Naručitelj:

Ivan Gjurašić
Stečajni upravitelj
Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine TRANSFER US d.o.o. u stečaju , OIB: 08608180141 , Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska, upisane u zk. ul. br. 18760, MB 328758 k.o. SLAVONSKI BROD, koja se sastoji od k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod, Ulica Vladimira Gortana, u naravi livada 2519 m2



Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 30.09.2026. godine iznosi:

109.802,00 €
(slovima: stotinuidevettisućaosamstottinaidva eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 49 stranica.
Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.

Elaborat izradio:
Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 30. 09. 2026.

ANTE JERIĆEVIĆ

Digitally signed by ANTE JERIĆEVIĆ
Date: 2026.09.30 13:26:23 +02'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA ARHITEKTURE I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ANTE JERIĆEVIĆ
Bednjanska 10
Zagreb

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
   1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
   1.2. Podaci o očevidu
   1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
   2.1. Prostorna identifikacija
      2.1.1. Položaj nekretnine
      2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)
      2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
   2.2. Zemljište
      2.2.1. Planski status
      2.2.2. Infrastrukturna opremljenost
      2.2.3. Okoliš i buka
      2.2.4. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
      2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
   3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
   3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
   3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
   3.4. Obrazloženje i izračun
   3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
   3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
   3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
081182143

OIB:
83949310810

EUID:
HRSR.081182143

TVRTKA:
1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - geodetska djelatnost
1 * - stručni poslovi zaštite okoliša
1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
1 * - uređenje interijera
1 * - uređenje eksterijera
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - poslovanje nekretninama
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - održavanje javnih površina
1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radove na rudarskim objektima i postrojenjima

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- pružanje usluga u trgovini
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- računalne i srodne djelatnosti
1	*	- izrada i održavanje web stranica
1	*	- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajmova, priredbi
1	*	- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
1	*	- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
1	*	- turističke usluge u kongresnom turizmu
1	*	- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
1	*	- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
1	*	- usluge turističkog ronjenja
1	*	- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme
1	*	- iznajmljivanje motornih vozila
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- grafički dizajn
1	*	- industrijski dizajn
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje
1	*	- priprema za tisak
1	*	- umnožavanje snimljenih zapisa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- prerada drva
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
1 - direktor
1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	25.04.2019	elektronički upis
eu	/	28.06.2019	elektronički upis

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 3 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fg1n1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 4 od 4

Procjena vrijednosti nekretnine TRANSFER US d.o.o. u stečaju , OIB: 08608180141 , Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska, upisane u zk. ul. br. 18760, MB 328758 k.o. SLAVONSKI BROD, koja se sastoji od k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod, Ulica Vladimira Gortana, u naravi livada 2519 m2

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva **"ovlašteni arhitekt"**, zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.

2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
Elektronički pečat:	PoLirXG4JuDI9438dATsfiiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUhkA8OVSX 2zo14dcEnT1l9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kGl5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUGna5H1yBVaRD5uXYiXcrdfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJj1ACJMXJysGtEOc/GXSvvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjmz d62oDD9m50KmpHMdO0XqNJswxCrh/qoP+qoxK4ALhpX7VcKCjwCXF/tD8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k1l4ApWFgH1ICFs5SCclGmm0/WWodha6iPZOuFvXJxz/nlhjihvX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRljChQY8M+qFG7JJakhhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhjg 1ObiZnf4vjt/89KgIJpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Evz8UtbgulmGMWTkPV9 aQ1vAIWTX+X8t5y3pMY7FrH27jfk8q74RtInj5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCk/DJ/IwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera.	

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/373
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. srpnja 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 Ante Jerićevića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, potvrdu Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-514/18 od 2. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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

514|UPI710032401373|7

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 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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Ante Jerićević, Zagreb, Bednjanska 10
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401373|7

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini:

- predmet procjene:

procjena vrijednosti nekretnine TRANSFER US d.o.o. u stečaju , OIB: 08608180141 , Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska, upisane u zk. ul. br. 18760, MB 328758 k.o. SLAVONSKI BROD, k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod, Ul. Vl. Gortana, u naravi livada 2519 m2

Naručitelj procjene:	stečajni upravitelj Ivan Gjurašić, OIB: 66025260916, Petrinjska 28
Nalaz i mišljenje:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Ovlašteni sudski vještak:	Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
	stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
	pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 28.9.2026. godine;

Datum vrednovanja *(čl. 4. st. 5. ZPVN)*: 30.09.2026. godine;

Datum kakvoće *(čl. 4. st. 4. ZPVN)*: 30.09.2026. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj,

KNEŽEVIĆ JOSIP, vlasnik k.č.br. 6391/2 i 6391/4
OIB: 34602473939,
ULICA VLADIMIRA GORTANA 33, 35000 SLAVONSKI BROD

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti vezana uz stečajni postupak

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- GUP Grada Slavonskog Broda, *www.slavonski-brod.hr/images/graditeljstvo/planovi*
- Geoportal DGU, *https://geoportal.dgu.hr/*,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, *https://ispu.mgipu.hr/*,
- Zemljišna knjiga i katastar, *https://oss.uredjenazemlja.hr/public/*,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, *https://www.burza-nekretnina.com/statistike*,
- Podatak HNB, *http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/,*
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke

Dokumenti:

Katastar:

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. : K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: **6391/1**
Stanje na dan: 25.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2751778/2026

Zemljišna knjiga:

OSS evidencijski broj: 2751778/2026
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD Broj ZK uloška: 18760
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3999/2026

Ulica Vladimira Gortana 2,519 m2
LIVADA

VLASTOVNICA

3. Vlasnički dio: 1/1
TRANSFER US D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08608180141, ULICA VLADIMIRA GORTANA 22, 35000
SLAVONSKI BROD
3.3 Zaprimljeno 09.04.2026.g. pod brojem Z-3999/2026
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, OSIJEK ZAGREBAČKA 2 BR. ST- 72/2026-20 09.04.2026, nad dužnikom TRANSFER US d.o.o. za usluge, OIB: 08608180141, Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod.

TERETOVNICA

1.1 Zaprimljeno 11.07.2024.g. pod brojem Z-9863/2024
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U EURIMA OV-8663/2024 09.07.2024, PUNOMOĆ OV-5200/2024 01.07.2024, SPECIJALNA PUNOMOĆ OU-172/2024 27.04.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura), uvećano za Ugovorna (redovna) kamata: po stopi tromjesečni EURIBOR za EUR + kamatna marža 3,50 p.p. godišnje, promjenjiva, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23), za korist:

120.000,00 EUR
CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB

1.2 Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-3808/2025
ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, PUNOMOĆ OV-5201/2024 01.07.2024, UGOVOR O OKVIRNOM KREDITU S KORIŠTENJEM PO PRINCIPU DOPUŠTENOG PREKORAČENJA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OV-4020/2025 26.03.2025, pod poslovnim brojem Z-9863/2024
na 1.1
2.
2.1 Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-3808/2025
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ OV-5201/2024 01.07.2024, UGOVOR O OKVIRNOM KREDITU S KORIŠTENJEM PO PRINCIPU DOPUŠTENOG PREKORAČENJA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OV-4020/2025 26.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 35.000,00 EUR (slovima: tridesetpettisuća eura), uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 6,90 % godišnje, fiksnu, uz višekratnu otplatu, te zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora, za korist:
35.000,00 EUR
CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB

Katastar:

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. : K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: **6391/4 (potencijalno pravo služnosti)**
Stanje na dan: 25.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2751861/2026

Zemljišna knjiga:

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD Broj ZK uloška: 29355
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6350/2025
OSS evidencijski broj: 2751861/2026

Aktivne plombe:
- A - Posjedovnica:

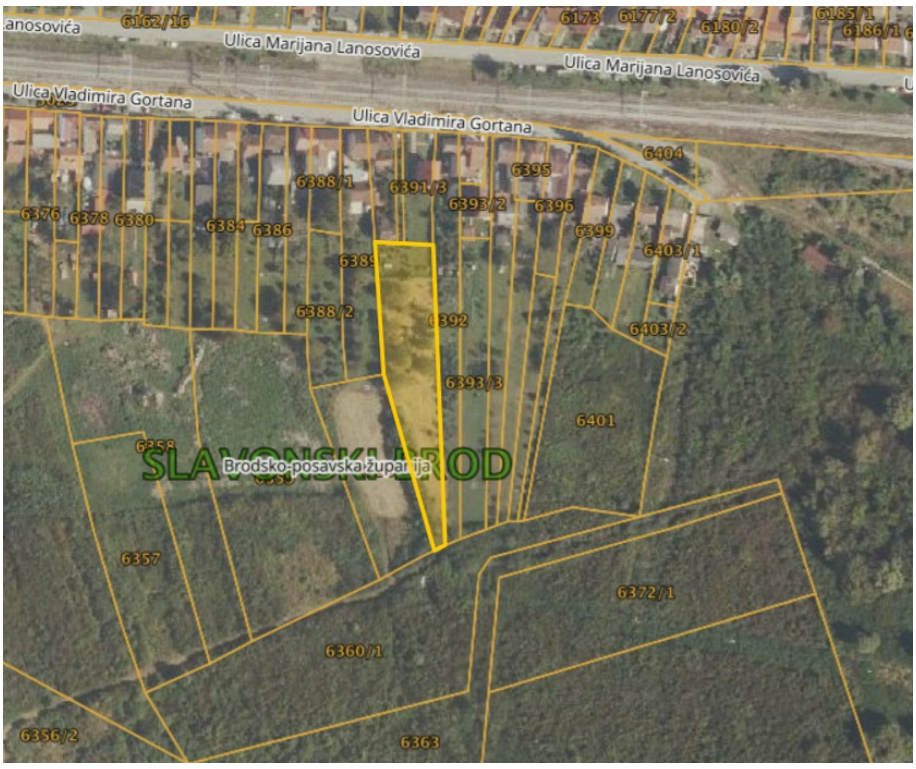
Ulica Vladimira Gortana, 149 m2
DVORIŠTE

- B - Vlastovnica:

1. Vlasnički dio: 1/1
KNEŽEVIĆ JOSIP, OIB: 34602473939,
ULICA VLADIMIRA GORTANA 33, 35000 SLAVONSKI BROD
Prijenos iz Z.U.1109
Primlj: 12.rujna 2003 Z-1553/03,Z-2909/05,Z-2956/05
Na temelju sudske nagodbe od 12.prosinca 2005. P-522/03,ugovora o kupnji nekretnine od 15.12.2005. br.OV-5209/05 i Izvadka iz sudskog registra od 15.prosinca 2005. br.R3-10340/05 uknjižuje se pravo služnosti puta,kolnika i staze u čitavoj površini u korist č.zgr.308,č.zem.1257/5, a na teret č. zem. 1257/36 Z. U. 1110.

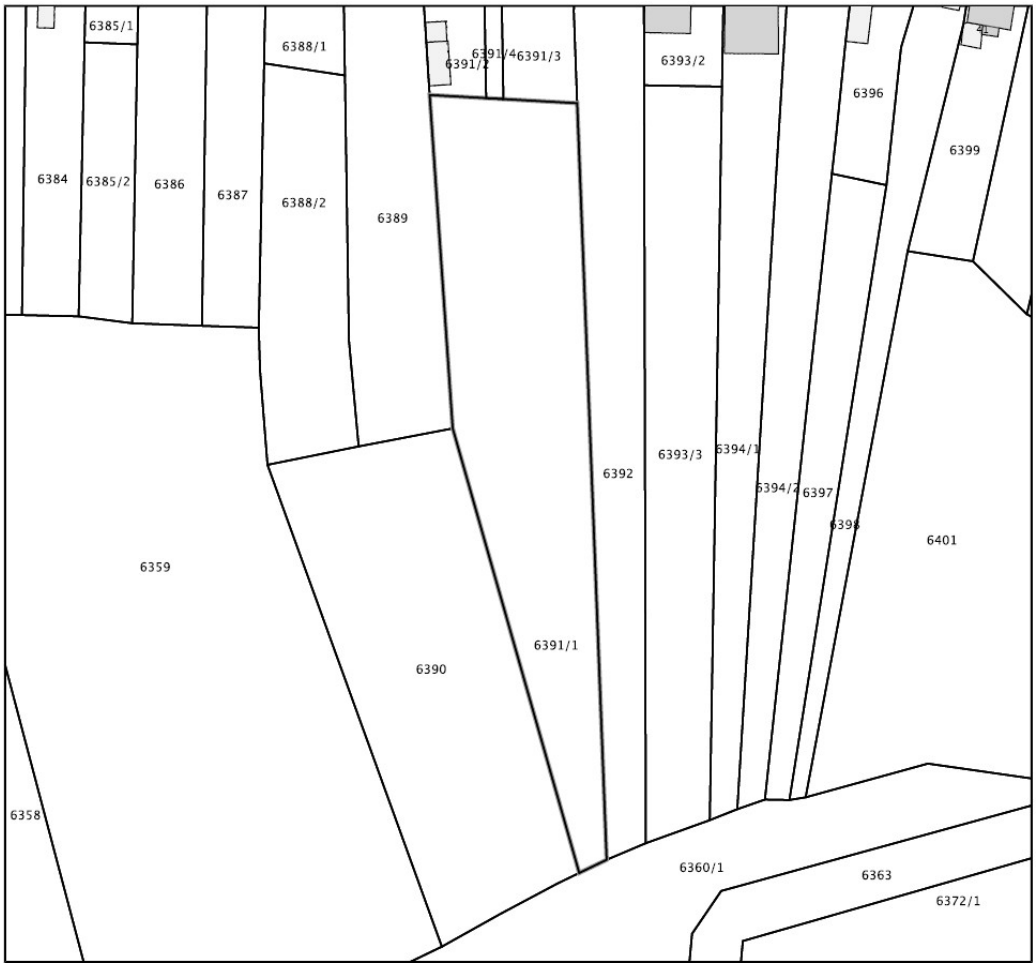
- C - Teretovnica: -

Tereta nema!



Slika 1 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod (izvor: https://geoportal.hr/)

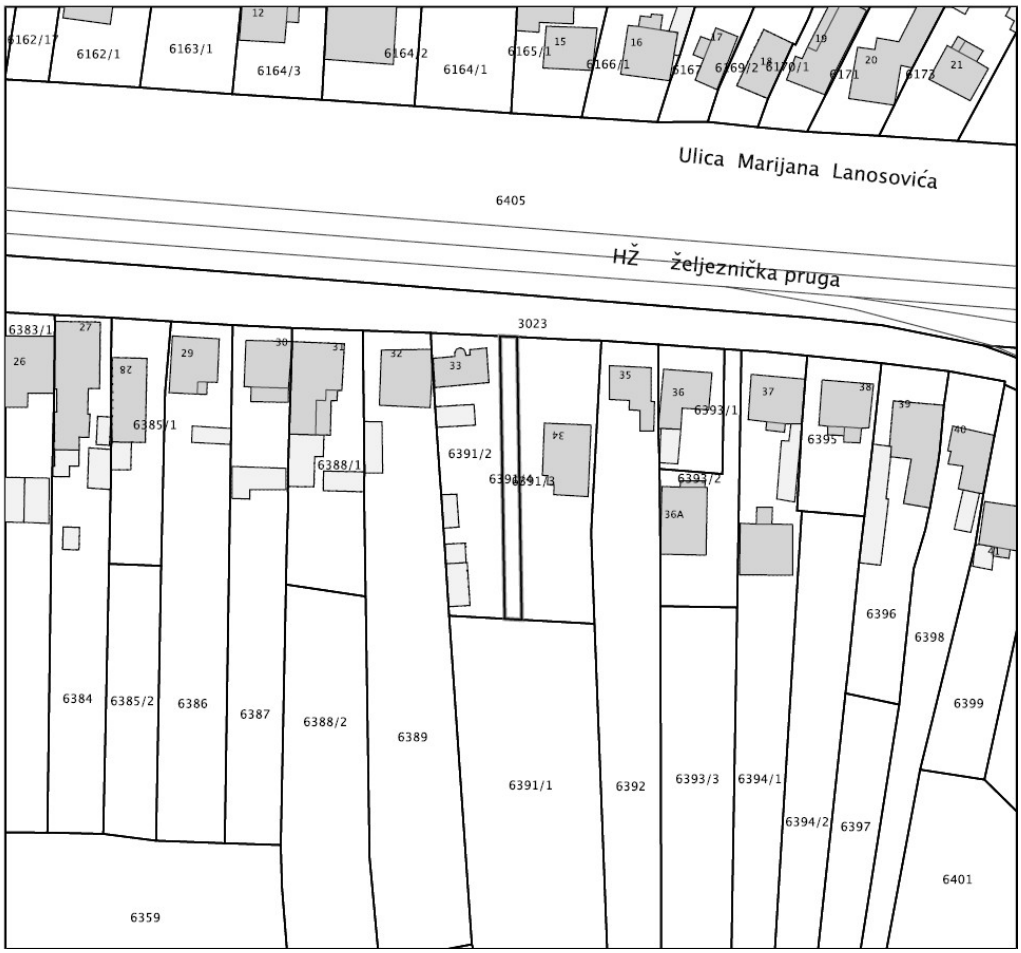
.



Slika 2 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod izvod iz Katastarskog operata



Slike 3 i 4 : Prikaz katastarskih čestica k.č.br. 6391/2 i 6391/4 k.o. Slavonski Brod (izvor: https://geoportal.hr/)



Slika 5 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 6391/4 k.o. Slavonski Brod izvod iz Katastarskog operata

Podaci o čestici upisani u zemljišnoj knjizi i katastru su usklađeni međusobno i sa stanjem u naravi.

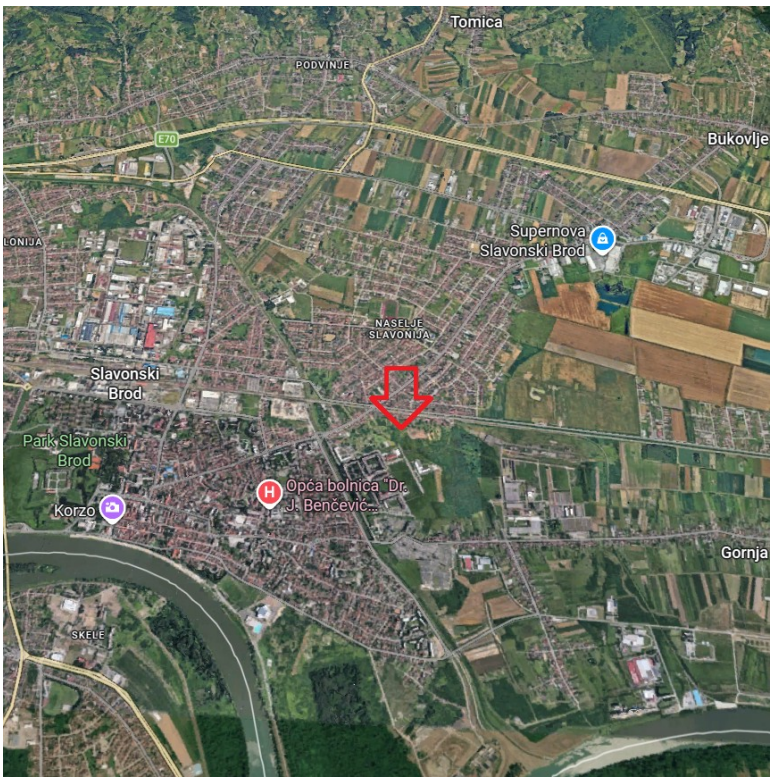
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. Prostorna identifikacija

2.1.1. Položaj nekretnine



Slika 6 : Položaj Slavonskog Broda (izvor: googlemaps)



Slika 7 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod (izvor: googlemaps)





Slike 8 i 9: Snimak iz zraka (izvor: googlemaps)

Predmetna je nekretninaa okružena objektima jednake namjene (građevinsko zemljište u zoni mješvite namjene (M) Lokacija je komunalno opremljena i tržišno je zanimljiva zato što se nalazi u atraktivnom, prometno slabije povezanom dijelu Slavonskog Broda.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



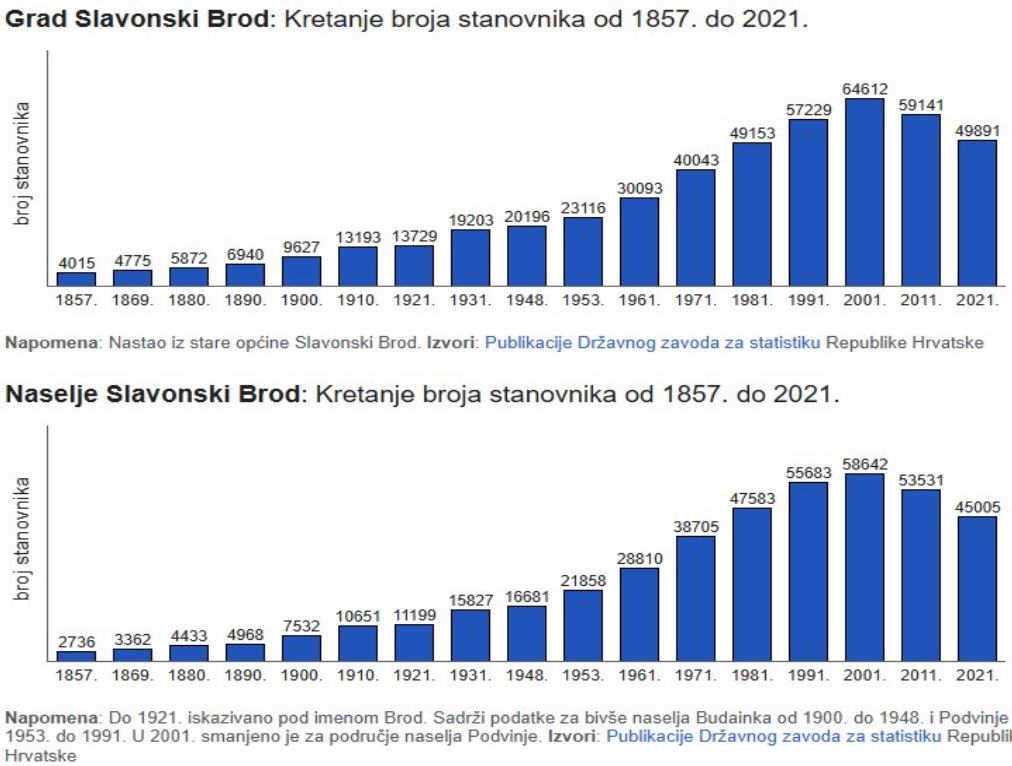
Slika 10: Položaj Slavonskog Broda (izvor: www.google.hr/maps/place/)

Slavonski Brod nalazi se na sjevernoj (lijevoj) obali rijeke Save na granici s Bosnom i Hercegovinom. Predstavlja čvorište glavnih prometnih pravaca u smjeru zapad-istok i sjever-jug. Kroz Slavonski Brod prolaze željeznička pruga Paneuropski Koridor X i autocesta A3 iz zapadne Europe k Bliskom Istoku, a na rijeci Savi je cestovni most i međunarodni granični prijelaz. Grad

je lociran na pola puta između Zagreba i Beograda, na južnom rubu Panonske ravnice, između obronaka Dilja na sjeveru, i rijeke Save na jugu. Tragovi još iz rimskog doba pokazuju da je ovdje oduvijek bio prijelaz preko rijeke. Plovni put rijekom Savom koristi se još od doba Rimljana a paralelno s rijekom Savom se kroz slavonsku ravnicu danas pruža i naftovod. Grad je teško stradao 1945. te u Domovinskom ratu.

Danas je Slavonski Brod prometni grad na auto-cesti koja povezuje Središnju Europu s Malom Azijom. Kao administrativni centar Županije i industrijski centar, Slavonski Brod i dalje raste i razvija se, pogotovo u posljednjih desetak godina.Iako se naglasak razvitka u posljednje vrijeme stavlja u razvijanje turizma i uslužnih djelatnosti,Brod je uvijek bio i uvijek će biti industrijski grad i njegova budućnost je upravo u tom sektoru te je potrebna daljna modernizacija brodskih tvornica i industrije.

Podaci 1991.: 57 796 stanovnika, a 2001.: 64 612 stanovnika (od toga 33 727 žena i 30 885 muškaraca). Nakon rata dolazi do porasta zbog velikoga broja prognanika iz Bosanske Posavine te 2005. šire područje grada ima oko 80 000 stanovnika. U gradu ima 59 141 stanovnika, a s onima koji imaju prijavljeno boravište negdje drugdje 60 347 stanovnika. Zajedno s prigradskim naseljima broj stanovnika se penje na 64 612 stanovnika. Slavonski Brod, ako se uzme u obzir uska povezanost sa susjednim naseljima, čini 5. aglomeraciju Hrvatske (124 349)



Slike 11 i 12: Opis i demografski pokazatelji (izvor: www.wikipedia.hr)

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slika 13: Položaj u odnosu na glavne prometne smjerove - pogodnost lokacije,
Bivši i potencijalni pristupni put nakon zasnivanja prava služnosti nad k.č.br. 6391/4

2.2. Zemljište

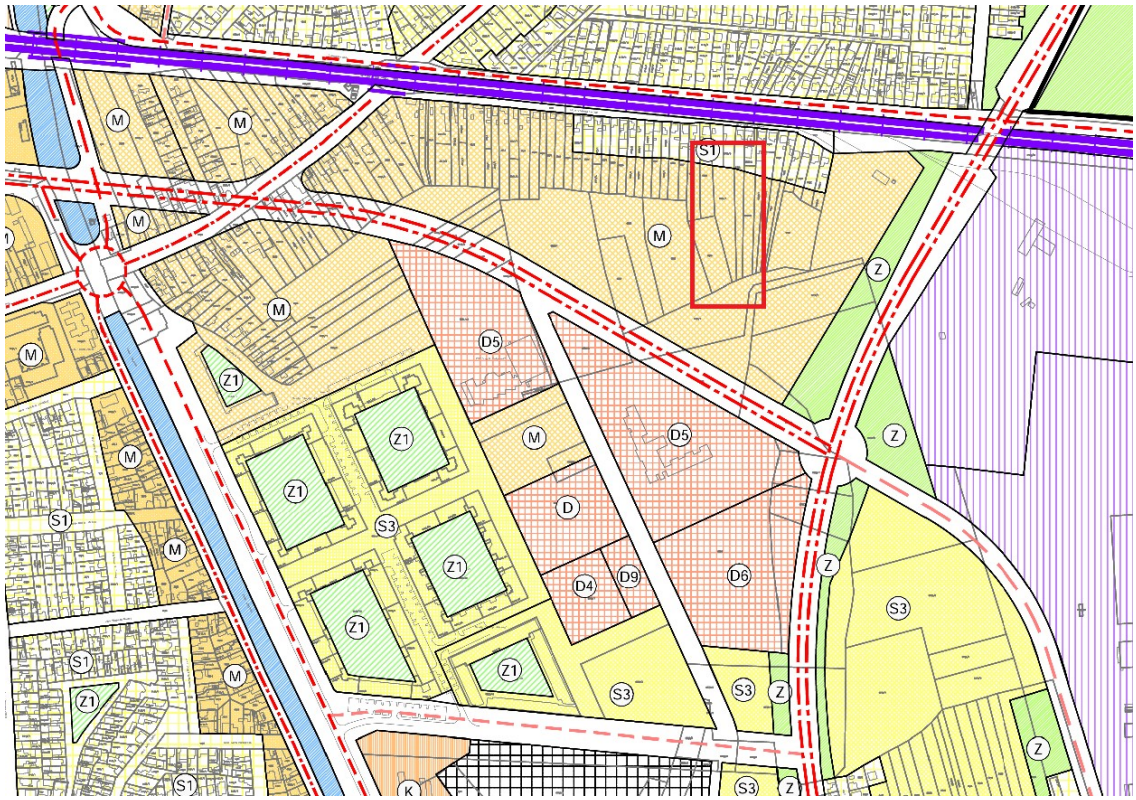
Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljište.
Parcela je pravilnog trapezoidnog oblika sa posrednim pristupom iz ulice Vladimira Gortana.

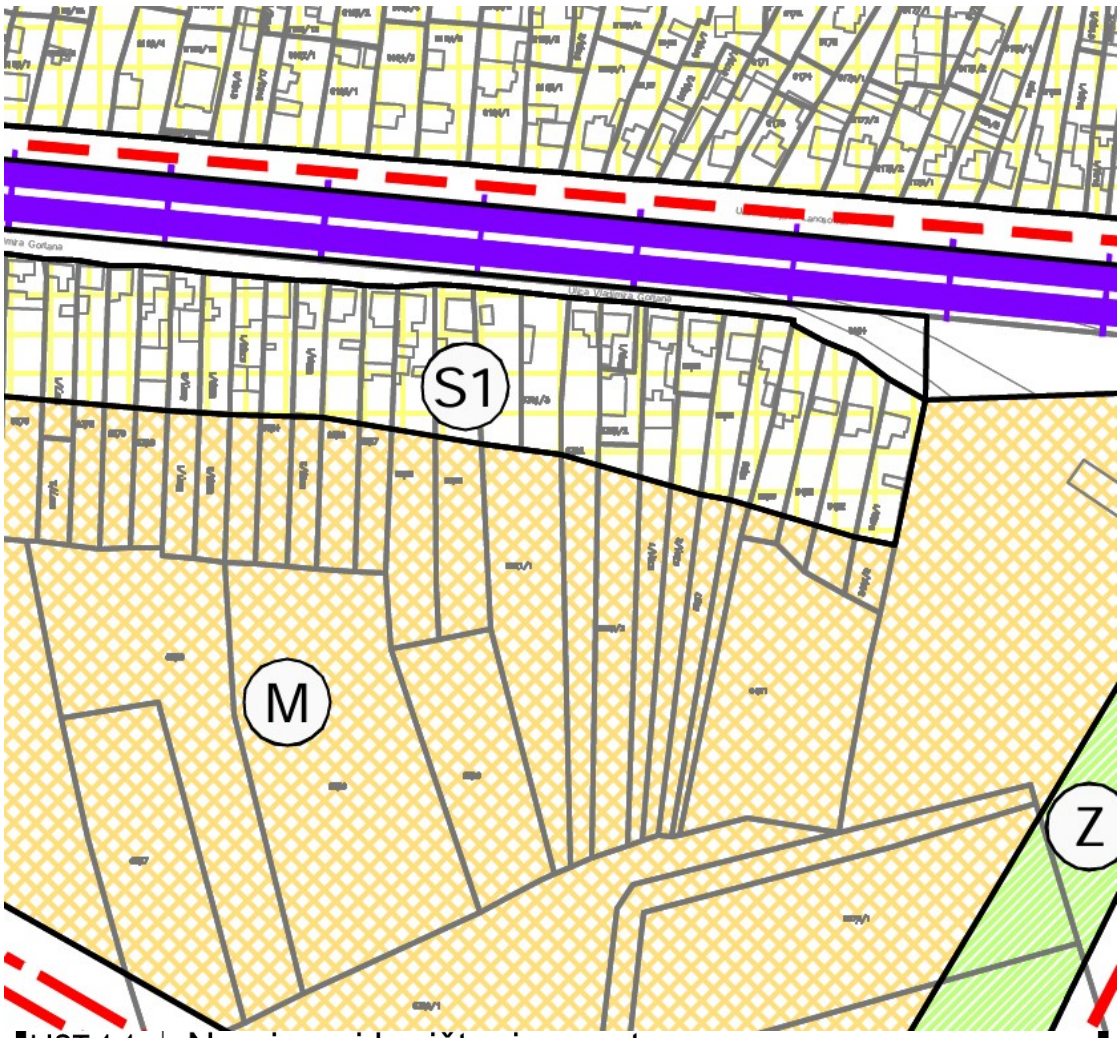
2.2.1. Planski status područja

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te

gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.
Katastarska je čestica u zoni mješovite namjene.
Na njemu je legalno izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stambeni prostor, u prilogu elaborata nakon izvoda iz katastarskog operata, posjedovnog lisa i zemljišne knjige nije priložena uporabna dozvola. Uvidom je vidljivo da zgrada nije dograđivana mimo izvornog oblika.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procijenjene nekretnine:
Ovo je dio naselja izgrađenih čestica, a sa površinama drugih namjena u blizini: mješovite, javne namjene i zelene površine čine uspješno planiranu i izvedenu cjelinu.





LIST 1.1.	Namjena i korištenje prostora	
postojeće	planirano	TUMAČ ZNAKOVA
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		
S	S	STAMBENA NAMJENA - S1-obiteljske kuće, S2-niska stambena izgradnja, S3-višestambena izgradnja
SV		STAMBENA NAMJENA - SV-zona sanacije degradiranog područja dijela vodocrpilišta
M	M	MJEŠOVITA NAMJENA

Važeći prostorni planovi na području grada Slavonski Brod

GUP grada Slavonski Brod

- tekstualni dio - odredbe za provođenje (02/05, 10/08, 01/16)
- grafički dio - kartografski prikazi:

1.1.2. Mješovita namjena

Članak 7.

(1) Površine za mješovitu namjenu označene su narančastom bojom te oznakom **(M)** na kartografskom prikazu br. *1.1. Korištenje i namjena prostora.*

(2) Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene dani su u točci 5.3. Odredbi za provođenje ovog Generalnog urbanističkog plana, u člancima 61. i 62.

1.1. Korištenje i namjena prostora, te na kartografskom prikazu *4.5. Način i uvjeti gradnje* označene kao **zone od (2.1) do (2.4.) mješovite namjene (M)**.

(2) Mješovita namjena (M) obuhvaća površine na kojima se mogu graditi stambene građevine, stambeno - poslovne građevine, poslovne građevine, kao i građevine drugih namjena ili sadržaja navedenih u stavku (4) ovog članka.

Slike 14-18: Korištenje i namjena prostora: mješovita namjena,
Prostorni plan Općine Okrug
IZMJENE I DOPUNE PPUO OKRUG 2021.
(izvor: www.okrug.hr/dokumenti/prostorni-plan)

2.2.2. Infrastrukturna opremljenost

Komunalna opremljenost: vizualnim pregledom je utvrđeno da je zgrada priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, pa i predmetni stan ima sve priključke.
Prometnice: srednja gradska prometnica.
Prometna povezanost: nezadovoljavajuća prometna infrastruktura (širina prometnica)

2.2.1. Okoliš i buka

Na lokaciji su prihvatljive vrijednosti jačina buke

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.
Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju V = 0.
Korištenje zemljišta: na zemljištu nema izgrađenih stambenih objekata;

2.2.3. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine

Livada bez formalno pravo osiguranog pristupa javnoj prometnici- Ulici Vl. Gortana.
S obzirom da se nalazi u zoni mješovite namjene te sukladno urbanističkom planu moguće je računati na daljni razvitak naselja A. Hebranga izgradnjom u prvom redu četverotračne prometnice locirane južno od predmetne parcele, čime je nekretnina potencijalno atraktivna.

2.2.4. Očevid:



Slike 19-20: Građevinsko zemljište (izvor: očevid)



Slike 21-22: Susjedne Stambene zgrade i Ulica Vl. Gortana (izvor: očevid)

2.3.1. Osnovni podaci o nekretnini

Adresa: **k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod, Ul. Vl. Gortana**

Namjena: Građevinsko zemljište u zoni mješovite namjene, 2519 m2

METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poredbenom metodom, uz primjenu intertemporalnog izjednačenja, izračunati će se tržišna vrijendost predmetne nekretnine.

Izračunata vrijednost umanjiti će se za vrijednost površine pristupnog puta kojeg je nužno osigurati zasnivanjem ugovora i obeštećenjem vlasnika.

Zakon O Vlasništvu I Drugim Stvarnim Pravima

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima detaljno regulira institut prava na put kroz odredbe o služnostima puta. Članak 190. ovog zakona izričito definira pravo na nužni prolaz kao institut koji vlasniku nekretnine bez pristupa javnom putu omogućava korištenje tuđeg zemljišta za pristup. Zakon propisuje **četiri temeljna uvjeta** za stjecanje prava na nužni prolaz:

1. Nekretnina nema potreban pristup javnom putu
2. Potreba pristupa mora biti stvarna i nužna za redovitu uporabu nekretnine
3. Korist od ustanovljenja nužnog prolaza za povlasnu nekretninu mora biti veća od štete na poslužnoj nekretnini
4. Vlasnik nekretnine mora platiti primjerenu naknadu vlasniku poslužne nekretnine

Posebno je važna odredba članka 196. koja regulira postupak za stjecanje nužnog prolaza, određujući da o njemu odlučuje sud u izvanparničnom postupku ako se vlasnici ne mogu sporazumjeti. Sud pritom utvrđuje najprihvatljiviji put, vodeći računa o interesima oba vlasnika. Naknada mora biti pravedna i odgovarati stvarnoj tržišnoj vrijednosti opterećenog dijela zemljišta.

Zakon O Državnoj Izmjeri I Katastru Nekretnina

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina dopunjuje pravni okvir za pravo na put kroz odredbe o evidentiranju ovog prava u službenim evidencijama. Članak 25. ovog zakona propisuje **obvezu upisa služnosti puta** u katastar nekretnina. Evidencija služnosti puta u katastru ključna je iz tri razloga:

1. Osigurava pravnu sigurnost i javnost prava na put
2. Omogućava svakom zainteresiranom da se informira o postojanju služnosti
3. Štiti prava vlasnika nekretnine prilikom prometa nekretninama

Za provođenje upisa služnosti puta u katastar potrebno je priložiti odgovarajući pravni temelj, što može biti:

- Sudska odluka o ustanovljenju nužnog prolaza
- Sporazum između vlasnika nekretnina ovjeren kod javnog bilježnika
- Ugovor o osnivanju prava služnosti puta

Postupak upisa u katastar uključuje izradu geodetskog elaborata koji precizno definira trasu i dimenzije puta. Elaborat mora izraditi ovlašteni geodet, a trošak izrade snosi osoba koja traži upis prava služnosti.

Osiguranje prava služnosti (izvor: www.//savjetnik.hr/pravo-na-put-do-kuce/)

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednje vrijeme potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.

Tržište kapitala: tržišna aktivnost je slaba, no nešto bolja u odnosu na prošlu godinu.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje ne raste, no demografske mjere potaknute povoljnim kreditima za mlade obitelji mogle bi utjecati na rast cijena.

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno transparentnije nego prije, kada se

češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog nižeg poreza prikazivani netočni podaci.

BN komentar od 26.03.2026. godine:

BN Komentar

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

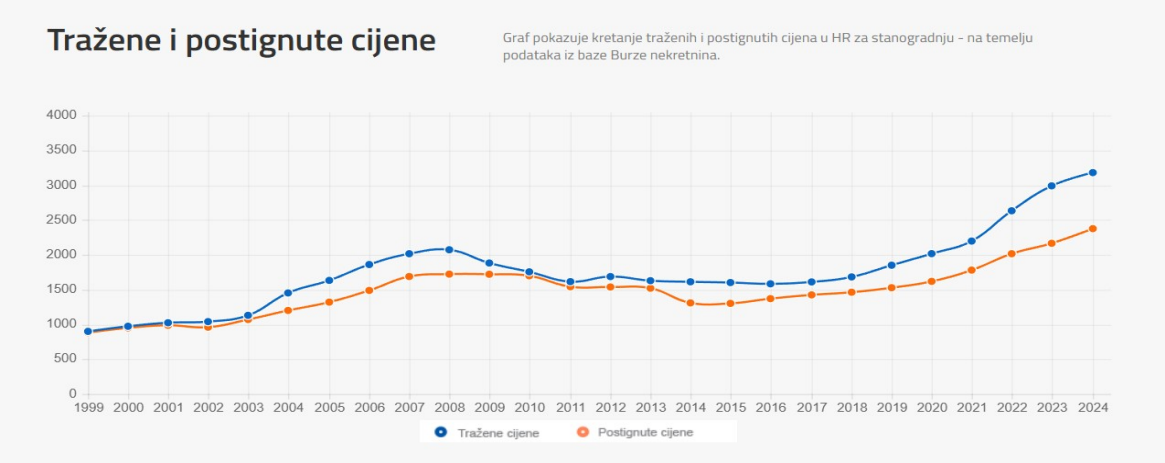
26. ožujka 2026.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

* Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnina



Dijagram 1.: BN indeks – 4/2026. (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)



Dijagram 2.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)

3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.
Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba ili službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;
Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);
Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.
U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

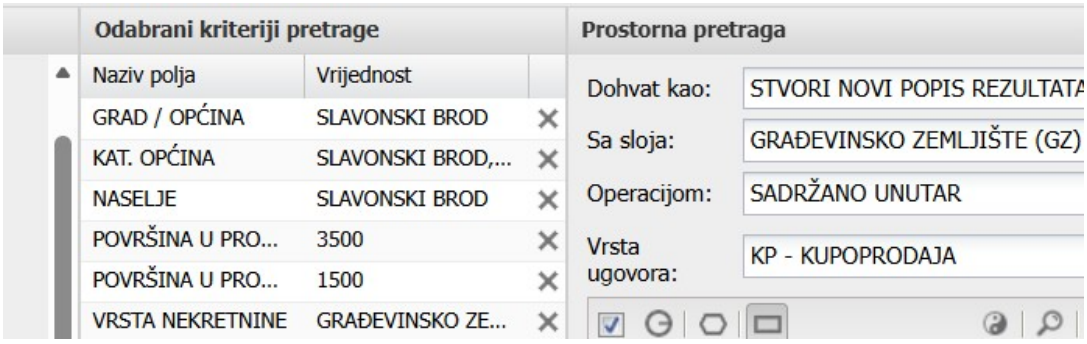
Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.),

odnosno "*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*" (čl. 19.).



Slika 23: obuhvat - unutar pravokutnika označenog crvenom bojom (izvor: ispu.mgipu.hr)



Slike 24-25: krtiteriji pretrage (izvor: ispu.mgipu.hr)

Građevinsko zemljište

Slijedom gore navedenog, na prikazanom području zbog velikog broja provednih kupoprodajnih transakcija, odabrane su kupoprodajne transakcije stanova u pravokutniku označenom na slici br.25

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u promet
1	2589872	5885271	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5700/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	09.07.2026.	126.562,50 EUR	1.999,00 M²
2	2576114	5864756	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	928/12	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	11.06.2026.	34.000,00 EUR	1.535,00 M²
3	2550306	5824676	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5484	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	06.03.2026.	3.000,00 EUR	1.591,00 M²
4	2549949	5824061	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5700/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	03.03.2026.	120.000,00 EUR	2.500,00 M²
5	2509769	5772669	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5692/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	24.09.2025.	125.000,00 EUR	3.181,00 M²
6	2509743	5772577	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5691/17	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	23.09.2025.	96.000,00 EUR	1.749,00 M²
7	2341004	5591104	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5859/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	08.07.2025.	73.367,00 EUR	2.934,67 M²
8	2323863	5567928	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5699/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	23.05.2025.	30.000,00 EUR	1.682,00 M²
9	2256217	5481604	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5894/204	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	06.02.2025.	62.000,00 EUR	1.505,00 M²
10	2190658	5385333	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5700/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	26.09.2024.	81.760,00 EUR	2.500,00 M²
11	2153136	5335572	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	6391/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	05.07.2024.	140.000,00 EUR	2.519,00 M²
12	2149201	5329839	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5349/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	06.06.2024.	40.000,00 EUR	2.593,00 M²
13	2133867	5306046	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	354/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	18.03.2024.	84.600,00 EUR	2.558,70 M²

14	2002757	5136199	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	325/57	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2023.	195.000,00 EUR	2.637,00 M²
15	2051171	5191203	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5102/141	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	09.10.2023.	78.180,00 EUR	2.606,00 M²
16	1967546	5110915	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5268/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	22.09.2023.	43.000,00 EUR	1.559,00 M²
17	1956851	5095253	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5660/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	24.08.2023.	10.000,00 EUR	2.173,00 M²
18	1943497	5077774	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5694/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	07.07.2023.	65.000,00 EUR	2.853,00 M²
19	2048477	5069027	BRODSKO-POS...	SLAVONSKI BR...	5102/135	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	03.07.2023.	40.000,00 EUR	1.639,00 M²

Tablica 1: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

Pregledano je 45 kupoprodajnih transakcija, a prikazano kronološki prema datumu kupoprodajnih transakcija prvih 13.

Izuzeta je transakcija br.11 budući da je riječ o predmetnoj!

Izuzeta je transakcija br.3 zbog uočljivo niske cijene.

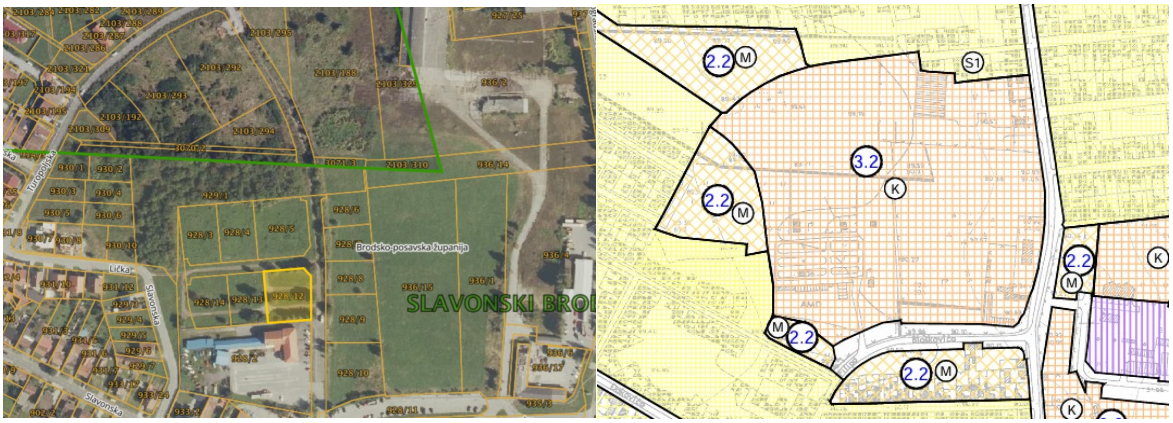
Izuzete su transakcije 17,18,19 zbog vremena transkacije starijeg od tri godine.

Budući da je planska namjena u ovom slučaju od presudne važnosti za valuaciju zemljišta za svaku od čestica provjeriti će se u kojoj se zoni nalazi te u daljnoj obradi usporediti samo građevinska zemljišta u zoni stambene (S) ili mješovite namjene (M), a odbaciti poslovna namjena (K) radi drukčijeg predviđenog korištenja zemljišta odnosno većeg dopuštenog koeficijenta iskoristivosti.

1. k.č.br. 5700/4- Zona K



2. k.č.br. 928/12- Zona K



3 Uočljivo niska cijena m2

4 k.č.br. 5700/3- Zona K



5 k.č.br. 5692/1- Zona K



6 k.č.br. 5691/17- Zona K



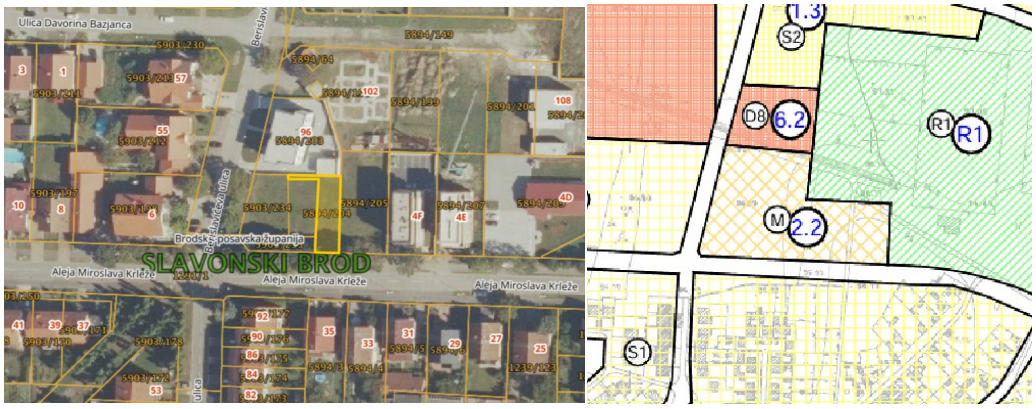
7 k.č.br. 5859/1- Zona S



8 k.č.br. 5699/5- Zona K



9 k.č.br. 5894/204- Zona M



10 k.č.br. 5700/3- Zona K

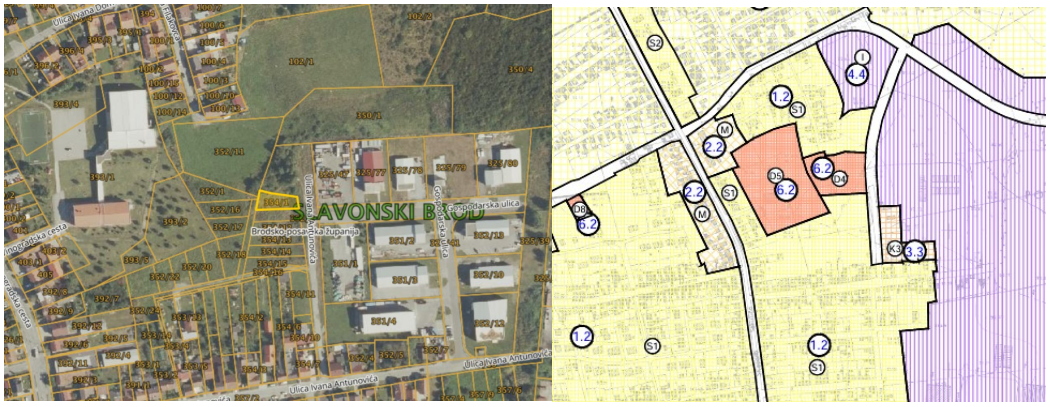


11 predmetna parcela

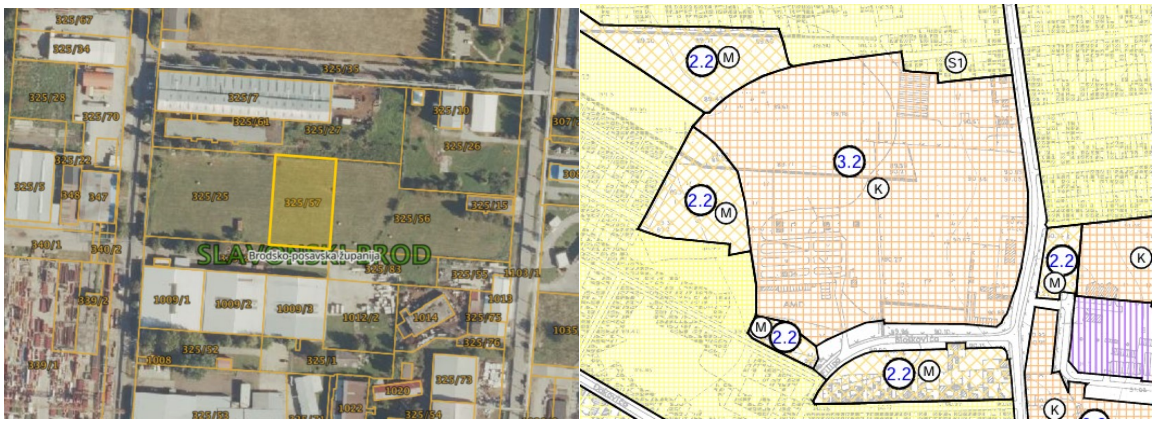
12 k.č.br. 5349/1- Zona S



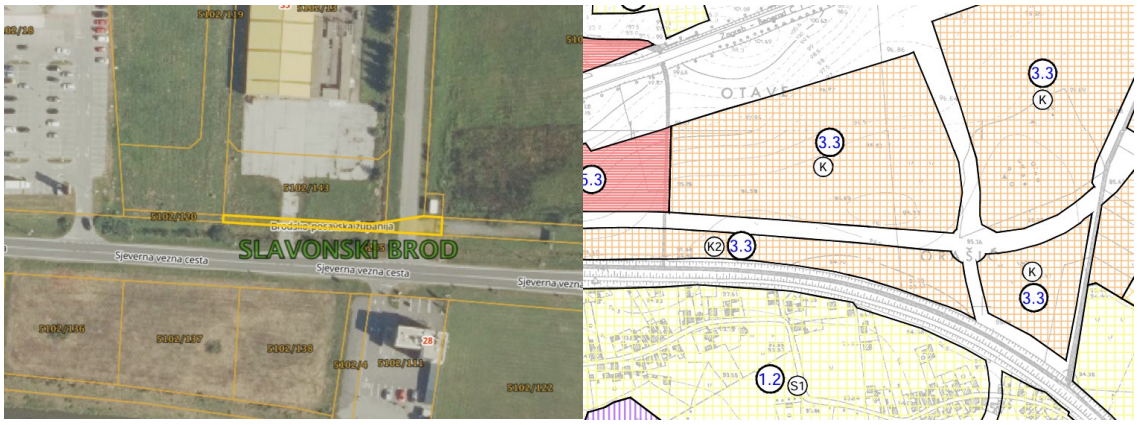
13 k.č.br. 354/1- Zona S



14 k.č.br. 325/57- Zona K



15 k.č.br. 5102/141- Zona K



16 k.č.br. 5268/1- Zona M



Preostale su transakcije pod r.br.;

7,9,12,13,16

r.br	k.č., k.o. S-B	P (m^2)	cijena (€)	j.c. (€/m^2)	ugovor
7	5859/1	2.934,67	73.367,00	25.00	7/25
9	5894/204	1.505,00	62.000,00	41.20	2/25
12	5349/1	2.593,00	40.000,00	15.47	6/24
13	354/1	2.558,70	84.600,00	33.06	3/24
16	5268/1	1.559,00	43.000,00	27.58	9/23

Tablica 2: Grubo čišćenje podataka

Iz daljne obrade neće biti izuzete transakcije budući da ne odstupaju znatno od medijana.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.).

Tablica J1a: Harmonizirani indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi (2015.=100)					
		Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
	srpanj	101.4	100.0	104.3	101.4	99.9	104.3
	kolovoz	101.6	99.6	105.6	101.6	99.5	105.6
	rujan	101.0	100.5	102.1	101.0	100.4	102.1
	listopad	101.2	101.1	101.5	101.2	101.0	101.5
	studeni	101.5	101.9	100.8	101.4	101.8	100.8
	prosinac	101.2	101.1	101.3	101.1	101.0	101.3
2026.	siječanj	101.3	100.8	102.1	101.1	100.6	102.1
	veljača	101.6	101.0	102.6	101.4	100.8	102.6
	ožujak	102.7	102.5	103.2	102.5	102.2	103.2
	travanj	104.2	104.0	104.7	104.3	104.1	104.7
	svibanj	104.3	103.6	105.6	104.5	103.9	105.6
	lipanj	104.4	102.7	107.9	104.4	102.8	107.9
	srpanj	105.0	102.0	111.3	105.2	102.2	111.3
	kolovoz	105.4	102.4	111.5	105.5	102.6	111.5

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2023.	1. tr.	76.8	80.6	76.1	77.4	78.4	70.9
	2. tr.	79.5	83.9	78.7	80.2	80.3	76.0
	3. tr.	79.5	86.5	78.2	82.0	79.4	74.9
	4. tr.	82.3	82.1	82.3	82.7	84.0	76.6
2024.	1. tr.	83.7	84.1	83.5	84.2	85.0	78.3
	2. tr.	87.5	89.4	87.0	87.5	89.2	82.7
	3. tr.	89.6	90.6	89.4	88.2	91.8	87.0
	4.tr.	90.5	90.9	90.4	90.6	91.7	87.1
2025.	1. tr.	94.8	96.9	94.0	95.1	95.2	93.0
	2. tr.	98.7	98.1	98.9	98.1	99.5	97.9
	3. tr.	101.6	100.9	101.8	102.8	100.4	101.7
	4. tr.	104.9	104.0	105.3	104.1	104.8	107.4
2026.	1. tr.	108.4	106.3	109.2	109.0	107.2	109.8

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (4.stupac "ostalo", 109,8 iz Q1 2026) i odnosa *VIII 2026/ III 2026= 105,4/102,7=**1,026**,*

Tj. 109,8 *x1,026=112,69*

r.br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
7	2.934,67	25.00	7/25	*101,7*	*112,69*	1,11	27.70
9	1.505,00	41.20	2/25	*93,0*	*112,69*	1,21	49.92
12	2.593,00	15.47	6/24	*82,7*	*112,69*	1,36	21.08
13	2.558,70	33.06	3/24	*78,3*	*112,69*	144	47.58
16	1.559,00	27.58	9/23	*74,9*	*112,69*	1,50	41.50

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi sredinu vrijednosti dvije središnje j.c., 41.50

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene

kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika).

Slijedom, *potrebno* je izuzeti transkaciju pod r.br. 7. i 12

Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka, tj. 0d 1,117 € u %)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
9	1.505,00	41.20	49.92	+7,2%	3.59	12.89
13	2.558,70	33.06	47.58	+2,6%	1.25	1.56
16	1.559,00	27.58	41.50	-11,6%	4.83	23.33

Prosjek	**46.33**			*12,59*
Standardno odstupanje (±):		**7,13%**	3.22	
Pravilo dva-sigma (±):		6.44		

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 7,28%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine umanjuje vrijednost površine koja se treba osigurati kako bi se omogućio pristup javnoj prometnici.
Vrijednost nekretnine (k.č.br. 6391/1) iznosi 46.33 €/m2 x 2,519 m2 =116.705,30 €
Vrijednost nekretnine (k.č.br. 6391/4) iznosi 46.33 €/m2 x 149 m2 =6.903,20 €

Vrijednost nekretnine predstavlja razliku tj. = 116.705,30 €- 6.903,20 €=109,802.10 €

Zaokružena cijena sukladno pravilima iznosi **109.802,00 €**

Jedinična cijena iznosi: 109.802,00 €/ 2,519 m2 = 43.59 €/m2.

4/ ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Na temelju pregleda dokumenata i očevida nekretnine upisane u
Procjena vrijednosti nekretnine TRANSFER US d.o.o. u stečaju , OIB: 08608180141 ,
Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod, Hrvatska, upisane u zk. ul. br. 18760, MB 328758 k.o. SLAVONSKI BROD,

koja se sastoji od k.č.br. 6391/1 k.o. Slavonski Brod,
Ulica Vladimira Gortana, u naravi livada 2519 m2

utvrđuje se tržišna vrijednost na dan vrednovanja 30.09.2026. godine sa iznosom od:

109.802,00 €
(slovima: stotinuidevettisućaosamstottinaidva eura)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službenih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 30.09.2026.

.

5/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.
Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6/ IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 30.09.2026.

PRILOZI

1)
Izvod iz katastarskog plana
za k.č.br. : 6391/1 k.o. Slavonski Brod

2)
Izvadak iz zemljišne knjige,
Broj ZK uloška: 18760

3)
Izvod iz katastarskog plana
za k.č.br. : 6394/1 k.o. Slavonski Brod

4)
Izvadak iz zemljišne knjige,
Broj ZK uloška: 29355

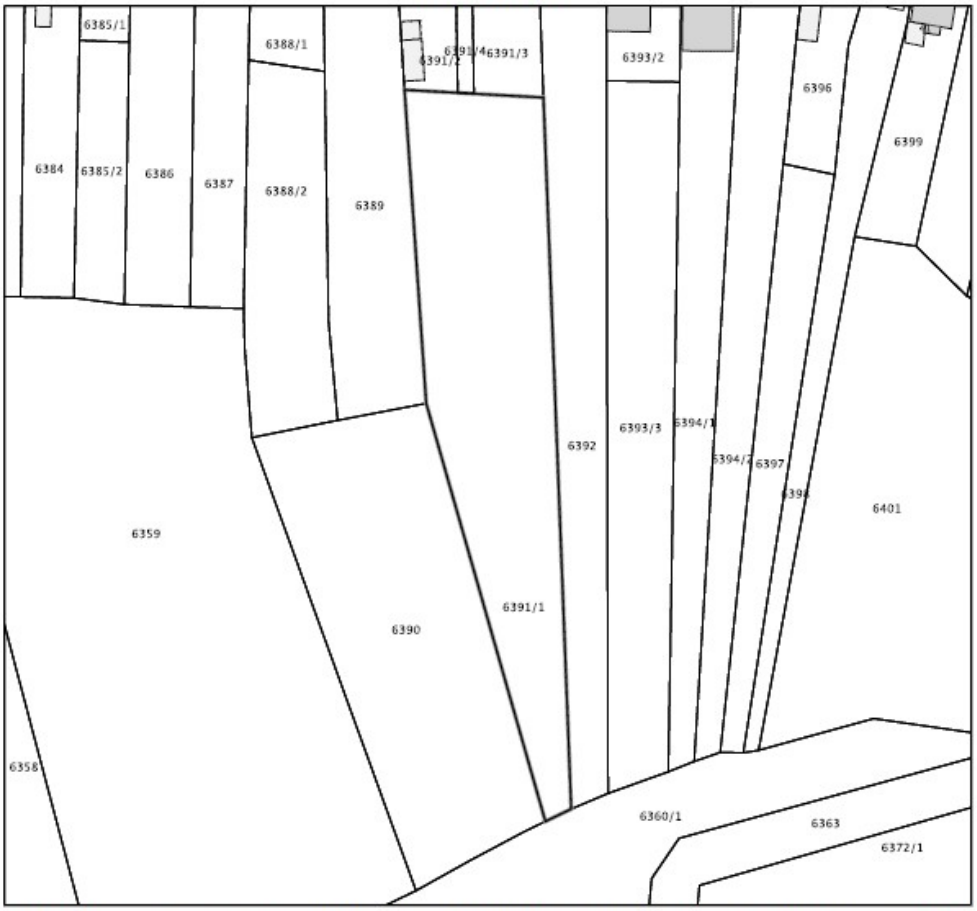
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 6391/1

Stanje na dan: 25.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2751778/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 42548154c9a3d06

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 25.09.2026. 10:17

OSS evidencijski broj: 2751778/2026
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD **Broj ZK uloška: 18760**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3999/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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.	**6391/1**	**28**	**Ulica Vladimira Gortana**	**2519**	
			LIVADA	2519	
		UKUPNO:		**2519**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
TRANSFER US D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08608180141, ULICA VLADIMIRA GORTANA 22, 35000 SLAVONSKI BROD		
3.3	Zaprimljeno 09.04.2026.g. pod brojem Z-3999/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, OSIJEK ZAGREBAČKA 2 BR. ST- 72/2026-20 09.04.2026, nad dužnikom TRANSFER US d.o.o. za usluge, OIB: 08608180141, Ulica Vladimira Gortana 22, 35000 Slavonski Brod.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 11.07.2024.g. pod brojem Z-9863/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U EURIMA OV-8663/2024 09.07.2024, PUNOMOĆ OV-5200/2024 01.07.2024, SPECIJALNA PUNOMOĆ OU-172/2024 27.04.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 120.000,00 EUR (slovima: stodvadesettisuća eura), uvećano za Ugovorna (redovna) kamata: po stopi tromjesečni EURIBOR za EUR + kamatna marža 3,50 p.p. godišnje, promjenjiva, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora sukladno čl. 16. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23), za korist: **CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB**	120.000,00 EUR	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **25.09.2026. 10:17:09** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD **Broj ZK uloška: 18760**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-3808/2025 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, PUNOMOĆ OV-5201/2024 01.07.2024, UGOVOR O OKVIRNOM KREDITU S KORIŠTENJEM PO PRINCIPU DOPUŠTENOG PREKORAČENJA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OV-4020/2025 26.03.2025, pod poslovnim brojem Z-9863/2024		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-3808/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ OV-5201/2024 01.07.2024, UGOVOR O OKVIRNOM KREDITU S KORIŠTENJEM PO PRINCIPU DOPUŠTENOG PREKORAČENJA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OV-4020/2025 26.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 35.000,00 EUR (slovima: tridesetpettisuća eura), uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 6,90 % godišnje, fiksnu, uz višekratnu otplatu, te zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora, za korist: **CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB**	35.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.09.2026.

Kontrolni broj: 42548155536bc20

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **25.09.2026. 10:17:09** Stranica: 2

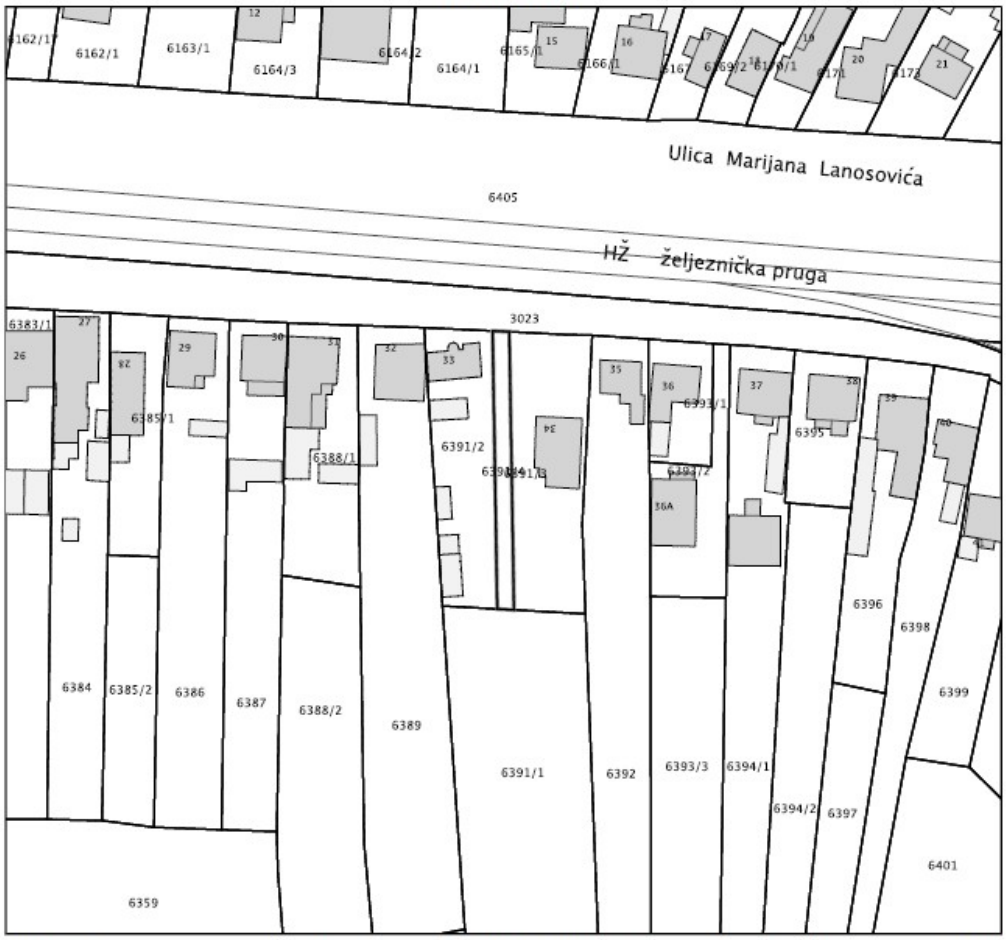
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 6391/4

Stanje na dan: 25.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2751861/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 425483008618ffc

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 25.09.2026. 10:19

OSS evidencijski broj: 2751861/2026
Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD **Broj ZK uloška: 29355**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6350/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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.	6391/4	28	Ulica Vladimira Gortana	149	
			DVORIŠTE	149	
		UKUPNO:		149	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KNEŽEVIĆ JOSIP, OIB: 34602473939, ULICA VLADIMIRA GORTANA 33, 35000 SLAVONSKI BROD		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.09.2026.

Kontrolni broj: 4254830186f460f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 25.09.2026. 10:19:53 Stranica: 1