

**ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**



Nekretnine:	Nekretnine na k.č. 2816/2, k.o. Slavonski Brod
Lokacija:	Nikole Zrinskog 67, 35 000 Slavonski Brod
Naručitelj:	Upraviteljica stečajne mase Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje
Vlasnik:	NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod
Svrha:	Stečajni postupak nad dužnikom stečajna masa iz brisanog društva NIKA BAU d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 67, OIB 21953721847
Broj:	01/2026

U Slavonskom Brodu, 21. travnja 2026. godine

Stalni sudski vještak za
područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnosti
BOŽICA RIMAC
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
Ljudevita Gaja 13



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	9
3.1.	Zemljište	9
3.2.	Planski status	9
3.3.	Građevine na zemljištu	10
3.3.1.	Izgrađene građevine	10
3.3.2.	Podaci o legalitetu građevina	10
3.3.3.	Osnovne napomene o građevinama	10
3.3.4.	Osnovna obilježja građevina	10
3.3.5.	Iskaz površina i obujma stambene građevine	11
3.3.6.	Iskaz površina i obujma dvorišnih građevina	11
3.3.7.	Konstrukcije, materijali, opremljenost i opće stanje stambene građevine	11
3.4.	Buka i zagađenje	11
3.5.	Prometna povezanost	11
3.6.	Komunalna infrastruktura	11
3.7.	Sadašnje korištenje procjenjivanih nekretnina	11
3.8.	Razvojni potencijal procjenjivanih nekretnina	11
3.9.	Obilježja okolnih nekretnina	11
4.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
4.1.	Poslovni prostori	12
5.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
5.1.	Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	12
5.2.	Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora	12
5.2.1.	Poredbene nekretnine	13
5.2.2.	Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS	14
5.2.3.	Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom	15
5.2.4.	Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja	15
5.2.5.	Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene	16
5.3.	Procjena tržišne vrijednosti vanjskog parkirnog mjesta	17
5.3.1.	Poredbene nekretnine	17
5.3.2.	Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS	18
5.3.3.	Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom	19

5.3.4.	<i>Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja</i>	20
5.3.5.	<i>Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene</i>	22
5.4.	Procjena tržišne vrijednosti garažnog parkirnog mjesta	22
5.4.1.	<i>Poredbene nekretnine</i>	22
5.4.2.	<i>Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS</i>	22
5.4.3.	<i>Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom</i>	22
5.4.4.	<i>Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja</i>	22
5.4.5.	<i>Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene</i>	23
6.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	24
7.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	25
8.	PRILOZI	
	<i>Fotografije</i>	
	<i>Izvadak iz ZK uloška 1</i>	
	<i>Izvadak iz ZK uloška 31</i>	
	<i>Izvadak iz ZK uloška 33</i>	
	<i>Izvadak iz ZK uloška 39</i>	
	<i>Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 77489</i>	
	<i>Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 77483</i>	
	<i>Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 77489</i>	



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/277
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-15

Zagreb, 27. lipnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Božice Rimac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ljudevita Gaja 13, OIB: 46565671368, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Božica Rimac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ljudevita Gaja 13, OIB: 46565671368, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Božica Rimac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu kojom je stekla stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032301277|15

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovana je položila ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavila stručnu obuku u Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Imenovana je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužna o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva, a na temelju članka 8. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, br. 39/24.) imenovanoj će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Božica Rimac iz Slavonskog Broda, Ljudevita Gaja 13
2. Pismohrana-ovdje



514UPI71003230127715

Pozvana sam 01. travnja 2026. godine, putem mail-a od strane upraviteljice stečajne mase Monike Trkulje, Ulica Josip Kozarca 56, Bukovlje za izradu procjene nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB: 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod.

Vještačenjem treba utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB: 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod na k.č. 2816/2, k.o. Slavonski Brod.

1. OPĆI PODACI O NEKRETNINAMA

1.1. Podaci o predmetima procjene

STANJE U ZK ULOŠKU broj 27600, suvlasnički udio redni broj 1	
Katastarska općina	Slavonski Brod
Katastarska čestica	2816/2
Oznaka zemljišta	DVORIŠTE I ZGRADA MJESOVITE UPORABE
Površina	803 m ²
Vlastovnica	poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc m, wc ž, neto korisne površine 175,61 m ² , parkirna mjesta PM1 i PM2, netto korisne površine 6,26 m ² , sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne netto korisne površine 181, 87 m ² - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod
Tereti	nema

STANJE U ZK ULOŠKU broj 27600, suvlasnički udio redni broj 39	
Katastarska općina	Slavonski Brod
Katastarska čestica	2816/2
Oznaka zemljišta	DVORIŠTE I ZGRADA MJESOVITE UPORABE
Površina	803 m ²

<i>Vlastovnica</i>	parkirališno mjesto oznake 10 u garaži u podrumu neto korisne površine 5,40m ² u nacrtu označeno tamno ljubičastom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod
<i>Tereti</i>	nema

STANJE U ZK ULOŠKU broj 27600, suvlasnički udio redni broj 31	
<i>Katastarska općina</i>	Slavonski Brod
<i>Katastarska čestica</i>	2816/2
<i>Oznaka zemljišta</i>	DVORIŠTE I ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
<i>Površina</i>	803 m ²
<i>Vlastovnica</i>	parkirališno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu neto korisne površine 9,79m ² u nacrtu označeno rozom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod
<i>Tereti</i>	nema

STANJE U ZK ULOŠKU broj 27600, suvlasnički udio redni broj 33	
<i>Katastarska općina</i>	Slavonski Brod
<i>Katastarska čestica</i>	2816/2
<i>Oznaka zemljišta</i>	DVORIŠTE I ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
<i>Površina</i>	803 m ²
<i>Vlastovnica</i>	parkirališno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu neto korisne površine 8,35m ² u nacrtu označeno tsvijetlo zelenom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod
<i>Tereti</i>	nema

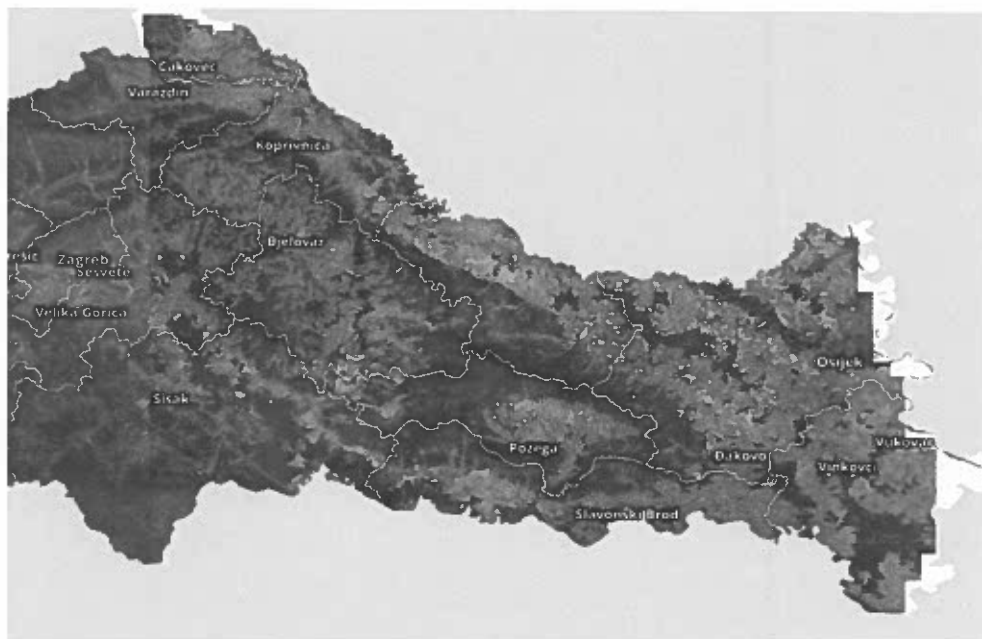
1.2. Podaci o očevidu, danu kakvoće i danu vrednovanja

<i>Datum očevida:</i>	14. travanj 2026. godine
<i>Prisutni na očevidu:</i>	stečajna upraviteljica Monika Trkulja
<i>Korištena dokumentacija na očevidu:</i>	podaci iz zemljišne knjige
<i>Datum procjene kvalitete:</i>	14. travanj 2026. godine
<i>Datum procjene vrijednosti:</i>	14. travanj 2026. godine

2. LOKACIJA NEKRETNINA

2.1. Regionalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Gradu Slavonskom Brodu, u Brodsko - posavskoj županiji.



Položaj Brodsko - posavske županije u RH



Položaj Slavonskog Broda u Brodsko - posavskoj županiji

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.

2.2. Lokalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Slavonskom Brodu, sjeveroistočno od centra grada, neposredno uz centar, unutar urbaniziranog dijela grada. U široj okolici se nalaze stambene obiteljske kuće i stambene zgrade slične ili jednake katnosti.



Položaj procjenjivanih nekretnina

3. **KARAKTERISTIKE NEKRETNINA**

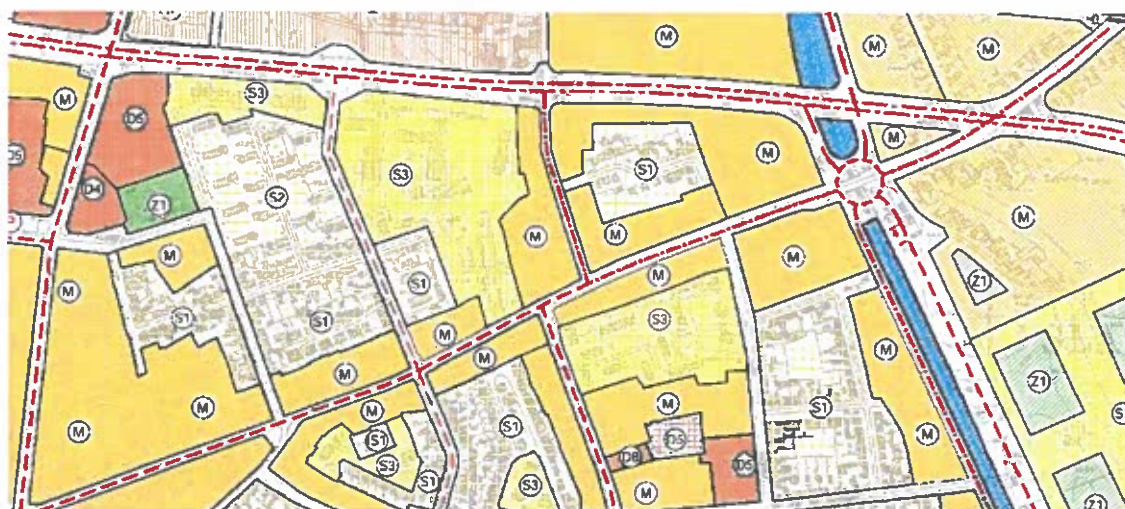
3.1. *Zemljište*

Zemljište je pravilnog pravokutnog oblika, orijentirano sjeveroistok-jugozapad.

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 1. i 2. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Slavonskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije 10/08 i 01/16).

Prema navedenom planu predmetna nekretnina se nalazi u zoni M - mješovita namjena.





Namjena i korištenje prostora prema GUP-u grada Slavonskog Broda

3.3. GRAĐEVINE NA ZEMLJIŠTU

3.3.1. Podaci o izgrađenim građevinama

Na k.č. 2816/2, k.o. Slavonski Brod nalazi se zgrada mješovite namjene, stambena i poslovna, parkirnim mjestima u garaži, koja se nalazi u podrumu zgrade.

3.3.2. Podaci o legalitetu građevina

U Informacijskom sustavu prostornog uređenja, na lokaciji je evidentirano Rješenje o izvedenom stanju KLASA 361-06/09-01/18 od 12. listopada 2029. godine. Dokumentacija nije dostavljena na uvid.

3.3.3. Osnovne napomene o građevinama

Sva saznanja o građevinama su u okviru obilaska građevina. Opis građevina je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti građevina.

Svi dijelovi građevina koji nisu vidljivi i pristupačni (instalacije, izolacije itd.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

3.3.4. Osnovna obilježja građevina

Zgrada je novije gradnje, katnosti Po+P+5, sa predmetnim parkirnim mjestima u podrumu, dok je predmetni poslovni prostor u prizemlju. Obzirom da nije dostavljena nikakva projektna dokumentacije, točnih podataka nema.

3.3.5. Iskaz površina i obujma procjenjivanih nekretnina

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE				
pretprostor	6,27	3,50	1,00	6,27
hodnik 1	22,01	3,05	1,00	22,01
hodnik 2	7,02	3,05	1,00	7,02
ured 1	16,23	3,05	1,00	16,23
ured 2	2,25	3,05	1,00	2,25
ured 3	26,24	3,05	1,00	26,24
ured 4	13,88	3,05	1,00	13,88
ured 5	13,88	3,05	1,00	13,88
ured 6	15,18	3,05	1,00	15,18
ured 7	18,55	3,05	1,00	18,55
ured 8	19,25	3,05	1,00	19,25
ostava	6,66	3,05	1,00	6,66
kuhinja	2,21	3,05	1,00	2,21
wc muški	3,25	3,05	1,00	3,25
wc ženski	2,73	3,05	1,00	2,73
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:	175,61			175,61

3.3.6. Iskaz površina i obujma parkirnih mjesta vanjskih i garažnih

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)	KOEFICIJENT	KORISNA POVRŠINA (m ²)
PM 1 i PM2 vanjsko	6,26		1,00	6,26
PM 2 garažno	9,79		1,00	9,79
PM 4 garažno	8,35		1,00	8,35
PM 10 garažno	5,40		1,00	5,40

3.3.7. Konstrukcije, materijali, opremljenost i opće stanje zgrade u kojoj su predmetne nekretnine

Katnost:	Po+Po+5
Godina izgradnje:	nepoznato, zgrada građena prije 20-ak godina
Konstruktivni sustav:	blok opeka sa AB serklažima
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	blok opeka debljine 25 cm betonski debljine 30 cm
Unutarnji nosivi zidovi:	blok opeka debljine 25 cm
Pregradni zidovi:	blok opeka debljine 12 cm
Stropna konstrukcija:	polumontažni strop AB ploča
Krovna konstrukcija:	ravni krov
Pokrov:	-
Oluci:	postavljeni horizontalni i vertikalni pocinčani oluci
Pročelja:	sva pročelja ožbukana
Vanjska stolarija:	PVC i aluminijska
Unutarnja stolarija:	drvena stolarija oličena uljanom bojom
Unutarnje uređenje:	
podovi:	- laminat i keramičke pločice, na balkonima i podrumu betonski
zidovi:	- svi zidovi ožbukani i završno oličeni bojom
stropovi:	- ožbukani i završno oličeni bojom
Održavanje građevine:	dobro
Instalacije:	izvedene sve potrebne instalacije
Opće stanje:	vrlo dobro
Zgrada se koristi za stanovanje, prizemlje za poslovne prostore. U predmetnom poslovnom prostoru je tvrtka u najmu.	

3.4. Buka i zagađenje

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

3.5. Prometna povezanost

Pristup lokacije je direktno na gradsku prometnicu.

3.6. Komunalna infrastruktura

Predmetna zgrada je priključena na svu potrebnu infrastrukturu. Parkiranje osobnih vozila moguće je u neposrednoj blizini zgrade i na parkirnim mjestima u garaži.

3.7. Sadašnje korištenje procjenjivanih nekretnina

Na lokaciji je izgrađena zgrada koja se koristi za stanovanje, dok su u prizemlju poslovni prostori, a u podrumu parkirna mjesta.

3.8. *Razvojni potencijal procjenjivanih nekretnina*

Predmetna zgrada je u vrlo dobrom građevinskom i funkcionalnom stanju. S obzirom na stupanj izgrađenosti, iskorištenost kapaciteta i važeće prostorno-planske uvjete, nekretnina nema značajan dodatni razvojni potencijal u smislu proširenja ili prenamjene. Nekretnina predstavlja stabilnu i zaokruženu funkcionalnu cjelinu s ujednačenom uporabnom vrijednošću, pogodnu za dugoročno korištenje ili ostvarivanje prihoda bez potrebe za značajnijim ulaganjima.

3.9. *Obilježja okolnih nekretnina*

Predmetne nekretnine locirane su unutar urbaniziranog okruženja. Susjedne stambene građevine su iste ili slične katnosti i načina gradnje.

4. **PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Preuzeto iz publikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. koju je objavio Ekonomski institut Zagreb.

4.1. *Poslovni prostori*

U Hrvatskoj je 2023. godine zabilježeno 1 679 kupoprodaja poslovnih prostora ukupne vrijednosti od 261 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja, obzirom da ih je u 2022. godini zabilježeno 1 862. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2023. godini dosegla 548 milijuna eura, što je smanjenje od 7,0 posto u odnosu na 2022. godinu.

Tablica 5.5: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	640	564	-11,9%	1.294	1.500	15,9%
Rijeka	91	54	-40,7%	1.090	1.637	50,2%
Kašela	11	10	-9,1%	665	1.731	160,3%
Split	136	145	6,6%	1.843	2.003	8,7%
Pazin
Pula - Pola	15	36	140,0%	1.307	1.328	1,6%
Koprivnica	18	12	-33,3%	961	702	-27,0%

Bjelovar	16	15	-6,3%	849	839	-1,2%
Osijek	61	72	18,0%	785	903	15,0%
Samobor	10	*	*	1.105	*	*
Velika Gorica	15	18	20,0%	967	1.115	15,3%
Sisak	12	10	-16,7%	445	530	19,1%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	78	56	-28,2%	1.251	1.957	56,4%
Čakovec	20	31	55,0%	751	646	-14,0%
Vukovar	*	10	*	*	814	*
Vinkovci	12	*	*	771	*	*
Virovitica	12	13	8,3%	947	781	-17,5%
Karlovac	26	32	23,1%	874	1.015	16,1%
Slavonski Brod	37	46	24,3%	666	730	9,6%
Šibenik	27	22	-18,5%	948	1.294	35,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	37	35	-5,4%	2.392	3.067	28,2%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPCI.

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se nekretnine sličnih obilježja, sukladno Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih prostora ID izvatka 77486 (KLASA: 940-01/26-01/238, URBROJ: 2178/01-05-26-2 od 14. travnja 2026. godine) i Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja parkirnih mjesta u garaži ID izvatka 77483 (KLASA: 940-01/26-01/239, URBROJ: 2178/01-05-26-2 od 14. travnja 2026. godine), koje je izradio Upravni odjel za gospodarstvo Grada Slavonskog Broda.

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

5.2.1. Poredbene nekretnine

Poredbene nekretnine definirane su na temelju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih prostora ID izvatka 77486 (KLASA: 940-01/26-01/238, URBROJ: 2178/01-05-26-2 od 14. travnja 2026. godine). U predmetnom Izvatku je navedeno ukupno 19 poredbenih nekretnina na području cijelog Grada Slavonskog Broda. Međutim, obzirom da velik dio tih nekretnina se nalazi ili u samom centru grada ili pak na rubu grada, te po lokaciji, nikako nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, u obzir su uzete samo one nekretnine koje su po svojoj lokaciji usporedive sa procjenjivanom.

POREDBENA NEKRETNINA	LOKACIJA	KAT	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (eur)	JEDINIČNA CIJENA (eur/m ²)	DATUM UGOVORA
1	k.č. 4363 k.o. Slavonski Brod	Po+Pr	1.395,56	910.000,00	652,07	10.11.2025.
2	k.č. 4372/3 k.o. Slavonski Brod	Pr	163,11	100.000,00	613,08	10.11.2025.
3	k.č. 3408/4 k.o. Slavonski Brod	Pr	54,61	51.000,00	933,89	22.04.2023.
4	k.č. 3244 k.o. Slavonski Brod	Pr	58,53	10.000,00	170,85	05.06.2024.
5	k.č. 2768 k.o. Slavonski Brod	Po	175,60	213.160,00	1.213,90	45.446,00
6	k.č. 2668 k.o. Slavonski Brod	-	56,40	30.000,00	531,91	22.02.2024.
7	k.č. 3466 k.o. Slavonski Brod	Pr	212,55	330.000,00	1.552,58	13.02.2024.
8	k.č. 2543/1 k.o. Slavonski Brod	Pr	68,70	45.000,00	655,02	16.01.2024.

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

5.2.2. Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Indeks cijena stambenih	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81
Postojeći stambeni obje	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99
Grad Zagreb	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03
Iadran	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36

Pored-beno	Katastar-ska općina	Grad / naselje	Površina (m ²)	Jedinična kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vredno-vanja	Korek-cijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	1.395,56	652,07	10.11.2025.	222,36	222,36	1,00	652,07
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	163,11	613,08	10.11.2025.	222,36	222,36	1,00	613,08

3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	54,61	933,89	22.04.2023.	180,96	222,36	1,23	1.148,69
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	58,53	170,85	05.06.2024.	180,96	222,36	1,23	210,15
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	175,60	1.213,90	03.06.2024.	180,96	222,36	1,23	1.493,09
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	56,40	531,91	22.02.2024.	170,84	222,36	1,30	691,49
7	Slavonski Brod	Slavonski Brod	212,55	1.552,58	13.02.2024.	170,84	222,36	1,30	2.018,35
8	Slavonski Brod	Slavonski Brod	68,70	655,02	16.01.2024.	170,84	222,36	1,30	851,53

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom

Procjenjivani PP	Poredbe ni 1	Poredbe ni 2	Poredbe ni 3	Poredbe ni 4	Poredbe ni 5	Poredbe ni 6	Poredbe ni 7	Poredbe ni 8
OSNOVNI ULAZNI PODACI								
Međuvremenski izjednačena kupoprodajna jedinična cijena	652,07	613,08	1.148,69	210,15	1.493,09	691,49	2.018,35	851,53
FIZIČKI ASPEKTI								
Buka	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 6. Priloga)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 7. Priloga)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EKONOMSKI ASPEKTI								
Prava i tereti	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba (pogl. 4. Zakona)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijenti								
Izjednačena cijena (eur/m ²)	652,07	613,08	1.148,69	210,15	1.493,09	691,49	2.018,35	851,53

5.2.4. Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbena nekretnina	Izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)
----------------------	--

1	652,07
2	613,08
3	1.148,69
4	210,15
5	1.493,09
6	691,49
7	2.018,35
8	851,53
Prosječna cijena	1.279,74

5.2.5. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene poslovnog prostora

vnj	1	2	3	4	5	6	7	8
emlišta	0%	0%	23%	23%	23%	30%	30%	30%
	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.
	627,67	666,66	131,05	1.069,59	-213,35	588,25	-738,61	428,21
u	49%	52%	10%	84%	-17%	46%	-58%	33%
	ne zadov.	ne zadov.	zadov.	ne zadov.	zadov.	ne zadov.	ne zadov.	ne zadov.
inja od	393.974	444.433	17.174	1.144.029	45.518	346.040	545.541	183.366
tupanje:	647,71							
1.295,4	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.	zadov.

Poredbeni poslo prostor:	Podudarnost poredbenih i procjenjivanog z (max. ± 40%):	Odstupanje od prosjeka:	Odstupanje od prosječne cijene postotku (max. ± 30%):	Kvadrat odstupa prosjeka:	Standardno ods:	Dvostr. standar. odstupanje (2 - sima):
--------------------------	---	-------------------------	---	---------------------------	-----------------	---

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI GARAŽNOG PARKIRNOG MJESTA

5.3.1. Poredbene nekretnine

Poredbene nekretnine definirane su na temelju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih prostora ID izvatka 77483 (KLASA: 940-01/26-01/239, URBROJ: 2178/01-05-26-2 od 14. travnja 2026. godine). U predmetnom Izvatku je navedeno ukupno 13 poredbenih nekretnina - vanjskog parkirnog mjesta, garaže, parkirno-garažnog mjesta, skladišta i spremišta, na području cijelog Grada Slavonskog Broda. Međutim, obzirom da velik dio tih nekretnina se nalazi ili u samom centru grada ili pak na rubu grada, te po lokaciji, nikako nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, u obzir su uzete samo one nekretnine koje su po svojoj lokaciji usporedive sa procjenjivanom.

POREDBENA NEKRETNINA	LOKACIJA	KAT	POVRŠINA (m²)	CIJENA (eur)	JEDINIČNA CIJENA (eur/m²)	DATUM UGOVORA
1	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	15,00	6.000,00	400,00	03.12.2024.
2	k.č. 2866 k.o. Slavonski Brod	Po	12,53	10.000,00	798,08	24.06.2024.
3	k.č. 3296 k.o. Slavonski Brod	Po	8,10	4.000,00	493,83	10.06.2024.
4	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	8,82	2.000,00	226,76	05.01.2024.
5	k.č. 3296 k.o. Slavonski Brod	Po	8,25	4.000,00	484,85	29.12.2023.
6	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	8,28	3.000,00	362,32	26.04.2023.
7	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	8,40	5.000,96	595,35	27.10.2022.
8	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	7,74	5.015,04	647,94	29.08.2022.
9	k.č. 2503/36 k.o. Slavonski Brod	Po	8,82	1.197,99	135,83	25.07.2022.

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

5.3.2. Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Indeks cijena stambenih	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81
Postojeći stambeni obje	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99
Grad Zadar	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03

Jadran	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36

Pored-beno	Katastar-ska općina	Grad / naselje	Površina (m ²)	Jedinična kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vredno-vanja	Korek-cijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)
1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	15,00	400,00	03.12.2024.	189,84	222,36	1,17	468,00
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	12,53	798,08	24.06.2024.	180,96	222,36	1,23	981,64
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,10	493,83	10.06.2024.	180,96	222,36	1,23	607,41
4	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,82	226,76	05.01.2024.	170,84	222,36	1,30	294,78
5	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,25	484,85	03.06.2024.	180,96	222,36	1,23	596,36
6	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,28	362,32	26.04.2023.	165,78	222,36	1,34	485,51
7	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,40	595,35	27.10.2022.	146,19	222,36	1,52	904,94
8	Slavonski Brod	Slavonski Brod	7,74	647,94	29.08.2022.	139,65	222,36	1,59	1.030,22
9	Slavonski Brod	Slavonski Brod	8,82	135,83	25.07.2022.	139,65	222,36	1,59	215,96

5.3.3. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom

Poredbe ni 1	Poredbe ni 2	Poredbe ni 3	Poredbe ni 4	Poredbe ni 5	Poredbe ni 6	Poredbe ni 7	Poredbe ni 8	Poredbe ni 9
468,00	981,64	607,41	294,78	596,36	485,51	904,94	1.030,22	215,96
nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema	nema
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
468,00	981,64	607,41	294,78	596,36	485,51	904,94	1.030,22	215,96

Procjenjivano PM	
OSNOVNI ULAZNI PODACI	
Međuvremenski izjednačena kupoprodajna jedinična cijena (eur/m ²)	
FIZIČKI ASPEKTI	
Buka	nema
Prilagodba (prilog 6. Pravilnika)	
Zagađenje zraka	nema
Prilagodba (prilog 7. Pravilnika)	
EKONOMSKI ASPEKTI	
Prava i tereti	nema
Prilagodba (pogl. 4. Zakona o izjednačenju)	
Korekcionni koeficijenti	
Izjednačena cijena (eur/m ²)	

5.3.4. *Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja*

Poredbena nekretnina	Izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)
1	468,00
2	981,64
3	607,41
4	294,78
5	596,36
6	485,51
7	904,94
8	1.030,22
9	215,96
Prosječna cijena	930,80

5.3.5. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene

2	23%	zadov.	-50,84	-4%	zadov.	2.585
3	23%	zadov.	323,40	25%	zadov.	104.586
4	30%	zadov.	636,02	50%	ne zadov.	404.522
5	23%	zadov.	334,44	26%	zadov.	111.851
6	34%	zadov.	445,30	35%	ne zadov.	198.290
7	52%	ne zadov.	25,87	2%	zadov.	669
8	59%	ne zadov.	-99,42	-8%	zadov.	9.884
9	59%	ne zadov.	714,84	56%	ne zadov.	510.997
384,84						
		zadov.			zadov.	
		zadov.			zadov.	
		zadov.			zadov.	
		zadov.			zadov.	
		zadov.			zadov.	
		zadov.			zadov.	

1	17%	zadov.	462,80	36%	ne zadov.	214.188	zadov.
---	-----	--------	--------	-----	-----------	---------	--------

Poredbeni poslovni prostor:	Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):	Odstupanje od prosjeka:	Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):	Kvadrat odstupanja od prosjeka:	Standardno odstupanje:	Dvostr. standar. odstupanje (2 - sigma): 769,7
-----------------------------	---	-------------------------	---	---------------------------------	------------------------	--

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG PARKIRNOG MJESTA

5.4.1. Poredbene nekretnine

Poredbene nekretnine su uzete iz sustava eNekretnine.

POREDBENA NEKRETNINA	LOKACIJA	ID ZKC	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (eur)	JEDINIČNA CIJENA (eur/m ²)	DATUM UGOVORA
1	k.č. 3466 k.o. Slavonski Brod	2131800	5,98	3.980,00	665,55	25.04.2024.
2	k.č. 6321/47 k.o. Slavonski Brod	1540298	620,40	155.000,00	249,84	08.07.2021.
3	k.č. 2800/22 k.o. Slavonski Brod	1536242	2,87	3.000,00	1.045,30	25.06.2021.

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

5.4.2. Međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	202201	202202	202203	202204	202301	202302	202303	202304	202401	202402	202403	202404	202501	202502	202503
Indeks cijena stambenih	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81
Postojeći stambeni obje	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99
Grad Zagreb	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03
Jadran	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36
Oslo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	167,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36
<div>  <div> 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE <small>150th ANNIVERSARY OF THE KINGDOM OF CROATIA-SLAVONIA</small> </div> </div>															
Godina Year	Tromjesečje Quarter				Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾										
					ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other					
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					

Pored-beno	Katastar-ska općina	Grad / naselje	Površina (m ²)	Jedinična kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vredno-vanja	Korek-cijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m ²)
------------	---------------------	----------------	----------------------------	---	---------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	---------------------	--

1	Slavonski Brod	Slavonski Brod	5,98	665,55	25.04.2024.	180,96	222,36	1,23	818,63
2	Slavonski Brod	Slavonski Brod	620,40	249,84	08.07.2021.	122,17	222,36	1,82	454,71
3	Slavonski Brod	Slavonski Brod	2,87	1.045,30	25.06.2021.	115,71	222,36	1,92	2.006,97

5.4.3. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih nekretnina s procjenjivanom

Procjenjivano PM	Poredbeni 1	Poredbeni 2	Poredbeni 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Međuvremenski izjednačena kupoprodajna jedinična cijena	818,63	454,71	2.006,97
FIZIČKI ASPEKTI			
Buka	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 6. Priloga)	1,00	1,00	1,00
Zagađenje zraka	nema	nema	nema
Prilagodba (prilog 7. Priloga)	1,00	1,00	1,00
EKONOMSKI ASPEKTI			
Prava i tereti	nema	nema	nema
Prilagodba (pogl. 4. Zakona)	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijenti	1,00	1,00	1,00
Izjednačena cijena (eur/m²)	818,63	454,71	2.006,97

5.4.4. Prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbena nekretnina	Izjednačena jedinična cijena (eur/m²)
1	818,63
2	454,71
3	2.006,97
Prosječna cijena	546,72

5.4.5. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne jedinične cijene

3	92%	ne zadovoljavajuće	-1.460,25	-114%	ne zadovoljavajuće	#####
2	82%	ne zadovoljavajuće	92,01	7%	zadovoljavajuće	8.466
1	23%	zadovoljavajuće	271,91	-21%	zadovoljavajuće	73.936
859,21						
zadovoljavajuće						

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnina na k.č. 2618/2, k.o. Slavonski Brod, upisanih u ZK uložak broj 27600, k.o. Slavonski Brod, i to: poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc m, wc ž, neto korisne površine 175,61 m², parkirna mjesta PM1 i PM2, neto korisne površine 6,26 m², sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne neto korisne površine 181, 87 m² - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod; parkirališno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu neto korisne površine 9,79m² u nacrtu označeno rozom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod, parkirališno mjesto oznake 10 u garaži u podrumu neto korisne površine 5,40m² u nacrtu označeno tamno ljubičastom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod, parkirališno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu neto korisne površine 8,35m² u nacrtu označeno svijetlo zelenom horizontalnom šrafurom - NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB 21953721847, Nikole Zrinskog 67, Slavonski Brod iznosi:

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
POSLOVNI PROSTOR prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 1	224.735,38
PM1 i PM2 prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 1	3.422,45
UKUPNO NEKRETNINE prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 1	228.157,83
ZAOKRUŽENO NEKRETNINE prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 1	228.000,00
PARKIRNO MJESTO OZNAKE 10 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 39	5.026,35
UKUPNO ZAOKRUŽENO PARKIRNO MJESTO OZNAKE 10 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 39	5.030,00
PARKIRNO MJESTO OZNAKE 2 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 31	9.112,58
UKUPNO ZAOKRUŽENO PARKIRNO MJESTO OZNAKE 2 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 31	9.110,00
PARKIRNO MJESTO OZNAKE 4 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 33	7.772,22
UKUPNO ZAOKRUŽENO PARKIRNO MJESTO OZNAKE 4 U GARAŽI U PODRUMU prema ZK uložku 27600, k.o. Slavonski Brod, suvlasnički udio redni broj 33	7.770,00

U navedenim tržišnim vrijednostima procjenjivanih nekretnina sadržan je PDV.



7. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

Stalni sudski vještak

za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

BOŽICA RIMAC
dipl. ing. građ.

Slavonski Brod
Ljudevita Gaja 13

Rimac

U Slavonskom Brodu, 21. travnja 2026. god.

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)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

Zakon o gradnji (NN 155/25)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19 i 31/2020)

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)

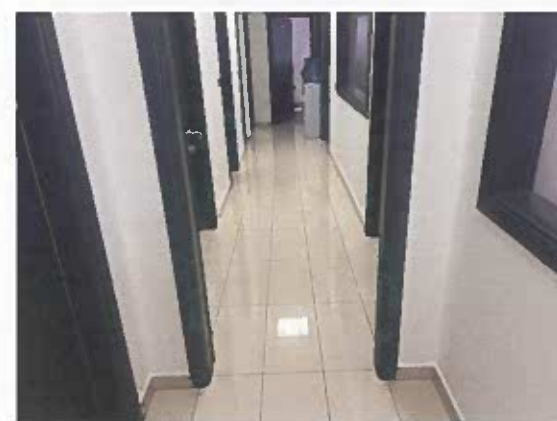
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

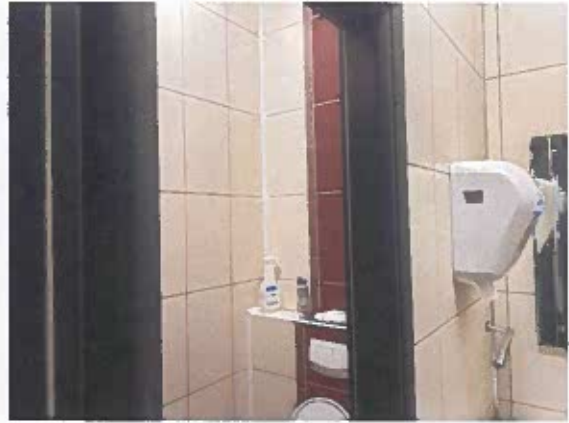
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka i izmjene i dopune Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Slavenskog Broda (Službeni vjesnik Brodsko - posavske županije br. 02/05, 10/08 i 01/16)











IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražilo/la: BOŽICA RIMAC (46565671368)

ID Izvatka: 77483

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	P.SVAČICA 18, SLAVONSKI BROD	NASELJE ANDRIJE HEBRANGA 4, SLAVONSKI BROD	N.ZRINSKOG 85, SLAVONSKI BROD	ANDRIJE ŠTAMPARA 73, SLAVONSKI BROD	P.SVAČICA 18, SLAVONSKI BROD	ANDRIJE ŠTAMPARA 73, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	2503,36,2503/36	6321/7	2866	3296	2503/36	3296
6	K.O.	SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	15	14,70	12,53	8,10	8,82	8,25
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	15	14,70	12,53	8,10	8,82	8,25
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	2503/36	6321/7	2866	3296	2503/36	3296
11	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
12	Godina izgradnje	2010	1989	2008	2005	2009	2005
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	6.000,00	4.500,00	10.000,00	4.000,00	2.000,00	4.000,00
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.12.2024	02.08.2024	24.06.2024	10.06.2024	05.01.2024	29.12.2023
17	CJENOVNI BLOK	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1	LUTVINKA - MJEŠOVITO 1	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 2
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	SL.BIL. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	S.PL.HORVATA 36, SLAVONSKI BROD	S.VRAZA 119, SLAVONSKI BROD	S.VRAZA 119, SLAVONSKI BROD	P.SVAČIĆA 18, SLAVONSKI BROD	P.SVAČIĆA 18, SLAVONSKI BROD	P.SVAČIĆA 18, SLAVONSKI BROD	P.SVAČIĆA 18, SLAVONSKI BROD
4	VISTA NEKRETNOSTI	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	3466	4793/47	4793/47	2503/36	2503/36	2503/36	2503/36
6	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	5,98	13,60	13,40	8,28	8,40	7,74	8,82
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	5,98	13,60	13,40	8,28	8,40	7,74	8,82
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJ JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	3466	4793/47	4793/47	2503/36	2503/36	2503/36	2503/36
11	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
12	GODINA IZGRADNJE	2009	2010	2007	2009	2010	2010	2010
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	4.000,00	800,00	7.000,00	3.000,00	5.000,96	5.015,04	1.197,99
15	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.11.2023	19.10.2023	07.06.2023	26.04.2023	27.10.2022	29.08.2022	25.07.2022
17	CIENOVNI BLOK	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 1	JOSIP JURAJ STROSSMAYER - STAMBENO 3	JOSIP JURAJ STROSSMAYER - STAMBENO 3	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	P.SVAČICA 18, SLAVONSKI BROD	P.SVAČICA 18, SLAVONSKI BROD	P.SVAČICA 18, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	2503/36	2503/36	2503/36,2503/36
6	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD,SLAVONSKI BROD
7	POVRŠINA IZ ZIKUL. (m²)	7,62	6,96	13,44
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	7,62	6,96	13,44
9	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	2503/36	2503/36	2503/36
11	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
12	GODINA IZGRADNJE	2010	2010	2010
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO
14	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	1.197,99	4.000,00	2.526,65
15	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.07.2022	11.07.2022	21.06.2022
17	CENOVNI BLOK	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2	PLAVO POLJE - STAMBENO 2
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NIKOLE ZRINSKOG 67, SLAVONSKI BROD odnosno na k.č. 2816/2 k.o. SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD.

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

S osobnim podacima iz ovoga Izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

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

KLASA: 940-01/26-01/239

URBROJ: 2178/01-05-26-2

SLAVONSKI BROD, 14.4.2026.

IZRADIO/IZRABILA:
DOMAŠOJ VUKŠIĆ



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: BOŽICA RIMAC (46565671368)

ID Izvotka: 77486

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	J.J.STROSSMAYER A 28, SLAVONSKI BROD	ULICA MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 2, SLAVONSKI BROD	LPL.ZAJICA 21, SLAVONSKI BROD	P.PRERADOVIĆA 4, SLAVONSKI BROD	S.PL.HORVATA 1, SLAVONSKI BROD	ULICA PETRA KREŠIMIRA IV 13, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	4363	4372/3	3582,3582,3582		3408/4	3552/1,3552/3
6	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD,SLAVONSKI BROD,SLAVONSKI BROD		SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD,SLAVONSKI BROD
7	K.Č.	4363	4372/3	3582	3624	3408/4	3552/1
8	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1395,56	163,11	108,55	83,60	54,61	97,37
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	POVRŠINA PP (m²)	1395,56	163,11	108,55	83,60	54,61	97,37
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)						
13	GODINA IZGRADNJE	1975	1998	1980	2007	2003	1973
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{1,1,10}	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{1,1,10} [kWh/(m²·a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo	DA	NE				
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	8	3	2	4	4	5
19	ETAŽA (KAT)	VE - PO+PR	PR	PR	1	PR	PR
20	POLOŽAJ PP	U	U	U	N	N	N
21	NAMJENA PP	TRGOVINA	UGOSTITELJSKA		NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VALJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	910.000,00	100.000,00	240.000,00	52.000,00	51.000,00	90.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2025	10.11.2025	04.08.2025	05.05.2023	22.04.2023	29.06.2022
25	CIJENOVNI BLOK	JOSIP I.JRAJ STROSSMAYER - STAMBENO 7	LUTVINKA - MJEŠOVITO 2	CENTAR - MJEŠOVITO 1	CENTAR - MJEŠOVITO 1	ANTUN MIHANOVIC - MJEŠOVITO 1	PLAVO POLJE - MJEŠOVITO 2
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		NASELJE ANDRIJE HEBRANGA 5, SLAVONSKI BROD	NASELJE ANDRIJE HEBRANGA 20, SLAVONSKI BROD	M.GUPCA 5, SLAVONSKI BROD	NASELJE ANDRIJE HEBRANGA 7, SLAVONSKI BROD	LGUNDULIĆA 10, SLAVONSKI BROD	M.GUPCA 48, SLAVONSKI BROD	DR.M.BUDAKA 40, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNOSTI		PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMELJNA KNJIGA KATASTAR	6321/22	6321/47	3552/4	6321/31	3244	2768	1086/6
6	K.O.		SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
7	K.Č.		6321/22	6321/47	3552/4	6321/31	3244	2768	1086/6
8	K.O.		SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		57,39	375,90	75	68,74	14,64	175,60	51,43
10	SUVLASNIČKI UDIO KOM JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/4	1/1	1/1
11	POVRŠINA PP (m²)		57,39	375,90	75	68,74	58,53	175,60	51,43
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)						SP - 30,5		
13	GODINA IZERADNJE		1987	2003	1975	1989	2000	2013	1970
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{1,0m2}		-	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{gornja} [kW/(m²·h)]								
16	nZEB								
17	Dizalo		NE						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4	3	5	4	3	1	0
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PO	
20	POLOŽAJ PP								
21	NAMJENA PP				LJEKARNA				
22	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		30.000,00	325.000,00	116.000,00	54.000,00	10.000,00	213.160,00	22.500,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.07.2025	20.11.2024	03.09.2024	05.07.2024	05.06.2024	03.06.2024	28.02.2024
25	CIENOVNI BLOK		ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1	ANDRIJA HEBRANG - MJEŠOVITO	PLAVO POLJE - MJEŠOVITO 2	ANDRIJA HEBRANG - STAMBENO 1	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 2	ANTUN MIHANOVIĆ - MJEŠOVITO 1	MALI PARIZ - POSLOVNO 2
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18	19
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	N.ZRINSKOG 41, SLAVONSKI BROD	S.PL.HORVATA 36, SLAVONSKI BROD	PILAREVA ULICA 22, SLAVONSKI BROD	P.PRERADOVIĆA 4, SLAVONSKI BROD	ULICA SV. FLORIJANA 4, SLAVONSKI BROD	P.PRERADOVIĆA 4, SLAVONSKI BROD
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2668,2668	3836	2543/1	3624	4306/3	3624
6	K.O.	SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
7	K.Č.	2668	3466	2543/1	3624	4306/3	3624
8	K.O.	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD	SLAVONSKI BROD
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	56,40	212,55	68,70	92,95	104,52	88,45
10	SUPLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	POVRŠINA PP (m ²)	56,40	212,55	68,70	90,15	104,52	86,10
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m ²)				L - 2,8		T - 2,35
13	GDODINA IZBRADNJE	1980	2013	1950	2005	1910	2005
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{k,ind}^*$						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{p,ind}$ [kWh/(m ² a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	6	1	4	3	4
19	ETAŽA (KAT)		PR	VE - PO+PR		PR	1
20	POLOŽAJ PP						
21	NAMJENA PP						
22	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	30.000,00	330.000,00	45.000,00	72.165,41	60.000,00	55.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.02.2024	13.02.2024	16.01.2024	09.10.2023	22.09.2023	27.07.2023
25	CIENOVNI BLOK	ANTUN MIHANOVIC - STAMBENO 1	ANTUN MIHANOVIC - MJEŠOVITO 1	PLAVO POLJE - MJEŠOVITO 2	CENTAR - MJEŠOVITO 1	CENTAR - STAMBENO 2	CENTAR - MJEŠOVITO 1
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NIKOLE ZRINSKOG 67, SLAVONSKI BROD odnosno na k.č. 2816/2 k.o. SLAVONSKI BROD, SLAVONSKI BROD.

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

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

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su Informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

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

KLASA: 940-01/26-01/238

URBROJ: 217B/01-05-26-2

SLAVONSKI BROD, 14.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
DOMAGOJ VUKŠIĆ



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razlzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 16.03.2026. 11:57

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27600

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1473/2026

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (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.	2816/2	26	NIKOLE ZRINSKOG DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67	803 388 415	
			UKUPNO:	803	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.02.2012. broj Z-938/12 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu sagrađenu na čkbr. 2816/2 priložena ovjerena preslika potvrde izvedenog stanja Službe za izdavanje dozvola i akata u provedbi dokumenata prostornog uređenja Grada Slav. Brod od 12. listopada 2009.br. kl: 361-06/09-01/18.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc M, wc Ž neto korisne površine 175,61 m2, parkirna mjesta PM1 i PM2 neto korisne površine 6,26 m2 sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne neto korisne površine 181,87 m2 NIKA BAU D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21953721847, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67, 35000 SLAVONSKI BROD	
1.8	Zaprimljeno 06.02.2026.g. pod brojem Z-1473/2026 ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-73/2026-16 06.02.2026, ZAKLJUČAK TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-73/2026-18 09.02.2026, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-73/2026-15 06.02.2026, otvaranja postupka nad stečajnom masom iz brisanog društva NIKA BAU d.o.o. u stečaju, OIB: 21953721847, Nikole Zrinskog 67, 35000 Slavonski Brod.	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27600

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12. Na suvlasnički dio: 1 (925/10000)			
12.1	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-14023/2021	120.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, OV-8432/2021 08.11.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 11.11.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 11.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, uvećano za redovne ugovorene kamate od 0,5% godišnje, zakonsku zateznu kamatu i eventualne troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: SVEUČILIŠTE LIBERTAS, OIB: 98124140248, TRG J. F. KENNEDY 6B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 23.02.2026. 14:14

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27600

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 31 (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.	2816/2	26	NIKOLE ZRINSKOG DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67	803 388 415	
		UKUPNO:		803	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.02.2012. broj Z-938/12 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježu se da je za stambenu zgradu sagrađenu na čkbr. 2816/2 priložena ovjerena preslika potvrde izvedenog stanja Službe za izdavanje dozvola i akata u provedbi dokumenata prostornog uređenja Grada Slav. Brod od 12. listopada 2009.br. kl: 361-06/09-01/18.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31.	Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) parkirališno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu neto korisne površine 9,79 m2 u nacrtu označeno roznom horizontalnom šrafurom NIKA BAU D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21953721847, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67, 35000 SLAVONSKI BROD	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.02.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 23.02.2026. 14:14

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27600

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 33 (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.	2816/2	26	NIKOLE ZRINSKOG DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67	803 388 415	
		UKUPNO:		803	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.02.2012. broj Z-938/12 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu sagrađenu na čkbr. 2816/2 priložena ovjerena preslika potvrde izvedenog stanja Službe za izdavanje dozvola i akata u provedbi dokumenata prostornog uređenja Grada Slav. Brod od 12. listopada 2009.br. kl: 361-06/09-01/18.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33.	Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) parkirališno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu neto korisne površine 8,35 m2 u nacrtu označeno svijetlo zelenom horizontalnom šrafurom NIKA BAU D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21953721847, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67, 35000 SLAVONSKI BROD	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 33 (42/10000)		
1.1	Zaprimljeno 17.03.2008. broj Z-2350/08. Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 7. ožujka 2008. br. OV-7500/08. uknjižuje se nanekretninama upisanim u A pravo zalogu, za glavni dug od 1.610.000,00 EUR-a (jedanmilijunšestodesetisućaeura), redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 3M EURIBOR+3,50% interkalarne kamate po stopi jednako redovnoj kamati, kamate po dospelju po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama Kreditora-vjerovnika važećem kroz vrijeme postojanja tražbine Kreditora-vjerovnika, te svih nakanada i troškova - za korist:	1.610.000,00 EUR	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27600

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA DD, ZAGREB, PAROMLINSKA 2			
1.2	Zaprimljeno 01.04.2010. broj Z-2543/10. Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje br. 3212652248 od 7. ožujka 2008. u zbirci isprava pod br. Z-2350/08. i III Dodatka ugovoru o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 25. ožujka 2010. br. OV-6087/10. zabilježuje se zajednička hipoteka, s tim da je kao Glavni uložak određen zk. ul. 12226 PU 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51, a kao Sporedni uložak određen je zk. ul. 3835 ko. Slav. Brod		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 33 (42/10000)			
2.1	Zaprimljeno 28.01.2013. broj Z-706/13 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje br. 3228667124 od 10. siječnja 2013. br. OV-202/13, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos od 314.840,00 EUR (tristočetnaesttisuća osamstočetdeseteura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz Ugovora - za korist: ZAGREBAČKA BANKA DD, OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	314.840,00 EUR	
2.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. 12226 k.o. Slavonski Brod kao glavnom ulošku, te u zk.ul. 3835 i 5274 k.o. Slavonski Brod kao sporednim ulošcima.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.02.2026.