



Noed-Pro d.o.o.

Noed-Pro društvo s ograničenom odgovornošću, za graditeljstvo, vještačenje i usluge
Matijašec 1, 10000 Zagreb, Hrvatska
Mob: +385 91 4801 850
noedprocjene@gmail.com; info@noed-pro.hr

ELABORAT

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Poslovna zgrada sa zemljištem**

Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59

31000 Osijek

Naručitelj: **KENTBANK d.d.**

Gundulićeva ulica 1

10000 Osijek

1. SAŽETAK PROCJENE

Sažetak procjene		
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE		
rb.	Naziv obilježja	Vrijednost obilježja
1	NARUČITELJ PROCJENE	KENTBANK d.d.
2	KORISNIK KREDITA	KENTBANK d.d.
3	ADRESA NEKRETNINE- MJESTO	OSIJEK
4	ADRESA NEKRETNINE- ULICA	TRG AUGUSTA ŠENOE
5	ADRESA NEKRETNINE- KUĆNI BROJ	4
6	TIP KOLATERALA	POSLOVNI PROSTORI- TRGOVINE, USLUŽNE DJELATNOSTI
7	VRSTA NEKRETNINE	RESTORAN
8	ZK.ULOŽAK	16986
9	ETAŽA	
10	KPU_PODULOŽAK	
11	ZK.Č.BR.	4998/1
12	KATASTARSKA OPĆINA	OSIJEK
13	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - KVP (M2)	182,95
14	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €	307.000
15	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	237.838
16	GLAVNA METODA PROCJENE	PRIHODOVNA METODA
17	LEGALITET	DA
18	LEGALITET_NAPOMENA	STAMBENA ZGRADA KOJA SE U NARAVI KORISTI KAO POSLOVNA
19	GRAĐEVINSKA DOZVOLA	NE
20	UPORABNA DOZVOLA	DA
21	UVJERENJE IZ KATASTRA O STANJU NA DAN 15.02.1968. GODINE	NE
22	NEPOSREDAN PRISTUP JAVNOM PUTU	DA
23	GODINA IZGRADNJE	1960
24	GODINA OBNOVE	2024
25	ENERGETSKI CERTIFIKAT (DA/NE)	NE
26	RAZRED - ENERGETSKI CERTIFIKAT	NIJE PREDOČEN
27	DATUM IZDAVANJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	
28	MIKROLOKACIJA NEKRETNINE	DOMAĆA NIJE PRVORAZREDNA
29	KATNOST ZGRADE	PODRUM I PRIZEMLJE
30	POLOŽAJ U ZGRADI	PODRUM I PRIZEMLJE
31	LIFT	NE
32	ODRŽAVANJE ZGRADE	DA
33	ODRŽAVANJE STANA	
34	STUPANJ DOVRŠENOSTI	0,00%
35	TREKUTNO STANJE NEKRETNINE	NEKRETNINA NIJE U IZGRADNJI NITI ADAPTACIJI
36	DATUM VREDNOVANJA	5.6.2025
37	PROCIJENITELJ_TVRTKA	NOED-PRO D.O.O.
38	PROCIJENITELJ_OIB	66146103717

2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine – Poslovna zgrada sa zemljištem na adresi Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59, Osijek, a koja je upisana kod Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, zk.ul.br. 16986, na z.k.č.br. 4998/1, k.o. Osijek.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 05.06.2025. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti:

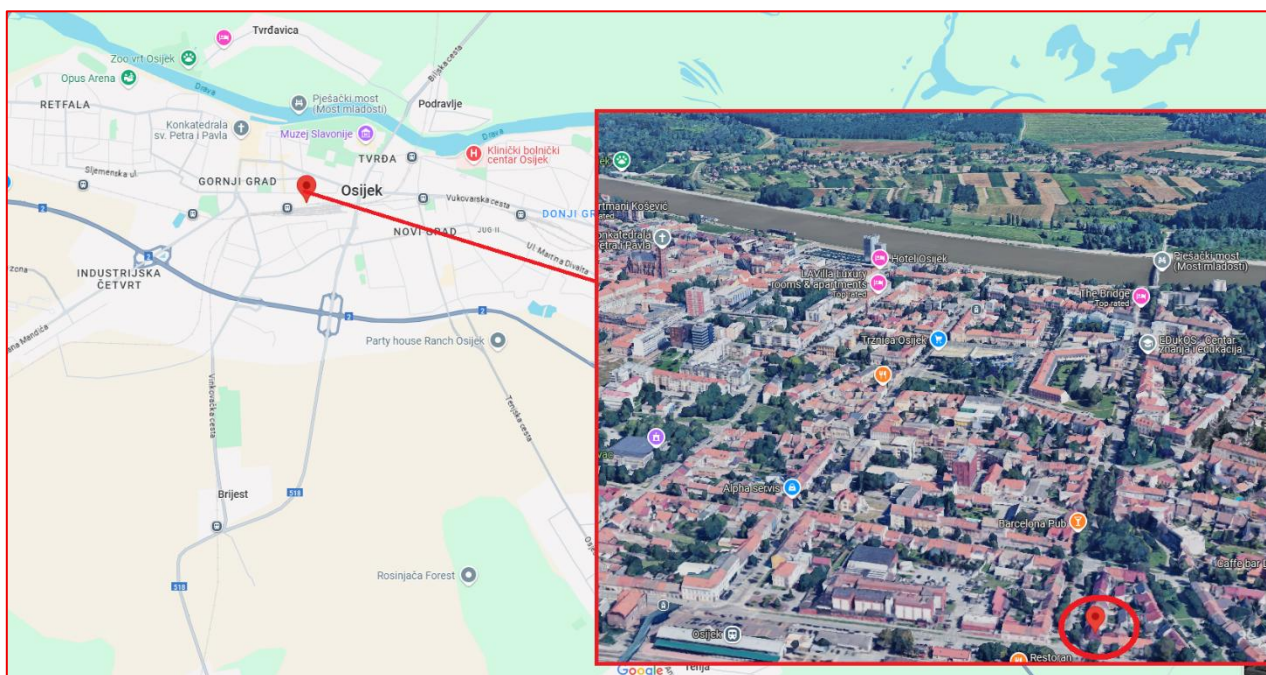
TRŽIŠNE - građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. NALAZ

3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina – Poslovna zgrada sa zemljištem nalazi se u Osijeku, širi centar grada, Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59.



Predmetna lokacija ocjenjuje se tržišno atraktivnom s obzirom na to da se nalazi u urbaniziranom dijelu grada, koji je u potpunosti infrastrukturalno opremljen te obuhvaća prisutnost svih relevantnih javnih i uslužnih sadržaja. U neposrednoj blizini dostupne su obrazovne i zdravstvene ustanove, kao i razni komercijalni i administrativni sadržaji, što dodatno doprinosi kvaliteti lokacije.

Osim razvijene komunalne infrastrukture, lokacija se odlikuje i dobrom prometnom povezanošću s ostalim dijelovima grada Osijeka, osobito putem javnog gradskog prijevoza. Važno je istaknuti i blizinu državne ceste D2 (južne obilaznice), koja omogućuje brzu i učinkovitu povezanost s glavnim prometnim pravcima.

Parkiranje je moguće u predmetnom garažnom mjestu.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio izvadak iz zemljišne knjige Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, k.o. Osijek, i to:

➤ zk.ul. 16986,

- Posjedovnica A (prvi odjeljak)

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4998/1	KUĆA, ŠUPA I DVOR. UL. K.A.STEPINCA 59			257	
		UKUPNO:			257	

- Vlastovnica B

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20080494958, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK	
2.4	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-7418/2024	na 2 (2.3)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-225/2024-9 07.05.2024, zabilježuje se zabranja raspolaganja imovinom dužnika, te isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Mladena Beljo iz Vinkovaca, A. Mihanovića 1, OIB 76591147167, imenovan rješenjem ovog suda poslovni broj St-225/2024-7 od 16. travnja 2024.	

Teretovno stanje je razvidno iz priloženog teretnog lista

U posjedovnom listu br. 19656, k.o. Osijek upisano je

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4998/1	K.A.STEPINCA	257	68		
			KUĆA, K.A.STEPINCA 59	206			
			DVORIŠTE	51			
Ukupna površina katastarskih čestica				257			

Kao posjednik nekretnine upisan je

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	20080494958

U izvodu iz katastarskog plana razvidno je da je predmetna zgrada ucrtana



3.3. Komentar legaliteta

Procjeni je priložena slijedeća dokumentacija:


REPUBLIKA HRVATSKA
Osječko-baranjska županija
Grad Osijek
Upravni odjel za urbanizam
KLASA: UP/I-361-05/22-30/000389
URBROJ: 2158-1-12-02/06-22-0004
Osijek, 22.09.2022.



Osječko-baranjska županija, Grad Osijek, Upravni odjel za urbanizam, OIB 30050049642, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio ANCHOR AM d.o.o., HR-31000 Osijek, Ulica Stjepana Radića 44, OIB 20080494958, izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA GRAĐEVINE IZGRADENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da je:
- građevina stambene namjene,
- na katastarskoj(im) čestici(ama) broj 4998/1 k.o. Osijek (Osijek, A. STEPINCA 59), izgrađena(e) prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevini
- dimenzije građevine:
 - je ukupnih tlocrtnih dimenzija cca 13,11 x 17,30 m (razvedenog tlocrta), visine vijenca cca 5,00 m, dvostrešnog krova
 - način smještaja na čestici:
 - građevina stambene namjene je ugrađena koja se sastoji od podruma i prizemlja
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

ANCHOR AM d.o.o., HR-31000 Osijek, Ulica Stjepana Radića 44, OIB 20080494958, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 14.09.2022. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu(e) iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- državna snimka iz zraka učinjenu prije 15. veljače 1968. godine i to uvjerenje Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Osijek, KLASA: 938-08/22-02/420, URBROJ: 541-25-01/5-22-2 od 12.09.2022.

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR5023600001831200002 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 70,00 kuna.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

SLUŽBENICA ZA PRIVREMENO OBAVLJANJE
POSLOVA PROČELNIKA UPRAVNOG ODJELA ZA
URBANIZAM
Sanja Scitovski, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - ANCHOR AM d.o.o.
HR-31000 Osijek, Ulica Stjepana Radića 44

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Osijek, Odjel za katastar nekretnina Osijek HR-31000 Osijek,
Županijska 4

- Sukladno zatečenom stanju na terenu te uvidom u priloženu dokumentaciju, razvidno je da je predmetna zgrada legalna, osim u dijelu koji se odnosi na prenamijenjeni predmetne zgrade u poslovni prostor (restoran), za koji nije dostavljena odgovarajuća dokumentacija kojom bi se dokazala zakonitost predmetne prenamjene. Procjena nekretnine izrađena je uz pretpostavku da će se zatečeno stanje legalizirati.
- Stanje upisano u zemljišniku i katastru je međusobno usklađeni.
- Pristup javnoj prometnoj površini se može smatrati neposrednom obzirom da se ona odvija preko zajedničkih površina zgrade direktno na javnu prometnu površinu (z.k.č. 5005, k.o. Osijek upisan kao ulica u vlasništvu grada Osijeka).

3.4. Tehnički opis

Općenito

Godina gradnje:	1960
Godina adaptacije:	2024
Katnost građevine:	Podrum i prizemlje
Kat:	
Namjena po etaži:	Stambena
Uporaba po etaži:	Poslovna

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Zidani opekom i AB
Nosiva konstrukcija:	Zidani opekom s AB elementima
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonski i drveni grednik
Krovište:	Drveni višestrešni
Pokrov:	Crijep
Pregradni zidovi:	Opeka i gipskartonske ploče
Vanjski otvori:	PVC/ALU izo staklo
Pročelja:	Izvedeno

Unutarnja obrada

Podovi:	Keramika
Zidovi:	Gletani i obojani, keramika
Stropovi:	Gletani i obojani, spuštteni strop
Unutarnja stolarija:	Drvena i PVC

Instalacije

	DA	NE
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plin:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Centralno

Napomena: Predmetna zgrada je prenamijenjena u poslovni prostor / restoran sa kuhinjom i pratećim prostorijama. Održavanje je vrlo dobro.

3.5. Iskaz površine

Opis	Korisna površina (m ²)	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)	Bruto površina (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen (m ³)
Stan 6						
podrum						
podrumski prostor	24,30	0,50	12,15	27,95	2,14	198,83
Ukupno	24,30		12,15	27,95		198,83
prizemlje						
kuhinja	34,16	1,00	34,16	34,16	4,11	140,40
sanitarni čvor i spremište	12,52	1,00	12,52	12,52	3,34	41,82
predprostor	3,19	1,00	3,19	3,19	2,60	8,29
sanitarni čvor	8,03	1,00	8,03	8,03	2,60	20,88
sanitarni čvor	7,98	1,00	7,98	7,98	2,60	20,75
spremište	2,69	1,00	2,69	2,69	2,60	6,99
elektrouređaji	1,84	1,00	1,84	1,84	2,60	4,78
sala	39,50	1,00	39,50	39,50	3,44	135,88
ulaz, sala i šank	46,09	1,00	46,09	46,09	4,10	188,97
ulaz	1,07	0,75	0,80	1,07	1,00	1,07
pješački ulaz	14,00	1,00	14,00	14,00	2,80	39,20
Ukupno	171,07		170,80	171,07		609,03
Ukupno	195,37		182,95	199,02		807,86

3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina

3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

Poredbena metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu glavne zgrade sa pratećim sadržajima. Obzirom na specifičnost nekretnine, te činjenice da na tržištu nema podataka o najmovima, za prihode će se koristiti ostvareni prihodi koje vlasnik nekretnine ostvaruje u toj nekretnini.

Sukladno Zakonu o procjeni nekretnina, ova metoda je najpogodnija za procjenu nekretnine.

Troškovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – Poslovna zgrada sa zemljištem u Osijeku, Ul. Kardinala Alojzija Stepinca 59, a koji je upisana kod Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, zk.ul.br. 16986, na z.k.č.br. 4998/1, k.o. Osijek, u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
Prihodovna metoda	306.560 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (ZAKRUŽENO)	307.000 €

(1.678 €/m²)

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

izradio:

Neil Deutsch, dipl. ing. grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

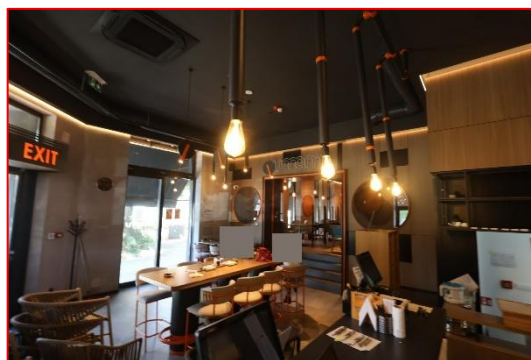
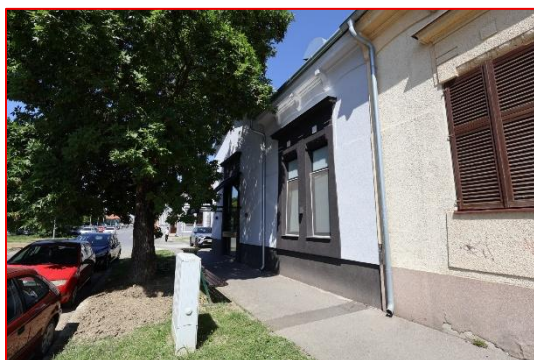
Broj rješenja: 4 – Su 1208/2022

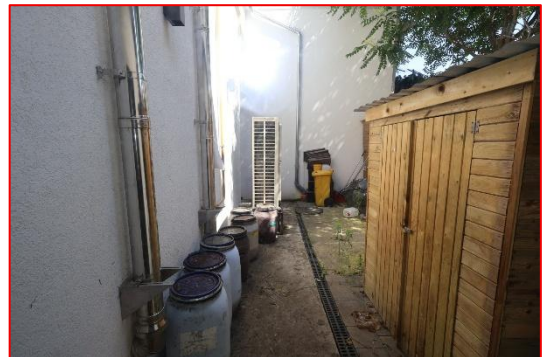
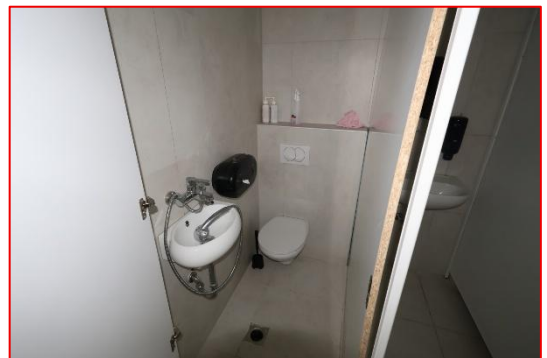


Datum vrednovanja: 05.06.2025.

5. PRILOZI

5.1. Foto dokumentacija





5.2. Prihodovna metoda

- analiza najмова

Podaci o predmetnoj nekretnini	
Površina	1,00 m ²
Cjenovni Blok	Tvrda - stambeno
Namjena	Poslovni prostor
Utjecaj okoliša	prosječni standard

Ulazni podaci	ID ZKC	2156645	2156646	2271808	2239290	1951505	1948772	1944106	1944092
	Cjenovni Blok	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 3	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 3	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1
Katastarska općina	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK
Katastarska čestica	5388/3	5388/3	5600/1	5325/1	5379	5388/3	5484	5331/1	5331/1
Površina	190	47,26	173	55,5	62,09	238,69	43,65	10,64	28,6
Kupoprodajna cijena €/m ²	13,93	14,01	16,71	12,61	10,47	11,09	10,64	13,99	13,99
Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	13.06.2024.	03.06.2024.	01.03.2025.	23.12.2024.	11.09.2023.	01.09.2023.	10.08.2023.	14.07.2023.	14.07.2023.
Utjecaj okoliša	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
Međuvremensko izjednačavanje	Grubo čišćenje	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	Ulazi u izračun								
	Razlog								
	Međuvremensko izjednačavanje								
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	180,96	180,96	189,95	189,95	162,69	162,69	162,69	162,69
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95
Dodatna umanjivanja	Korekcijski faktor (B/A)	1,05	1,05	1,00	1,00	1,17	1,17	1,17	1,17
	Međuvremenski izjednačena cijena	14,62	14,70	16,71	12,61	12,22	12,94	12,43	16,33
Utjecaj okoliša	Utjecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Prilagođena prodajna cijena po m ²	14,62	14,70	16,71	12,61	12,22	12,94	12,43	16,33
Statistička kontrola	Odstupanje od prosjeka u %	3,90%	4,50%	18,73%	-10,36%	-13,13%	-8,01%	-11,69%	16,06%
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	0,55	0,63	2,64	-1,46	-1,85	-1,13	-1,64	2,26
	Kvadratno odstupanje	0	0	7	2	3	1	3	5
	Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Konačna jedinična prodajna vrijednost (€/m ²)	14,62	14,70	16,71	12,61	12,22	12,94	12,43	16,33

Statistička analiza	
Prosjeak	14,07
Standardno odstupanje (±):	1,67
Pravilo dva-sigma (±):	3,34

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m ²)	14,07
Zaokruženo	14,00

- OOVK

Godina izgradnje objekta	1992
Starost objekta	31
Tip nekretnine:	Obiteljske kuće
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	70-100
Odabrani OVK	80

FK matrica	
A – lokacija/tržište	2
B – zgrada općenito	1,5
C – stanje zgrade	1

Faktor korištenje zgrade (FK) =	2
Rs (zaokruženo)	38,75%
OOVK (%)	60,00%
OOVK	48,00
Zaokruženo	50,00
Zamjenska starost zgrade	30
Linearno umanjivanje vrijednosti zgrade	37,50%
Preostala vrijednost zgrade	62,50%

Godina izgradnje je korigirana obzirom na kompletnoj adaptaciji poslovnog prostora

- Opća prihodovna metoda

Opće karakteristike nekretnine	Zatečeno stanje	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0	0,00%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...)	naročito dobra	do -0,5	-0,50%
Rizik naplate najamnine / zakupa	povećan rizik	do 1,0	1,00%
Gospodarska situacija	naročito loša	do 1,0	1,00%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,00%
Ukupna korekcija			1,50%

Opis prostora	Orijentacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina (m ²)	Najam (po/m ²)	Valuta	Ukupna mjesečna najamnina
Gastronomija	6,0-7,0	7,00%	8,50%	182,95	14,00	EUR	2.561

Ukupni prihod	30.736
Troškovi upravljanja nekretninom	5,0%
Troškovi održavanje nekretnine	8,00 €/m2
Rizik od gubitka najamnine	4,0%
Pogonski troškovi (često se prebacuje na najmoprimca)	0,0%
Ukupni gospodarski troškovi	13,8%
Čisti prihod	26.506
Vrijednost zemljišta vazano za građevinu*	0
Vrijednost ukupnog zemljišta	0
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	8,5%
Održivi vijek korištenja građevine	50
Multiplikator (M)	11,57
Prinos na zemljištu	0
Neto nominalni prihod od građevine	26.506

Prihodovna vrijednost zgrade	306.560
Vrijednost zemljišta	0
Dodatni prihodi (vrijedno garažno parkirnih mjesta)	0
Dodatni troškovi (nužni sanacijski radovi)	0

Prihodovna vrijednost nekretnine (zaokruženo)	306.560 EUR
--	--------------------

*Sukladno važećim zakonskim propisima i metodologiji procjene vrijednosti nekretnina, u slučajevima kada se ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) građevine procjenjuje na 50 godina ili više, utjecaj vrijednosti zemljišta na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine smatra se zanemarivim.

5.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 20.05.2025. 12:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 16986

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14167/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4998/1	KUĆA, ŠUPA I DVOR. UL. K.A.STEPINCA 59			257	
		UKUPNO:			257	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20080494958, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK		
2.4	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-7418/2024	na 2 (2.3)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-225/2024-9 07.05.2024, zabilježuje se zabranja raspolaganja imovinom dužnika, te isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Mladena Beljo iz Vinkovaca, A. Mihanovića 1, OIB 76591147167, imenovan rješenjem ovog suda poslovni broj St-225/2024-7 od 16. travnja 2024.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5027014942 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BR. OV-3154/2023 23.06.2023, na nekretnine u A u iznosu od 2.700.000,00 EUR s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	2.700.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 4884, k.o. Osijek, E-6.		na 3.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.05.2024.g. pod brojem Z-8157/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK BR. OVR-2280/2024-3 20.05.2024. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16986

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički dio: 2			
7.1	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-8335/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-2280/2024 21.05.2024		vezano uz B 2 (2.3)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 415168/2025



Kontrolni broj: 31331805d215777

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 potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

5.4. Izvadak iz katastarskih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 15.06.2025. 09:22

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 19656

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	20080494958

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4998/1	K.A.STEPINCA	257	68		
			KUĆA, K.A.STEPINCA 59	206			
			DVORIŠTE	51			
Ukupna površina katastarskih čestica				257			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

Stanje na dan: 15.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

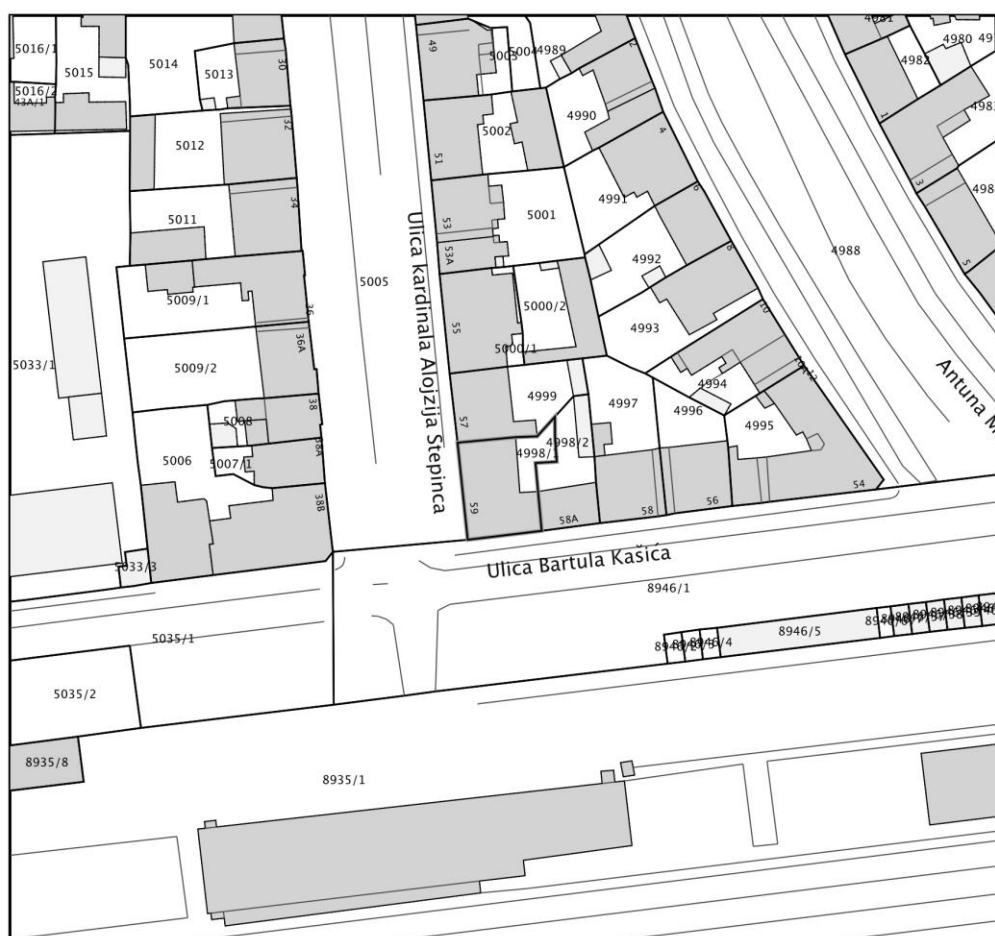
K.o. OSIJEK

k.č.br.: 4998/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



5.5. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje strane.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:**



5.6. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1205/2022
Zagreb, 15. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Neila Deutsch (OIB 63014122081), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Neil Deutsch, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Matijašec 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Neil Deutsch, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda

dr.sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. Neil Deutsch
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis