registar br. R3-520/14-2 od 04. veljače 2014. i 8 Izvoda iz sud. reg. zabilježuje se proširenje zabilježbe zajedničke hipoteke zaloga pod Z-2158/10 i na zk.ul.br. 13342 k.o. Slavonski Brod kao sporedni uložak. | | ZABILJEŽBA |
| 1.3 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 1.1 |
| 1.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 14773 k.o. Slavonski Brod. | | na 1.1 |
| 1.5 | Zaprimljeno 05.12.2023.g. pod brojem Z-17270/2023<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O ISPUNJENJU - SUBROGACIJI OV-4294/2023 17.04.2023, PUNOMOĆ OV-2183/2023 29.03.2023<br>**ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD** | | na 1.1 |
| 1.6 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 1.1 |
| **4. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 22.04.2011. broj Z-3177/11<br>Temeljem Ugovora o kratkoročnom kreditu od 11. travnja 2011. god. br. Ov-6809/11, Izjave od 11. travnja 2011. god. br. Ov-6816/11, Izjave od 11. travnja 2011. god. br. Ov-4594/11, Izjave od 11. travnja 2011. god. br. Ov-6817/11, Punomoći od 29. listopada 2010.g. br. Ov- 13161/10 i izvoda iz sudskog registra, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 1.425.000,00 EUR (milijun četiristodvadesetpet tisuća eura), u protuvrijednosti kuna, sa promjenjivim i ugovorenim zateznim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08) - za korist: | 1.425.000,00 EUR | |
| 4.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 13342 k.o. Slavonski Brod. | | na 4.1 |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 4.5 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 14773 k.o. Slavonski Brod. | | na 4.1 |
| 4.6 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 4.1 |
| 4.7 | Zaprimljeno 05.12.2023.g. pod brojem Z-17270/2023<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ OV-2183/2023 29.03.2023, UGOVOR O ISPUNJENJU - SUBROGACIJI OV-4294/2023 17.04.2023<br><br>**ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD** | | na 4.1 |
| 4.8 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 4.1 |
| **6. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 28.11.2011. broj Z-8523/11.<br>Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu od 24. studenog 2011. god. br. OV-22647/11, Izjave od 25. studenog 2011. god. br. OV-22650/11, Pristanka založnog vjerovnika prema čl. 46 Zakona o zemljišnim knjigama od 25. studenog 2011. br. OV-14727/11. Pristanka vlasnika prema čl. 46 Zakona o zemljišnim knjigama od 25. studenog 2011. br. OV-22656/11. i Izjave od 25. studenog 2011. god. br. OV-22657/11, Punomoći od 1. rujna 2011. br. Ov14728/11 i izvoda iz sudskog registra u zbirci isprava pod br. Z-3177/11. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za iznos od 10.649.331,60 KN (desetmilijunašestočetrdesetdevettisućatristotridesetjednakunaišezdesetlipa), što na dan 06. 10.2011. iznosi u protuvrijednosti 1.419.522,12 EUR-a (jedanmilijunčetiristotinedevetnaesttisućapetstodvadesetdvaeuraidvanaestcenti) prema srednjem tečaju HNB za EUR uz valutnu klauzulu, sa promjenjivim i ugovorenim zateznim kamatama, te svim tražbinama, naknadama i troškovima određenim Ugovorom o dugoročnom kreditu, sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07, 152/08) - za korist: | 10.649.331,60 KN | |
| 6.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 13342 k.o. Slavonski Brod. | | na 6.1 |
| 6.5 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 14773 k.o. Slavonski Brod. | | na 6.1 |
| 6.6 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 6.1 |
| 6.7 | Zaprimljeno 05.12.2023.g. pod brojem Z-17270/2023<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O ISPUNJENJU - SUBROGACIJI OV-4294/2023 17.04.2023, PUNOMOĆ OV-2183/2023 29.03.2023<br><br>**ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD** | | na 6.1 |
| 6.8 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 6.1 |
| **9. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 9.1 | Zaprimljeno 29.12.2016.g. pod brojem Z-13554/2016<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-9759/2016<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI UGOVOR I SPORAZUM O OSIGURANJU, BROJ: OV-9118/16 02.08.2016, za iznos od 6.600.000,00 EUR (šestmilijunašestotisućaeura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne i interkalarne kamate , naknade, uvjete i troškove, te sve tražbine i uvjete određene Općim ugovorom i sporazumom o osiguranju - za korist: | 6.600.000,00 EUR | |
| 9.5 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 14773 k.o. Slavonski Brod. | | na 9.1 |
| 9.6 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 9.1 |
| 9.7 | Zaprimljeno 05.12.2023.g. pod brojem Z-17270/2023<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O ISPUNJENJU - SUBROGACIJI OV-4294/2023 17.04.2023, PUNOMOĆ OV-2183/2023 29.03.2023<br>**ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD** | | na 9.1 |
| 9.9 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 9.1 |
| **11. Na suvlasnički dio: 13 (3735/445236)** | | | |
| 11.1 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI, BROJ: OVR-590/19 10.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 91.621,62 HRK uvećano za sve zakonske kamate, naknade i troškove određene Rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, broj: Ovr-590/19 od 10.10.2019. sukladno čl. 16 Zakona o zemljišnim knjigama - za korist:<br>**HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 91.621,62 HRK | vezano uz B 13 (1.1) |
| 11.2 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | ZABILJEŽBA na 11.1 |
| 11.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 11.1 |
| 11.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 11.1 |
| 11.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 11.1 |
| **12. Na suvlasnički dio: 47 (3912/445236)** | | | |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 12.1 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI, BROJ: OVR-590/19 10.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 91.621,62 HRK uvećano za sve zakonske kamate, naknade i troškove određene Rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, broj: Ovr-590/19 od 10.10.2019. sukladno čl. 16 Zakona o zemljišnim knjigama - za korist:<br>**HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 91.621,62 HRK | vezano uz B 47 (1.1) |
| 12.2 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | ZABILJEŽBA na 12.1 |
| 12.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 12.1 |
| 12.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 12.1 |
| 12.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 12.1 |
| **13. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI, BROJ: OVR-590/19 10.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 91.621,62 HRK uvećano za sve zakonske kamate, naknade i troškove određene Rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Novoj Gradiški, broj: Ovr-590/19 od 10.10.2019. sukladno čl. 16 Zakona o zemljišnim knjigama - za korist:<br>**HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 91.621,62 HRK | vezano uz B 68 (1.1) |
| 13.2 | Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-11654/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | ZABILJEŽBA na 13.1 |
| 13.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 13.1 |
| 13.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 13.1 |
| 13.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 13.1 |
| **14. Na suvlasnički dio: 47 (3912/445236)** | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 21.854,35 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 20.511,40 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.342,95 kn za korist: | 21.854,35 KN | vezano uz B 47 (1.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| | **HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | | |
| 14.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 14.1 |
| 14.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 14.1 |
| 14.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 14.1 |
| 14.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 14.1 |
| **15. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 21.854,35 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 20.511,40 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.342,95 kn za korist:<br>**HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 21.854,35 KN | vezano uz B 68 (1.1) |
| 15.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 15.1 |
| 15.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 15.1 |
| 15.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 15.1 |
| 15.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 15.1 |
| **16. Na suvlasnički dio: 47 (3912/445236)** | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 30.619,83 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 28.738,27 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.881,56 kn za korist:<br>**HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 30.619,83 KN | vezano uz B 47 (1.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 16.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 16.1 |
| 16.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 16.1 |
| 16.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 16.1 |
| 16.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 16.1 |
| **17. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 17.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 30.619,83 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 28.738,27 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 1.881,56 kn za korist:<br>**HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 30.619,83 KN | vezano uz B 68 (1.1) |
| 17.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 17.1 |
| 17.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 17.1 |
| 17.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 17.1 |
| 17.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 17.1 |
| **18. Na suvlasnički dio: 47 (3912/445236)** | | | |
| 18.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 179.989,81 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 172.331,18 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 7.658,63 kn za korist:<br>**HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 179.989,81 KN | vezano uz B 47 (1.1) |
| 18.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 18.1 |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 18.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 18.1 |
| 18.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 18.1 |
| 18.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 18.1 |
| **19. Na suvlasnički dio: 68 (14312/445236)** | | | |
| 19.1 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 179.989,81 KN, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 172.331,18 kn i uglavničene zakonske zatezne kamate na dan 12.11.2019. god. u iznosu od 7.658,63 kn za korist:<br>**HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB** | 179.989,81 KN | vezano uz B 68 (1.1) |
| 19.2 | Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13154/2019<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠCI BROJ: OVR-711/19 27.11.2019 | | na 19.1 |
| 19.3 | Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-13070/2022<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14773 k.o SLAVONSKI BROD | | na 19.1 |
| 19.4 | Zaprimljeno 17.05.2023.g. pod brojem Z-8139/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 14997 k.o SLAVONSKI BROD | | na 19.1 |
| 19.5 | Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-18370/2023<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 15125 k.o SLAVONSKI BROD | | na 19.1 |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.10.2024.**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 299/14

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/14

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/24

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



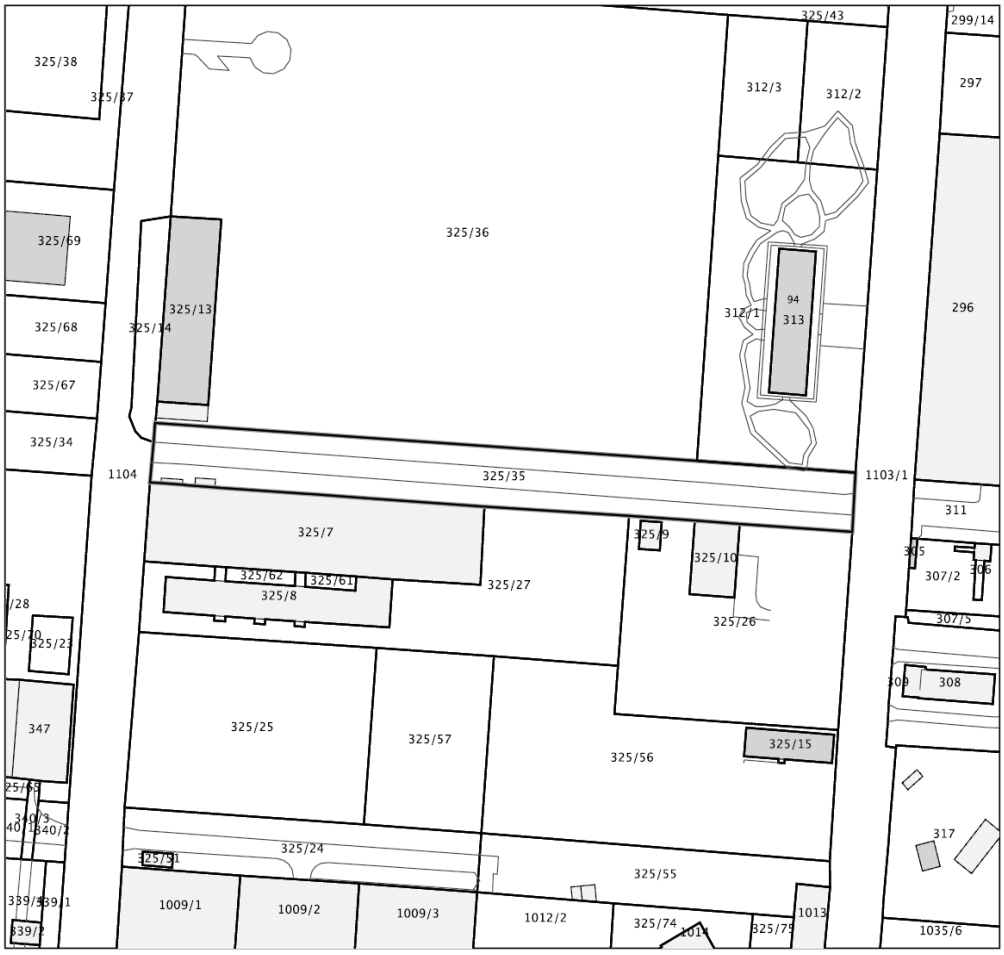
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/35

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



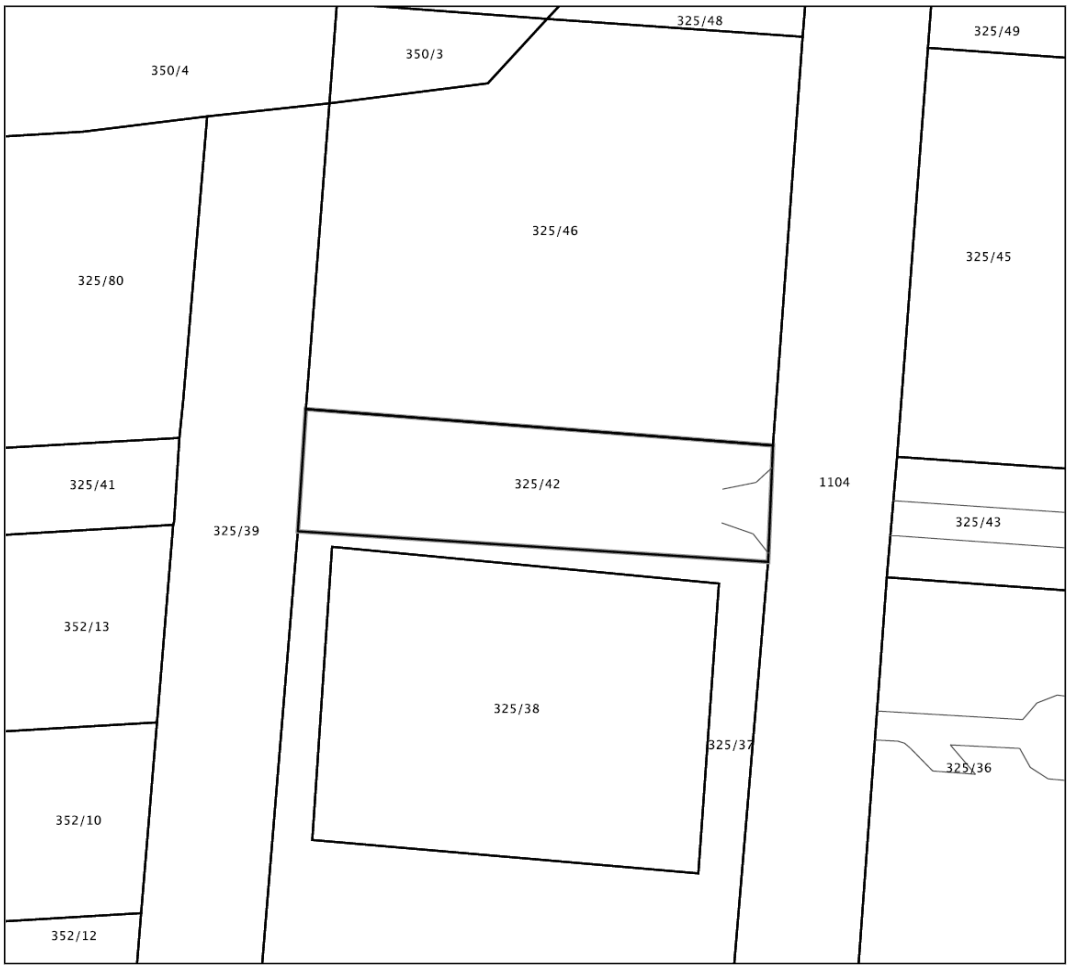
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/42

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/43

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/48

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 325/49

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



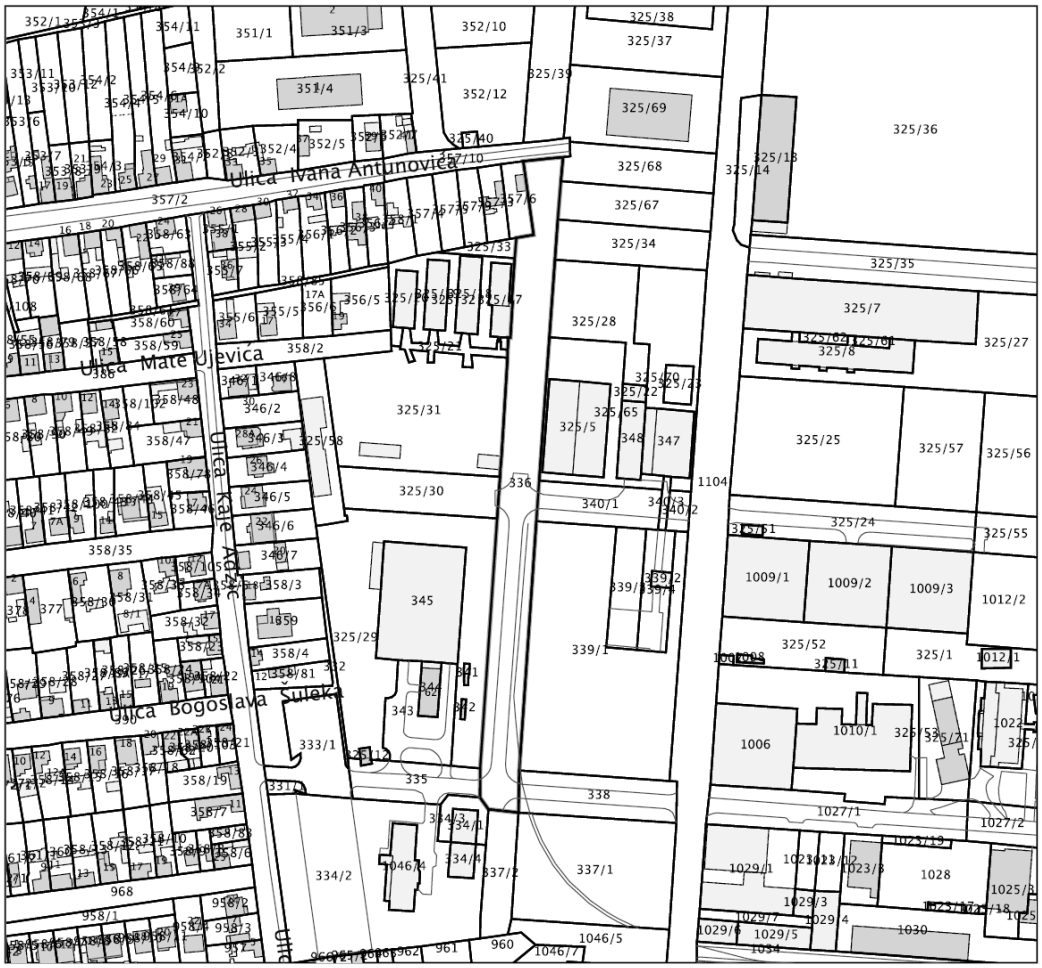
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 336

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:1000



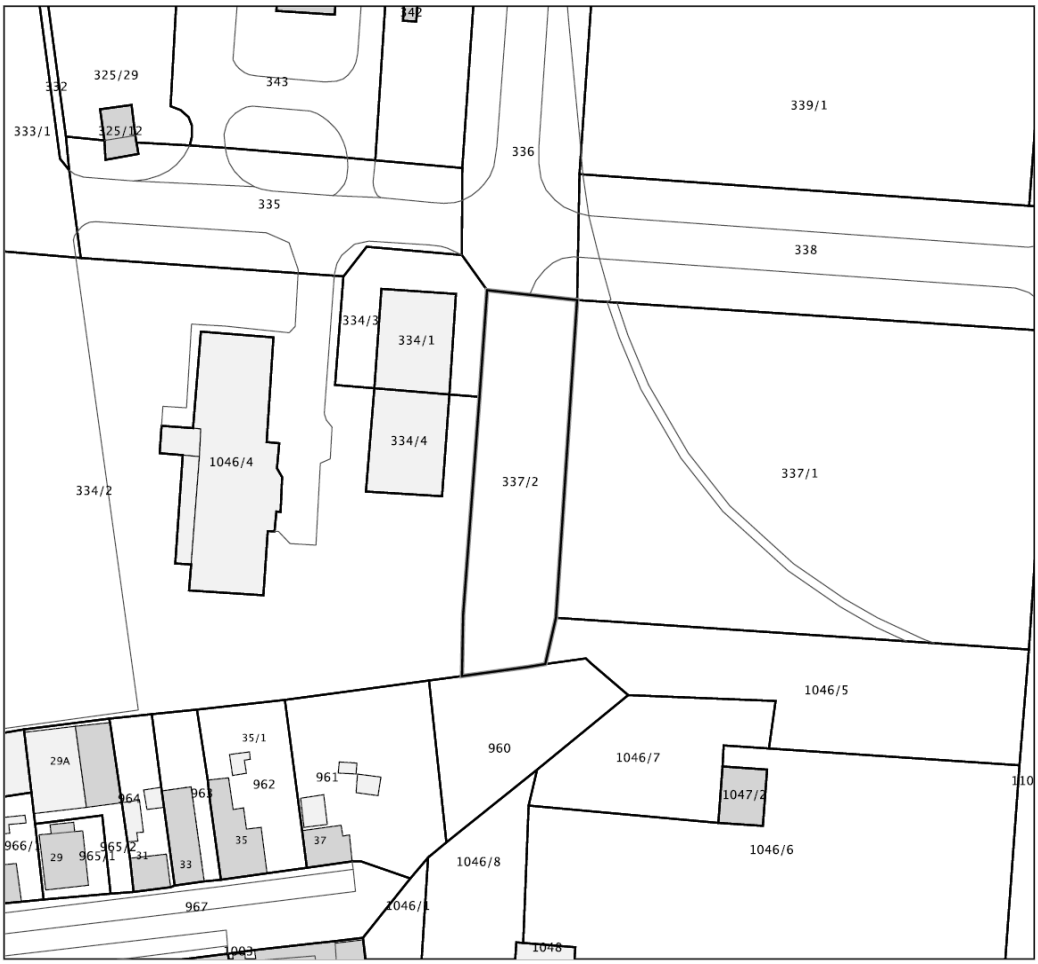
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 337/2

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



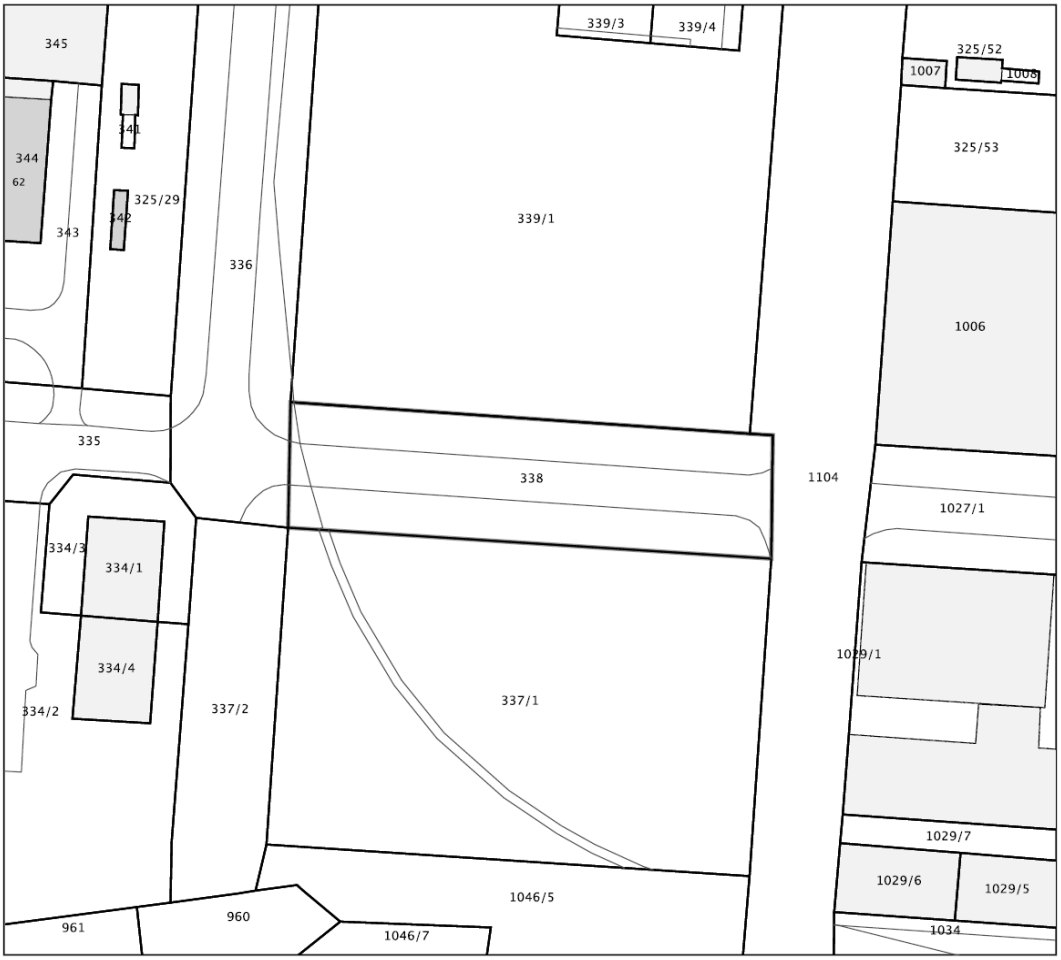
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 338

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 340/1

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 340/2

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



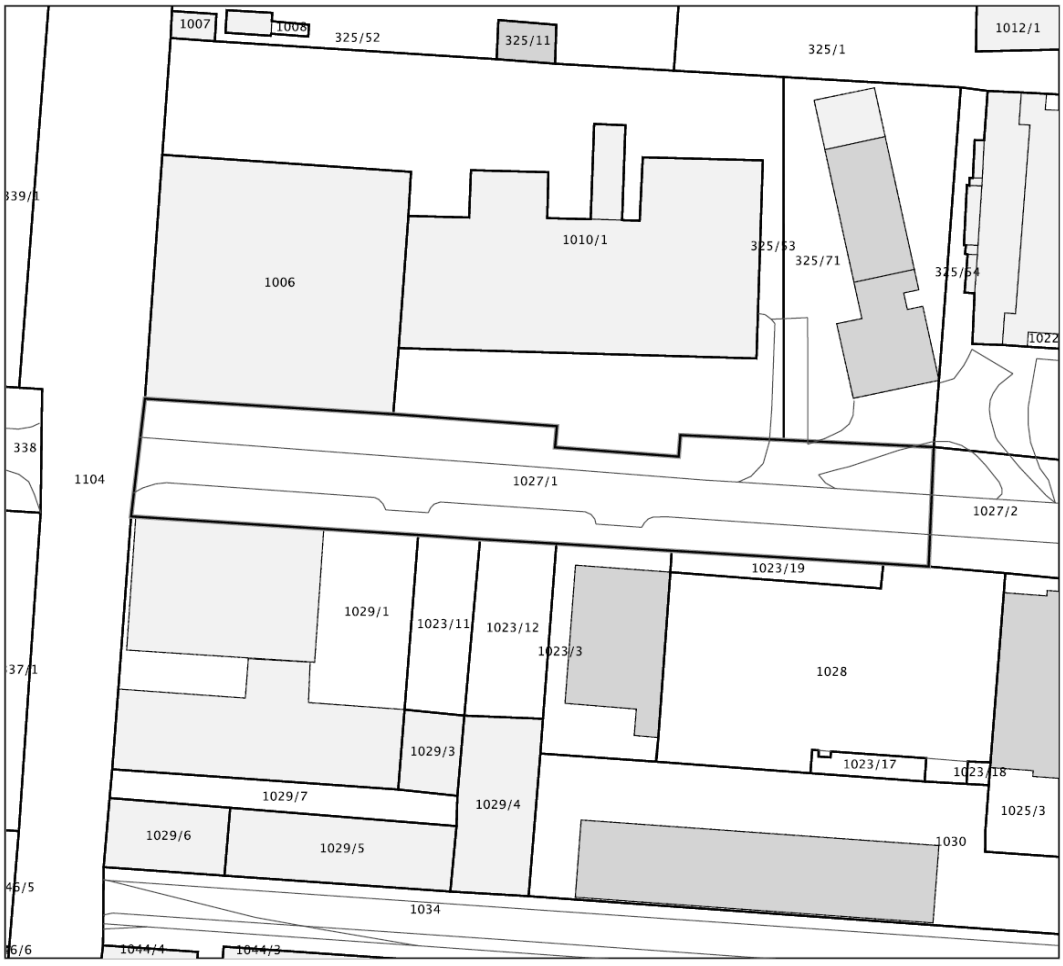
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1027/1

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1034

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



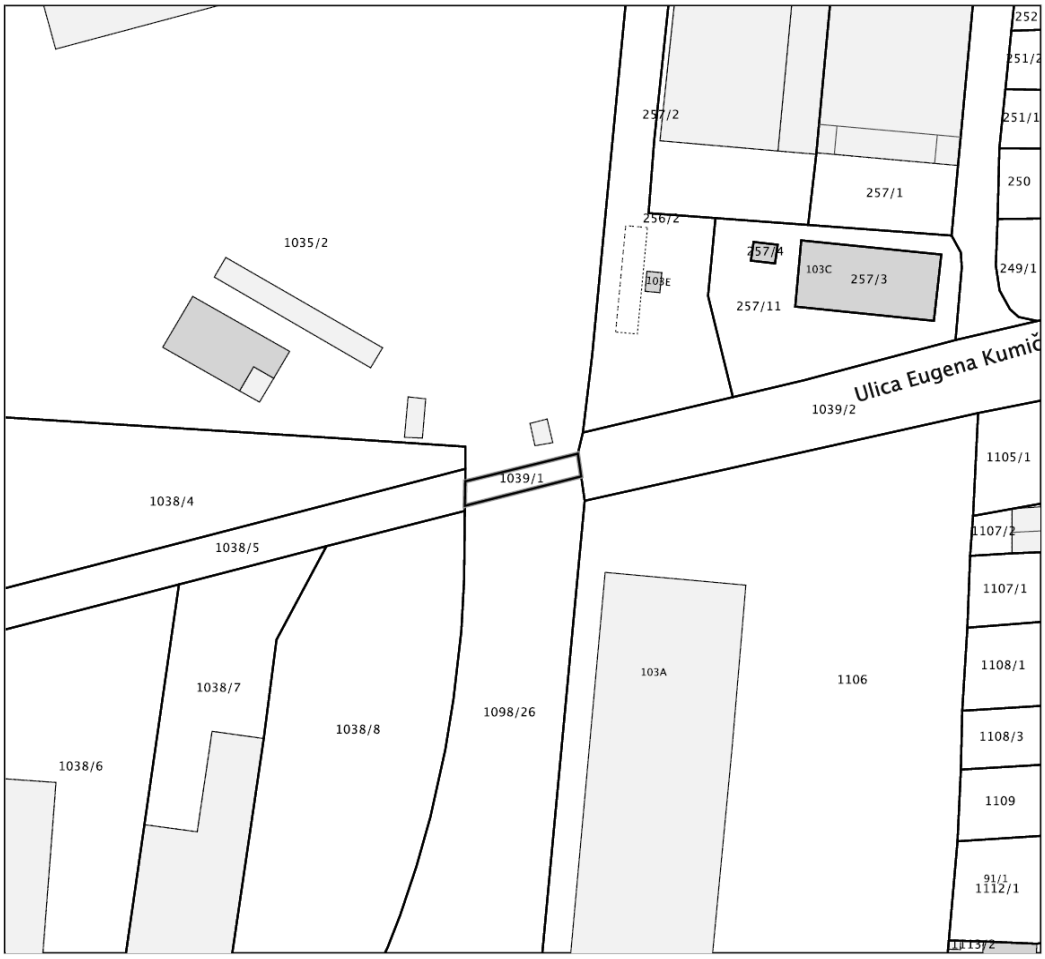
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1039/1

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1046/5

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1046/13

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1066/10

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1070/1

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



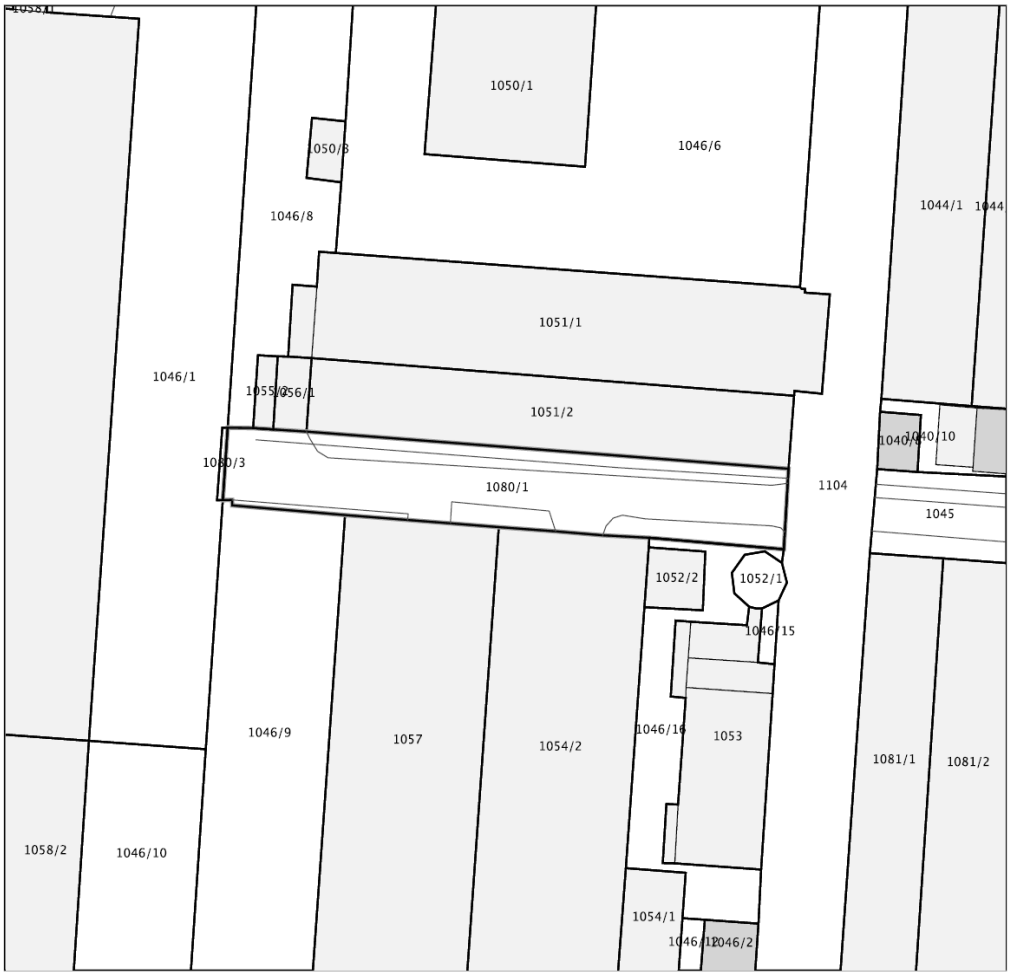
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1080/1

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



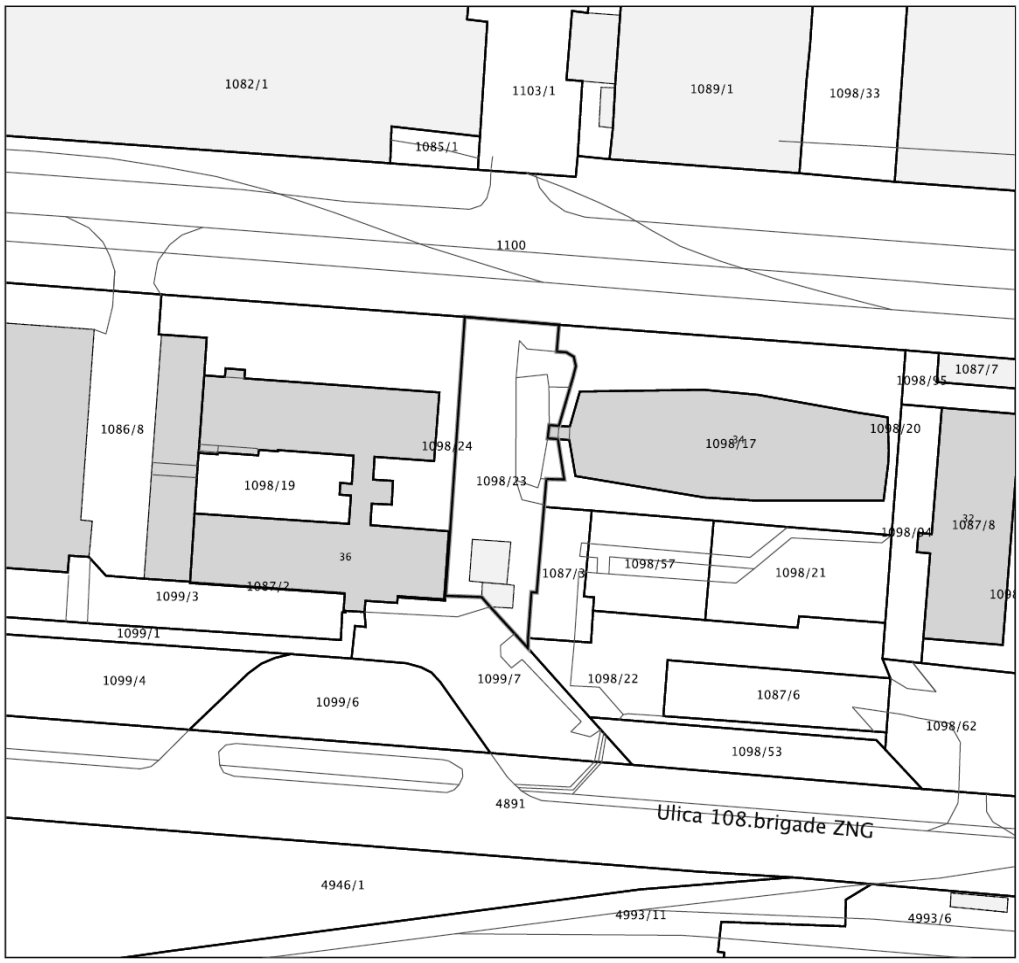
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1098/23

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1098/30

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



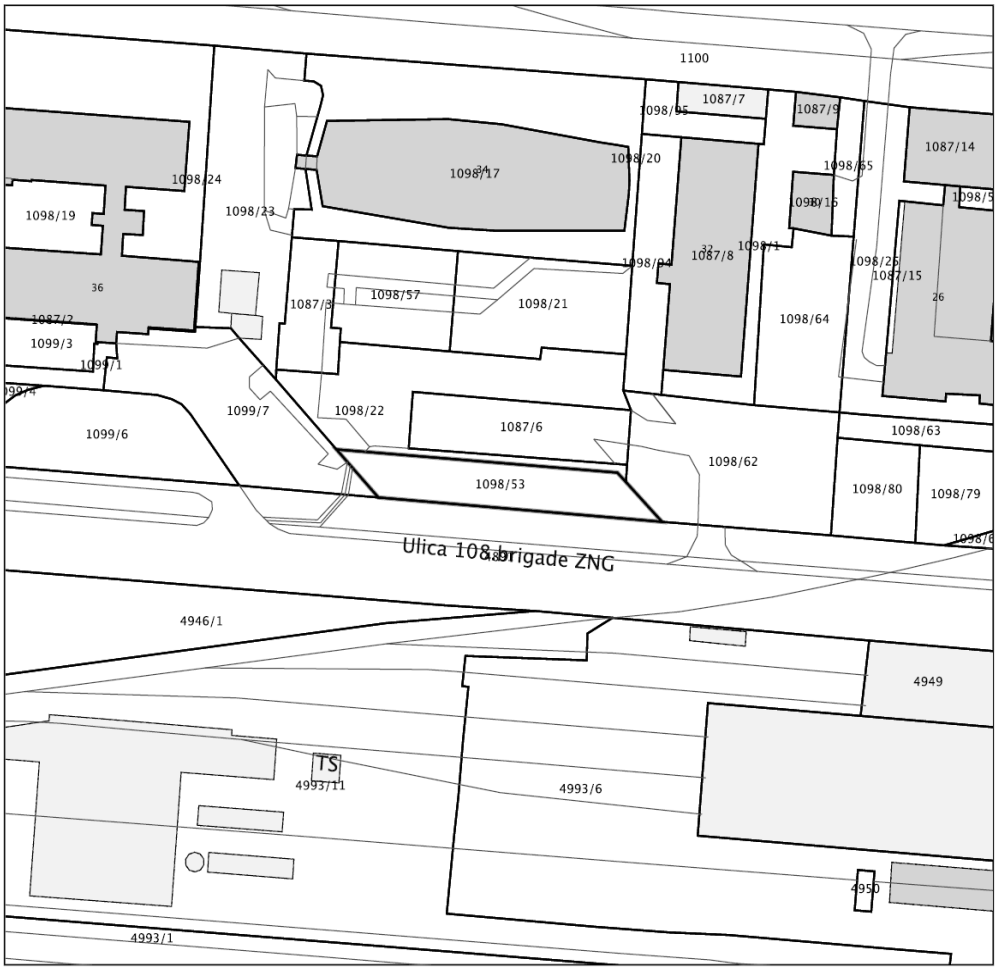
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1098/53

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



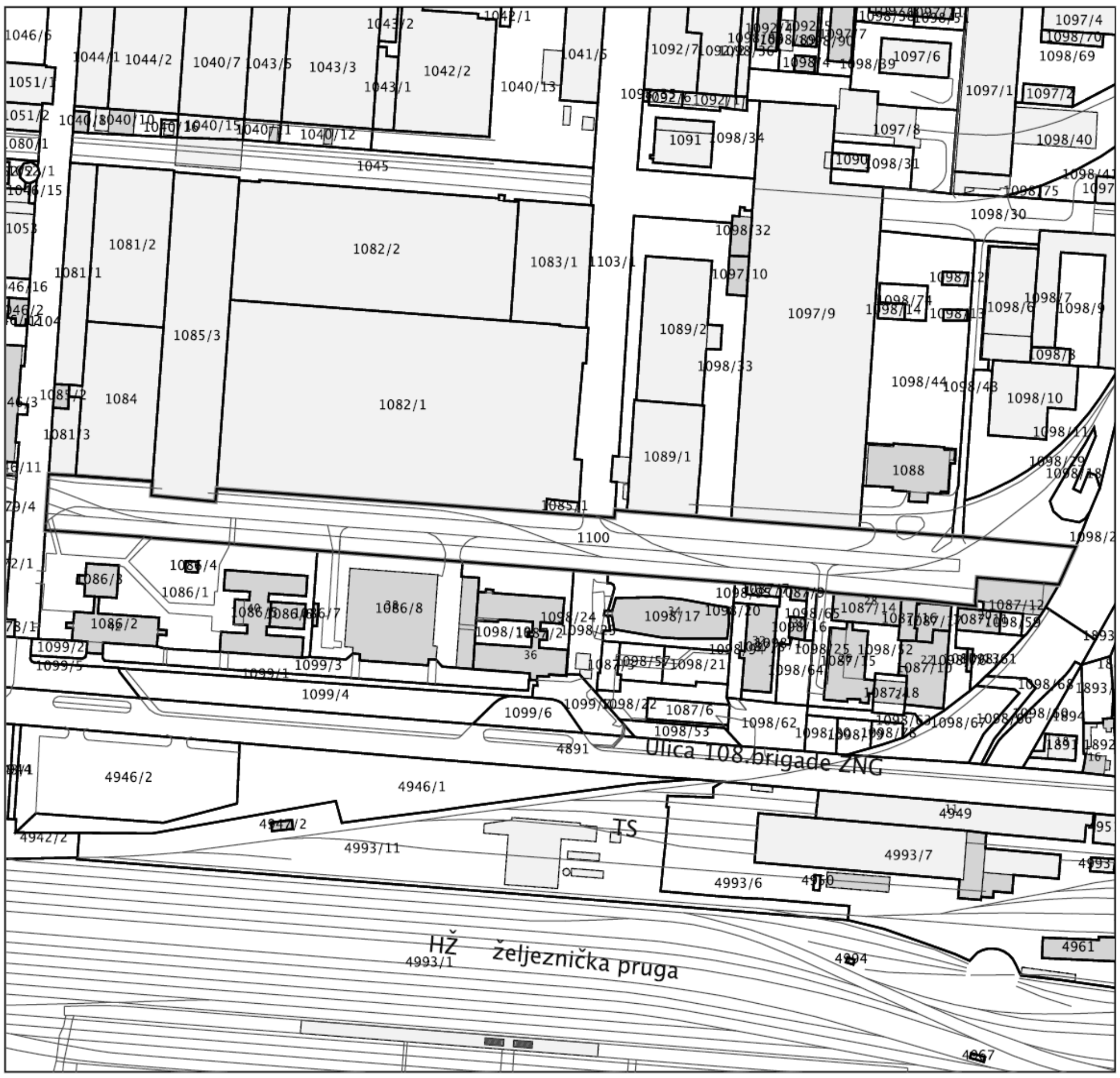
**REPUBLIKA HRVATSKA**
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR**
**SLAVONSKI BROD**

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1100

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:1000



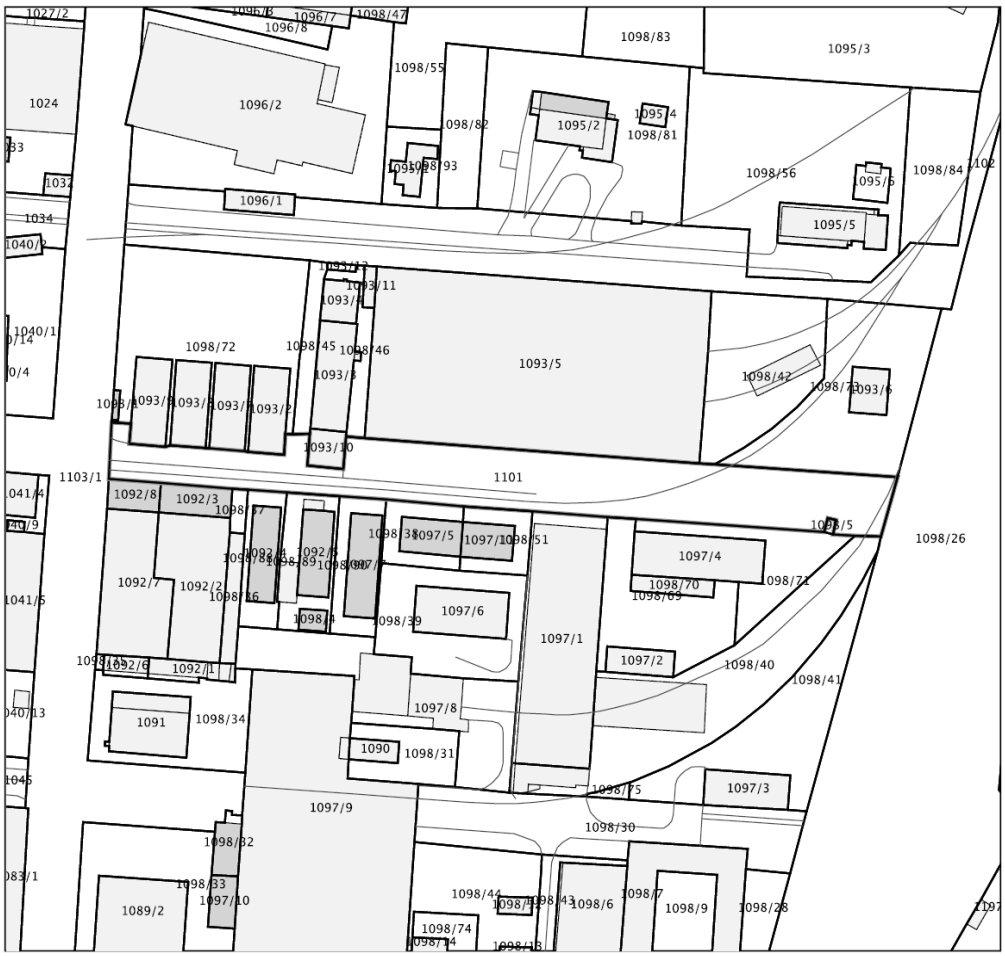
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1101

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1103/3

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1104

**Stanje na dan: 23.10.2024.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000
Izvorno mjerilo 1:1000

