

**PROCJEMBENI ELABORAT  
O  
PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**



Nekretnine : **Stambena zgrada u Osijeku, Zagrebačka 23 A,  
z.k.ul.8519 k.o. Osijek**

Vlasnik: **TIGNUM d.o.o.,Zagreb, Kolarova 17, OIB 32237082059.**

Naručitelj: **stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan  
oznaka spisa St-3010/2021**

Križevci, rujan 2023.godine.

*stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina*  
**Damir Milobara,dipl.inž.građ.**



## **SAŽETAK PROCJENE**

### **1. OPĆE INFORMACIJE**

### **2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU**

Podaci o predmetu procjene

Podaci o očevidu

Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

### **3.LOKACIJA**

Položaj i prikaz

Regionalni položaj ( Makrolokacija )

Lokalni položaj ( Mikrolokacija )

Zemljište

Planski status

Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )

Buka,zagađenje

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

### **4.TRŽNA VRIJEDNOST**

Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

#### **4.1.Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**

Obilježja zemljišta

Poredbene nekretnine - opis

Prilagodba vrijednosti zemljišta

### **5.GRAĐEVINE I OKUĆNICA**

Osnovne napomene o građevinama

Osnovna obilježja građevina

Vrsta građevine, godina gradnje,vanjski izgled

Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama

Konstrukcija, obilježja i ocjena stanja

#### **5.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA**

Komunalni i vodni doprinos

Priključci

Umanjenje vrijednosti zbog starosti

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje/korištenja građevina/reguliranje statusa

Troškovna vrijednost građevina

Privremena vrijednost nekretnina

Opći odnosi na tržištu nekretnina

Koeficijenti za prilagodbu

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina

### **6.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

### **7.IZJAVA PROCJENITELJA**

### **8.FOTOELABORAT**

### **9.PRILOZI:**

- Fotografije snimljene na očevidu
- Izvadak iz BZP-a
- prijepis posjedovnog lista
- rješenje o imenovanju vještaka

## SAŽETAK PROCJENE

**Naručitelj:** stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan

**Adresa nekretnine:** Osijek, Zagrebačka 23 A

**Opis nekretnine:** zgrada sa zemljištem

### Vlasništvo i identifikacija čestica:

**Vlasnik:** TIGNUM d.o.o.,Zagreb, Kolarova 17, OIB 32237082059.

Navedena zgrada ima dijelom potreban legitimitet:

- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| - građevinska dozvola:       | nije stavljena na uvid procjenitelju |
| - uporabna dozvola:          | nije stavljena na uvid procjenitelju |
| - energetski certifikat:     | nije priložen                        |
| - površina nekretnina u BZP: | usklađena s upisom u katastar        |
| - opis nekretnina u BZP:     | odgovara stanju na terenu            |

Datum procjene: rujan 2023.godine

Zadatak procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Pretpostavka procjene: ponuda na otvorenom tržištu

**Procijenjena tržišna vrijednost: 230.833 € / 1.739.211 kn**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu nekretnina kao i propisanom metodologijom izračuna pa je stoga podložna promjenama.*

*Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok od 6 mjeseci do godine dana i to uz uvje t relativne stabilnosti na tržištu nekretninama parametara poput političkih, ekonomskih, zakonodavnih i drugih koji su trenutno nepredvidivi.*

*Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Za sve elemente prostorno-planskih uvjeta korištene u procjeni potrebna je dodatna provjera kod nadležnih tijela Grada Osijeka.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a**, i to osobito :

### Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (N.N.153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju (N.N.153/13 )
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa ( N.N. 136/06 )

### Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( N.N. 78/2015 )
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.74/14
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( N.N.105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( N.N.114/2015. i 122/2015.)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N.100/12)
- Vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta iz 2021.godine
- hedonistički indeks cijena prema ppodacima HNB

### **Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
( NN 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06 ,146/08 )
- Zakon o zemljišnim knjigama  
( NN 91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

GUP Grada Osijeka (GGZ 14/2019)  
Odluka o komunalnom doprinosu Grada Osijeka

*Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.*

*Elaborat se izrađuje u elektronskom obliku i kao takav dostavlja naručitelju.*

*Elektronski oblik elaborata ostaje u posjedu procjenitelja.*

*Elaborat se sastoji od ukupno 34 stranice uključujući i 9 stranica priloga.*

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA,dipl.inž.građ.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

## 1.OPĆI PODACI

### PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

Datum očevida	21.09.2023.
Datum procjene kvalitete	21.09.2023.
Datum procjene vrijednosti	21.09.2023.
Opseg obilaska	Vizualni pregled zgrade, okoliša, položaja u odnosu na okolinu, pregled zgrade, uvid u sve prostore i sadržaje; Izmjera potrebnih dimenzija i fotografiranje bitnih detalja Za dijelove poslovnog prostora i zgrade koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu pretpostavlja se da nema nedostataka ili štete
Nazočni pri očevidu	Stečajni upravitelj,
	Vještak - procjenitelj
Dokumentacija korištena pri očevidu	Podaci iz BZP, Geoportala,

OPĆI PODACI			
Vrsta građevine	Zgrada sa zemljištem	Starost/godina izgradnje	dovršenost
Stanje nekretnine		Cca 1940/2005	djelomična
Korisnik nekretnine	nitko		
Vlasnik nekretnine	TIGNUM d.o.o. Zagreb, Kolarova 17		
NKP ( ukupno ) katastru	144,00 m2		
Priključci	svi , izvan funkcije		
Onečišćenja	nema		
Buka	Gradski promet- manje značajna		
Alternativna upotreba	Moguća kao tihi poslovni sadržaj		
Zona gradnje	1.		
Plansko – prostorna dokumentacija	GUP grada Osijeka		
Tip okolnih objekata	Stambeno - poslovni		
Dodatne osobine	Ugrađena građevina sa zajedničkim ulazom ( pravo služnosti prolaza )		
PDV	Nije sadržan		
utrživost	Moguća		
Namjena procjene	Realizacija prodaje		

## 2.SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

### LOKACIJA NEKRETNINE

Zgrada sa zemljištem koja se procjenjuje , nalazi se u Osijeku, Zagrebačka 23 A..

To je područje šireg središta grada Osijeka, udaljeno od središta grada cca 500 – 1000 m m, opremljeno je kompletnom gradskom infrastrukturnom mrežom, povezano glavnom prometnicom sa ostalim dijelovima grada, priključcima na auto cestu te u nevelikoj udaljenosti od svih važnijih gradskih sadržaja.

Zgrada koja se procjenjuje nalazi se na području GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ( SLUŽBENI GLASNIK GRADA OSIJEKA BROJ 5/06, 12/06-ISPR., 1/07-ISPR., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ISPR., 4/13-ISPR., 7/14, 11/15, 5/16-ISPR., 2/17, 6A/18-PROČIŠĆENI TEKST I 13A/20, 4/21na području koje je kartografskim prikazom 1.(B) Namjena i korištenje prostora – Prostor za razvoj i uređenje – označeno kao stambena namjena.

### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

#### STANJE U KATASTRU – POSJEDOVNI LIST BR. 4353

Kat.općina	Osijek
z.k.ul.br.	
Poduložak	
z.k.č.br.	6096/1
Opis nekretnine	Kuća, Zagrebačka 23 a i dvije zgrade
Posjednik nekretnine	TIGNUM d.o.o. Zagreb, Kolarova 17

#### STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Kat.općina	Osijek
z.k.ul.br.	8519
Poduložak	
z.k.č.br.	6096/1
Opis nekretnine	Kuća, dvije zgrade i dvor,zagrebačka ulica
Vlasnik nekretnine	TIGNUM d.o.o. Zagreb, Kolarova 17

### LEGALNOST NEKRETNINE

Procjenitelju nisu stavljeni na raspolaganje dokazi o legalnosti izgrađenih građevina na čestici.

Na temelju raspoloživih podataka i stanja na lokaciji, zaključio sam:

Ulični dio zgrade, tlocrtno cca 12,00 x 10,00 m, etažno: podrum, prizemlje i potkrovlje, izgrađen je, po izjavama svjedoka, oko 1940 godine što odgovara načinu gradnje i korištenju materijala .

Dio te zgrade je, u potkrovlju rekonstruiran na način da je s dvorišne strane podignut vijenac vanjskog zida i krovšte, s ublaženim padom prepušteno preko tog zida na dograđeni dio zgrade prema dvorištu.

Dograđnja te zgrade s dvorišne strane, u dimenzijama cca 10,00 x 6,00 m, etažno: podrum, prizemlje i potkrovlje, izvedena je po izjavi svjedoka, oko 2005.godine.Ovaj je dio u potpunosti dovršen samo u prizemlju, dok su podrum i prizemlje izvedeni u ROH-BAU stupnju.

Ovaj dio je prostorno i funkcionalno spojen sa starijim dijelom zgrade.

Na zahtjev naručitelja procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršit će se neovisno od statusa legalnosti odnosno na zatečeno stanje na terenu.

Pitanje legalnosti i eventualne legalizacije potrebno je provjeriti kod nadležnih tijela Grada Osijeka.

Dvije zgrade koje su zabilježene u katatsru i zemljišnim knjigama ne postoje i uklonjene su.

## TEHNIČKI OPIS

### Osnovno

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu te podacima dobivenim od investitora.

Tehnički je opis sačinjen u opsegu i na način da zadovoljava potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Za sve dijelove koji su nepristupačni vizualnom pregledu ( instalacije, izolacije, sastav zidova i stropova i dr. ) pretpostavlja se da su uobičajene kvalitete izvedbe i u punoj funkcionalnosti.

### Osnovna obilježja zgrade zgrade:

Namjena:	nedefinirana ( posljednja namjena kao poslovni prostor - obrazovna ustanova ) katnost : podrum, prizemlje i potkrovlje
Godina dovršetka gradnje:	kao gore
Energetski certifikat:	nije predodčen
Vanjski izgled:	pročelje izvedeno ožbukano i navučen završni sloj
Konstrukcija:	temelji: kameni i armirano-betonski Zidovi: puna opeka – starinski format, blok opeka i betonski blokovi i Stropovi: drveni grednik, fert Pregradni zidovi: puna i šuplja opeka Krovna konstrukcija: dvostrešni krov , glineni crijep Limarija: aluminijska Hidroizolacija: izvedena
Buka:	od gradskog prometa
Zagađenje okoliša:	nema izvora zagađenja

### Osnovna obilježja prostora:

Lokacija prostora:	podrum,prizemlje, potkrovlje,
Orijentacija	
poslovnog prostora:	sjever - jug
Parkiranje :	javni parking s naplatom
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, ker.pločice u sanitarnom čvoru
Obrada podova:	keramičke pločice , tapison, cem.glazura, beton
Stolarija:	vanjska: PVC i drvo sa izo staklom



unutarnja:	drvena furnirana vrata starog tipa
Instalacije:	električna odvodnja vodovodna plin
Sanitarije:	keramičke
Održavanje:	loše – podrumski prostor pun vlage, otpala žbuka i boja, šuta na podovima, prostor neupotrebljiv za korištenje;prizemni dio – vidljivi tragovi vlage na zidovima uličnih prostorija;
Okoliš:	zapušten

### 3.LOKACIJA

#### Položaj i prikaz

Navedena lokacija nalazi se se na uređenom građevinskom zemljištu Grada Osijeka.

Čestica 6096/1 je izduženog oblika, položena u smjeru istok – zapad, tlocrtnih dimenzija cca 12,00 x 45,00 m .

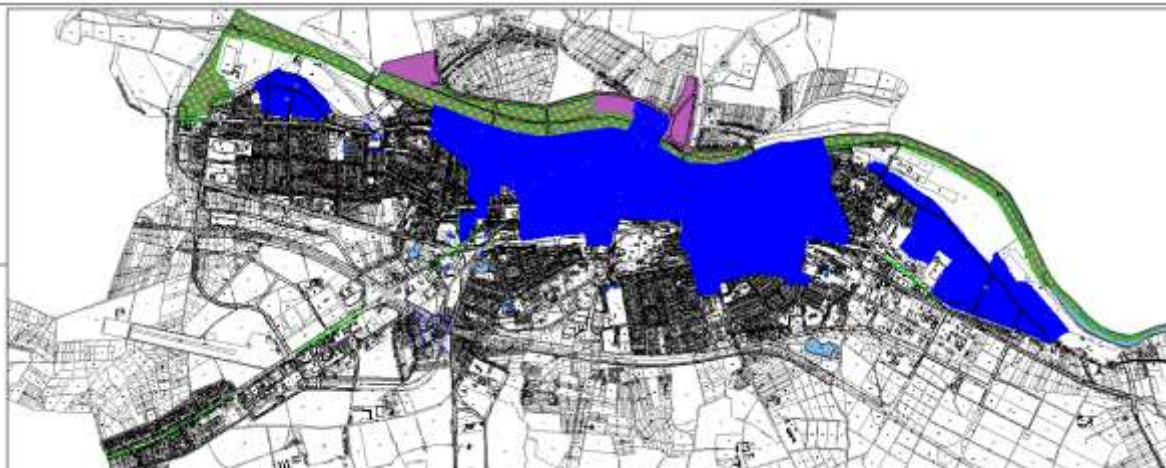
Nalazi se u središtu Osijeka u Zagrebačkoj ulici, sa dobrim položajem u odnosu na sve bitne sadržaje Grada Osijeka.



Čestica se nalazi unutar građevinskog područja i u zoni stambene namjene ,ali se nalazi i u zoni povijesne graditeljske cjeline – gradsko naselje.

Odredbama GUP-a u članku (6) propisano je da se, unutar zaštićenih cjelina i na pojedinačno zaštićenim građevinama i pripadajućim građevnim česticama, kao i njihovoj neposrednoj blizini, ne mogu se poduzimati nikakvi radovi niti mijenjati namjena građevine bez prethodnog odobrenja Konzervatorskog odjela.





Članak 27.

- (1) Višestambene zgrade su zgrade s više od tri (3) stana. Višestambenom zgradom smatra se i višenamjenska zgrada ukoliko je udio stambene namjene veći od 50% građevinske (bruto) površine zgrade.
- (2) U višestambenoj zgradi, uz stanovanje, mogu se nalaziti i sljedeće djelatnosti:
  - tihe i čiste djelatnosti gospodarske namjene
  - javne i društvene djelatnosti
  - kulturne, zdravstvene i vjerske djelatnosti.
- (3) Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama.
- (4) Na građevnoj čestici višestambene zgrade ne mogu se graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, spremišta, nadstrešnice i druge pomoćne prostorije.
- (5) Na građevnoj čestici višestambene zgrade dozvoljava se gradnja garažnih građevina.
- (6) Najmanja površina građevne čestice za višestambene zgrade iznosi 700 m<sup>2</sup>.
- (7) Građevna čestica s postojećim građevinama koja u pogledu najmanje površine ne udovoljava uvjetima može se smatrati građevnom česticom za rekonstrukciju postojeće ili gradnju nove građevine iste namjene.
- (8) Iznimno, višestambene zgrade koje se na kartografskom prikazu 4.3.2. „Način gradnje“ nalaze na području za koje je kao način gradnje stambenih zgrada određena gradnja višestambenih zgrada (VS), mogu se graditi na građevnim česticama, koje mogu imati i manju površinu od propisane ako su na susjednim građevnim česticama uz ulicu izgrađene višestambene zgrade.

Površina parcela i stambene zgrade iz katastra i gruntovnice su istovjetne.

Parcela ima izlaz na Zagrebačku ulicu kroz haustor zgrade širine cca 1,60 m i pristup na pozadinski dio čestice nije omogućen vozilima.

### **Regionalni položaj ( Makrolokacija )**

**Osječko-baranjska županija** je jedna od dvadeset hrvatskih županija, smještena je na istoku Hrvatske. Obuhvaća krajeve oko donjeg toka rijeke Drave prije njezinog utoka u Dunav kod Aljmaša, tj. cijelu hrvatsku Baranju i dio Slavonije koji gravitira gradu Osijeku.





### **Lokalni položaj ( Mikrolokacija )**

**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 m<sup>2</sup>.



**Država**  Hrvatska  
**Županija**  Osječko-baranjska

#### Površina

- gradskog naselja 171 km<sup>2</sup>

**Nadmorska visina** 90 mnm

#### Stanovništvo (2021.)

- ukupno 96 848<sup>[1]</sup> stan.

- gradsko naselje 75 916 stan.

#### Broj stanovnika

Osijek, Osječko-baranjska [\[uredi\]](#)

Naselje	2001.	2011.	2021.
Popis naselja <a href="#">[raširi]</a>			
Ukupno	114616	108048	96313
<a href="#">[uredi]</a>			

Izvor: Državni zavod za statistiku [RH](#)  
 Podatci sukladni popisu od 22. rujna 2022.



Osijek na zemljovidu [Hrvatske](#)



## Zemljište

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su prema podacima iz IZVJEŠĆA O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE GRADA OSIJEK sa stranica Grada Osijeka.

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - površinski udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	56	4.971.916,50 kn	659.886,72 €	6.845,87 m <sup>2</sup>	726,27 kn/m <sup>2</sup>	96,39 € m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	23	7.083.592,35 kn	940.146,31 €	9.233,00 m <sup>2</sup>	767,20 kn/m <sup>2</sup>	101,82 € m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	19	3.877.726,06 kn	514.662,69 €	12.794,23 m <sup>2</sup>	303,08 kn/m <sup>2</sup>	40,23 € m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	10	3.194.281,79 kn	423.954,03 €	8.621,00 m <sup>2</sup>	370,52 kn/m <sup>2</sup>	49,18 € m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	11	6.668.875,57 kn	885.111,89 €	13.408,00 m <sup>2</sup>	497,38 kn/m <sup>2</sup>	66,01 € m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	7	1.375.545,45 kn	182.566,26 €	12.190,19 m <sup>2</sup>	112,84 kn/m <sup>2</sup>	14,98 € m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	11	13.146.098,58 kn	1.744.787,12 €	93.248,00 m <sup>2</sup>	140,98 kn/m <sup>2</sup>	18,71 € m <sup>2</sup>

Teren zemljišta je vrlo blago položen, a pristup je omogućen za osobe kroz haustor između zgrada.Sa dvije strane je parcela ograđena zidanim ogradnim zidom dok je prema sjevernoj čestici otvorena međa.

## Planski status

Čestica se nalazi unutar građevinskog područja i u zoni stambene namjene ,ali se nalazi i u zoni povijesne graditeljske cjeline – gradsko naselje.

## Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )

Kao što je već prethodno opisano, procjenjivana lokacija nalazi se u centru Grada Osijeka , u neposrednoj blizini svih važnijih sadržaja Grada.

## Buka, zagađenje

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje izraženi u mjeri koja zadovoljava postojeće propise za to područje.

## Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Trenutno se zemljište koristi kao dijelom izgrađeno građevinsko zemljište sa zgradom s nemogućnošću dodatne izgradnje sukladno prostornom planu

## Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

## Specifičnost lokacije

Lokacija predstavlja dobru lokaciju unutar velikog grada , ali uz znatna ograničenja glede mogućih prostornih zahvata.

#### 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivana nekretnina je k.č.br. 6096/1 k.o. Osijek sa izgrađenom zgradom, trenutno nedefinirane namjene.

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je poredbena metoda.

##### Članak 24.

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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.

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina ( zemljišta ) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Obzirom na veliku bazu podataka kupoprodajnih cijena Grada Osijeka, za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, koristit će se prosječna cijena ostvarenih transakcija u 2023. godini jer se ocjenjuje da procjenjivana parcela, sa svim svojim prednostima i nedostacima, ulazi u prosječnu parcelu na području Grada Osijeka.

**Za procjenu tržišne vrijednosti zgrade odabrana je troškovna metoda procjenjivanja.**

##### 4.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.U.L.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - ostvarena ili koja je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	76	4.973.916,35 kn	659.556,77 €	6.843,87 m²	726,37 kn/m²	96,99 € m²
300 - 500 m²	23	7.083.532,35 kn	940.146,31 €	9.233,00 m²	767,20 kn/m²	101,83 € m²
500 - 800 m²	10	3.877.726,06 kn	514.662,09 €	12.794,23 m²	303,08 kn/m²	40,23 € m²
800 - 1000 m²	10	3.184.281,79 kn	423.694,05 €	8.623,00 m²	370,52 kn/m²	49,18 € m²
1000 - 1500 m²	11	6.668.875,27 kn	885.111,89 €	13.405,00 m²	497,58 kn/m²	66,21 € m²
1500 - 2000 m²	7	1.375.549,49 kn	182.568,36 €	12.193,19 m²	112,84 kn/m²	14,98 € m²
više od 2000 m²	11	13.149.099,58 kn	1.744.787,12 €	65.248,00 m²	249,98 kn/m²	32,71 € m²

Prema podacima iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Grada Osijeka, prosječna ostvarena kupoprodajna vrijednost građevinskog zemljišta, za veličinu parcela od 300 – 500 m2 iznosila je 101,83 E/m2.

Sukladno tomu, tržišna vrijednost predmetne parcele 5096/1 k.o. Osijek , iznosi

**502 x 101,83 = 51.118,66 E odnosno zaokruženo 51.000 E.**

## **5.GRAĐEVINE I VANJSKO UREĐENJE**

Osnovne napomene o građevinama

Sva saznanja o građevini dobivena su u okvirima obilaska terena.

Opis zgrade je izrađen sukladno potrebama izvođenja zaključaka o vrijednosti zgrade.

Za sve dijelove objekta koji su ili zatvoreni ili vizualno nedostupni, procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

**Osnovna obilježja građevine:**

### **ZGRADA**

**Vrsta:** poslovna zgrada ( prema zadnjoj poznatoj namjeni )

**Godina gradnje :**cca 1940. godina – ulični dio; 2005. godina – dvorišni dio,

**Energetski certifikat:** nije priložen

**Vanjski izgled:** ugrađena zgrada s podrumom , prizemljem i potkrovljem

**Pročelje:** izvedeno

**Krovište i pokrov:** drveno, glineni crijep

**Okoliš, parkirne površine:** zatravnjeno neodržavano dvorište, javni parking



## ISKAZ POVRŠINA

### ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ( N.N. 105/2012 ) - KOEFICIJENTI

STRANICA 118 – BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

#### PRILOG I.

#### KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

##### A) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMISTIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:  
Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen s najmanje dva vanjska zida zgrade – svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizlaznih površina

PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svjetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svjetle visine  $\geq 1,0$  < 2,2 m već postojeći koeficijent množi se s  $k = 0,75$

Za dio garaže svjetle visine  $\geq 0,3$  < 1,0 m već postojeći koeficijent množi se s  $k = 0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k = +0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k = +0,2$

##### B) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, predvrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrtovi, balkoni i loggie stanova. Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

##### I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRADEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

##### II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRADEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

##### II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa stranicama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$ m	2,00

##### II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

	TLOCRTNO: 12,00 x 10,00 + 10,00 x 6,00 m2			
ETAŽA				
<b>PODRUM</b>	<b>POVRŠINA PROSTORIJE</b>	<b>VISINA PROSTORIJE</b>	<b>KOREKTIVNI KOEFIKIJENT</b>	<b>OBRAČUNSKA POVRŠINA</b>
PROSTORIJA PREMA DVORIŠTU	54,15	2,70	1,00	54,15
HODNIK I STUBIŠTE	22,95	2,80	1,00	22,95
ULIČNA PROSTORIJA LIJEVO	10,53	2,60 – 2,80	1,00	10,53
SANITARNI ČVOROV	9,12	2,60 – 2,80	1,00	9,12
KOTLOVNICA	28,64	2,60 – 2,80	1,50	28,64
				125,39
			<b>legalno</b>	<b>71,24</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>POVRŠINA PROSTORIJE</b>	<b>VISINA PROSTORIJE</b>	<b>KOREKTIVNI KOEFIKIJENT</b>	<b>OBRAČUNSKA POVRŠINA</b>
HODNIK I STUBIŠTE	37,44	3,00	1,00	37,44
ULIČNA SOBA 1	23,00	3,00	1,00	23,00
ULIČNA SOBA 2	23,00	3,00	1,00	23,00
URED 1	23,20	2,80	1,00	23,20
PREDAVAONA	32,45	2,80	1,00	32,45
NENATKRIVENA TERASA	45,00		0,20	9,00
ULAZNI HODNIK	14,62	3,50	0,70* -SLUŽNOST	10,23
DVORIŠNI IZLAZ I STUBIŠTE	4,08		0,25	1,02
				<b>160,13</b>
			<b>legalno</b>	<b>103,68</b>
<b>POTKROVLJE</b>	<b>POVRŠINA PROSTORIJE</b>	<b>VISINA PROSTORIJE</b>	<b>KOREKTIVNI KOEFIKIJENT</b>	<b>OBRAČUNSKA POVRŠINA</b>
HODNIK I STUBIŠTE	36,10	3,04	1,00	36,10
PROSTORIJA 1 - ULICA	24,44	1,20 – 3,80	0,65	15,90
PROSTORIJA 2 - ULICA	24,44	1,20 – 3,80	0,65	15,90
PROSTORIJA 1 - DVORIŠNA STRANA	28,80	2,80 – 3,80	1,00	28,80
PROSTORIJA 2 – DVORIŠNA STRANA	28,80	2,80 – 3,80	1,00	28,80
NENATKRIVENI BALKON	8,00		0,20	1,60
				127,10
			<b>legalno</b>	<b>67,90</b>
			<b>sveukupno</b>	<b>412,62</b>
			<b>Legalno sveukupno</b>	<b>243,54</b>

## GEOMETRIJSKI PODACI:

### UKUPNO ZGRADA SA DOGRADNJOM:

NGP = 412,62 m<sup>2</sup>  
BGP = 500,42 m<sup>2</sup>  
BGV = 1524 m<sup>3</sup>

### UKUPNO LEGALNI \* DIO:

NGP = 243,54 m<sup>2</sup>  
BGP = 297,53 m<sup>2</sup>  
BGV = 1008 m<sup>3</sup>

## KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

### ZGRADA

**Starost:** ulični dio izgrađen oko 1940.godine, na njemu izvršena obnova sanitarnih čvorova u podrumu, centralno grijanje s kotlovima, elektroinstalacija sa rasvjetnim tijelima i razvodnom pločom, instalacija vode i odvodnje; u potkrovlju izvršena rekonstrukcija u smislu podizanja dvorišnog vanjskog zida 2005.godine i sklopu zahvata na dograđenom dijelu .

<b>Katnost</b>	podrum, prizemlje i tavan
<b>Dovršenost :</b>	djelomična
<b>Pristup:</b>	kroz pješački haustor
<b>Namjena:</b>	poslovna ( zadnje poznato )
<b>Tip zgrade:</b>	ugrađena
<b>Konstrukcija zgrade:</b>	ulični dio: temelji od kamena,, zidovi od pune i blok opeke, međukatna konstrukcija – boltani strop i drveni grednik, drvena krovna konstrukcija, pokrov od glinenog crijepa dograđeni dio: ab temelji, zidovi od betonskih blokova i blok opeke, stropna konstrukcija: FERT, drvena krovna konstrukcija, pokrov od glinenog crijepa
<b>Limarija:</b>	pocinčana
<b>Priključci:</b>	struja, voda, odvodnja, telefon, plin – sve otpojeno,
<b>Održavanje zgrade :</b>	loše
<b>Pročelje:</b>	izvedeno
<b>Vanjska stolarija:</b>	PVC, IZO – zamijenjeno na uličnom dijelu, drvena IZO na dograđenim dijelima

<b>Unutarnja stolarija i pregrade:</b>	drvena, puna opeka
<b>Podovi:</b>	itison, keramika i beton
<b>Zidovi:</b>	puna i blok opeka, žbuka, boja, keramika
<b>Stropovi:</b>	boltani strop od opeke,drveni grednik,FERT
<b>Visina prostora:</b>	opisano u iskazu količina
<b>Instalacija:</b>	elektrika, odvodnja, vodovod , plin,telefon,
<b>Grijanje:</b>	plinski boiler, limeni radijatori
<b>STANJE:</b>	vidljivi tragovi smanjenog održavanja i smanjenja uporabivosti – vlaga sa otpalom žbukom u uličnim sobama i cijelom podrumskom dijelu

#### 5.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE

Prije nego što se pristupi procjeni vrijednosti zgrade **važno je istaći slijedeće:**

Procjena će se, na zahtjev naručitelja, izvršiti na zatečeno stanje na lokaciji, neovisno od statusa legalnosti.

U odnosu na stanje po zemljišnim knjigama, na lokaciji je zatečena samo jedna zgrada, prema gornjem opisu pa će se procjena tržišne vrijednosti izvršiti na tu okolnost.

U obzir će se uzeti i pravo služnosti ulaznog haustora u svemu prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015 ).

## A/ PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015 ) održivi vijek korištenja odnosno uporabivosti građevina iznosi :

### PRILOG 9.

#### ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uredaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim bokovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 – 120

## Opremljenost i ocjena stanja

### ZGRADA

**Vodovodne instalacije:** pocinčane cijevi,

**Sanitarna oprema:** WC školjka i umivaonik,

**Kanalizacija:** kanalske cijevi od PVCa

**Električne instalacije:** podzemni priključak, p/ž instalacija, razvodna ploča s osiguračima i zaštitnom sklopom, rasvjetna tijela prosječna

**Ventilacija:** prirodna

**Opskrba toplom vodom:** el.bojler,

**Energetski učinkoviti izvori energije:** nema

**Stanje:** loše i odgovara dijelom etalonskom stanju odbitaka glede vremena korištenja uz odgovarajuće korekcije, posebno loše stanje je u podrumskom dijelu koji je slabije uređen u osnovi i nedovoljno održavan.

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE

Općenito:

Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom

Prema podatku o etalonskoj cijeni građenja iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji – IGH, prosinac 2021. , etalonska vrijednost građenja iznosi za ¼ 2022. revalorizirano na 9/2023. iznosi  $1.240 \times 1,15 = 1.426$  E/m<sup>2</sup> te će se koristiti u daljnjoj izradi ove procjene.

Tom vrijednošću je obuhvaćeno:

A: cijena etalonske građevine ( za stambenu zgradu )

Konstrukcija objekta s pokrovom:

Beton, armirani beton, zidovi glinena opeka sa bet.serklažima, stropovi puna ploča ili PM konstrukcija, krovšte drveno, pokrov Gerard ( novi )

Pregrade:Opeka 7 – 12 cm

Fasada:Toplinska ( okipor 5 cm ili tž 6 cm ) i završni sloj plastične žbuke

Vrata: Drveni sedvič obložen hrastovim furnirom, dovratnici lakirani

Prozori:Smreka I klase, izo staklo ( 5/12/5 ) ličeni lakom ili bojom, zaštita pvc rolete

Limarija:pocinčana

zidna obloga:žbuka i keramika

vodovod:pocinčane cijevi, bijela keramika, standardna sanitarna oprema, limena kada, n/m  
vodokotlić

kanalizacija:temeljni razvod od pvc cijevi

elektroinstalacija:gpo,p/ž vodiči u cijevima, priključnice i razvodna mjesta po projektu

tv,zvono,portafon,telefon,gromobran,nulovanje

instalacija grijanja:Razvod crne pocinčane cijevi,al.radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin,kotlovnica

**Crvenom bojom označeni su elementi koji nisu izvedeni ili nisu u opisanom standardu**

B: svi troškovi u svezi gradnje

Geodetski elaborat

Projekti

Građevinska dozvola

Geomehanička ispitivanja

Nadzor

Osiguranje gradilišta

vodni doprinos

PD

Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.



#### **A/ CJELOVITA ZGRADA:**

Izvedenost radova u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti u SK iznosi: 0,50

#### **VRIJEDNOST NOVOGRADNJE**

Prema Pravilniku ( čl. 56. ) , procjena vrijednosti građevine može se utvrditi ili na temelju normalnih troškova gradnje ( trošak prema jedinici površine ) ili prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

#### **CIJENA GRAĐENJA**

NV 1 (zgrada ) :  $1.426 \times 412,62 \times 0,50 =$  294.198 E

#### **KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Kalnik sukladno odluci o komunalnom doprinosu .

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13).Vodni doprinos se ne uračunava posebno ako se u proračun uzima etalonska vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

Komunalni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : 60 kn/m<sup>3</sup>.

zgrada :  $1524 \times 60 = 981.440$  kn/12.136 E.

#### **PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

##### **PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA**

Građevina je BILA priključena na elektromrežu, plin, vodu, odvodnju i telefon.  
Vrijednost priključaka procjenjuje se na oko 4.000 E.

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

### UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

faktor korištenja zgrade ( FK )			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> <b>• dobro oblikovanje</b> <b>• dobra prostorna organizacija</b> <b>• dovoljna fleksibilnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> </ul>	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>

### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	2
C	3

### ZGRADA

STAROST GRAĐEVINE – G	60*
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	100
FAKTOR KORIŠTENJA – FK	3
RELATIVNA STAROST – G/OVK	0,6
PREDVIDIVI OOVK ( iz tablice )	43
ZAMJENSKA STAROST ( OVK-OOVK )	57
LINEARNI OTPIS	43%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST ( 1 – 0,43)	0,57

### **SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE**

NV 1 ( zgrada ):                                      294.198   x 0,57 =            167.693 E

### **Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, zapuštenosti i štete**

Zapuštenost i šteta uključeni u prethodni obračun.

### **Troškovi vanjskog uređenja**

Uključeni u izračun

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE**

<b>1</b>	<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>	<b>167.693 €</b>
<b>2</b>	<b>KOMUNALNI DOPRINOS</b>	<b>12.136 €</b>
<b>3</b>	<b>PRIKLJUČCI</b>	<b>4.000 €</b>
<b>4</b>	<b>UMANJENJE VRIJEDNOSTI</b>	<b>0 €</b>
	<b>UKUPNO</b>	<b>179.833 €</b>

### **PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST**

<b>1</b>	<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>	<b>179.833 €</b>
<b>2</b>	<b>ZEMLJIŠTE – k.č.br. 6096/1</b>	<b>51.000 €</b>
	<b>UKUPNO</b>	<b>230.833 €</b>

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za građevine ovog tipa.

Zgrada je dobro orijentirana, s neodržavanim okolišem, s priključcima koji su izvan funkcije ali se mogu aktivirati, sa dijelom građevine koji je nezakonito izgrađen i , po procjeni vještaka se ne može ozakoniti, sa preostalim dijelom građevine koji se po ocjeni vještaka može ozakoniti, sa česticom na koju je ograničen pristup i koja se nalazi u zoni posebnih uvjeta gradnje.

Kod utvrđivanja interesa na tržištu ne može se odvojeno razmatrati element zemljišta i zgrade jer cijela nekretnina predstavlja jedno dvorno mjesto.

## KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta i poslovnih zgrada na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Osječko-baranjske županije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe  $T_f = 0,95$  i to na građevinu budući da je faktor prilagodbe tržištu u slučaju zemljišta već uključen u izračun.

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine u ovom slučaju i ne uzimajući u obzir status zgrade obzirom na legalnost utvrđuje se jednaka:

**a/ zgrada i građevinsko zemljište na k.č.br. 6096/1**

$$T_v = 179.833 \times 0,95 + 51.000 = 230.833 \text{ €} / 1.739.211 \text{ kn}$$

1 E = 7,5345 kn -jedinstveni tečaj na dan 27.9.2023.

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina**

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**



## 6.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

## 7.IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljani na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati.
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-232/2020-6 od 05.siječnja 2021.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

**stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina**

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**



## 8.FOTOELABORAT

### PODRUM

#### DOGRAĐENI DIO



#### STARI DIO







### **PRIZEMLJE STARI DIO**



### **PRIZEMLJE DOGRAĐENI DIO**



### **POTKROVLJE**

#### **STARI DIO**





#### **DOGRAĐENI DIO**





## ULAZ



## **ZGRADA IZVANA**

### **STARI DIO**



### **DOGRAĐENI DIO**



### **DVORIŠTE**





## 9.PRILOZI:

## 9.PRILOZI

## ZK IZVADAK



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK  
 Stanje na dan: 25.09.2023. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 8519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8928/2023  
 Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE POVIJESNI PRIKAZ

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6096/1	KUĆA BR. 23-A, 2 ZGRADE I DVOR. ZAGREBAČKA ULICA			502	
		UKUPNO:			502	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1. Vlasnički dio: 1/1 *PAVLIČEVIĆ DAMIR, ZAGREB, ZELINSKA 7, OIB: 77875278587			PRIMJENOS B-2 Ispisano dat. Z-13343/2007
*1.1	Z-13343/2007	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENE VLASNICI	
*2.1	Z-13343/2007	Zaprimljeno 30.10.2006. broj Z-13338/2006 Temeljem zaključka Općinskog suda u Osijeku od 20.10.2006. br. I-OVR-297/06, zabilježuje se rješenje o ovrši kojim je određena sudska prodaja nekretnina upisanih u A.	
*2.2		Zaprimljeno 27.09.2007. broj Z-13343/07 Na temelju pravomoćnog ovisudnog rješenja od 29.05.2007. g. br. I-Ovr-297/06-19 i ovisudnog zaključka od 21.09.2007. g. br. I-Ovr-297/06-20, briše se zabilježba sudske prodaje zabilježena pod istim br. Ovr.	
*2. Vlasnički dio: 1/1 *SOVA JEZICI D.O.O., ZAGREB, ŠAVSKA CESTA 141			PRIMJENOS B3 Ispisano dat. Z-5126/2009
*1.1	Z-5126/2009	Zaprimljeno 27.09.2007. broj Z-13343/07 Na temelju pravomoćnog ovisudnog rješenja od 29.05.2007. g. br. I-Ovr-297/06-19 i ovisudnog zaključka od 21.09.2007. g. br. I-Ovr-297/06-20, utvrđuje se pravo vlasništva na nekretnine Pavličević Damira, upisanim u A, za korist.	
3. Vlasnički dio: 1/1 TIGNUM D.O.O. ZAGREB, OIB: 32237062059, ZAGREB, KOLAROVA 17			
1.1		Zaprimljeno 14.05.2009. broj Z-5126/09 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30.3.2009. Ov-5566/09, utvrđuje se pravo vlasništva na nekretnost u A, za korist.	
3.1		Zaprimljeno 18.05.2023. g. pod brojem Z-8928/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 34. ST-3010/2021-20 18.05.2023	na 3 (1.1)


Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

25.09.2023. 14:32:23

Stranica: 1

## POSJEDOVNI LIST



k.č.br. **6096/1** 

Katastarska općina: **OSIJEK, 320668**

Površina (m2): **502** Broj posjedovnog lista: **19975**

Adresa: **ZAGREBAČKA**

Izradi javnu ispravu -

Neslužbena javna isprava -

### UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
TIGNUM D.O.O.	KOLAROVA 17, ZAGREB	1/1

### VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
KUĆA, ZAGREBAČKA 23/A	Zgrada	144
DVORIŠTE	-	262
ZGRADA	-	70
ZGRADA	-	26

### DETALJI

Broj zadnje promjene <b>462/2010</b>	Oznaka zadnjeg elaborata <b>12671/2003</b>	Klasa zadnjeg upravnog rješenja <b>UP/I 932-07/2003-02/493</b>
Posebni pravni režim <b>NE</b>	Pravo građenja <b>NE</b>	Broj detaljnog lista <b>68</b>
Plombe/Oznake <b>-</b>		

### IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
<b>OSIJEK</b>	<b>6096/1</b>	<b>8519</b>

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Bjelovaru  
Bjelovar, Josipa Jelačića 1  
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-232/2020-6  
Bjelovar, 5. siječnja 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

#### riješio je

Damir Milobara, dipl. ing. građ., rođ. 29. svibnja 1957. u Križevcima, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Križevcima, M.C. Nehajeva 32, OIB: 35313584048

ponovno se imenuje stalnim sudskim za graditeljstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
na vrijeme od 4 godine

#### Obrazloženje

Damir Milobara, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 14. veljače 1980.,
- da je sposoban obavljati poslove sudskog vještaka – potvrda liječnika od 27. kolovoza 2020.
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Damir Milobara je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-330/16-4 od 2. siječnja 2017., popis predmeta u kojima je vještačio i ostalu potrebnu dokumentaciju.