

S A D R Ź A J

1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I OVLAŠTENOM SUDSKOM VJEŠTAKU ZA PROCJENU NEKRETNINA ODNOSNO OVLAŠTENOM SUDSKOM PROCJENITELJU	3
2. IMENOVANJE	4
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	7
4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	8
4.1. Zadatak s danom vrednovanja i danom kakvoće.....	8
4.2. Opis procjenjivanih nekretnina (rezultat očevida), stanje u katastru i zemljišnim knjigama, prostorna identifikacija, položaj u širem okruženju	8
5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA.....	16
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST	18
6.1. Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine.....	18
7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA.....	21
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	21
9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta	21
10. ZAKLJUČAK	26
11. POPIS PRILOGA	27
PRILOG 1 – TABLICA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	27
PRILOG 2 – IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OSIJEKA	27
PRILOG 3 – IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	27
PRILOG 4 – PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA SA IZJAVAMA VJEŠTAKA	27
11.1. PRILOG 1 – TABLICA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	28
11.2. PRILOG 2 – IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OSIJEKA.....	29
11.3. PRILOG 3: IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	36
11.4. PRILOG 4 – PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA SA IZJAVAMA VJEŠTAKA	39

POPIS SLIKA

<i>Slika 1 (Izvor google maps) - makrolokacija.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 2 Izvor google maps.....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 3 Šire područje.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 4 Gradske četvrti i mjesni odbori grada Osijeka.....</i>	<i>15</i>
<i>Slika 7 Okolne građevine Osječka ulica Josipovac</i>	<i>18</i>
<i>Slika 8 Korištenje i namjena prostora izvor PPU grada Osijeka</i>	<i>19</i>
<i>Slika 9 Položaj katastarskih čestica 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac i pripadnost cjenovnom bloku Josipovac građevinsko.....</i>	<i>22</i>

POPIS TABLICA

<i>Tablica 1 Grubo čišćenje</i>	<i>23</i>
<i>Tablica 2 Odabrane transakcije nakon grubog čišćenja</i>	<i>23</i>
<i>Tablica 3 Međuvremenski izjednačena cijena.....</i>	<i>24</i>
<i>Tablica 4 Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</i>	<i>25</i>
<i>Tablica 5 Statistička obrada</i>	<i>25</i>

1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I OVLAŠTENOM SUDSKOM VJEŠTAKU ZA PROCJENU NEKRETNINA ODNOSNO OVLAŠTENOM SUDSKOM PROCJENITELJU

Opći podaci o procjenjivanim nekretninama	<ul style="list-style-type: none">– zemljište označeno kao k.č. 47/6 k.o. Josipovac, broj ZK uloška: 3071 upisane kao VOĆNJAK OSJEČKA, površine 1676 m²;– zemljište označeno kao 47/8 k.o. Josipovac, broj ZK uloška: 3071, upisane kao VOĆNJAK OSJEČKA ULICA, površine 1671 m².
Svrha:	Prodaja predmetnih nekretnina
Ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina	Adriana Filipović, dipl. inž. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Rješenje broj: 4 Su-392/2020-14

2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-392/2020-14
Velika Gorica, 15. veljače 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Adriane Filipović, dipl. ing. građ., za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 15. veljače 2022.

riješio je

Adriana Filipović, dipl. ing. građ., iz Zaprešića, Ulica Ivana Mažuranića 83, OIB: 89677327404, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositeljica zahtjeva Adriana Filipović, dipl. ing. građ., 13. srpnja 2020. podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je životopis, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku domovnice, izvadak iz matice vjenčanih, diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva, potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o radnom odnosu, ugovori o radu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku osobne iskaznice, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva državljanka Republike Hrvatske, ima završen sveučilišni dodiplomski studij građevinarstva, dostavila je potvrde iz koje je vidljivo da je radila na poslovima u

Strana 1

struci za koju se školovala kao i potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavila je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositeljice se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetu koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva imenuje za stalnom sudskom vještakinjom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Dana 27. listopada 2020. podnositeljica zahtjeva Adriana Filipović uspješno je položila ispit iz provjere znanja o ustrojstvu sudbene vlasti, državne uprave te poznavanja pravnog nazivlja pred ispitnim Povjerenstvom Županijskog suda u Velikoj Gorici, (čl. 5a stavak 1. Pravilnika)

Uvidom u izvješće Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 3. siječnja 2022. broj So-2518/2022-1 utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva završila stručnu obuku za područje graditeljstva i procjene nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 15. veljače 2022. stalna sudska vještakinja položila je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUSČAK

Vrijeme potpisivanja:

15-02-2022

00:41:34

22

1999

0-100

2.5.4. 567+wt20Cm8231381638100000000

L. NELWA & G. GÖRAN

5-FLUOROURACIL

Get More...

C. M. L. & D. M. L.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Adriana Filipović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Broj zapisa: **eb306-47cbc**

Kontrolni broj: **021c9-c1405-cb58c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura te podaci:

- 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, 39/19, 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 39/19, 98/19);
- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA OSJEKA, Službeni glasnik Grada Osijeka broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19 – pročišćeni tekst, 24/22;
- Važeći građevinski normativi i propisi;
- Burza nekretnina, www.burza-nekretnina.com;
- Indeksi cijena stambenih objekata izvor: Državnog zavoda za statistiku;
- Portal e – nekretnine;
- Baze podataka o cijenama zakupa koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave: Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko pravne odnose, Odsjek za geodetsko – katastarske poslove, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (ID izvotka 38182);
- Dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj;
- Službeno dostupna dokumentacija.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

4.1. Zadatak s danom vrednovanja i danom kakvoće


Zadatak:	Nalaz i mišljenje o procjene vrijednosti predmetnih nekretnina u svrhu prodaje te namirenja tražbine vjerovnika u stečajnom postupku
Dan vrednovanja:	11. ožujka 2023. godine u 12:00 sati
Dan kakvoće:	Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične (špekulativne) procjene. Stoga je dan kakvoće 11. ožujka 2023. godine.

4.2. Opis procjenjivanih nekretnina (rezultat očevida), stanje u katastru i zemljišnim knjigama, prostorna identifikacija, položaj u širem okruženju

Predmet ovog nalaza i mišljenja je tržišna vrijednost sljedećih nekretnina:

- zemljišta označenog kao k.č. 47/6 k.o. Josipovac, broj ZK uloška: 3071 upisane kao VOĆNJAK OSJEČKA, površine 1676 m²;
- zemljišta označenog kao 47/8 k.o. Josipovac, broj ZK uloška: 3071, upisane kao VOĆNJAK OSJEČKA ULICA, površine 1671 m².

4.2.1. Stanje u zemljišnim knjigama



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 08.03.2023. 07:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 320609, JOSIPOVAC

Verificirani ZK uložak

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17924/2022
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 3071

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	47/6	VOĆNJAK OSJEČKA			1676	
2.	47/8	VOĆNJAK OSJEČKA ULICA			1661	
		UKUPNO:			3337	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALPRO - ATT D.O.O. , TROGIR, PLANO B.B.	
1.2	Zaprimljeno 14.10.2022.g. pod brojem Z-17924/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. 4. ST-282/2022-22 11.10.2022. i rješenje od 17. 10. 2022. br. 4. ST-282/2022-27 na nekretninama ALPRO-ATT društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju u stečaju, OIB: 51191227541, Trogir, zablježu se otvaranja stečajnog postupka br. 4. ST-282/2022.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.12.2017.g. pod brojem Z-29253/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava- simultane hipotekne na nekretninama br. OV-5358/17 od 11.12.2017., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 135.000,00 EUR (stotridesetpettisuća eura) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma (kao Glavni uložak), za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	135.000,00 EUR	
2.	Na suvlasnički dio: 1		
2.1	Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-21371/2021 Prvenstveni red upisa: Z-29253/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 2222 k.o. Trogir		vazano uz B 1 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)


08.03.2023. 07:45:50

Stranica: 1

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2023.

4.2.2. Stanje u katastru nekretnina – posjedovni list i katastar

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 14.03.2023. 08:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JOSIPOVAC (Mbr. 320609)
Posjedovni list: 3671


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GUSIĆ IVAN, MATIN, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA	30040071017

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		47/8	OSJEČKA	1661	7		
			VOĆNJAK	1661			
Ukupna površina katastarskih čestica				1661			

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

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 14.03.2023. 08:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JOSIPOVAC (Mbr. 320609)
Posjedovni list: 3672

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	GUSIĆ JOSIP, MATIN, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA	21602870730
1/2	GUSIĆ ANICA, ĐURINA R.IŠTOKOVIĆ, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA	50148753863

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		47/6	OSJEČKA	1676	7		
			VOĆNJAK	1676			
		876/2	OSJEČKA	1374	33		
			KUĆA, OSJEČKA 134/A	81			
			VOĆNJAK	771			
			ŠUPA	22			
			DVORIŠTE	500			
		877/2	OSJEČKA	545	33		
			ORANICA	545			
Ukupna površina katastarskih čestica				3595			

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: 14.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. JOSPOVAC

k.č.br.: 47/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorom mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

Stanje na dan: 14.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JOSIPOVAC
k.č.br.: 47/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorom mjerilo 1:2000



U zemljišnoknjižnom ulošku broj 3071 utvrđeno je sljedeće:

Posjedovnica A:

- na k.č. 47/6 k.o. Josipovac upisan je VOĆNJAK OSJEČKA, 1.676 m²
- na k.č. 47/8 k.o. Josipovac upisan je VOĆNJAK OSJEČKA ULICA, 1.661 m²
-

Vlastovnica B:

- upisan je u vlasničkom dio: 1/1 ALPRO-ATT D.O.O., PLANO, PLANO BB
- kao i zabilježba ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. 4. ST-282/2022-22 11.10.2022, i rješenje od 17. 10. 2022. br. 4. St-282/2022-27 na nekretninama ALPRO-ATT društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju u stečaju, OIB: 51191227541, Trogirska cesta 4, Plano, 21220 Trogir, zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka br. 4. St-282/2022.

Teretovnica C:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava- simultane hipoteke na nekretninama br. OV-5358/17 od 11.12.2017., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 135.000,00 EUR (stotridesetpettisuća eura) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma (kao Glavni uložak), za korist: 135.000,00 EUR ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA
- Prvenstveni red upisa: Z-29253/2017, ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 2222 k.o. Trogir

U prijepisu posjedovnog lista broj 3671 upisan je kao:

- vlasnik 1/1: GUSIĆ IVAN, MATIN, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA, OIB 30040071017
- nekretnina VOĆNJAK OSJEČKA na k.č. 47/8 k.o. Josipovac površine 1.661 m²

U prijepisu posjedovnog lista broj 3672 upisan je kao:

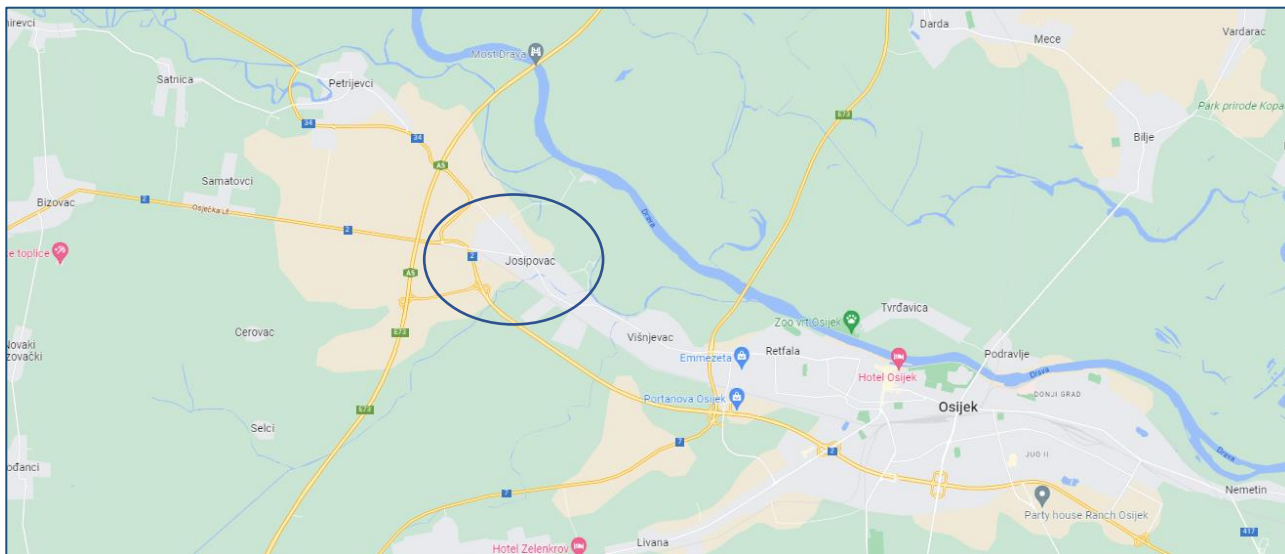
- vlasnik udjela 1/2: GUSIĆ IVAN, MATIN, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA, OIB 30040071017 i vlasnik udjela ½ GUSIĆ ANICA, ĐURINA R.IŠTOKOVIĆ, OSJEČKA 136, JOSIPOVAC, HRVATSKA, OIB 50148753863
- nekretnina VOĆNJAK OSJEČKA na k.č. 47/8 k.o. Josipovac površine 1.676 m²

4.2.3. Zaključak usklađenosti stanja u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige broj ZK uložka 3071 i posjedovnih listova broj 3671 i 3672 utvrđena je **neusklađenost** tih dokumenata u pogledu vlasnika.

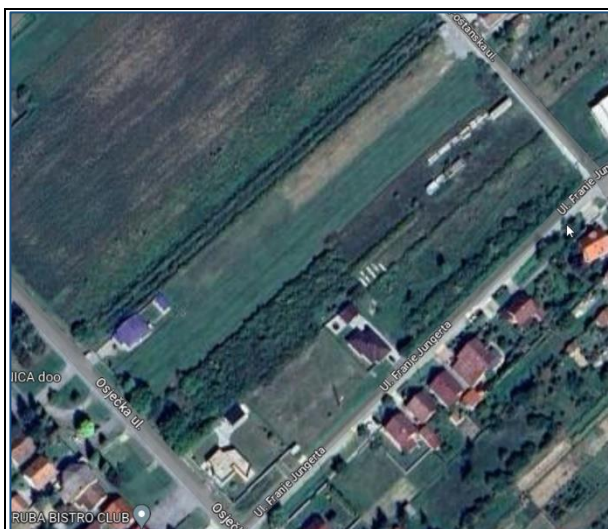
4.2.4. Prostorna identifikacija i položaj u širem okruženju

Predmetna zemljišta se nalaze u naselju Josipovac sjeverozapadno od centra grada Osijeka.



Slika 1(Izvor google maps) - makrolokacija

U predmetnom naselju nalaze se uglavnom obiteljske kuće.



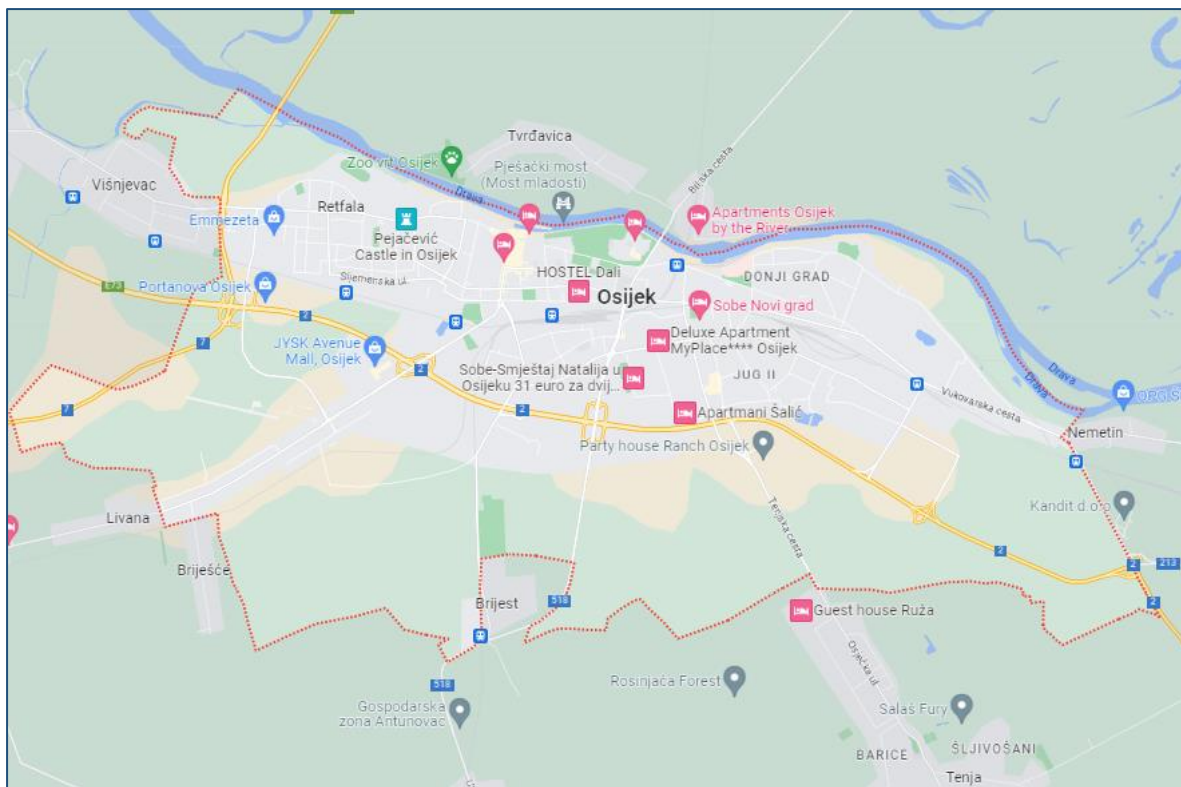
Slika 2 Izvor google maps



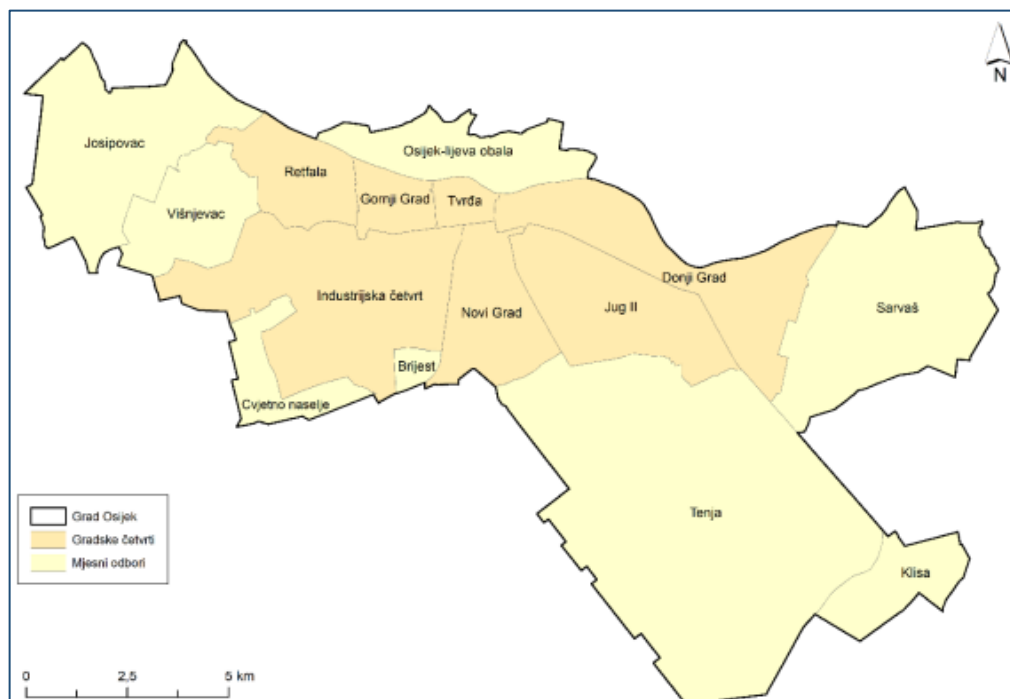
Slika 3 (izvor google maps) – pogled na predmetna zemljišta

4.2.5. Prostorna identifikacija prema drugim prostornim podacima

4.2.5.1. Smještaj



Slika 3 Šire područje



Slika 4 Gradske četvrti i mjesni odbori grada Osijeka

Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16. i 24. kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj, te je industrijsko, upravno, akademsko, sudsko i kulturno središte Osječko-baranjske županije.

Osijek je grad s najviše zelenila i zelenih površina u Hrvatskoj; na području grada nalazi se 17 parkova u ukupnoj površini od 394 000 m².

Površina grada Osijeka iznosi 171 km².

Grad Osijek osim samoga naselja Osijek obuhvaća 10 naselja u sastavu Grada, a to su: Brijest, Brijesće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica i Višnjevac.



Grad Osijek je (uključujući sva naselja) administrativno podijeljen na 7 gradskih četvrti koje se uglavnom nalaze na području samog naselja Osijek i 8 mjesnih odbora koji se nalaze na područjima ostalih naselja u sastavu Grada Osijeka.


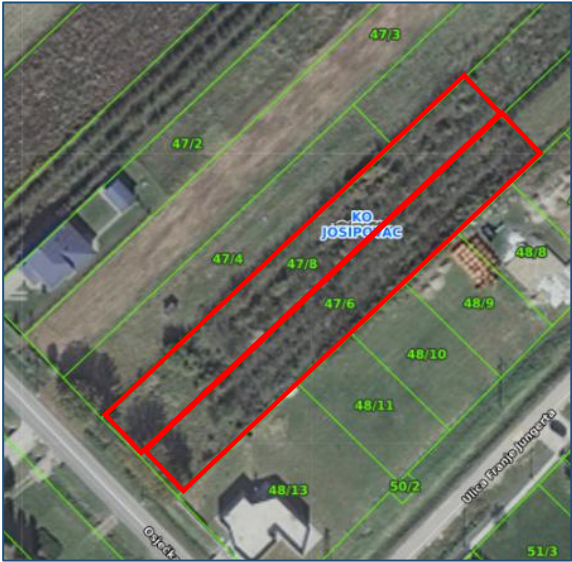
Gradske četvrti su: Retfala, Gornji grad, Industrijska četvrt, Tvrđa, Novi grad, Jug I i Donji grad.



Mjesni odbori su: Josipovac, Višnjevac, Brijest, Tenja, Klisa, Sarvaš, Cvjetno naselje (uključujući naselje Brijesće), Lijeva obala (naselja Tvrđavica i Podravlje te dio Osijeka uz Biljsku cestu između njih). Nemetin je jedino naselje koje nije dio niti jedne gradske četvrti ili mjesnog odbora.

U samome naselju Osijeku živi 75 916 stanovnika, a na području administrativnoga Grada Osijeka 96 848 stanovnika (Popis stanovništva iz 2021. godine).

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Rezultat očevida	Predmetne nekretnine su dva zemljišta oznake k.č. 47/6 i 47/8 k.o. Josipovac, koja se nalaze u naselju Josipovac. Imaju pristup na prometnu površinu.	
Priložene karakteristične fotografije	Karakteristične fotografije procenjivanih nekretnina sa očevida	
		

	
<p>Stvarno stanje procenjivanih nekretnina</p>	 <p><i>Slika 5 k.č. 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac</i></p> <p>Predmetne nekretnine su dva zemljišta oznake 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac, koja pripadaju katastarskoj općini Josipovac u naselju Josipovac koje se nalazi sjeverozapadno od centra Osijeka.</p> <p>Predmetne nekretnine – zemljišta su oblika izduženi pravokutnik svaka dimenzija 14x122 m, položena u smjeru sjeveroistok – jugozapad.</p> <p>Obje imaju pristup na prometnicu Osječka ulica.</p>

Obilježja okolnih nekretnina	<p>U neposrednoj blizini su zemljišta vrlo sličnih oblikovanja i namjene, kao i naselje sa obiteljskim kućama.</p>  <p><i>Slika 6 Šire okruženje Josipovac</i></p>  <p><i>Slika 5 Okolne građevine Osječka ulica Josipovac</i></p>
Druge odlučne činjenice	<p>Druge odlučne činjenice nisu vještački utvrđene.</p>

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

Kakvoća procjenjivane nekretnine koja utječu na vrijednost napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

6.1. Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine

Pravna obilježja - vrsta pravnog posla (čl. 67 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)	<p>Elaborat procjene predmetnih nekretnina (dva zemljišta) koristit će se u svrhu prodaje od strane naručitelja stečajnog upravitelja radi namirenja tražbine vjerovnika s obzirom da je tvrtka koja je vlasnik predmetnih nekretnina (zemljišta) u stečaju.</p>
Položajna obilježja (čl. 14 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)	<p>Položajna obilježja koja su od utjecaja na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.</p> <p>Položaj nekretnine je ocijenjen kao dobra lokacija radi slijedećih karakteristika:</p> <ul style="list-style-type: none"> – udaljenost od središta naselja je povezana sa javnim prijevozom te

	<p>osobnim vozilima;</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokacija je dobra, mirna te pogodna za stanovanje; – prometnica Osječka ulica nema nogostupa; – prisutnost sadržaja je oskudna te ovisi o javnom prijevozu i osobnim vozilima; – dolazak u vrtić, školu, ambulanta i sl. je povezano sa javnim prijevozom i osobnim vozilima.
<p>Kategorija zemljišta (čl. 8, 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)</p>	<p>Kategorija zemljišta utvrđuje se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.</p> <p>Predmetna katastarska čestica je uređena, po veličini i obliku u skladu sa PROSTORNIM PLANOM UREĐENJA GRADA OSJEKA, Službeni glasnik Grada Osijeka broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19 – pročišćeni tekst, 24/22;</p> <p>Stoga zaključujem kako je predmetno zemljište I kategorije spremnosti za gradnju.</p>
<p>Zemljište na dan kakvoće</p>	<p>Pored stanja urbanističkog razvoja, utvrđeno je da je zemljište, sukladno nomenklaturi, br. 1 na dan kakvoće.</p>
<p>Vrsta i mjera građevinskog korištenja (čl. 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)</p>	<p>Određena je prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine.</p> <p>Prema Prostornom planu uređenja grada Osijeka (pročišćeni tekst), prikazana je namjena predmetnih nekretnina.</p> <div data-bbox="585 1075 1220 1440"> <p>PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE</p> <p>POSTOJEĆE PLANIRANO</p> <p>POVRŠINA NASELJA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA</p> <ul style="list-style-type: none"> IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA VODNA POVRŠINA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA </div> <div data-bbox="528 1440 1262 1930"> </div> <p>Položaj predmetnih nekretnina</p>

Slika 6 Korištenje i namjena prostora izvor PPU grada Osijeka

	<p>Prema prostorno planskoj dokumentaciji grada Osijeka, Prostornom planu uređenja grada Osijeka – pročišćeni tekst sa izmjenama, procjenjivane nekretnine zemljišta oznake 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac pripadaju <u>neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja</u>.</p> <p>Koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{is}=1,2$</p>
<p>Prava i tereti koji utječu na vrijednost (čl. 12 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)</p>	<p>To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnina.</p> <p>U teretovnici pod C upisana je zabilježba založnom pravu (više u naslovu 4.2.1 i 4.2.2. Stanje u zemljišnim knjigama i stanje u katastru sa zaključkom o usklađenosti), ali ta zabilježba ne utječe na vrijednost nekretnine.</p>
<p>Vrijeme čekanja (čl. 16 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)</p>	<p>Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice.</p> <p>Za predmetnu nekretninu vrijeme čekanja = 0 godina.</p>
<p>Utjecaj buke i zagađenja zraka (čl. 15 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)</p>	<p>Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. Pravilnika. NN105/15.</p> <p>Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilog 7. Pravilnika. NN105/15.</p> <p>Na lokaciji gdje se nalaze predmetne nekretnine buka nema značajnog utjecaja na vrijednost nekretnine.</p> <p>Zagađenje zraka također nema značajnog utjecaja na vrijednost nekretnine.</p>

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek

stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Izvor burza nekretnina BN komentar

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Ulazni podatci korišteni za izradu ovog Elaborata temeljem članka 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina dobiveni su iz baze podataka o cijenama zakupa koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tj. iz baze Osječko – baranjske županije, grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko pravne odnose, Odsjek za geodetsko – katastarske poslove, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 38182 KLASE: 940-01/23-03/34, URBROJ: 2158-1-14-03/4-23-2 od dana 4.4.2023. godine.

Uz navedene podatke korišteni su podatci iz izvora navedenih u naslovu 3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu predmetnih nekretnina – dva zemljišta oznake k.č. 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac korištena je poredbena metoda.

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, sukladno članku 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda. Procjena je napravljena prema važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (u tekstu: Zakon) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (u tekstu: Pravilnik), a korištene su transakcije dobivene iz baze Osječko – baranjske županije, grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko pravne odnose, Odsjek za geodetsko – katastarske poslove, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID izvatka: 38182 KLASE: 940-01/23-03/34, URBROJ: 2158-1-14-03/4-23-2 od dana 4.4.2023. godine.

Prema članku 35. stavak 1. Pravilnika za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja sukladno čl. 19 istog Pravilnika.



Slika 7 Položaj katastarskih čestica 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac i pripadnost cjenovnom bloku Josipovac građevinsko

Predmetna zemljišta oznake k.č. 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac pripadaju cjenovnom bloku JOSIPOVAC GRAĐEVINSKO.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog zemljišta oznake k.č. 47/6 k.o. Josipovac		Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog zemljišta oznake k.č. 47/8 k.o. Josipovac	
Površina (m ²)	1.676	Površina (m ²)	1.661
Vrsta	I	Vrsta	I
Mjera	1,2	Mjera	1,2
Kategorija	1	Kategorija	1
Lokacija	Osijek	Lokacija	Osijek
Dan vrednovanja	11.3.2023	Dan vrednovanja	11.3.2023

Pregledom transakcija iz istog ili sličnog cjenovnog bloka odabrane su devet transakcija koje najbolje odražavaju obilježja procjenjivanih nekretnina tj. zemljišta na 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac po svom obliku, veličini, namjeni te drugim prostorno planskim obilježjima.

GRUBO ČIŠĆENJE										
RB	ID ZKC	k.č.	k.o.	Površina k.č. [m²]	Kupoprodajna cijena [€]	Kupoprodajna cijena [€/m²]	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (k _{is})	Kategorija zemljišta
1	1771190	660/3	Josipovac	1.280	3.980,80	3,11	23.5.2022	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
2		57/6	Josipovac	3.917	15.981,36	4,08	1.8.2019	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
3	1417427	2523/76, 2523/77	Brješće	1.080	3.434,40	3,18	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
4		2523/78	Brješće	621	1.980,99	3,19	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
5	1423759	2523/68	Brješće	905	2.905,05	3,21	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
6	1417386	2523/72, 2523/73, 2523/75	Brješće	2.432	7.928,32	3,26	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
7		45, 856	Josipovac	1.581,45	6.657,90	4,21	1.8.2022	izgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
8		44	Josipovac	6.278	26.430,38	4,21	16.3.2022	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
9	1389543	2537/45	Brješće	869	2.650,45	3,05	7.1.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1

Tablica 1 Grubo čišćenje

Grubim čišćenjem odabrane su transakcije koje su provedene unutar 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, a eliminirane su one transakcije koje svojim iznosom ili površinom znatno odudaraju. Za daljnju obradu odabrane su transakcije pod rednim brojem 1, 3, 5, 6 i 9.

ODABRANE TRANSAKCIJE NAKON GRUBOG ČIŠĆENJA										
RB	ID ZKC	k.č.	k.o.	Površina k.č. [m²]	Kupoprodajna cijena [€]	Kupoprodajna cijena [€/m²]	Nadnevak sklapanja kupoprodajno g ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinsko g korištenja (k _{is})	Kategorija zemljišta
1	1771190	660/3	Josipovac	1.280	3.980,80	3,11	23.5.2022	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
3	1417427	2523/76, 2523/77	Brješće	1.080	3.434,40	3,18	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
5	1423759	2523/68	Brješće	905	2.905,05	3,21	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
6	1417386	2523/72, 2523/73, 2523/75	Brješće	2.432	7.928,32	3,26	26.2.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1
9	1389543	2537/45	Brješće	869	2.650,45	3,05	7.1.2021	neizgrađeni dio građevinskog područja	1,2	1

Tablica 2 Odabrane transakcije nakon grubog čišćenja

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA									
RB	ID ZKC	Površina k.č. [m ²]	Kupoprodajna cijena [€]	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€]
1	1771190	1.280	3.980,80	3,11	23.5.2022	140,80	139,70	0,99	3,09
3	1417427	1.080	3.434,40	3,18	26.2.2021	115,70	139,70	1,21	3,84
5	1423759	905	2.905,05	3,21	26.2.2021	115,70	139,70	1,21	3,88
6	1417386	2.432	7.928,32	3,26	26.2.2021	115,70	139,70	1,21	3,94
9	1389543	869	2.650,45	3,05	7.1.2021	115,70	139,70	1,21	3,68

Tablica 3 Međuvremenski izjednačena cijena

MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA				
Međuvremenski izjednačena cijena [€]	Mjera građevinskog korištenja (k_{is} poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (k_{is} procjenjivane nekretnine)	Korekcijski faktor	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena [€]
3,09	1,20	1,20	1,00	3,09
3,84	1,20	1,20	1,00	3,84
3,88	1,20	1,20	1,00	3,88
3,94	1,20	1,20	1,00	3,94
3,68	1,20	1,20	1,00	3,68

Tablica 4 Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena

STATISTIČKA OBRADA							
ID ZKC	Površina k.č. [m²]	Kupoprodajna cijena [€/m²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€]	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena [€]	Odstupanje od prosjeka [%]	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1771190	1.280	3.949,70	3,09	3,09	16,24%	0,60	0,36
1417427	1.080	4.146,81	3,84	3,84	-4,22%	-0,16	0,02
1423759	905	3.507,65	3,88	3,88	-5,21%	-0,19	0,04
1417386	2.432	9.572,92	3,94	3,94	-6,85%	-0,25	0,06
1389543	869	3.200,24	3,68	3,68	0,04%	0,00	0,00
		Prosjek (medijan)		3,68			0,48
		Standardno odstupanje:		0,35			
		Pravilo dva sigma		0,69			

Tablica 5 Statistička obrada

Odstupanje cijene od prosjeka u % manje je od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene koja iznosi 3,68 € (članak 4 Pravilnika), a odstupanje od prosjeka (apsolutno) manje je od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne cijene zakupnine (pravilo dva sigma).

Stoga se usvaja kao kupoprodajna cijena za zemljište na k.č. 47/6 I 47/8 k.o. Josipovac od 4,00 €.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI			
k.č.	Površina [m ²]	Vrijednost [€]	Iznos [€]
47/6	1.676	4,00	6.704,00
47/8	1.661	4,00	6.644,00
Sveukupno			13.348,00

10. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina – zemljišta oznake 47/6 i 47/8 obje k.o. Josipovac

13.300,00 €

(trinaesttisućaitristaeura)

100.200,00 kuna

(stotisućaidvjestakuna)

(Fiksni tečaj 1€=7.53450 kn)

Zaokruženo, prema Pravilniku čl. 68 stavak 5. (NN 105/15).

11. POPIS PRILOGA

PRILOG 1 – TABLICA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

PRILOG 2 – IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OSIJEKA

PRILOG 3 – IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

PRILOG 4 – PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA SA IZJAVAMA VJEŠTAKA

11.1. PRILOG 1 – TABLICA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	ZNAČENJE
I kategorija	Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koje postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: – blizina područja koja se već urbanistički uređena, – područja za koje se očekuje daljnji urbanistički razvoj, – naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, – kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, – način korištenja nije važan za poljodjelstvo. 3. Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko – rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

11.2. PRILOG 2 – IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OSIJEKA

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Članak 6.

(1) U Izmjenama i dopunama PPUGO-a površine za razvoj i uređenje prikazane su na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ i određuju se za slijedeće namjene:

- Površina naselja – građevinsko područje naselja
 - izgrađeni dio građevinskog područja naselja
 - vodne površine, izgrađeni dio građevinskog područja naselja
 - neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
 - neuređeni dio građevinskog područja naselja
 - gospodarska namjena - izgrađeni dio građevinskog područja naselja
 - ugostiteljsko turistička namjena T
 - posebna namjena N
 - izdvojeni dio građevinskog područja naselja
- Izdvojena građevinska područja izvan naselja
 - gospodarska namjena G
 - ugostiteljsko turistička namjena T3
 - odlagalište otpada O
 - groblje +
- Površina izvan građevinskih područja
 - osobito vrijedno obradivo tlo P1
 - vrijedno obradivo tlo P2
 - ostala obradiva tla P3
 - šuma gospodarske namjene Š1
 - šuma posebne namjene Š3
 - ostalo poljoprivredno tlo P
 - vodne površine V
 - površine infrastrukturnih sustava IS
 - rezervne površine za budući razvoj naselja R
 - namjena se utvrđuje u PPPPO Park prirode „Kopački rit“ PP
 - iskorištavanje mineralnih sirovina E2, E3

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

2.2.1.3. Veličina i površina građevina

Članak 13.

- (1) Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi najviše 0,4.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ukoliko je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dozvoljenog, isti se prilikom izvođenja radova na postojećoj građevini ili gradnji nove građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovog članka koeficijent izgrađenosti može iznositi najviše 0,8 kod građevina upravne i kulturne namjene, a 1,0 za građevine iz stavka 5. članka 11.
- (4) Koeficijent izgrađenosti jedne ili više etaža kada se u njima nalazi podzemna garaža s pratećim sadržajima (rampe, instalacijski prostori, spremišta, stubišta, liftovi i sl.) unutar obuhvata GUP-a može iznositi 1,0 i to samo u slučaju kada su svi konstruktivni dijelovi garaže ispod uređene kote okolnog terena i kada je završni gornji vidljivi sloj stropa garaže uređen elementima uobičajenog uređenja okućnice (staze, interna prometnica, parkiralište, popločenja, travnjaci i ostalo zelenilo i sl.). U konstruktivne dijelove garaže ne računaju se ventilacijski otvori, odzračnici za zračenje i sl. U ostalim slučajevima koeficijent izgrađenosti podzemne etaže garaže jednak je najvećem koeficijentu izgrađenosti građevne čestice za namjenu građevine koja se na njoj gradi.
- (5) U građevinskom području naselja najveći kapacitet građevina za smještaj životinja može biti 50 uvjetnih grla sukladno stavku 4. i 5. članka 22.
- (6) Najveća tlocrtna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet (broj uvjetnih grla) što je potrebno obrazložiti u projektu.
- (7) Najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi:
 - 3 za obiteljske stambene zgrade
 - 3 za višestambene, javne i društvene, poslovne i ugostiteljsko–turističke zgrade; proizvodne i športsko–rekreacijske građevine,
 - 1 za poljoprivredne građevine i pomoćne zgrade.
- (8) Broj podrumskih etaža nije ograničen.
- (9) Na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca visina zida građevine uz među može biti najviše 4 m od kote terena susjedne građevne čestice neposredno uz tu među.
- (10) Iznimno od prethodnog stavka, na udaljenosti većoj od 20 m za gradnju novih, odnosno 25 m za rekonstrukciju postojećih građevina, od regulacijskog pravca visina zida obiteljske stambene zgrade uz među može biti najviše 6 m od kote terena susjedne građevne čestice neposredno uz tu među.
- (11) Na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca ukupna visina dijela građevine može biti najviše 4 m od kote terena uvećanih za udaljenost od najbliže susjedne međe.
- (12) Iznimno od prethodnog stavka, na udaljenosti većoj od 20 m za gradnju novih, odnosno 25 m za rekonstrukciju postojećih građevina, od regulacijskog pravca ukupna visina dijela obiteljske stambene zgrade može biti najviše 6 m od kote terena uvećanih za udaljenost od najbliže susjedne međe.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

- (13) Ukoliko građevna čestica ima dvije ili više regulacijskih pravaca, stavci 9. do 12. ovog članka primjenjuje se na dijelu građevne čestice koji je na udaljenosti većoj od 20 m od svih regulacijskih pravaca.
- (14) Odredbe stavka 9. do 13. ovog članka ne odnose se na gradnju građevina u zonama u kojima prema dokumentima prostornog uređenja nije dozvoljena gradnja stambenih zgrada.
- (15) Najveća ukupna visina pomoćne zgrade iznosi 6 m od kote terena.
- (16) Najveća ukupna visina poljoprivredne građevine iznosi 6 m od kote terena.
- (17) Najveća ukupna visina staklenika i plastenika iznosi 6 m od kote terena.
- (18) Ukoliko postojeća građevina ima ukupna visinu ili etažnost veću od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na postojećoj građevini može zadržati, ali se ne smije povećavati.
- (19) Planovima užeg područja moguće je propisati i drugačije uvjete od onih iz stavaka 1. i 7. ovog članka, sukladno smjernicama za izradu prostornih planova užih područja, propisanih člankom 60. ovih Odredbi.

2.2.1.4. Smještaj građevina

Članak 14.

- (1) Na građevnoj čestici obiteljske stambene zgrade mogu se uz jednu obiteljsku stambenu zgradu graditi pomoćne zgrade te samo jedna od slijedećih građevina:
- manja građevina javne i društvene namjene
 - manja građevina športsko – rekreacijske namjene
 - manja građevina gospodarske namjene
- (2) Manja građevina iz stavka 1. ovog članka (izuzev poljoprivredne) ne može imati građevinsku (bruto) površinu veću od 100 m² s najviše dvije (2) nadzemne etaže ukupne visine 10 m od kote terena.
- (3) Od građevina gospodarske namjene iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi:
- građevine čiste i tihe djelatnosti
 - građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine:
 - sve vrste radionica za obradu metala i drveta
 - sve vrste radionica za popravak, servisiranje i pranje osobnih vozila
 - ugostiteljski sadržaji tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub
 - poljoprivredne građevine.
- (4) Na građevnoj čestici višestambene zgrade mogu se graditi pomoćne zgrade i infrastrukturne građevine koje su u funkciji višestambene zgrade.
- (5) Pomoćne zgrade mogu se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice.
- (6) Ukoliko građevna čestica ima regulacijski pravac s dvije ili više strana, pomoćne zgrade mogu se graditi i pored, ali ne ispred stambene zgrade.
- (7) Stavci 5. i 6. ovog članka ne odnose se na gradnju garaža.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

- (8) Pomoćne zgrade ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama bez da se istovremeno gradi stambena zgrada.
- (9) Ukoliko je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, a ne postoji mogućnost osnivanja jedne građevne čestice, ista se može rekonstruirati.
- (10) Iznimno, u zaštićenoj povijesnoj cjelini, a prema uvjetima nadležnog tijela, građevine iz prethodnog stavka moguće je nadograditi u postojećim tlorisnim gabaritima i bez formiranja jedinstvene građevne čestice.
- (11) Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom međom građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen 1 m ili više od te međe.
- (12) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen 1 m ili više od te međe.
- (13) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom od 45° ili većim, može se završnom točkom prisloniti uz među.
- (14) Zaobljeni zidovi građevine mogu biti udaljeni 1 m ili više od dvorišne međe građevne čestice.
- (15) Ukoliko je postojeća građevina izgrađena suprotno stavcima 11., 12., 13. i 14., ista se može nadograditi u postojećim tlorisnim gabaritima i/ili dograditi na način da dograđeni dijelovi budu sukladni ovim Odredbama.
- (16) Građevine mogu imati istake do 25 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to:
- u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i drugi ukrasni elementi na pročelju, obloge te jedna stuba na ulazu u građevinu;
 - u podzemnim etažama: temelji i zaštita hidroizolacije.
- (17) Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, odnosno 0,3 m od ravnine pročelja ukoliko je isto istaknuto više od 0,7 m od regulacijskog pravca.
- (18) Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno – pješačku ili zelenu površinu i to:
- konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m i da istak ne bude više od 1,5 m na površinu javne namjene. Najveća građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže;
 - konzolno izvedene tende, nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena najmanje 0,5 m od ruba kolnika;
 - pristupne stube ispod nivoa terena do ulaza u poslovni prostor u podrumu najviše 1,5 m zajedno s ogradom pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude najmanje 2,25 m i da se oko stuba izvede ograda visine 1 m;
 - pristupne stube, rampe i uređaji do ulaza u prizemlje građevine za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

- izvesti sukladno posebnom propisu pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude najmanje 2,25 m;
- rezervni izlazi iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina;
 - svjetlarnici za podrumске prozore podruma istaknuti najviše 1 m pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije;
 - priključci na infrastrukturu.
- (19) Građevine gospodarske namjene, osim navedenih u stavku 21. ovog članka, s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine, moraju biti udaljene najmanje 5 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, kod građevnih čestica užih od 25 m, udaljenost od dvorišnih međa može biti i manja, ali ne manja od 3 m. Udaljenost se odnosi na prostor i prostorije u kojima se neposredno obavlja djelatnost s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine (prostorija za usluživanje gostiju kod ugostiteljskih sadržaja).
- (20) Odredba iz prethodnog stavka ne odnosi se na gradnju gospodarskih građevina u zonama u kojima dokumentima prostornog uređenja nije dozvoljena gradnja stambenih zgrada.
- (21) Proizvodne građevine, osim čistih i tihi djelatnosti, moraju biti udaljene najmanje 10 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, kod građevnih čestica užih od 25 m, udaljenost od dvorišnih međa može biti i manja, ali ne manja od 5 m. Najmanja udaljenost odnosi se na prostorije s izvorom nepovoljnih utjecaja.
- (22) Odredba iz prethodnog stavka ne odnosi se na gradnju proizvodnih građevina u zonama u kojima dokumentima prostornog uređenja nije dozvoljena gradnja stambenih zgrada.
- (23) Najmanja udaljenost staklenika i plastenika od svih međa iznosi 1 m.
- (24) Ako postojeća građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaknuti najmanje 5 m, a ograde i stabla najmanje 3 m od ruba kanala, osim ako nadležna tijela ne odrede drugačije. Za osnivanje novih građevnih čestica vrijedi odredba iz stavka 3. članka 50.

2.2.1.5. Oblikovanje građevina

Članak 15.

- (1) Zid građevine koji se izvodi uz dvorišnu među građevne čestice mora biti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Zid se mora izvesti na način da završni sloj zida prema van bude u ravnini međe.
- (2) Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha. Ukoliko se građevina gradi na međi, a pad krovnih ploha izvodi prema toj međi, mora se na rubu građevine, na toj međi, izvesti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Taj zid mora nadvisiti ležeći oluk ili uvalu za najmanje 30 cm, a na krovnim ploham kosog krova prema toj međi obvezna je ugradnja snjegobrana.
- (3) Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od međe.

2.2.1.6. Uređenje građevne čestice

Članak 16.

- (1) Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde visine do 2,00 m.
- (2) Uvjet iz prethodnog stavka ne primjenjuje se u slučaju kad je visina ograde određena posebnim propisom.
- (3) Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, osim kad je dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od 0,8.

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije

11

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

- (4) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.
- (5) Prilikom izvođenja radova iz prethodnog stavka odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu. Ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 50 cm iznad kote višeg terena, ali se najveća visina ograde računa od niže kote terena.
- (6) Visina ograde unutar građevne čestice ne može biti veća od 2 m od kote terena. Ostali elementi ne smiju biti viši od 3 m i moraju se odmaknuti najmanje 1 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.
- (7) Planovima užeg područja moguće je propisati i drugačije uvjete od onih iz stavaka 3. i 6. ovog članka, sukladno smjernicama za izradu prostornih planova užih područja, propisanih člankom 60. ovih odredbi.

2.2.1.7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i infrastrukturu

Članak 17.

- (1) Do svake građevne čestice može se graditi najmanje jedan pješački pristupni put od kolno – pješačke i pješačke površine i pješačke staze najmanje širine 1 m.
- (2) Do svake građevne čestice na koju se može pristupiti vozilom može se graditi pristupni put od prometne površine javne namjene. Najveća širina pristupnog puta do građevne čestice obiteljske stambene zgrade je 4,5 m, a za ostale građevine 6 m. Pristup ne može biti duži od 50 m. U slučaju veće dužine pristup se mora organizirati kao prometna površina javne namjene. Za građevne čestice uz križanja ili odvojke, pristup se, kad god je to moguće, određuje s prometnice manjeg ranga ili manjeg prometnog opterećenja.
- (3) Prilikom izgradnje pristupa iz stavka 1. i 2. ovog članka ne smiju se ugrožavati i uništavati postojeće građevine na površinama javne namjene, a križanja, približavanja i spojevi s istima moraju se riješiti u skladu sa zahtjevima vlasnika tih građevina.
- (4) Pristupi iz stavka 1. i 2. ovog članka mogu ići i preko parkirališta, stajališta javnog prometa, benzinskih stanica i drugih građevina koje pripadaju prometnoj površini kada je ista površina javne namjene, ali samo ako ne postoji druga mogućnost, uz suglasnost i u skladu s uvjetima vlasnika ili nositelja prava raspolaganja tih građevina.
- (5) Pristupi se mogu graditi i preko površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica i površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza i prometnica koje nisu javne ili nerazvrstane (šumski put, poljski put i sl.) uz suglasnost vlasnika ili pravne osobe koja upravlja prometnicama prema posebnom propisu.
- (6) Vatrogasni pristupi i prilazi osiguravaju se sukladno posebnom propisu.
- (7) Priključci na infrastrukturu izvode se prema uvjetima distributera.

11.3. PRILOG 3: IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA / GRAD OSJEK
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I VLASNIČKO-PRAVNE ODNOSI
ODSIJEK ZA GEODETSKO-KATASTRARKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ADRIANA FILIPOVIĆ (89677327404)

ID Izvotka: 38182

1	R.B.K. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STJEPANA BRODANIĆA, OSJEK	POŠTARSKA, OSJEK	, OSJEK	, OSJEK	, OSJEK	, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
6	K.D.						
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		1280	3917	1080	621	965
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1280	3917	1080	621	965
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	660/3	57/6	2523/76, 2523/77	2523/78	2523/68
11	K.D.		JOSPOVAC	JOSPOVAC	BRUEŠĆE	BRUEŠĆE	BRUEŠĆE
12	NAMJENA		GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_MEIZGRADENO	GP_MEIZGRADENO	GP_MEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKROMNOSTI						
	Ki max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (kn/m²)		23,44	30,11	24,07	24,15	24,30
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (eur/m²)		3,11	4,08	3,18	3,19	3,21
17	PODVEŠE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.05.2022	01.08.2019	26.02.2021	26.02.2021	26.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK		JOSPOVAC - GRAĐEVINSKO	JOSPOVAC - GRAĐEVINSKO	CVJETNO - GRAĐEVINSKO	CVJETNO - GRAĐEVINSKO	CVJETNO - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	OSJEČKA, OSJEK	OSJEČKA ULICA, OSJEK	VITNA, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
6	K.O.			
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)		13190	6278
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1581,45	6278	869
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU	94/784		
10	K.Č.	KATASTAR	45, 856	44
11	K.O.		JOSIPOVAC	BRUEŠĆE
12	NAMJENA	GP_NIZGRADEN O	GP_NIZGRADEN O	GP_NIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Ki min		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	31,62	31,86	23,01
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	4,21	4,21	3,05
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.08.2022	16.03.2022	07.01.2021
19	CIJENOVNI BLOK	JOSIPOVAC - GRABEVINSKO	JOSIPOVAC - GRABEVINSKO	CVJETNO - GRABEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi OSJEČKA 0 odnosno na k.č. 47/6; 47/8 k.o. JOSIPOVAC, OSJEK; JOSIPOVAC, OSJEK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku

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

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

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

KLASA: 940-01/23-03/34

URBROJ: 2158-1-14-03/4-23-2

OSUEK, 4.4.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
BRASLAV PELZER



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJASNJENJA SKRAČENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPZ – stambena zgrada-kuća za postavljeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKZ – skladište, SP – spremište, RN – razdielne nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruževine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje, P - Igrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijski polje), E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslova namjena, K1 - poslova namjena - pretežno uslužna, K2 - poslova namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslova namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hoteli, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - Sportsko - rekreacijska namjena, R1 - Sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2,PPG2,PPPU0,PPU0/G), R2 - Sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PP2,PPG2,PPPU0,PPU0/G), R3 - Sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PP2,PPG2,PPPU0,PPU0/G), R4 - Sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2,PPG2,PPPU0,PPU0/G), R5 - Sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PP2,PPG2,PPPU0,PPU0/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - Šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - Šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mještovita namjena, M1 - mještovita namjena - pretežno stambena, M2 - mještovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mještovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mještovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L1 - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privrastle, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - Sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - Sportsko rekreacijska namjena - rekreacijska (GUP, UPU, DPU), R3 - Sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni parki, Z2 - javne zelene površine - igrališta, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU, ZL), (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) zbrojbe

11.4. PRILOG 4 – PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA SA IZJAVAMA VJEŠTAKA

Pretpostavke i ograničenja

Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade ovog nalaza i mišljenja nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena te će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Izjave vještaka

- Procjena vrijednosti nekretnina je izrađena u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske.
- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina, djelovala sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
- Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
- Moja naknada ne ovisi o iznosu / visini vrijednosti procjene.
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi.
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkom kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima.
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

Adriana Filipović, dipl. ing. građ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

