MIRKO SABLJAR, ing. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
OIB. 46716009834
Đakovo, Franje Račkog 100

Đakovo, ožujak 2026. godine

Broj elaborata: 07/2026

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA : ZGRADA POSLOVNE NAMJENE, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE
zk.č.br. D 118/1, D 117/2 zk.ul.broj: 6281 k.o. Đakovo
k.č.br. 6352/2 PL broj: 4019 k.o. Đakovo

LOKACIJA : Bana Josipa Jelačića 55, 31400 Đakovo

NARUČITELJ : Stečajna masa iza ZANATOPSKRBA u stečaju
po stečajnom upravitelju MILAN STANIĆ
Matije Gupca 28, 35000 Slavonski Brod
OIB: 76603266306

SVRHA : za potrebe stečajnog postupka nad stečajnom masom stečajnog dužnika ZANATOPSKRBA

IZRADIO : Mirko Sabljar, ing. građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **214.000,00 EUR**

Datum procjene : 18.03.2026.

SADRŽAJ

1. NASLOVNICA
* SAŽETAK
2. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZAHTJEV ZA PROCJENU
4.1. ZADATAK
4.2. PREDMET PROCJENE
4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
4.3.1. MAKRO
4.3.2. MIKRO
4.3.3. LOKACIJA
4.3.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
5. REZULTATI OČEVIDA
5.1. DAN OČEVIDA
5.2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU U ZA STATISTIKU
STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
10.1. PREDMET PROCJENE
10.2. POREDBENE NEKRETNINE
10.3. GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PROCJENJIVANU
10.4. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI
11.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (ZEMLJIŠTE)
11.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (ZGRADE)
12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK
13. PRILOZI
14. OPĆI UVJETI PROCJENE
15. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

SAŽETAK

dan kakvoće	04.02.2026.
dan vrednovanja	04.02.2026.
dan očevida	14.02.2026.
osnova procjene	tržišna vrijednost
svrha procjene	ZANATOPSKRBA

tip/vrsta nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
ZGRADE I ZEMLJIŠTE	Đakovo	31400	Bana Josipa Jelačića	55

DOKUMENTACIJA					
vrsta izvatka	zk odjel	zk uložak	katastarska općina	broj čestice	površina
IZVADAK IZ ZK - NESLUŽBENA KOPIJA	OPĆINSKI SUD U ĐAKOVU ZK ODJEL ĐAKOVO	6281	ĐAKOVO	D 118/1	414 m^2
		6281	ĐAKOVO	D 117/2	97 m^2
status nekretnina u zemljišnoj knjizi		EVIDENTIRANA KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU			
		EVIDENTIRANA ORANICA U MJESTU			
zabilježba/e		SUKLADNO UPISU U IZVADAK IZ ZK POD BROJEM: Z-4971/06 (ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA), Z-4520/2025 (NASTAVAK STEČAJNOG POSTUPKA)			
teret/i		SUKLADNO UPISU U IZVADAK IZ ZK POD BROJEM: Z-4420/2006 (OVRŠNO PRAVO ZALOGA)			
vlasnik/ci		ZANATOPSKRBA ZADRUGA ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U LIKVIDACIJI,BANA JELAČIĆA 55, 31400 ĐAKOVO OIB: - u 1/1 dijela			

vrsta izvatka	br. posjedovnog lista	katastarska općina	broj čestice	površina
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA - NESLUŽBENA KOPIJA	4019	ĐAKOVO	6352/2	501 m^2
status nekretnine u katastarskom operatu	EVIDENTIRANA BANA J. JELAČIĆA _ ZGRADA I DV.			
posjednik/ci	ZANATOPSKRBA-NAB. PRO. ZADRUGA, BANA JELAČIĆA, ĐAKOVO OIB: 28644198935 u 1/1 dijela			

OPĆI PODACI / PREDMET PROCJENE				
OZNAKA	ZEMLJIŠTE	BP NADZEMNO	BP PODZEMNO	BP UKUPNO
k.č.br. 6352/2	501 m^2	327,73 m^2	15,58 m^2	343,31 m^2
Vrsta nekretnine	ZGRADE I ZEMLJIŠTE			
Prostorno planska nam.	izgrađeni dio građevinskog područja grada Đakova, namjene M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna			
K_{ig} / $K_{is\ max}$	0,4-0,6 / 2,4			
Izgrađenost	na dan očevida na predmetnom zemljištu izgrađene su ulična zgrada poslovne namjene i dvorišna pomoćna zgrada			
Dozvole	nisu predočene			
Trenutna namjena	objekti nisu u korištenju, zadnja namjena prostora: poslovni prostori ugostiteljske i uredske namjene i skladišta			
Oblik čestice	izdužen			
Topografija	ravna			
Pristup	direktan s asfaltirane prometnice - ulice Bana Josipa Jelačića			
Infrastruktura	NN elektro mreža, vodovod, odvodnja, plin			
Onećišćenja	nisu primjećena			
Buka	nisu uočeni vanjski izvori buke			
Klasifikacija nekretnine	nekretnina koju zauzima vlasnik - na dan uviđaja nije u uporabi			
Utrživost	predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta nekretnina, ali je obzirom na stanje nekretnina uslijed neodržavanja utrživost otežana i očekivana u razumnom vremenskom razdoblju			
Datum procjene 18.03.2026.	**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**		**214.407,31 EUR**	**TV/m^2 BP 624,5330 EUR/m^2**

2. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/48
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 6. travnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Mirka Sabljara, stručni prvostupnik (baccalaureus) inženjer građevinarstva iz Đakova, Franje Račkog 100, OIB: 46716009834, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Mirko Sabljar, stručni prvostupnik (baccalaureus) inženjer građevinarstva iz Đakova, Franje Račkog 100, OIB: 46716009834, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 26. travnja 2023.

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

Obrazloženje

Mirko Sabljar, stručni prvostupnik (baccalaureus) inženjer građevinarstva iz Đakova, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku potvrde završenog Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni prvostupnik (baccalaureus) inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku obrtnice, elektronički zapis o radnom pravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-68/2019 od 25. travnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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

2

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 je 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Osijeku.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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 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.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Mirko Sabljar, Đakovo, Franje Račkog 100
2. Pismohrana-ovdje

BJv3CgO9F0W-OFpbIcLM8g

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 90/10, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 73/00, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25),
- Zakon o gradnji (NN 155/25),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25),
- HRN ISO 9836:2019 za izračun površina i obujma zgrada,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Đakovo ("Službeni glasnik Grada Đakova" broj 6/08., 12/15., 14/15.-pročišćeni tekst, 9/19., 12/19-pročišćeni tekst , 6/21. i 12/21. - pročišćeni tekst),

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 156/24),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20),
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 12/24),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16-Ispravak, 61/19).

4. ZAHTJEV ZA PROCJENU

4.1. ZADATAK

Nekretnina :	ZGRADA POSLOVNE NAMJENE, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE zk.č.br. D 118/1, D 117/2 zk.ul.broj: 6281 k.o. Đakovo k.č.br. 6352/2 PL broj: 4019 k.o. Đakovo
Lokacija:	Bana Josipa Jelačića 55, 31400 Đakovo
Svrha:	za potrebe stečajnog postupka nad stečajnom masom stečajnog dužnika ZANATOPSKRBA
Naručitelj:	Stečajna masa iza ZANATOPSKRBA u stečaju po stečajnom upravitelju MILAN STANIĆ Matije Gupca 28, 35000 Slavonski Brod OIB: 76603266306
Dan vrednovanja:	04.02.2026.
Dan kakvoće:	04.02.2026.
Dan očevida:	14.02.2026.
Datum izrade:	18.03.2026.

Na temelju zahtjeva Naručitelja zatražena je izrada Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina. Procjembeni elaborat napravljen je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane Naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Procjena se izrađuje uvidom u preslike dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjembenom elaboratu.

Za pravovaljanost dostavljene dokumentacije odgovara Naručitelj.

4.2. PREDMET PROCJENE

Identifikacija

Prema zahtjevu Naručitelja predmet procjene je:

ZGRADA POSLOVNE NAMJENE, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE na katastarskoj čestici broj: 6352/2 BANA J. JELAČIĆA _ ZGRADA I DV. površine 501m2, upisanoj u Posjedovni list: 4019 k.o. Đakovo, koja odgovara zemljišnoknjižnim česticama broj: D 118/1 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU sa 414m2 i D 117/2 ORANICA U MJESTU sa 97m2, upisanim u Izvadak iz ZK u ZK ulošku broj: 6281 k.o. Đakovo.

Izgrađenost

- na dan očevida na predmetnom zemljištu izgrađene su ulična zgrada poslovne namjene i dvorišna pomoćna zgrada

Dozvole

- nisu predočene

Pristup

- direktan s asfaltirane prometnice - ulice Bana Josipa Jelačića

Infrastruktura

- NN elektro mreža, vodovod, odvodnja, plin

Prostorno planska dokumentacija

- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Đakovo ("Službeni glasnik Grada Đakova" broj 6/08., 12/15., 14/15.-pročišćeni tekst, 9/19., 12/19-pročišćeni tekst , 6/21. i 12/21. - pročišćeni tekst)

Onećišćenja

- nisu primjećena

Buka

- nisu uočeni vanjski izvori buke

Nefinancijski tereti i zabilježbe

- sukladno upisu u Izvadak iz ZK pod brojem: Z-4971/06 (zabrana otuđenja i opterećenja), Z-4520/2025 (nastavak stečajnog postupka)

Klasifikacija nekretnine

- nekretnina koju zauzima vlasnik - na dan uviđaja nije u uporabi

Alternativna upotreba

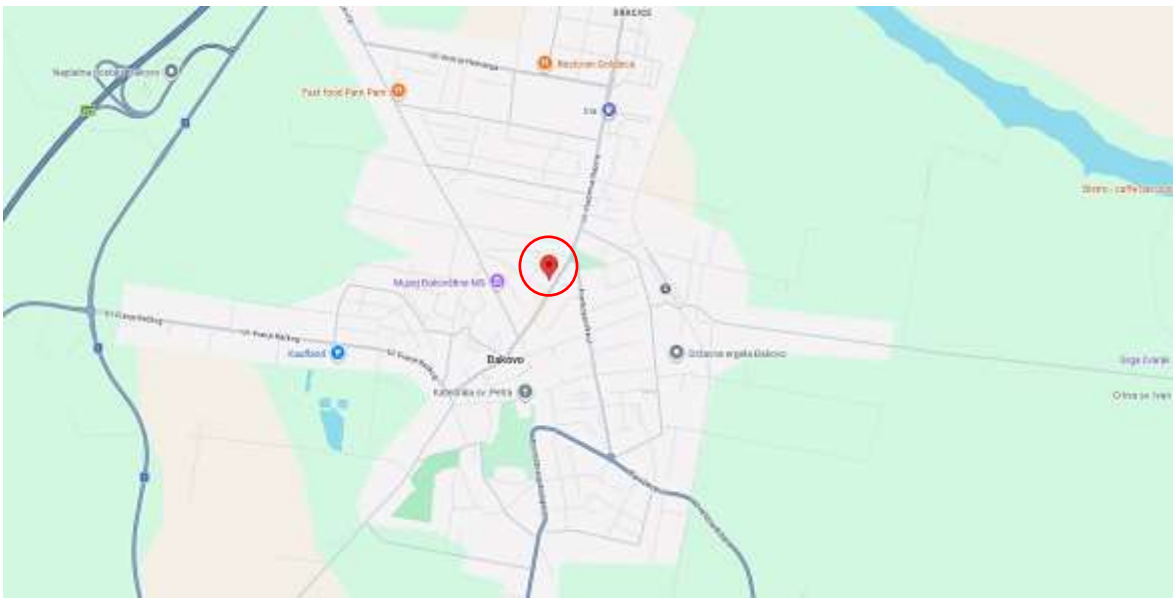
- građenje građevine infrastrukturne namjene - prometnog sustava cestovnog prometa

Utrživost

- predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta nekretnina, ali je obzirom na stanje nekretnina uslijed neodržavanja utrživost otežana i očekivana u razumnom vremenskom razdoblju

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

4.3.1. MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2021. godine Hrvatska ima 3.888.529 stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.594 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

4.3.2. MIKRO

4.3.3. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Đakovu na adresi Bana Josipa Jelačića 55, širi centar grada, Osječko-baranjska županija.

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Đakovo ("Službeni glasnik Grada Đakova" broj 6/08., 12/15., 14/15.-pročišćeni tekst, 9/19., 12/19-pročišćeni tekst , 6/21. i 12/21. - pročišćeni tekst), kartografski prikazi: Korištenje i namjena površina, predmetno zemljište nalazi se unutar granica izgrađenog dijela građevinskog područja grada Đakova, u zoni prostorno planske namjene/oznake M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna.

Na dan očevida na predmetnom zemljištu nema izgrađene su ulična zgrada poslovne namjene, katnosti P0+Pr+1 i dvorišna pomoćna zgrada, katnosti Pr.

Garaža izgrađena u sklopu pomoćne zgrade nalazi se na k.č.br. 6352/1 k.o. Đakovo i ista nije predmet procjene.

Dokaz legalnosti građevina nije predočen.

Neizgrađeni dio zemljišta koristi se kao dvorište.

Čestica je gotovo pravilnog izduženog oblika, s užom stranom uz JPP - ulicu Bana Josipa Jelačića na koju ima direktan (neposredan) pristup.

Teren zemljišta je ravan.

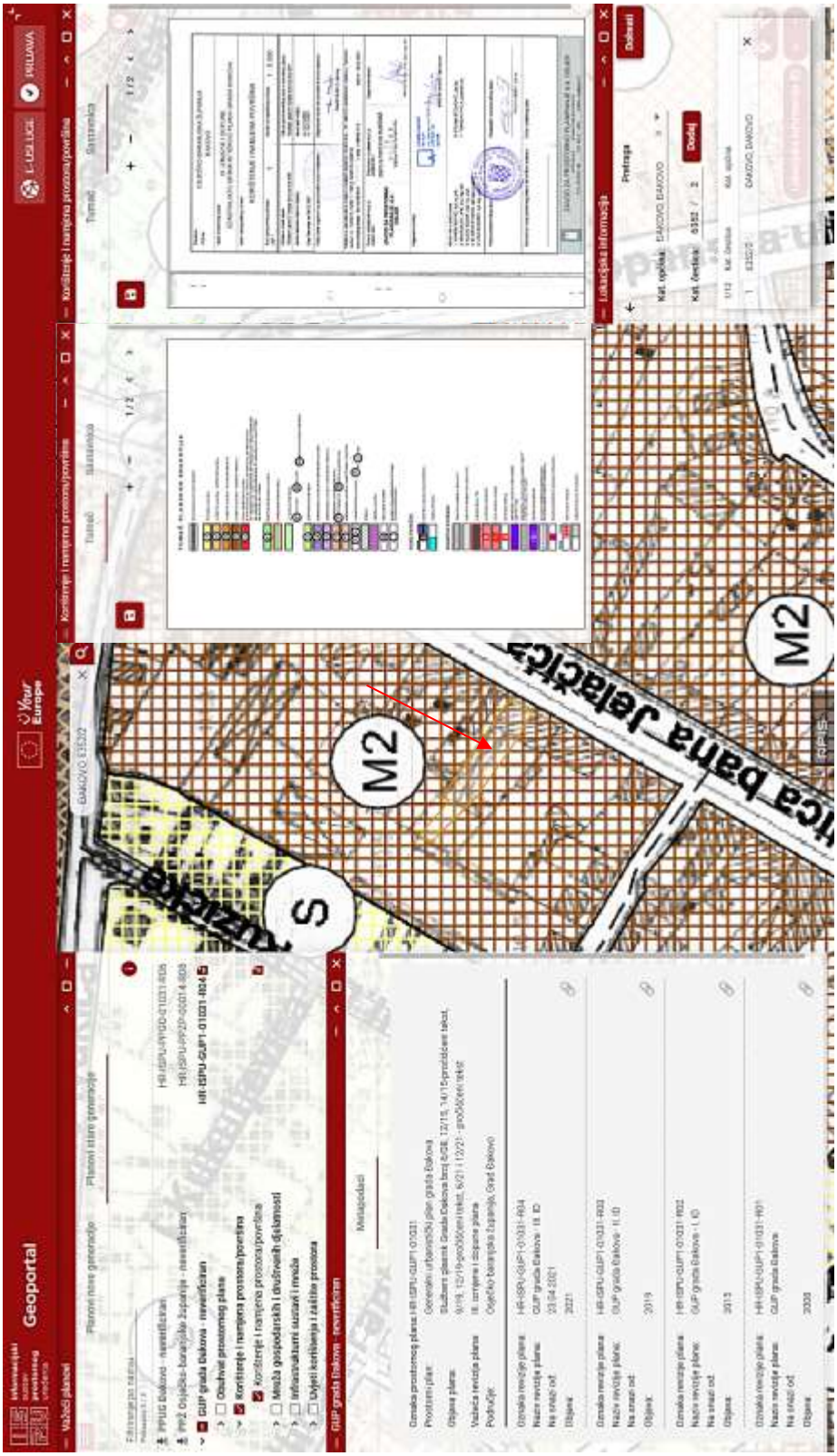
Čestica je priključena na NN elektro, vodoopskrbnu, kanalizacionu i plinsku mrežu.

Predmetna nekretnina nalazi se uz glavnu prometnicu u širem središtu grada u okruženju građevina mješovite i poslovne namjene.

4.3.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Generalni urbanistički plan uređenja Grada Đakovo ("Službeni glasnik Grada Đakova" broj 6/08., 12/15., 14/15.-pročišćeni tekst, 9/19., 12/19-pročišćeni tekst , 6/21. i 12/21. - pročišćeni tekst)

Kartografski prikaz: Korištenje i namjena površina



5. REZULTATI OČEVIDA

5.1. DAN OČEVIDA

Dana 14.02.2026. izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam izvršio fotografiranje nekretnine i prikupio podatke potrebne za izradu ovog elaborata.

Izvršena je izmjera prostora, a pri izradi procjembenog elaborata služio sam se i podacima dostavljenim od strane Naručitelja i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

5.2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA

***garaža, nije predmet procjene**

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

TEHNIČKI OPIS

Vrsta nekretnine		zgrada poslovne namjene
Namjena		nije u korištenju, zadnja namjena poslovni prostori ugostiteljske i uredske namjene i skladišta
Godina izgradnje		1966
Godina dogradnje i adaptacije		-
Parkiranje		na kolnom prilazu u sklopu javne površine i na parceli
Katnost		P0+Pr+1
Temelji		AB
Nosiva konstr.		zidovi od opeke + AB serklaži
Međukatna konstr.		AB ploča
Pregradni zidovi		opeka
Krovna k. + pokrov		AB ravna konstrukcija / slojevi ravnog krova
Limarija		pocinčana
Hidroizolacije		dijelom izvedene
Pročelje		klasično, ulično obloženo fasadnom opekom, dvorišno bez završne obrade
Vanjska stolarija		drvena i bravarija
Obrada zidova		žbukani i bojani, u sanitarnim čvorovima obloženi keramikom
Obrada podova		parket, keramika
Unutarnja stolarija		drvena
Instalacije	električne	instalacija i priključak na mrežu
	vodovod	instalacija i priključak na mrežu
	kanalizacija	instalacija i priključak na mrežu
	plin	instalacija i priključak na mrežu
	telefon	instalacija
Sanitarije		ugrađene
Grijanje		centralno na plin
Klima		da
Stanje nekretnine		ispodprosječno, minimalno održavana
Korištenje		nije u korištenju
Vanjsko uređenje		neizgrađeni dio zemljišta koristi se kao dvorište
Napomena		

IZRAČUN PLOŠTINE POVRŠINE I VOLUMENA PROSTORA

ETAŽA / PROSTORIJA	neto površina NP m^2	koeficijent	korisna površina KP m^2	bruto površina BP m^2	bruto volumen BVO m^3
*koeficijenti korišteni za obračun površina preuzeti su iz Priloga 1. Pravilnika					
ZGRADA POSLOVNE NAMJENE					
PODRUM	visina =	2,60 m	btto/netto = 1,20		
stubište	2,66	0,50	1,33		
kotlovnica	23,30	0,50	11,65		
UKUPNO	**25,96**		**12,98**	**15,58**	**40,50**
PRIZEMLJE	visina =	2,80 m	btto/netto = 1,25		
kolni ulaz	19,31	0,50	9,66		
poslovni prostor - prodajni	31,76	1,00	31,76		
skladište	5,98	1,00	5,98		
sanitarni čvor	3,48	1,00	3,48		
spremište	13,03	1,00	13,03		
kuhinja posl. prostora	14,74	1,00	14,74		
ulaz	6,44	1,00	6,44		
čajna kuhinja	12,94	1,00	12,94		
wc osoblje	3,06	1,00	3,06		
stubište	5,98	1,00	5,98		
UKUPNO	**116,72**		**107,07**	**133,83**	**374,73**
KAT	visina =	2,80 m	btto/netto = 1,25		
hodnik	6,70	1,00	6,70		
predsoblje	8,37	1,00	8,37		
ured	25,55	1,00	25,55		
ured	14,56	1,00	14,56		
ured	12,05	1,00	12,05		
ured	16,57	1,00	16,57		
kupaonica	6,94	1,00	6,94		
UKUPNO	**90,74**		**90,74**	**113,43**	**317,59**
POMOĆNA ZGRADA					
PRIZEMLJE	visina =	2,80 m	btto/netto = 1,10		
skladište	13,16	0,50	6,58		
skladište	32,23	0,50	16,12		
skladište	68,73	0,50	34,37		
skladište	32,20	0,50	16,10		
UKUPNO	**146,32**		**73,16**	**80,48**	**225,33**
SVEUKUPNO	**379,74**		**283,95**	**343,31**	**958,15**

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVODU U ZA STATISTIKU (9. siječnja 2026.)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.
Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih objekata

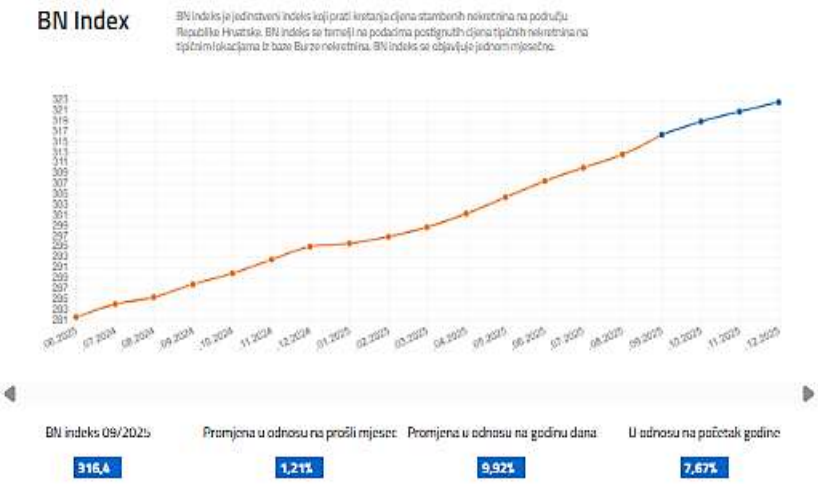
Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

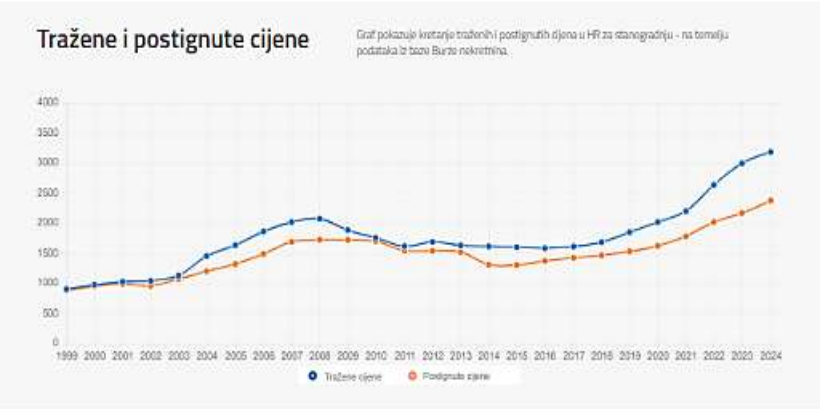
	Indeksi (2015. = 100)														
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	152,25	157,94	162,44	170,11	173,55	175,63	180,09	180,24	185,41	192,53	202,19	205,01	214,18	223,05	230,07
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	145,23	145,65	146,63	154,70	158,63	151,89	156,03	163,15	165,56	167,68	178,35	181,83	185,91
Postojeći stambeni objekti	159,53	162,81	166,69	174,95	178,82	184,98	184,29	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,64	232,18	238,99
Grad Zagreb	168,63	175,12	182,51	193,94	195,34	199,62	204,48	209,83	216,39	218,49	220,90	226,36	237,57	245,51	257,83
Jadran	147,28	151,52	155,08	160,67	166,85	170,88	168,58	179,84	181,47	188,98	195,35	195,50	209,90	212,31	213,36
Ostalo	133,32	140,80	138,65	146,19	154,22	165,78	162,68	167,17	170,84	180,06	189,86	188,84	202,52	213,86	222,36

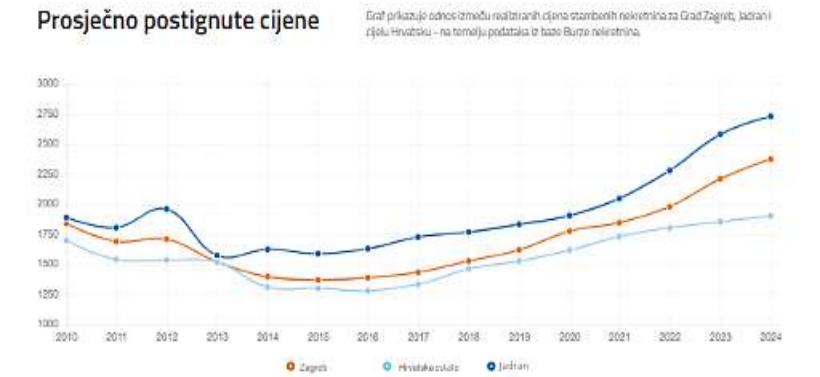
izvor: https://www.dzs.hr

STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA (BN Komentar, 07.11.2025.)

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.
Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili.Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.







izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni, te izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.

Podaci o kupoprodajama građevinskih zemljišta na području procjenjivane nekretnine preuzeti su s web stranice Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) s navedenim ID nekretnine.

ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Odabiru su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine iste/usporedive prostorno - planske namjene, na približnoj/usporedivoj lokaciji, približne/usporedive površine, te nekretnine čija kupoprodaja nije starija od četiri godine.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

Primjerena je 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 utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze nekretnine, najamne gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškova metoda

Primjerena je 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 izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijendnosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

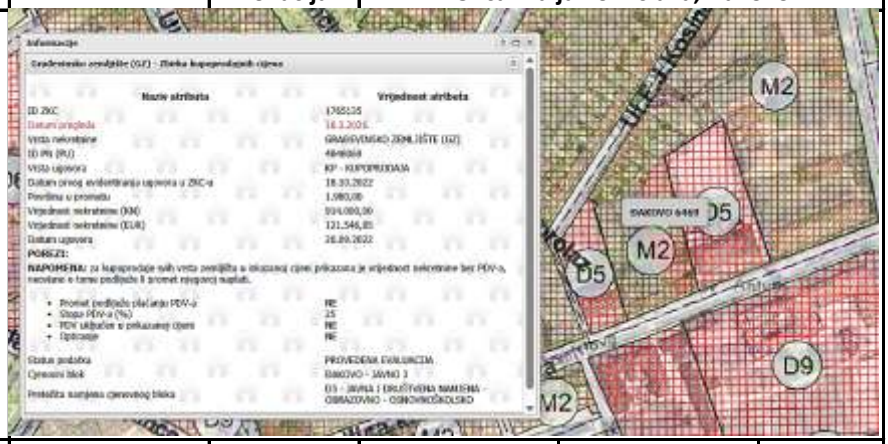
Budući da u Zbirci kupoprodajnih cijena 'eNekretnine' postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja je predmet procjene, te odabirem Poredbenu metodu procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, a za procjenu vrijednosti zgrada odabirem Troškovnu metodu procjene.

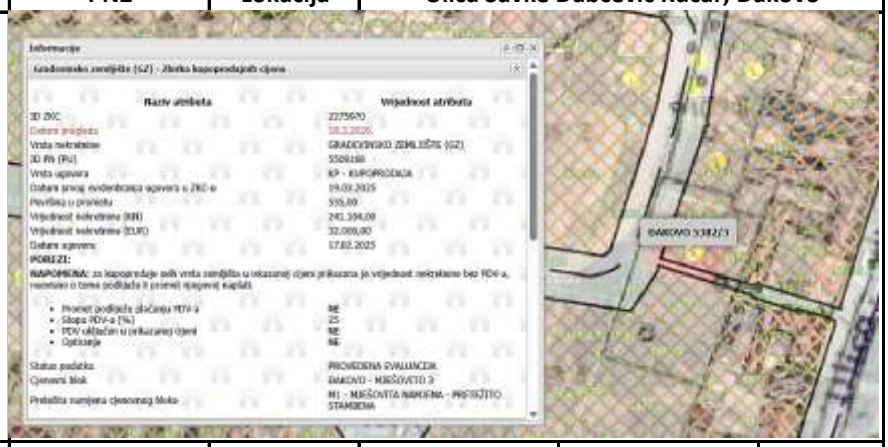
10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

10.1. PREDMET PROCJENE (ZEMLJIŠTE)

Lokacija		Bana Josipa Jelačića 55, Đakovo				
Snimak zaslona						
Predmet procjene	**Vrsta nekretnine**	**Kategorija zemljišta**	**Udjel vrijednosti**	**K_{ig}**	**Etažna visina**	**K_{iS}**
PP	GZ	1.	100%	0,4-0,6	P0/S + 4 nadzemne	2,4
zk.č.br.	**k.o.**	**k.č.br.**	**k.o.**	**Površina (m^2)**	**Datum vrednovanja**	**Kvartal na dan vrednovanja**
D 118/1, D 117/2	Đakovo	6352/2	Đakovo	501	04.02.2026.	1Q2026
Cjenovni blok		**Pretežita namjena cjenovnog bloka**			**Napomena**	
ĐAKOVO - MJEŠOVITO 17		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA				

10.2. PORENDBENE NEKRETNINE

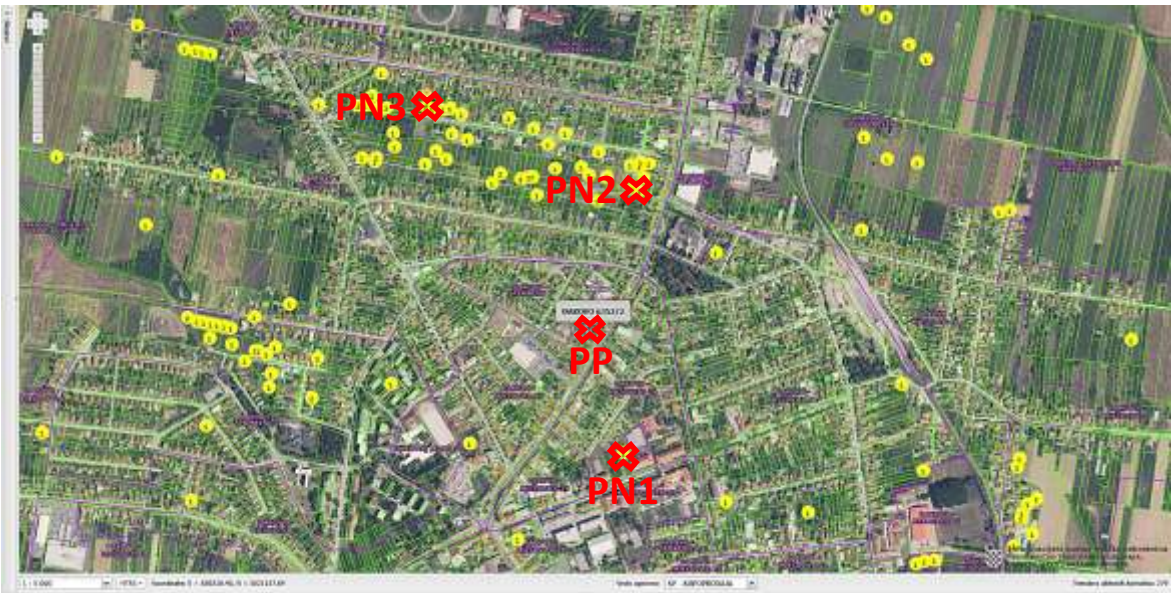
Poredbena nekretnina		PN1	Lokacija	Ulica kralja Tomislava, Đakovo		
Snimak zaslona						
R.br. iz Izvatka	**Vrsta nekretnine**	**Kategorija zemljišta**	**Udjel vrijednosti**	**K_{ig}**	**Etažna visina**	**K_{is}**
	GZ	1.	100%	0,4-0,6	P0/S + 4 nadzemne	2,4
ID ZKC	**k.č.br.**	**k.o.**	**Površina u prometu (m^2)**	**Vrijednost nekretnine (EUR)**	**Datum ugovora**	**Kvartal**
1765135	6469	Đakovo	1.980	121.546,85	26.09.2022.	3Q2022
Cjenovni blok		**Pretežita namjena cjenovnog bloka**			**Status podataka**	
ĐAKOVO - JAVNO 3		D5 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - OBRAZOVNO - OSNOVNOŠKOLSKO			PROVEDENA EVALUACIJA	
Napomena						

Poredbena nekretnina		PN2	Lokacija	Ulica Savke Dabčević Kučar, Đakovo		
Snimak zaslona						
R.br. iz Izvatka	**Vrsta nekretnine**	**Kategorija zemljišta**	**Udjel vrijednosti**	**K_{ig}**	**Etažna visina**	**K_{is}**
	GZ	1.	100%	0,4-0,6	P0/S + 4 nadzemne	2,4
ID ZKC	**k.č.br.**	**k.o.**	**Površina u prometu (m^2)**	**Vrijednost nekretnine (EUR)**	**20.05.2021.**	**Kvartal**
2275970	5382/3	Đakovo	555	32.000,00	17.02.2025.	1Q2025
Cjenovni blok		**Pretežita namjena cjenovnog bloka**			**Status podataka**	
ĐAKOVO - MJEŠOVITO 3		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA			PROVEDENA EVALUACIJA	
Napomena						

Poredbena nekretnina		PN3	Lokacija	Ulica Ivice Račana, Đakovo		
Snimak zaslona						
R.br. iz Izvatka	Vrsta nekretnine	Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti	K_{ig}	Etažna visina	K_{is}
	GZ	1.	100%	0,4-0,6	P0/S + 4 nadzemne	2,4
ID ZKC	k.č.br.	k.o.	Površina u prometu (m^2)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Datum ugovora	Kvartal
1868394	5227/2	Đakovo	478	27.000,00	09.02.2023.	1Q2023
Cjenovni blok		Pretežita namjena cjenovnog bloka			Status podataka	
ĐAKOVO - MJEŠOVITO 3		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA			PROVEDENA EVALUACIJA	
Napomena						

Poredbene nekretnine nisam pregledao, te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (internet).

10.3. GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PROCJENJIVANU



10.4. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

OBILJEŽJA NEKRETNINA										
Predmet procjene/Poredba	Katastarska čestica	Katastarska općina	Vrsta nekretnine	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskorištenosti (K_{is})	Površina u prometu (m^2)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Datum procjene/ ugovora	Cijena po m^2 površine (EUR/m^2)	Odstupanje od prosječne cijene
PP	6352/2	Đakovo	GZ	1.	2,4	501		04.02.2026.		
PN1	6469	Đakovo	GZ	1.	2,4	1.980	121.546,85	26.09.2022.	61,39	4,92%
PN2	5382/3	Đakovo	GZ	1.	2,4	555	32.000,00	17.02.2025.	57,66	-1,46%
PN3	5227/2	Đakovo	GZ	1.	2,4	478	27.000,00	09.02.2023.	56,49	-3,46%
PROSJEČNA CIJENA po m^2 površine (EUR/m^2)									**58,51**	

MEĐUVREMENSKO IZJEDAČENJE								
Predmet procjene/Poredba	Katastarska čestica	Katastarska općina	Cijena po m^2 površine (EUR/m^2)	Kvartal	ICSO na dan kupoprodaje (A)	ICSO na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B) / (A)	Međuvremenski izjednačena cijena po m^2 (EUR/m^2)
PP	6352/2	Đakovo		1Q2026		222,36		
PN1	6469	Đakovo	61,39	3Q2022	139,65	222,36	1,5923	97,7449
PN2	5382/3	Đakovo	57,66	1Q2025	202,52	222,36	1,0980	63,3061
PN3	5227/2	Đakovo	56,49	1Q2023	154,22	222,36	1,4418	81,4426
PROSJEČNA CIJENA po m^2 površine (EUR/m^2)								**80,8312**

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE											
Predmet procjene/Poredba	Katastarska čestica	Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena po m^2 (EUR/m^2)	Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti ovisno o spremnosti za gradnju	Koeficijent preračunavanja (K1)	Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig})	Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is})	KP	Koeficijent preračunavanja (K2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena po m^2 (EUR/m^2)
PP	6352/2	Đakovo		1.	100%		0,4-0,6	2,4	1,61		
PN1	6469	Đakovo	97,7449	1.	100%	1,00	0,4-0,6	2,4	1,61	1,00	97,7449
PN2	5382/3	Đakovo	63,3061	1.	100%	1,00	0,4-0,6	2,4	1,61	1,00	63,3061
PN3	5227/2	Đakovo	81,4426	1.	100%	1,00	0,4-0,6	2,4	1,61	1,00	81,4426
PROSJEČNA CIJENA po m^2 površine (EUR/m^2)											**80,8312**

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA										
Predmet procjene/Poredba	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena po m^2 (EUR/m^2)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m^2)	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Standardna devijacija (σ)	Dvostruka standardna devijacija (±)	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤±30%	Prosječna cijena po m^2 površine (EUR/m^2)
PN1	97,74	16,91	20,92%	16,91	286,07	14,07	28,13	✔	✔ 20,92%	**80,8312**
PN2	63,31	-17,53	-21,68%	17,53	307,13			✔	✔ -21,68%	
PN3	81,44	0,61	0,76%	0,61	0,37			✔	✔ 0,76%	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja ili uz provjeru u granicama odstupanja od dvostruke standardne devijacije.

11.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
GZ k.č.br. 6352/2	501 m^2	Jc =	80,8312 EUR/m^2	**TV =**	**40.496,43 EUR**

11.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI (ZGRADE)

Komunalni / vodni doprinos					
BV =	958,15 m^3	Kd =	10,62 €/m^3 BV	Kd =	10.173,45 €
		Kv =	0,00 €/m^3 BV	Kv =	0,00 €
**vodni doprinos ukinut temeljem Izmjenama Zakona o financiranju vodnoga gospodarstava*					
Priključci					
BP =	343,31 m^2	Cp =	12,00 €/m^2 BP	Cp =	4.119,70 €
Vrijednost doprinosa i priključaka=					**14.293,15 €**
Nova vrijednost objekta					
BP =	343,31 m^2	Cizg =	1.134,00 €/m^2 BP	**NV =**	**389.311,56 €**

Utvrđivanje OOVK-a				
Godina procjene	2026	.god.	Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1966	.god.	lokacija / tržište - A	2
Starost zgrade G	60	.god.		
Godina rekonstrukcije	-	god.	zgrada općenito - B	2
Održivi vijek korištenja OVK *(Prilog 9.)*	100	god.	stanje zgrade - C	3
Zamjenska godina izgradnje	-	god.		
Preostali vijek korištenja	40	god.	odabrani FK	3
Relativna starost Rs=G/OVK	60	%	*Održivi vijek korištenja OVK :*	
Predvidivi OOVK *(Prilog 10. Pravilnika)*	43	%	*Stambene i poslovne zgrade*	
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	43	god.	*100-120 godina, odabrano: 100 godina*	

Preostala Sadašnja građevinska vrijednost zgrade				
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	57	god.		
Linearni otpis (Zamjenska starost zg./OVK)	57	%		
Preostala SGV = NV*(100% - linearni otpis)				167.403,97 €
Pretpostavljeni troškovi ozakonjenja			2,0 % NV	-7.786,23 €
Trošak ishođenja dokaza legalnosti pretpostavljen je u vrijednosti 2% NV				
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)				173.910,88 €

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10.					
			A – lokacija/tržište	**B – zgrada općenito**	**C – stanje zgrade**
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • **prosječna uporabivost** • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu na k.č.br. 6352/2 k.o. Đakovo, u naravi ZGRADA POSLOVNE NAMJENE, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE na lokaciji Bana Josipa Jelačića 55, 31400 Đakovo, mišljenja sam da na dan 18.03.2026. godine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV) iznosi:

214.407,31 EUR zaokruženo **214.000,00 EUR**

Procijenjena vrijednost zaokružena je primjenom Upute Visokog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-30 od 08.05.2023. godine.

Procjenjena vrijednost ne sadržava PDV, niti se pri prodaji ove vrste nekretnine obračunava PDV, odnosno izračunata tržišna vrijednost je bruto vrijednost.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje nisu uključeni u procjenu.

NAPOMENA: Ova procjena predstavlja stručno mišljenje procjenitelja i može se koristiti samo u svrhu navedenu u točki 2. ove procjene.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Đakovo, 18.03.2026. god.

IZRADIO:

Mirko Sabljar, ing. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

13. PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 03.02.2026. 10:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uloška: 6281

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4520/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	116/1	DVORIŠTE BANA J. JELAČIĆA			478	
2.	117/2	ORANICA U MJESTU		27	97	
3.	118/1	KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU		115	414	
		UKUPNO:		142	989	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	ZANATOPSKRBNA - ZADRUGA ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ĐAKOVO, B.J. JELAČIĆA 55	
2.1	Primljeno: 08. studenoga 2006.g. broj Z-4971/06 Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu broj P-303/04-12 od 08. studenoga 2006.g. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na nekretninama u A.	
1.8	Zaprimljeno 28.05.2025.g. pod brojem Z-4520/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ: ST-265/2025-12 28.05.2025, RJEŠENJE DOPUNSKO TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ: ST-265/2025-13 28.05.2025, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka na nekretnine u A.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno:03.listopada 2006,broj Z-4420/2006 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 27.rujna 2006, soleminiziranog 28. rujna 2006, broj OU-691/06, Ugovora o zakupu od 28. prosinca 1995, popisa članova zadruge i izvoda iz zapisnika Skupštine zadruge od 20. lipnja 2006, uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretnine u A za iznos od 1.459,187,07 Kn (miliunčetrstopedesetdevettisućastoosamdesetsedam kuna i sedam lipa) u korist. **ŠMIDER ANTUN, ĐAKOVO, TIŠOVA 23**	1.459.187,07 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **03.02.2026. 10:15:07** Stranica: 1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.02.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐAKOVO

KLASA: 930-04/24-04/258
URBROJ: 541-25-04/7-24-2
ĐAKOVO, 04.11.2024

Odjel za katastar nekretnina Đakovo, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva ŠMIDER-KNEZOVIĆ JASMINKA, OIB: 86764041791, KORČULANSKA 16, 31400 ĐAKOVO, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
308803, ĐAKOVO			6351	4019	1592	ĐAKOVO	D	115/1	6290	1114		
308803, ĐAKOVO			6351	4019	1592	ĐAKOVO	D	116/1	6281	478		
308803, ĐAKOVO			6352/1	8118	592	ĐAKOVO	D	117/4	2010	158	44	A.Š
308803, ĐAKOVO			6352/1	8118	592	ĐAKOVO	D	118/4	2010	374	104	A.Š
308803, ĐAKOVO			6352/2	4019	501	ĐAKOVO	D	117/2	6281	97	27	
308803, ĐAKOVO			6352/2	4019	501	ĐAKOVO	D	118/1	6281	414	115	

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu prometa nekretninama te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Božidar Farkaš
Ovlašteni geodetski referent

Službena osoba:
Božidar Farkaš
Ovlašteni geodetski referent

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	04.11.2024 12:30	**Serijski broj certifikata**	279053884116720239086857702191718456431
		Algoritam potpisa	RSA
Kontrolni broj	Z166765615f6f8c8f		

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.

Napomene -

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
ĐAKOVO

Stanje na dan: 03.02.2026. 10:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ĐAKOVO (Mbr. 308803)

Posjedovni list: 4019

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZANATOPSKRBA-NAB.PRO.ZADRUGA, BANA JELAČIĆA 0, ĐAKOVO	28644198935

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
		6351	BANA J.JELAČIĆA	1592	21		
			DVORIŠNA ZGRADA, BANA J.JELAČIĆA	76			
			DVORIŠTE	1191			
			POSLOVNA ZGR	325			
		6352/2	BANA J.JELAČIĆA	501	21		
			ZGRADA I DV.	501			
			Ukupna površina katastarskih čestica	2093			

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

1

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐAKOVO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ĐAKOVO
k.č.br.: 6352/2

Stanje na dan: 03.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

14. OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršio sam primjereno istraživanje te sam se kod izrade služio tako prikupljenim podacima kao i podacima koje mi je dostavila ovlaštena osoba

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujem da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom kao i navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujem da Procjenitelj i potpisnik ove procjene nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako sam razumio i u procjeni pretpostavio nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služio sam se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih sam stvario pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja moje objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujem da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želim Vam skrenuti pažnju da, dok sam procjenjivao nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje
Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost
Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

15. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Temeljem članka 9. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15.) procjenitelj Mirko Sabljar, daje i potpisuje slijedeću

I Z J A V U

o nepristranosti i neovisnosti

Procjenitelj Mirko Sabljar obavio je poslove za koje je ovlašten stručno, neovisno i nepristrano, te je iznio sve okolnosti koje bi mogle dovesti u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Ova Izjava, popisana po imenovanom Procjenitelju, prilaže se i ima se smatrati sastavnim dijelom procjembenog elaborata:

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ZGRADA POSLOVNE NAMJENE, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE na k.č.br. 6352/2 k.o. Đakovo na lokaciji Bana Josipa Jelačića 55, 31400 Đakovo, od 18.03.2026. godine

Mirko Sabljar, ing. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina