ELABORAT
PROCJENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine:	**GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA**
Lokacija:	**SLAVONSKI BROD, Ulica 108. brigade ZNG**
Naručitelj:	**Stečajni upravitelj tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju**
Suvlasnik:	**ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju (OIB: 58454385280)**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina zbog prodaje u postupku stečaja**
Ev. br.:	**3 - 2023**

U Slavonskom Brodu, 6. ožujak 2023. god.

Stalni sudski vještak
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Goran Imrović, dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GORAN IMROVIĆ
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
Nas. Slavonija II 2/6

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-378/2020

Slav. Brod, 11. siječnja 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. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Gorana Imrović, iz Slav. Broda, za ponovnim imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenu nekretnina

r i j e š i l a j e

1. Goran Imrović, dipl. ing. građ., sin Vladimira i Zdenke r. Markusi, rođ. 21. lipnja 1959. u Slav. Brodu, s prebivalištem u Slav. Brodu, Naselje Slavonija II 2/6,

s danom 20. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka područje građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan 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. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Goran Imrović, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinske struke i procjenu nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 14. veljače 2017. broj 4-Su-46/17 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 20. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

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.

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. Goran Imrović, Slav. Brod, Nas. Slavonija II 2/6,
2. Općinski sud u Slav. Brodu,
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb,
5. Pismohrana.

SADRŽAJ

1.	OPĆI PODACI O NEKRETNINAMA	6
1.1.	Podaci o predmetima procjene	6
1.2.	Podaci o očevidu, danu kakvoće i danu vrednovanja	7
2.	LOKACIJA NEKRETNINA	7
2.1.	Regionalni položaj	7
2.2.	Lokalni položaj	8
3.	KARAKTERISTIKE NEKRETNINA	10
3.1.	Zemljište	10
3.2.	Planski status	10
3.3.	Građevine na zemljištu	12
3.4.	Buka i zagađenje	12
3.5.	Prometna povezanost	12
3.6.	Komunalna infrastruktura	12
3.7.	Sadašnje korištenje procjenjivanih nekretnina	12
3.8.	Razvojni potencijal procjenjivanih nekretnina	12
4.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
4.1.	Građevinska zemljišta	13
5.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	14
5.1.	Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	14
5.2.	Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod	14
5.2.1.	Obilježja procjenjivanih zemljišta	14
5.2.2.	Poredbene nekretnine	14
5.2.3.	Prilagodba vrijednosti zemljišta	16
5.2.4.	Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS	17
5.2.5.	Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem	18
5.2.6.	Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja	18
5.2.7.	Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta	18
5.2.8.	Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod	19

5.4.9.	Vrijednost udjela tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju u tržišnoj vrijednosti procjenjivanih nekretnina na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod	19
6.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	20
7.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	21
	PRILOZI	
	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	22
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE br. 1692 k.o. Slavonski Brod	23
	IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA 11485 k.o. Slavonski Brod	30
	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	33

Na zahtijev stečajnog upravitelja tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju (OIB: 58454385280), Milana Stanića izradio sam procjenu vrijednosti nekretnina u suvlasništvu tvrtke upisanih u zk. ul. br. 1692 k.o. Slavonski Brod.

U zk. ul. br. 1692 k.o. Slavonski Brod upisane su slijedeće nekretnine:

Broj katastarske čestice	Oznaka zemljišta	Površina (m²)
335	cesta Oraščić	1306
1079/3	dvorište ul. dr. M. Budaka	23
1079/4	cesta u ul. dr. M. Budaka	9246
1080/3	dvorište ul. dr. M. Budaka	14
1102	cesta Oraščić	5928
UKUPNO:		**16517**

Suvlasnički udio tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju u zk. ul. br. 1692 k.o. Slavonski Brod iznosi 7548/445236.

1. OPĆI PODACI O NEKRETNINAMA

1.1. PODACI O PREDMETIMA PROCJENE

Predmeti procjene: građevinska zemljišta

Adresa nekretnina: Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG

Podaci iz zemljiš. knjige: Općinski sud u Slavonskom Brodu

- zk. uložak broj: 1692
- katastarska općina: Slavonski Brod

Broj katastarske čestice	Oznaka zemljišta	Površina (m²)
335	cesta Oraščić	1306
1079/3	dvorište ul. dr. M. Budaka	23
1079/4	cesta u ul. dr. M. Budaka	9246
1080/3	dvorište ul. dr. M. Budaka	14
1102	cesta Oraščić	5928

- suvlasnici: više suvlasnika
- tereti: više hipoteka i jedna ovrha

Podaci iz posjed. lista: DGU Područni ured za katastar Slavonski Brod

- posjedovni list broj: 11485
- katastarska općina: Slavonski Brod

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice / Način uporabe	Površina (m^2)
335	Oraščić / cesta	1306
1079/3	Ulica 108. brigade ZNG / dvorište	23
1079/4	Ulica 108. brigade ZNG / cesta	9246
1080/3	Ulica 108. brigade ZNG / dvorište	14
1102	Oraščić / cesta	5928

- posjednici: više posjednika

1.2. PODACI O OČEVIDU, DANU KAKVOĆE I DANU VREDNOVANJA

Datum očevida: 3. ožujak 2023. god.

Prisutni na očevidu: nitko

Korištena dokumentacija na očevidu: detalj kopije katastarskog plana

Datum procjene kvalitete: 3. ožujak 2023. god.

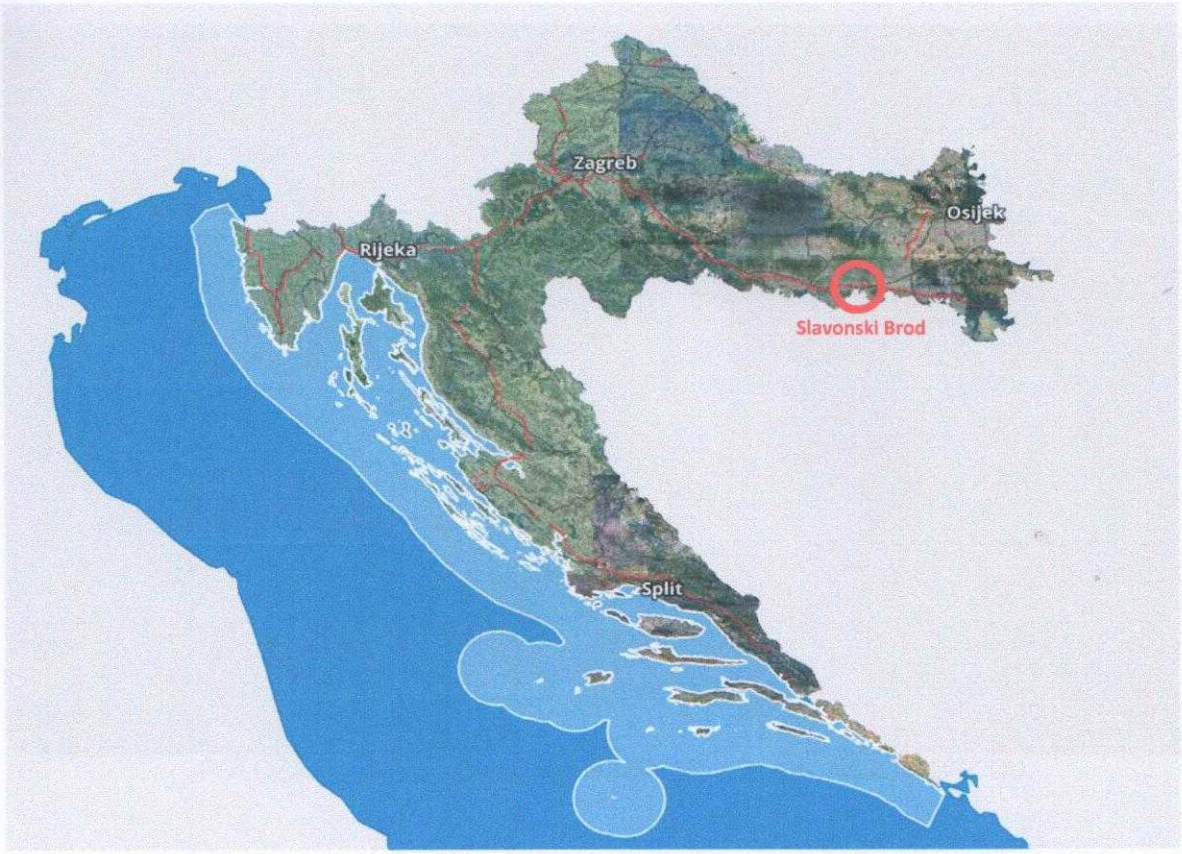
Datum procjene vrijednosti: 3. ožujak 2023. god.

Na očevidu procjenjivane nekretnine nisam mogao fotografirati zbog toga što je unutar kompleksa Đuro Đaković zabranjeno fotografiranje i zbog toga nema fotodokumentacije.

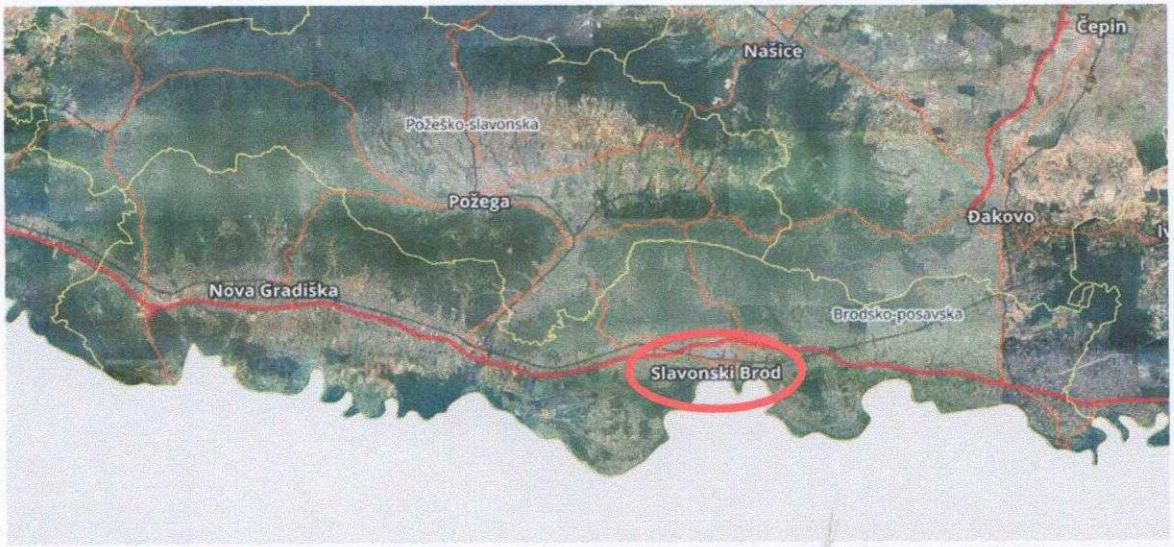
2. LOKACIJA NEKRETNINA

2.1. REGIONALNI POLOŽAJ

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Slavonskom Brodu, u Brodsko - posavskoj županiji.
Grad Slavonski Brod nalazi se sjeveroistočnom dijelu republike Hrvatske oko 180 km istočno od Zagreba.
Grad Slavonski Brod nalazi se na jugu središnjeg dijela Brodsko - posavske županije. Slavonski Brod je smješten uz rijeku Savu i uz granicu s Republikom Bosnom i Hercegovinom.
U Slavonskom Brodu nalaze se most preko Save i stalni međunarodni granični cestovni prijelazi.
Kroz Slavonski Brod prolaze autocesta A3 i željeznička pruga koja je dio Paneuropskog koridora X.



POLOŽAJ GRADA SLAVONSKOG BRODA U REPUBLICI HRVATSKOJ



POLOŽAJ GRADA SLAVONSKOG BRODA U BRODSKO - POSAVSKOJ ŽUPANIJI

2.2. LOKALNI POLOŽAJ

Predmetne nekretnine nalaze se u Slavonskom Brodu unutar kompleksa nekadašnje tvornice Đuro Đaković koji je lociran sjeverno od centra grada i željezničke pruge.

Kompleks se nalazi oko 2,3 km od centra grada i županijske i gradske uprave neposredno sjeverno od željezničkog i autobusnog kolodvora.



POLOŽAJ KOMPLEKSA ĐURO ĐAKOVIĆ U SLAVONSKOM BRODU



POLOŽAJ PROCJENJIVANIH NEKRETNINA UNUTAR KOMPLEKSA ĐURO ĐAKOVIĆ

3. KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

3.1. ZEMLJIŠTA

K.č. br. 1104/10 k.o. Bukovlje je nepravilnog oblika orjentirana u smjeru sjever - jug. Ukupna duljina zemljišta je oko 50,0 m, prosječna širina u sjevernom dijelu oko 12,5 m, a u južnom oko 25,0 m.

3.2. PLANSKI STATUS

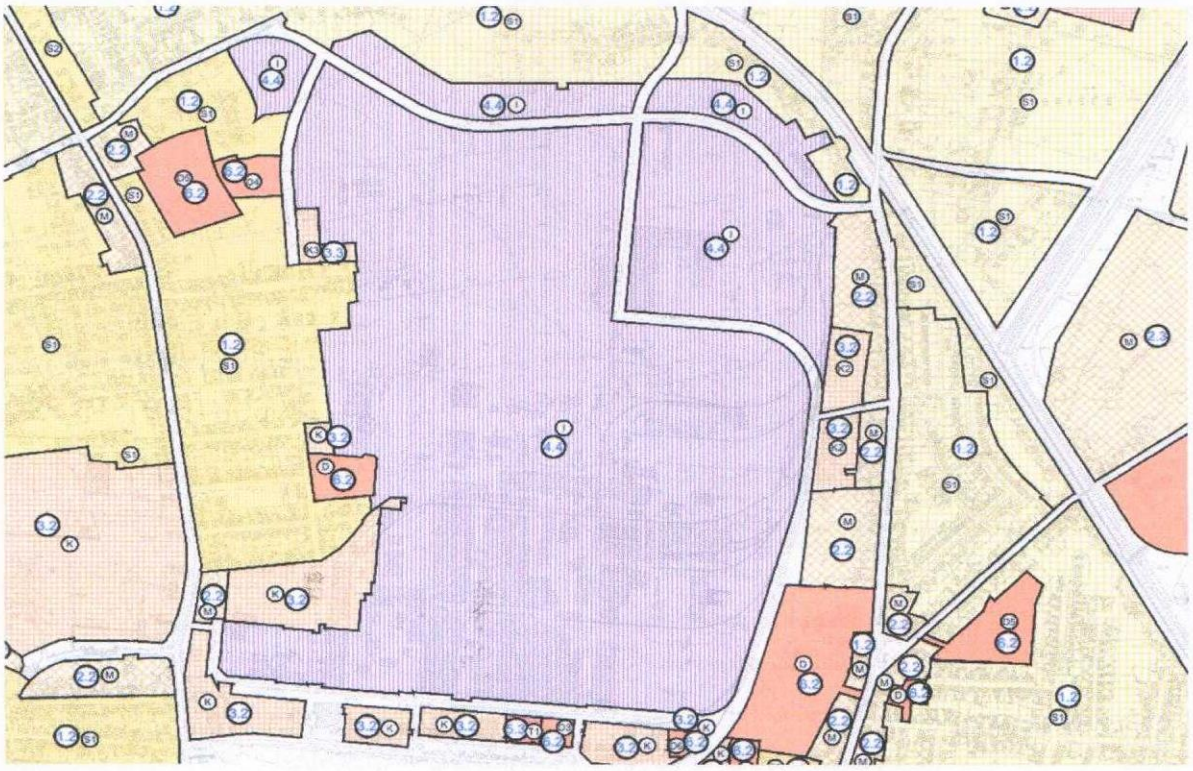
Na lokaciji predmetne nekretnine na snazi je Generalni urbanistički plan grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 02/05 i 10/08 i Službeni glasnik Grada Slavonskog Broda 01/16) i Urbanistički plan uređenja gospodarsko - proizvodne zone "Đuro Đaković" (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 10/08).

Prema Urbanističkom planu uređenja gospodarsko - proizvodne zone "Đuro Đaković" procjenjivane nekretnine su dijelovi prometnica i na njima nije moguća gradnja nikakvih drugih građevina.
Zbog toga nisu svrstana ni u jednu zonu i za njih nije propisana mjera građevinskog korištenja - iskoristivost zemljišta.

Prema članku 11., stavku 2, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

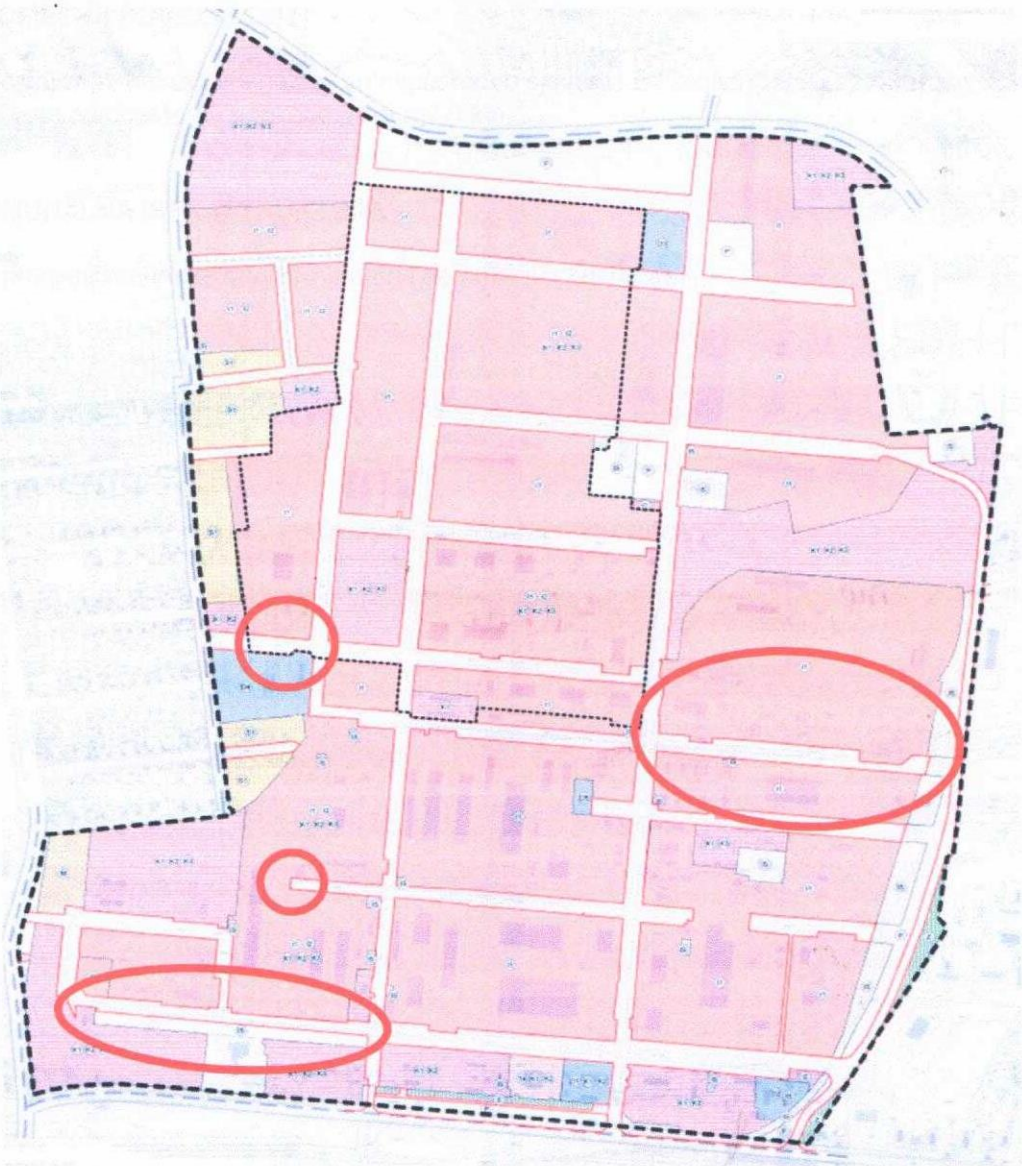
Prema Generalnom urbanističkom planu grada Slavonskog Broda u neposrednom susjedstvu i okruženju procjenjivanih nekretnina nalaze se građevinske čestice u zoni I - zoni gospodarske namjene - proizvodne, pravila gradnje 4.4.
Zbog toga za potrebe procjene tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina usvajam mjere građevinskog korištenja za zonu I, pravila gradnje 4.4.

U zoni I unutar industrijske zone Đuro Đaković maksimalni koeficijent izgrađenosti zemljišta je 0,7, a maksimalni koeficijent nadzemne iskoristivost je 4,1.



LIST 4.5.	Način i uvjeti gradnje
TUMAČ ZNAKOVA	
NAČIN I UVJETI GRADNJE	
	ZONA 1.1 - 1.7 S1 - obiteljske kuće, S2 - niska stambena izgradnja, S3 - višestambena izgradnja, SV - zona sanacije degradiranog područja dijela vodocrpilišta
	ZONA 2.1 - 2.4 M - mješovita namjena
	ZONA 3.1 - 3.4 K - gospodarska namjena - poslovna
	ZONA 4.1 - 4.4 I - gospodarska namjena - proizvodna
	ZONA 5.1 - 5.4 T - gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička
	ZONA 6.1 - 6.4 D - društvena namjena
	TVRĐAVA BROD
	ZONA R1 - R3 R - sportsko - rekreacijska namjena
	GROBLJE

NAČIN I UVJETI GRADNJE IZ GUP-a SLAVONSKOG BRODA



GRANICA OBUHVATA

GRANICA SLOBODNE ZONE

S1 STAMBENA NAMJENA (S1 - obiteljske kuće)

M MJEŠOVITA NAMJENA

D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D1- zdravstvena stanica, D2- strojarski fakultet, D3- carinarnica, D4- vatrogasni centar- MUP, D5- poduzetnički inkubator)

I GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNA (I1- pretežito industrijska, I2- pretežito zanatska)

K GOSPODARSKA NAMJENA- POSLOVNA (K1 - uslužna, K2 - trgovačka, K3 - komunalno-servisna)

T4 GOSPODARSKA NAMJENA- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (T4 - ugostiteljstvo; restaurant, caffe i sl.)

Z ZAŠTITNO ZELENILO

IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

CESTOVNI KORIDORI

P PARKING

NAMJENA POVRŠINA PREMA UPU "ĐURO ĐAKOVIĆ"

3.3. GRAĐEVINE NA ZEMLJIŠTU

Na procjenjivanim zemljištima nalaze se dijelovi asfaltiranih prometnica unutar kompleksa Đuro Đaković i na njima nema drugih građevina.

3.4. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nekretnine značajniji izvor buke

Zagađenje: Na lokaciji nekretnine nema izvora zagađenja zraka ili tla.

3.5 PROMETNA POVEZANOST

Procjenjivane nekretnine nalaze se neposredno sjeverno od željezničkog i autobusnog kolodvora, a od čvora autoceste A3 udaljene su oko 7,0 km.

3.6 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Na procjenjivanim nekretninama nema komunalnih priključaka.

3.7. SADAŠNJE KORIŠTENJE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine se koriste kao dijelovi prometnica.

3.8. RAZVOJNI POTENCIJAL PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Kako su procjenjivane nekretnine dijelovi prometnica na njima se ne mogu graditi druge građevine.

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Preuzeto iz poblikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. koju je objavio Ekonomski institut Zagreb.

4.1. GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

U 2021. godini ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2021. godini ostvareno je 45,7 posto više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7 posto.

Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2020. i 2021. godini:

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m²		
	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene (%)
Primorsko-goranska	2.097	2.828	34,9%	367,6	440,0	19,7%
Splitsko-dalmatinska	2.299	3.161	37,5%	663,7	696,2	4,9%
Istarska	2.252	3.338	48,2%	334,8	371,4	10,9%
Koprivničko-križevačka	81	177	118,5%	104,6	67,1	-35,9%
Bjelovarsko-bilogorska	113	124	9,7%	61,7	47,2	-23,5%
Osječko-baranjska	546	580	6,2%	28,5	38,1	33,7%
Zagrebačka	1.213	2.105	73,5%	116,4	148,9	27,9%
Sisačko-moslavačka	277	422	52,3%	5,9	12,6	113,6%
Varaždinska	558	642	15,1%	25,2	23,3	-7,5%
Zadarska	2.105	3.811	81,0%	499,8	512,1	2,5%
Međimurska	463	627	35,4%	43,0	41,5	-3,5%
Vukovarsko-srijemska	256	362	41,4%	26,8	38,2	42,5%
Virovitičko-podravska	62	59	-4,8%	46,3	55,7	20,3%
Karlovačka	286	471	64,7%	41,7	35,2	-15,3%
Brodsko-posavska	227	265	16,7%	82,0	91,5	11,6%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	84	137	63,1%	39,0	43,8	12,3%
Slavonski Brod	143	128	-10,5%	150,5	150,9	0,3%
Šibensko-kninska	950	1.387	46,0%	513,2	553,2	7,8%
Krapinsko-zagorska	370	613	65,7%	54,5	62,6	14,9%
Dubrovačko-neretvanska	650	873	34,3%	611,8	580,0	-5,2%
Požeško-slavonska	184	221	20,1%	19,3	12,4	-35,8%
Ličko-senjska	318	482	51,6%	179,8	218,8	21,7%

U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostatku Hrvatske.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2021. godini, vidljivo je da do povećanja cijene dolazi u 13 županija, dok u 8 županija medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2021. godini Sisačko-moslavačka županija gdje je zabilježen godišnji rast od 113,6 posto. Osim u Sisačko-moslavačkoj županiji, međugodišnji rast cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Zagrebačka, Ličko- senjska, Virovitičko-podravska, Primorsko-goranska, Krapinsko-zagorska, Brodsko- posavska, Istarska, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska i Zadarska županija.

U Brodsko - posavskoj županiji primjetan je rast medijalne cijene građevinskih zemljišta u 2021. u odnosu na 2020. god. za 11,5%.

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze što je moguće bliže predmetnom zemljištu.

Poredbene nekretnine uzimaju se iz informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod

5.2.1. Obilježja procjenjivanih zemljišta

Vrsta korištenja:	- građevinsko zemljište
Pristup:	- asfaltnim kolnicima ostalih prometnica unutar kompleksa Đuro Đaković
Kategorija zemljišta:	- I kategorija
Uknjiženi tereti:	više hipoteka i jedna ovrha

5.2.2. Poredbene nekretnine

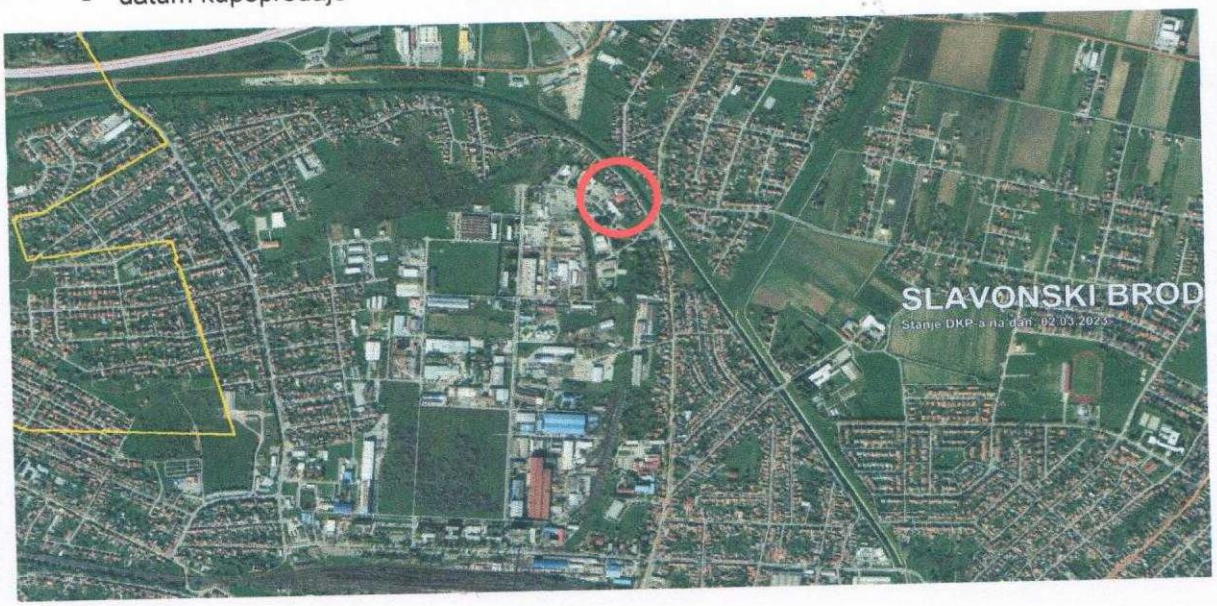
POREDBENA NEKRETNINA 1

- izvor informacije:	eNekretnine	
- lokacija:	u Slavonskom Brodu, k.č. br. 325/57 k.o. Slavonski Brod	
- namjena zemljišta:	građevinsko - I zona - pravila gradnje 4.4.	
- površina:	2.636	m^2
- kategorija zemljišta	I	
- cijena:	374.447,60	kn
- jedinična cijena:	142,05	kn/m^2
- jedinična cijena:	18,97	$€/m^2$ (1 € = 7,488952 kn na dan kupoprodaje)
- Kig:	0,70	
- Kis:	4,10	
- datum kupoprodaje	24. 06. 2021.	



POREDBENA NEKRETNINA 2

- izvor informacije: eNekretnine
- lokacija: u Slavonskom Brodu, k.č. br. 290 k.o. Slavonski Brod
- namjena zemljišta: građevinsko - I zona - pravila gradnje 4.4.
- površina: 486 m^2
- kategorija zemljišta I
- cijena: 52.000,00 kn
- jedinična cijena: 107,00 kn/m^2
- jedinična cijena: 14,35 $€/m^2$ (1 € = 7,456065 kn na dan kupoprodaje)
- Kig: 0,70
- Kis: 4,10
- datum kupoprodaje 14. 02. 2020.



POREDBENA NEKRETNINA 3

- izvor informacije: eNekretnine
- lokacija: u Slavonskom Brodu, k.č. br. 5106/3 k.o. Slavonski Brod
- namjena zemljišta: građevinsko - K zona - pravila gradnje 3.3.
- površina: 351 m^2
- kategorija zemljišta: I
- cijena: 44.000,00 kn
- jedinična cijena: 125,36 kn/m^2
- jedinična cijena: 16,69 $€/m^2$ (1 € = 7,511616 kn na dan kupoprodaje)
- Kig: 0,50
- Kis: 2,40
- datum kupoprodaje 12. 11. 2021.



Temeljem Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst) detalji kupoprodajnih ugovora za poredbene nekretnine neće biti iskazani.

5.2.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta

Poredbena zemljišta imaju slijedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

1.	Kategorije zemljišta:	1. kategorija
2.	Mjere građevinskog korištenja:	utvrđuje se proporcionalno površini zemljišta i odredbama prostornog plana
3.	Upisani tereti i prava:	nema

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Neuknjiženih tereta i stvarnih prava
2. Izgrađenih nadzemnih ili podzemnih građevina
3. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

Poredba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

5.2.4. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku

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*
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

Poredbeno zemljište	Katastarska općina	Grad / naselje	Površina k.č.	Jedinična kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	2.636	18,97	24. 06. 2021.	122,17	139,65	1,14	21,62
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	486	14,35	14. 02. 2020.	109,31	139,65	1,28	18,37
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	351	16,69	12. 11. 2021.	124,37	139,65	1,12	18,69

5.2.5. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem

	Procjenjivano zemljište	Poredbeno zemljište 1	Poredbeno zemljište 2	Poredbeno zemljište 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena jedinična kupoprodajna cijena (€/m²)		21,62	18,37	18,69
FIZIČKI ASPEKTI				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Prilagodba (prilog 4. Pravilnika)		1,00	1,00	1,00
Prostorni plan - zona (pravila gradnje)	GUP Slavonski Brod, UPU Đuro Đaković	GUP Slavonski Brod, UPU Đuro Đaković	GUP Slavonski Brod, UPU Đuro Đaković	GUP Slavonski Brod, UPU Đuro Đaković
Koef. nadzemne iskoristivosti	4,10	4,10	4,10	2,40
Prilagodba (0,41 - 2,44)		1,00	1,00	1,39
Buka	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 6. Pravilnika)		1,00	1,00	1,00
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 7. Pravilnika)		1,00	1,00	1,00
Prava i tereti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (poglavlje 4. Zakona)		1,00	1,00	1,00
Korekcioni koeficijenti		1,0000	1,0000	1,3900
Izjednačena tržišna vrijednost (€/m²)		21,62	18,37	25,98

5.2.6. Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbeno zemljište	Izjednačena jedinična cijena zemljišta (€/m²)
1	21,62
2	18,37
3	25,98
Prosječna cijena	**21,99**

5.2.7. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta

Poredbeno zemljište:			1	2	3
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):			0%	0%	39%
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Odstupanje od prosjeka:			0,37	3,62	-3,99
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):			2%	16%	18%
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Kvadrat odstupanja od prosjeka:			0,13	13,12	15,92
Standardno odstupanje:			3,12		14,18%
Dvostruko standardno odstupanje:	6,24	2 - sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.2.8. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod

Katastarska čestica	Površina čestice (m^2)	Jedinična cijena (€/m^2)	Vrijednost katastarske čestice (€)
335	1306	21,99	28.719,92
1079/3	23	21,99	505,79
1079/4	9246	21,99	203.326,49
1080/3	14	21,99	307,87
1102	5928	21,99	130.361,18
UKUPNO:			**363.221,24**

5.2.9. Vrijednost udjela tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju u tržišnoj vrijednosti procjenjivanih nekretnina na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 k.o. Slavonski Brod

Katastarska čestica	Vrijednost katastarske čestice (€)	Suvlasnički udio tvrtke ĐĐ KOTLOVI	Vrijednost suvlasničkog udjela (€)
335	28.719,92	7548 / 445236	486,88
1079/3	505,79	7548 / 445236	8,57
1079/4	203.326,49	7548 / 445236	3.446,95
1080/3	307,87	7548 / 445236	5,22
1102	130.361,18	7548 / 445236	2.209,99
UKUPNO:			6.157,62
ZAOKRUŽENO:			**6.200,00**

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Vrijednost udjela tvrtke ĐURO ĐAKOVIĆ KOTLOVI d.o.o. u stečaju u tržišnoj vrijednosti procjenjivanih nekretnina na k.č. br. 335, 1079/3, 1079/4, 1080/3 i 1102 upisanim u zk. ul. br. 1692 k.o. Slavonski Brod iznosi:

6.200,00 €

U Slavonskom Brodu, 6. ožujak 2023. god.

Stalni sudski vještak
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Goran Imrović, dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GORAN IMROVIĆ
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
Nas. Slavonija II 2/6

7. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem da sam prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnina postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i nemam nikakve imovinske ili pravne veze s predmetima procjene.

U Slavonskom Brodu, 6. ožujak 2023. god.

Stalni sudski vještak
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Goran Imrović, dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GORAN IMROVIĆ
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
Nas. Slavonija II 2/6



DETALJ KATASTARSKOG PLANA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 01.03.2023. 10:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uloška: 1692

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	335	CESTA ORAŠĆIĆ			1306	
2.	1079/3	DVORIŠTE U UL DR. M. BUDAKA			23	
3.	1079/4	CESTA U UL DR. M. BUDAKA			9246	
4.	1080/3	DVORIŠTE U UL DR. M. BUDAKA			14	
5.	1102	CESTA ORAŠĆIĆ			5928	
		UKUPNO:			16517	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Suvlasnički dio: 3266/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ TPU DD	
	3. Suvlasnički dio: 9447/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ ALATNICA DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA 1	
3.1	Zaprimljeno 12.04.2013. broj Z-3152/13 Temeljem Rješenja FINA RC ZAGREB NAGODBENO VIJEĆE HR04, Zagreb, Albrechtova 42, od 09. travnja 2013. br. KL: UP-I/110/07/13-01/1933 i Ur. br:04-06-13-1933-16 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu nad dužnikom Đuro Đaković Alatnica društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i usluge, Slav. Brod, Dr. Mile Budaka 1, OIB: 30642826458, dana 09. travnja 2013., na nekretnine upisane u A.	ZABILJEŽBA
	4. Suvlasnički dio: 15795/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ TP DD	
	6. Suvlasnički dio: 36234/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ TSV DD	
	10. Suvlasnički dio: 42627/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ MONTAŽA DD	
	11. Suvlasnički dio: 2265/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ IRC DD	
	12. Suvlasnički dio: 1490/445236	
	ĐURO ĐAKOVIĆ CIR DD	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 3735/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ INŽENJERING DD PO	
14.	Suvlasnički dio: 42/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ TPSU DD, ŽUPANJA	
15.	Suvlasnički dio: 27028/445236	
	ARMAGOR ESTATE D.O.O., OIB: 35067013886, MIRAMARSKA CESTA 24, 10000 ZAGREB	
16.	Suvlasnički dio: 8979/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ TZS DOO	
17.	Suvlasnički dio: 9021/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ TAUP DD	
18.	Suvlasnički dio: 4884/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ TPPU DP SPO	
19.	Suvlasnički dio: 25656/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ EI DOO	
20.	Suvlasnički dio: 5397/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ PODUZEĆE ZA GRAĐEVINSKE USLUGE DOO	
21.	Suvlasnički dio: 1362/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ PODUZEĆE ZA REMONT I ODRŽAVANJE DOO	
22.	Suvlasnički dio: 447/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ COMMERCE DD	
23.	Suvlasnički dio: 405/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ TC MIGALOVCI DOO	
24.	Suvlasnički dio: 3000/445236 ĐURO ĐAKOVIĆ MONTAŽA REMONT GRAĐEVINSKIH STROJEVA DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1	
25.	Suvlasnički dio: 1306/445236 LIOR DOO, SLAV. BROD, SV. ANTUNA BR. 104	
26.	Suvlasnički dio: 2702/445236 VALIONICA DOO, SLAV. BROD, V. NOVAKA BR. 40	
27.	Suvlasnički dio: 5010/445236 NEO TECH DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1	
29.	Suvlasnički dio: 1475/445236 EURO-BROD DOO, SLAV. BROD, OSJEČKA BR. 22	
30.	Suvlasnički dio: 2230/445236 GUMA BROD, SIBINJ, B. RADIĆA BR. 86	
32.	Suvlasnički dio: 7548/445236 ĐĐ KOTLOVI D.O.O., SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
32.1	Zaprimljeno 15.09.2021.g. pod brojem Z-11343/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-601/2021-9 15.09.2021, nad dužnikom ĐĐ KOTLOVI d.o.o., OIB: 58454385280, dr. Mile Budaka 1, Slavonski Brod	ZABILJEŽBA na 32 (1.1)
33. Suvlasnički dio: 3975/445236 **ČULJAK PROIZVODNJA RAZNOVRSNIH PREDMETA , SLAV. BROD, M. PAVLINOVIĆA BR. 69**		
34. Suvlasnički dio: 3501/445236 **MARKOVIĆ MATO, OIB: 59853796857, SLAV. BROD, ŠUBIĆEVA BR. 30**		
35. Suvlasnički dio: 162/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ STROJNA OBRADA D. O. O., OIB: 60314119747, ULICA 108. BRIGADE ZNG 86A, 35000 SLAVONSKI BROD**		
36. Suvlasnički dio: 8048/445236 **SAINT JEAN INDUSTRIES DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
37. Suvlasnički dio: 315/445236 **MEMOVIĆ RAIF, SLAV. BROD, A. STARČEVIĆA BR. 55**		
38. Suvlasnički dio: 1123/445236 **STROJARSKI FAKULTET SLAV. BROD, SLAV. BROD, TRG I. B. MAŽURANIĆ BR. 18**		
39. Suvlasnički dio: 8195/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ TVORNICA ODLJEVAKA DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
41. Suvlasnički dio: 6396/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ STROJNA OBRADA DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
42. Suvlasnički dio: 1197/445236 **BRODOMETAL DOO, SLAV. BROD, OSJEČKA BR.324, MB 3450066**		
43. Suvlasnički dio: 375/445236 **TTT STELA DOO PODUZEĆE ZA PROIZVODNJU PROIZVODA OD PLASTIKE , TRGOVINU I UVOZ-IZVOZ , SLAV. BROD, S. DUBRAVČIĆA KLIKERA BR. 21**		
45. Suvlasnički dio: 528/445236 **KOŽUL DOO, SLAV. BROD, VINOGRADSKA C. BR. 2G**		
46. Suvlasnički dio: 1353/445236 **PINIJA DOO PROIZVODNJA I PROMET NAMJEŠTAJA, SLAV. BROD, M. PAVLINOVIĆA BR. 85**		
47. Suvlasnički dio: 3912/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ PROIZVODNJA OPREME DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
48. Suvlasnički dio: 2955/445236 **MEDVED IVAN, OIB: 47219816385, VINOGRADSKA CESTA 56, 35252 BRODSKI STUPNIK**		
49. Suvlasnički dio: 1930/445236 **GRATIS COMMERCE D.O.O. , SLAV. BROD, PALMOTIĆEVA BR. 10**		
50. Suvlasnički dio: 245/445236 **ENERGO INŽENJERING DD, SLAV. BROD, S. PL. HORVATA BR. 28**		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
51. Suvlasnički dio: 304/445236		
CRNOGORAC JAKOV VLASNIK OBRTA METALAC USLUGE I ODRŽAVANJE, SLAV. BROD, T. SMIČIKLASA BR. 1		
52. Suvlasnički dio: 10/445236		
FALCON ELECTRONIC D.O.O., OIB: 08554241826, SLAV. BROD, VINOGRADSKA CESTA 2B3		
54. Suvlasnički dio: 23/445236		
MATKOVIĆ DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1		
55. Suvlasnički dio: 1616/445236		
HAURDIĆ JASMIN VLASNIK TAPETARIJE HAURDIĆ, SLAV. BROD, A. ŠTAMPARA BR. 49		
56. Suvlasnički dio: 135/445236		
PODUZETNIČKI INKUBATOR BRODIN DOO , SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1		
57. Suvlasnički dio: 480/445236		
KRZNARIĆ ZORAN, OIB: 13880225129, MATIJE GUPCA 20, 35214 DONJI ANDRIJEVCI		
58. Suvlasnički dio: 24/445236		
IMO-EL D.O.O. , SLAV. BROD, SLAVONIJA I/1		
2.1	Zaprimljeno 03.07.2013. broj Z-5483/13 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnina br. 01/08 od 16. veljače 2008. br. Ov-13942/2008 i Dodatka ugovoru o prodaji nekretnina br. 01/08 od 21. lipnja 2013. godine, Izjave od 28. prosinca 2012. br. Ov-3/13 i Izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu od 03. srpnja 2013. br. R3-4858/13 predbilježuje se pravo vlasništva na 1/2 dijela nekretnine IMO-el d.o.o. u A (odnosno 12/445236 dijela čestica upisanih u A) za korist: **ALADROVIĆ PETAR, OIB: 70116692004, SLAVONSKI BROD, NAS. SLAVONIJA I/1**	PREDBILJEŽBA
2.2	zabilježuje se da će predbilježba prava vlasništva pod br Z-5483/13 biti opravdana po dostavi Potvrde o isplati kupoprodajne cijene u cijelosti.	ZABILJEŽBA
59. Suvlasnički dio: 207/445236		
BRUNO D.O.O., SLAV. BROD, SLAVONIJA II 6/1		
60. Suvlasnički dio: 4529/445236		
GRAD SLAVONSKI BROD, VUKOVARSKA BR. 1, SLAV. BROD		
61. Suvlasnički dio: 330/445236		
ENERGO INŽENJERING DOO, SLAV. BROD, S. PL. HORVATA BR. 28		
63. Suvlasnički dio: 2350/445236		
ČARAPINA DRAGAN, SLAV. BROD, J. KOZARCA BR. 18		
64. Suvlasnički dio: 420/445236		
ZLATAREVIĆ SVJETLANA VLASNIK OBRTA OLEA AGENCIJA ZA MARKETING I PROMIDŽBU, JMBG: 9079683071105, SLAV. BROD, P. PRERADOVIĆA BR. 2		
65. Suvlasnički dio: 8859/445236		
JURIŠIĆ ZVONIMIR VLASNIK OBRTA PREMIUM PETROL, SLAV. BROD, POŽEŠKA 1A		
66. Suvlasnički dio: 72351/445236		
ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1		
67. Suvlasnički dio: 58/445236		
REPUBLIKA HRVATSKA		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Upisuje se pravo upravljanja na nekretnine u A-za korist: **MINISTARSTVO FINANCIJA, CARINSKA UPRAVA**	
68. Suvlasnički dio: 14312/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ ELEKTROMONT DD, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
70. Suvlasnički dio: 25961/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ STAN DOO, SLAV. BROD, DR. M. BUDAKA BR. 1**		
71. Suvlasnički dio: 245/445236 **KOŽUL DOO, SLAV. BROD, VINOGRADSKA BR. 2G**		
73. Suvlasnički dio: 2151/445236 **SKOPLJAK MARIJAN, KAŠTEL GOMILICA, PUT GROBLJA BB**		
76. Suvlasnički dio: 9012/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ TERMOENERGETSKA POSTROJENJA DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
78. Suvlasnički dio: 427/445236 **SKOPLJAK MARIJAN, OIB: 78694711632, KAŠTEL GOMILICA, PUT GROBLJA BB**		
79. Suvlasnički dio: 27043/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING DD, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**		
80. Suvlasnički dio: 300/445236 **SKOPLJAK MARIJAN, KAŠTEL GOMILICA, PUT GROBLJA BB**		
81. Suvlasnički dio: 7/445236 **APIS DOO, SLAV. BROD, N. ZRINSKOG BR. 57**		
83. Suvlasnički dio: 62/445236 **TURČINOVIĆ DARIO, OIB: 90331983362, SLAV. BROD, KRALJICE JELENE BR. 53**		
84. Suvlasnički dio: 315/445236 **DECO D.O.O., OIB: 45455563787, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD**		
85. Suvlasnički dio: 4459/445236 **SAINT JEAN INDUSTRIES D. O. O., OIB: 02852188530, ULICA 108. BRIGADE ZNG 110, 35000 SLAVONSKI BROD**		
86. Suvlasnički dio: 10/445236		
AUTOTRANS D.D., OIB: 19819724166, ŠETALIŠTE 20. TRAVNJA 18, 51557 CRES		
2.1	Zaprimljeno 03.01.2014. broj Z-27/14 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu od 31. prosinca 2013. broj St-111/2012-31 zabilježuje se rješenje o prodaji u stečajnom postupku, nekretnina vlasništvo stečajne mase dužnika Fenestra doo u stečaju Sl. Brod od 31. prosinca 2013. broj St-111/2012-31 Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu.	ZABILJEŽBA
87. Suvlasnički dio: 3921/445236		
ŠTED-INVEST D.O.O., OIB: 88831481655, SLAVONSKA AVENIJA 3, 10000 ZAGREB		
88. Suvlasnički dio: 32698/445236 **ĐURO ĐAKOVIĆ ROBNI TERMINAL DOO**		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
89. Suvlasnički dio: 26356/445236		
ĐURO ĐAKOVIĆ TEP D.O.O., OIB: 73880953014, ULICA 108. BRIGADE ZNG 84, 35000 SLAVONSKI BROD		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (9447/445236)			
1.1	Zaprimljeno 07.09.2009. broj Z-7201/09 Temeljem ugovora o založnom pravu od 31. kolovoza 2009. br. Ov-8901/09 i povjesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Slavonskom Brodu od 30. lipnja 2009. na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 5.602.866,62 KN (petmilijunašestodvijetisućeosamstošezdesetšestcijelihšezdesetdvijekn) za korist: **MINISTARSTVO FINANCIJA REPUBLIKE HRVATSKE, POREZNA UPRAVA-PODRUČNI URED SLAVONSKI BROD**	5.602.866,62 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 474 ko Kaniža kao glavni uložak i u zk. ul. 808, 4429, 4526, 12447, 5639, 4387 i 1692 ko Slavonski Brod kao sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 3 (9447/445236)			
2.1	Zaprimljeno 09.03.2010. broj Z-1843/10 Temeljem solemniziranog Ugovora o založnom pravu od 08. ožujka 2010. godine, br. Ou- 1691/10 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 7.750.634,08 KN (sedammilijunasedamstopedesettisućašestotridesetčetirikune i osamlipa) (7.036.971,65 kn glavnice i 713.662,43 kn kamate), zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 7.036.971,65 kn teče od 03. ožujka 2010. godine, i s rokom vraćanja koji će vjerovnik naknadno odrediti, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA-PODRUČNI URED SLAVONSKI BROD, OIB: 18683136487**	7.750.634,08 KN	
2.2	zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 474 k.o. Kaniža kao glavnom ulošku.		
1. Na suvlasnički dio: 37 (315/445236)			
1.1	Zaprimljeno 02.09.2014. broj Z-6372/14 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 01. rujna 2014. br. Ovr-1168/14, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, ovrhovoditelja PODRAVKA prehrambena industrija d.d. Koprivnica, A. Starčevića 32, MBS 010006549, OIB: 18928523252, protiv ovršenika Memović Raifa, vl. obrta "Alvorada", Slavonski Brod, Ivana Gundulića 27, OIB: 59352512072.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. Na suvlasnički dio: 76 (9012/445236)			
1.1	Zaprimljeno 11.08.2008. broj Z-6753/08 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 07. kolovoza 2008. br. Ov- 12217/2008, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, u iznosu kunske protuvrijednosti EUR 9.658.085,83 (slovima: devet milijuna šestopedesetosam tisuća osamdesetpet eura i osamdesetri centa), po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, te svih tražbina i uvjeta određenim čl. 1. Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 07. kolovoza 2008. br. Ov- 12217/2008 u zbirci isprava, a sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/4, 107/07)- za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD, OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6**	9.658.085,83 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	zabilježuje se zajednička hipoteka u z.k.ul. 880 k.o. Slav. Brod kao glavnom ulošku i z.k.ul. 5548, 4659, 5189, 4714, 4446, 4976/PU 1, 8103, 5725, 1692, 12197, 12447, 10947 k.o. Slav. Brod i z.k.ul. 455 k.o. Lužani, kao sporednim ulošcima		ZABILJEŽBA
7. Na suvlasnički dio: 76 (9012/445236)			
7.2	Zaprimljeno 14.12.2022.g. pod brojem Z-16673/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Đuro Đaković TEP d.o.o., OIB: 73880953014, Ulica 108. brigade ZNG 84, Slavonski Brod 35000, radi brisanja zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja.		ZABILJEŽBA na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 89 (26356/445236)			
8.2	Zaprimljeno 14.12.2022.g. pod brojem Z-16673/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Đuro Đaković TEP d.o.o., OIB: 73880953014, Ulica 108. brigade ZNG 84, Slavonski Brod 35000, radi brisanja zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja.		ZABILJEŽBA na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 03.03.2023. 10:13

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)
Posjedovni list: 11485

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
10/445236	FALCON ELEKTRONIC D.O.O., VINOGRADSKA CESTA 2/B3, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	08554241826
62/445236	TURČINOVIĆ DARIO, KRALJICE JELENE 53, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	90331983362
2230/445236	GUMA BROD, BRAĆE RADIĆ 86, SIBINJ (VLASNIK)	
8859/445236	JURIŠIĆ ZVONIMIR,VL.OBRTA, POŽEŠKA 1/A, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
420/445236	ZLATAREVIĆ SVJETLANA, VUKOVARSKA ULICA 4, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	60612105636
2350/445236	ČARAPINA DRAGAN, JOSIPA KOZARCA 18, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	08334860714
3266/445236	"Đ.Đ." TVOR.PRENOSNIKA I UREĐAJA D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
3735/445236	" Đ.Đ. " INŽINJERING D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1490/445236	" Đ.Đ." CIR D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
8979/445236	" Đ.Đ. " TVORNICA ZAVARENIH SUDOVA D.O.O, M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
480/445236	KRZNARIĆ ZORAN, MATIJE GUPCA 34, DONJI ANDRIJEVCI (VLASNIK)	13880225129
135/445236	PODUZETNIČKI INKUBATOR BRODIN D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
59054/445236	" Đ.Đ." ROBNI TERMINAL D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
36234/445236	"Đ.Đ." SPECIJALNA VOZILA D.D.-OIB:68807280553, SLAVONSKI BROD, M.BUDAKA 1 (VLASNIK)	
3975/445236	ĆULJAK PROIZVODNJA RAZNOVRSNIH PREDMETA, V.BABUKIĆA 12, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
9021/445236	ĐURO ĐAKOVIĆ APARATI D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
5397/445236	"Đ.Đ." POD.ZA GRAĐEVINSKE USLUGE D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1616/445236	HAURDIĆ JASMIN VLASNIK TAPETARIJE HAURDIĆ, ANDRIJE ŠTAMPARA 49, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
23/445236	MATKOVIĆ D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
304/445236	METALAC USLUGE I ODRŽAVANJE, T.SMIČIKLASA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
575/445236	ENERGO INŽENJERING D.O.O., S.PL.HORVATA 28, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1123/445236	STROJARSKI FAKULTET, TRG I. B. MAŽURANIĆ 18, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
14312/445236	"Đ.Đ." ELEKTROMONT D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	80984446263
3501/445236	MARKOVIĆ MATO, ŠUBIĆEVA ULICA 30, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	59853796857

24807/445236	ĐURO ĐAKOVIĆ TERMOENERGETSKA POSTROJENJA D.O.O., DR.MILE BUDAKA, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	73880953014
42/445236	"Đ.Đ." TPSU - ŽUPANJA D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
24/445236	IMO-EL D.O.O., SLAVONIJA I/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
315/445236	MEMOVIĆ RAIF, ANTE STARČEVIĆA 55, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	59352512072
8195/445236	"Đ.Đ." TVORNICA ODLJEVAKA D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
5010/445236	NEO-TECH D.O.O. ISTRAŽIVANJE,RAZ I TRG., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	77895833030
7/445236	APIS D.O.O., N.ZRINSKOG 57, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1306/445236	LIOR D.O.O., SVETOG ANTUNA 104, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
3000/445236	ĐĐ MONTAŽA REMONT GRAĐEVINSKIH STROJEVA D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
405/445236	"Đ.Đ." TC MIGALOVCI, M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
447/445236	"Đ.Đ." MARSONIA COMMERCE D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1362/445236	ĐĐ POD.ZA REMONT I ODRŽAVANJE D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
375/445236	TTT STELA D.O.O. PROIZ. I TRGOVINA, S.DUBRAVČIĆA KLIKERA 21, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1197/445236	BRODOMETAL D.O.O.ZA PRERI PROMET ROBA I USL.,UVOZ-IZVOZ, OSJEČKA 324, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
2878/445236	SKOPLJAK MARIJAN, PUT GROBLJA, KAŠTEL GOMILICA (VLASNIK)	
207/445236	BRUNO D.O.O., NASELJE SLAVONIJA II 6/1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1475/445236	EURO-BROD D.O.O., DR.M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1461/445236	" Đ.Đ. " HOLDING D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
25656/445236	" Đ.Đ. " ENERGETIKA I INFRASTRUKTURA DOO, M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
12507/445236	SAINT JEAN INDUSTRIES D.O.O., DR.MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	02852188530
26734/445236	KOŽUL D.O.O., OIB 99080771351, SLAVONSKI BROD, VINOGRADSKA 2G (VLASNIK)	
9447/445236	ĐURO ĐAKOVIĆ ALATNICA D.O.O., MILE BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
38633/445236	"Đ.Đ." PROIZVODNJA IND.OPREME D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
3912/445236	Đ.Đ PROIZVODNJA OPREME D.O.O., DR.M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
1353/445236	PINIJA D.O.O. PROIZ.I PROMET NAM.,OIB 45807163132, M.PAVLINOVIĆA 85, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
315/445236	DECO D.O.O. ZA PROIZVODNJU,USLUGE I TRGOVINU, M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	45455563787
2265/445236	" Đ.Đ." IRC D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
6396/445236	ĐĐ STROJNA OBRADA D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
2702/445236	VALIONICA D.O.O., V.NOVAKA 40, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
42627/445236	" Đ.Đ. " MONTAŽA D.D., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
4884/445236	"Đ.Đ." TPPU D.P.S.P.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
7548/445236	ĐĐ KOTLOVI D.O.O., M.BUDAKA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	
58/445236	DRŽAVNO VLASNIŠTVO-REPUBLIKA HRVATSKA, MARKOV TRG, ZAGREB (VLASNIK)	52634238587
4529/445236	GRAD SLAVONSKI BROD, VUKOVARSKA ULICA 1, SLAVONSKI BROD (VLASNIK)	58007872049

162/445236	ĐURO ĐAKOVIĆ STROJNA OBRADA D.O.O., ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	60314119747
	MINISTARSTVO FINANCIJA,CARINSKA UPRAVA, KATANČIĆEVA 5, ZAGREB (UPRAVITELJ)	
1930/445236	GRATIS COMMERCE D.O.O., ULICA VINOGRADSKA CESTA 2F, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	22512586806
26356/445236	ĐURO ĐAKOVIĆ TERMOENERGETSKA POSTROJENJA D.O.O., ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	73880953014
27028/445236	ARMAGOR ESTATE D.O.O. ZA POSLOVANJE NEKRETNINAMA, SAVSKA CESTA 106, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	35067013886
3921/445236	ŠTED-INVEST D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	88831481655
10/445236	AUTOTRANS D.D., ŠETALIŠTE 20. TRAVNJA 18, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	19819724166
2955/445236	MEDVED IVAN, VINOGRADSKA CESTA 56, 35252 BRODSKI STUPNIK (VLASNIK)	47219816385

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		335	**ORAŠČIĆ**	**1306**	6		
			CESTA	1306			
		1079/3	**Ulica 108. brigade ZNG**	**23**	19		
			DVORIŠTE	23			
		1079/4	**Ulica 108. brigade ZNG**	**9246**	18		
			CESTA	9246			
		1080/3	**Ulica 108. brigade ZNG**	**14**	19		
			DVORIŠTE	14			
		1102	**ORAŠČIĆ**	**5928**	12		
			CESTA	5928			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**16517**			

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

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/2020 i 74/22)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:

Generalni urbanistički plan grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 02/05 i 10/08 i Službeni glasnik Grada Slavonskog Broda 01/16)
Urbanistički plan uređenja gospodarsko - proizvodne zone "Đuro Đaković" (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 10/08)

Stručna literatura:

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ekonomski institut Zagreb, objavljeno 2022. god.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori Uhlir Ž. i Majčica B., izdanje 2016. god., izdavač Društvo građevinskih inženjera Zagreb