

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: Stambeno poslovna zgrada na k.č. 3670 k.o. Osijek  
Ružina ulica 63-71, Osijek



Naručitelj procjene:  
ESSEKER GRUPA d.o.o.,  
Osijek, Kapucinska 25/2,  
OIB: 55606860500

Dan vrednovanja procjene:  
Dan kakvoće nekretnine:

08. listopada 2020.  
08. listopada 2020.

Stalni sudski vještak  
Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



## Sadržaj

1	SAŽETAK PROCJENE: .....	2
2	Uvod.....	3
3	Metoda procjene .....	3
3.1	Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....	3
3.2	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode.....	3
3.3	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode .....	4
3.4	Obrazloženje za odabir metode .....	4
4	OPĆI PODACI.....	5
4.1	Lokacija nekretnine .....	5
4.2	Dokaz vlasništva .....	7
4.3	Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju .....	7
4.4	Komentar legaliteta .....	8
4.5	Način korištenja .....	8
5	TEHNIČKI OPIS .....	9
5.1	Nalaz zatečenog stanja i opis nekretnine .....	9
5.2	Izračun KVP-a .....	9
6	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine.....	10
6.1	Nova građevinska vrijednost .....	12
6.2	Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni .....	13
7	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza usporednih zemljišta.....	13
7.1	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta .....	13
8	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	14
8.1	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika .....	14
8.2	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – rezultat .....	15
8.2.1	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – k.č. 3670 upisano u ZK 16364.....	15
8.3	Informacije o poredbenim nekretninama zemljišta .....	16
9	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda.....	19
10	ZAKLJUČAK.....	21
11	PRILOZI:.....	21
	Prilog br. 1 – Fotografije .....	22
	Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige .....	26
	Prilog br. 3 – Prijepis posjedovnog lista .....	28
	Prilog br. 4 – Izvod iz katastarskog plana .....	29
	Prilog br. 5 – Građevinska dozvola .....	30
	Prilog br. 7 – Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	36
	Prilog br. 8 – Rješenje o imenovanju.....	37

**1 SAŽETAK PROCJENE:**

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Naručitelj procjene	<b>ESSEKER GRUPA d.o.o., OIB: 55606860500, OSIJEK, KAPUCINSKA 25/2</b>
Adresa nekretnine	Ružina ulica, Osijek
Vrsta nekretnine	Stambeno-poslovna zgrada
zk.ul.br.	16364
zk.č.br.	3670
k.o.	Osijek
Posjedovni list broj	20547
k.č.br.	3670
k.o.	Osijek
Površina zemljišta	2.954,00 m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površina - KVP	9.048,56 m <sup>2</sup>
Obujam	33.932,10 m <sup>3</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine kn</b>	<b>31.210.000,00 kn</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine €</b>	<b>4.135.364,90 €</b>
Troškovi građenja i opremanja (kn/m <sup>2</sup> )	4.080,00 kn/m <sup>2</sup> (6.000,00 kn/m <sup>2</sup> )
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	NE, nije završena gradnja
Neposredan pristup javnom putu	DA - neposredan pristup na javnu prometnu površinu k.č.br. 2066 k.o. Osijek, Ružina ulica
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE - GRADNJA NIJE ZAVRŠENA TE NIJE UPISANA
Godina izgradnje	2010 ZAPOČETA GRADNJA
Energetski certifikat	Nije dostavljen
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost	Po + pr + 5 katova
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	Smanjeno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Stambena - S
Datum vrednovanja	08.10.2020
Datum kakvoće	08.10.2020
Indeks na dan procjene - DZS	109,31

## **2 Uvod**

Na zahtjev naručitelja, ESSEKER GRUPA D.O.O., OIB: 55606860500, OSIJEK, KAPUCINSKA 25/2, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine stambeno poslovne zgrade na katastarskoj čestici 3670 katastarske općine 320668, Osijek zemljišno knjižnog odjela Osijek, broj Z.K. uložka 16364. Adresa nekretnine je Ružina ulica, Osijek.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta. Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

Tržišna vrijednost nekretnine – stambeno poslovne zgrade, nezavršena gradnja.

## **3 Metoda procjene**

### **3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

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. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### **3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda), Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### 3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

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

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

### 3.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je **troškovna metoda** za procjenu predmetne zgrade i poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu

<http://nekretnine.mgipu.hr>.



## 4 OPĆI PODACI

### 4.1 Lokacija nekretnine

Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16-og i 24-og 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>.





Građevina se nalazi u centru Osijeka u Ružinoj ulici 63-71.





U pririsu katastarskog plana je ucrtana k.č.zem. 3670 k.o. Osijek.

## 4.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je izvadak iz zemljišne knjige, prilog broj 2, prijepis posjedovnog lista prilog broj 3 i Građevinska dozvola, prilog broj 5.

## 4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Procjenjivana nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog prostora Prostornog plana OSIJEK.

Vrsta plana: PPUG

Naziv revizije plana: PPUG Osijek - IV. ID

Ime županije/RH: Osječko-baranjska

Ime grada/općine: OSIJEK

Oznaka plana: HR-ISPU-PPGO-03123-R05

Namjena plana:

Površina na kopnu (ha):

Napomena: Odluka o izradi SLG 11/16., JR 18.05.-01.06.2018., Pročišćeni tekst SLG 8A/19.

Datum objave plana: 11/20/2018 00:00:00

Naziv glasnika cijelog plana: "Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 8/05., 5/09., 17A/09. - ispr., 12/10., 12/12., 20A/18. i 8A/19 - pročišćeni tekst

Adrese izvora podataka: <http://www.prostorobz.hr/planovi.htm>





Predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

#### 4.4 Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi ZK izvadak broj 16364 k.o. 320668, OSIJEK utvrđeno je kako je predmetna nekretnina:

Broj zemljišta 3670 DVORIŠTE RUŽINA ULICA površine 2954 m<sup>2</sup> upisana s vlasništvom:  
Vlasnički dio: 1/1, HUMANITAS D.D., OIB: 53790654948, IVANOVAC, DUGA 53.

Uvidom u prijepis posjedovnog lista broj 20547 k.o. OSIJEK (Mbr. 320668) utvrđeno je da se radi o katastarskoj čestici 3670 na adresi RUŽINA, s načinom uporabe DVORIŠTE. Površina katastarske čestice iznosi 2954 m<sup>2</sup>. Vlasništvo 1/1 HUMANITAS D.D., DUGA 53, IVANOVAC, HRVATSKA (VLASNIK) OIB: 53790654948.

#### 4.5 Način korištenja

Poslovno -stambeni objekt je trenutno u zastoju gradnje. Kada se gradnja završi koristiti će se kao stambeno poslovni prostor.

## 5 TEHNIČKI OPIS

### 5.1 Nalaz zatečenog stanja i opis nekretnine

<b>NKP:</b>	10.126,02 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	STAMBENO POSLOVNA
<b>Godina izgradnje: 2011 trebalo biti gotovo još ne završena gradnja</b>	
<b>Katnost:</b>	Po + pr + 5 katova
<b>Prometne veze:</b>	uz prometnicu
<b>Parkiranje:</b>	podzemna garaža
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski
	Nosiva konstrukcija: betonski okviri
	Međukatna konstrukcija: betonska
	Pregradni zidovi: opeka
	Krovna konstrukcija: ravni krov
	Limarija: nije izvedeno
	Hidroizolacija: da
<b>Pročelja:</b>	nije izvedeno
<b>Obrada zidova:</b>	nije izvedeno
<b>Obrada podova:</b>	nije izvedeno
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja: nije izvedeno
	Vanjska: izo staklo-pvc
<b>Instalacije:</b>	Električne: predviđeno- nije još izvedeno
	Telefon: predviđeno- nije još izvedeno
	Vodovod: predviđeno- nije još izvedeno
	Kanalizacija: predviđeno- nije još izvedeno
	Plin: predviđeno- nije još izvedeno
	Hlađenje: ' . predviđeno- nije još izvedeno
	Grijanje: predviđeno- nije još izvedeno
<b>Sanitarije:</b>	predviđeno - nije još izvedeno
<b>Održavanje:</b>	održavano
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	dobar

Procjenjivana nekretnina nije useljiva jer gradnja nije završena.

### 5.2 Izračun KVP-a

Korisna površina

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja  $\pm 2\%$  samostalne uporabne jedinice.

## KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

STAMBENI OBJEKT	Visina	Tlocrtna površina	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površine	koeficijent bruto	BRP	BV
		KP		KVP			
	m	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
podrum	3,00	2154,92	0,75	1616,19	1,25	2693,65	8080,95
prizemlje	3,00	1110,95	1,00	1110,95	1,25	1388,69	4166,06
1 kat	3,00	1439,19	1,00	1439,19	1,25	1798,99	5396,96
2 kat	3,00	1455,76	1,00	1455,76	1,25	1819,70	5459,10
3 kat	3,00	1455,76	1,00	1455,76	1,25	1819,70	5459,10
4 kat	3,00	1455,76	1,00	1455,76	1,25	1819,70	5459,10
5 kat	3,00	1053,68	1,00	1053,68	1,25	1317,10	3951,30
<b>UKUPNO:</b>		<b>10.126,02</b>		<b>9.587,29</b>		<b>12.657,53</b>	<b>37.972,58</b>

## 6 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

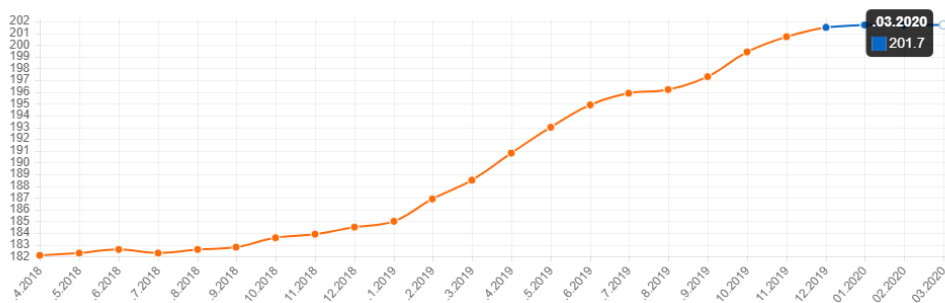
Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%. Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih. Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

**BN Index**

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





BN indeks 12/2019

201,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,38%

Promjena u odnosu na godinu dana

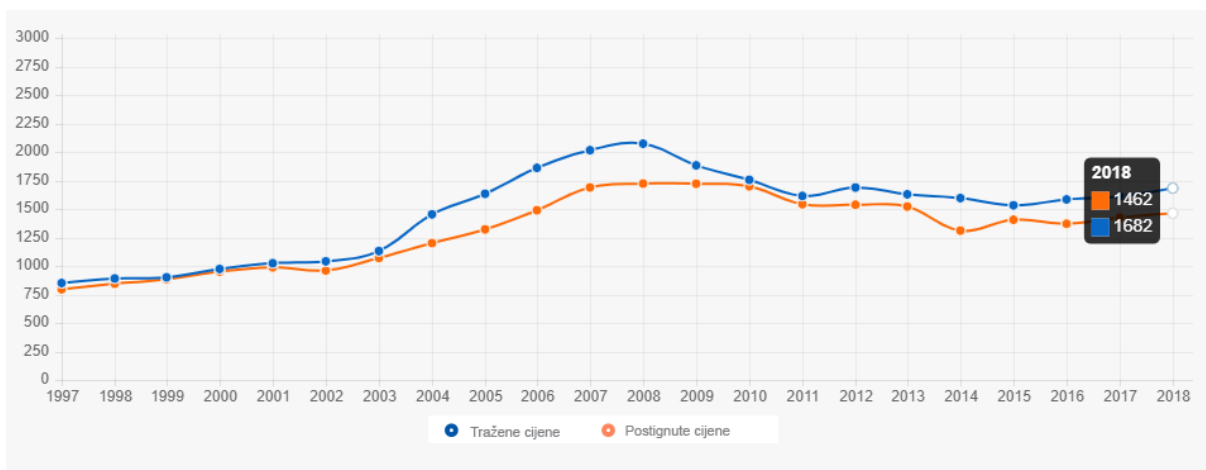
9,20%

U odnosu na početak godine

9,20%

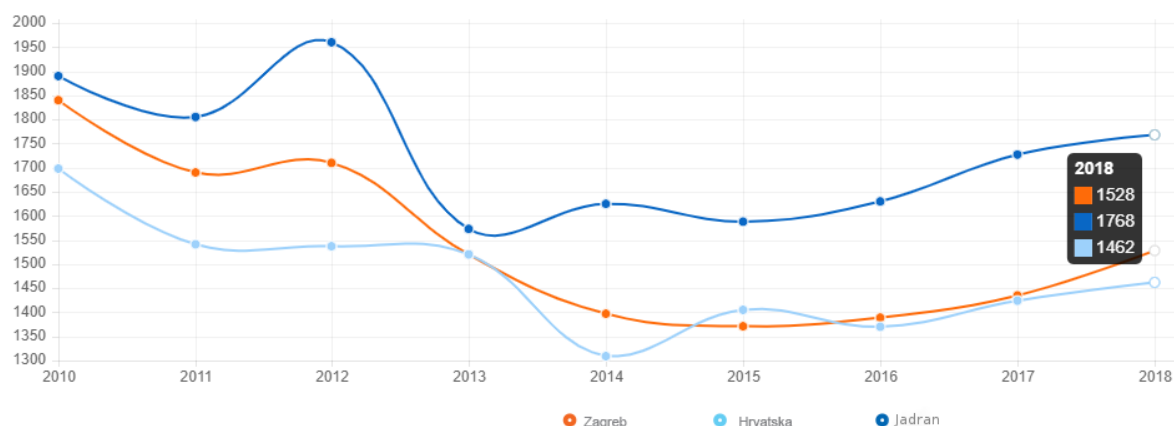
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



**Stanje tržišta prema podacima DZS-a**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%. Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>																			
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>																			
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.																			
Users are kindly requested to state the source.																			
		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>4)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>4)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,90	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,35	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7

**6.1 Nova građevinska vrijednost**

Nova građevinska vrijednost izračunava se kao umnožak neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,00 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. Vrijednost etalonske cijene građenja 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. Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m<sup>2</sup> korisne površine.

$Ng = NKP \times C_j$

Nova građevinska vrijednost stambenog objekta iznosi 9.587,29 m<sup>2</sup> x 6.000 Kn/m<sup>2</sup>=57.523.740,00 kn (7.621.969,08 €).

## **6.2 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni**

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 )
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- <http://nekretnine.mgipu.hr>.

## **7 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza usporednih zemljišta**

### **7.1 Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta**

Podatke o kupovinama zemljišta u okruženju pribavljene su na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području grada Novi Vinodolski relativno malog intenziteta za izračun sam uzeo podatke o kupinama građevinskog zemljišta bližeg okruženja koje sa procjenjivanim nekretninama imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.



**8 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – poredbena metoda****8.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika**

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)		1.	2.	3.	4.	5.	6.
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	REDNI BROJ TRANSAKCIJE						
	ID ZKC	1289276	1127681	1270984	1009549	1177452	1169285
	K.Č.	2249/1	2008	3749	1499/3	3299/22	936
	ZK. O.	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
	VRSTA NEKRETNOSTI	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	101,00	894,00	379,00	464,00	237,00	79,00
	CIJENA	65.000,00	150.000,00	193.264,70	95.000,00	100.000,00	36.960,43
	JEDINIČNA CIJENA	643,56 kn	167,79 kn	509,93 kn	204,74 kn	421,94 kn	467,85 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.5.2020	7.5.2019	6.12.2019	5.10.2018	21.6.2019	30.8.2019
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
STATISTIKA	Indeks na dan transakcije	109,31	102,24	109,64	102,00	102,24	102,24
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,15	1,23	1,14	1,23	1,23	1,23
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	738,24 kn/m <sup>2</sup>	205,78 kn/m <sup>2</sup>	583,19 kn/m <sup>2</sup>	251,69 kn/m <sup>2</sup>	517,48 kn/m <sup>2</sup>	573,79 kn/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		478,36 kn/m <sup>2</sup>					
STATISTIKA	APSOLUTNO ODSTUPANJE	259,88 kn/m <sup>2</sup>	-272,58 kn/m <sup>2</sup>	104,83 kn/m <sup>2</sup>	-226,67 kn/m <sup>2</sup>	39,12 kn/m <sup>2</sup>	95,43 kn/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO ODSTUPANJE	54,33%	-56,98%	21,91%	-47,38%	8,18%	19,95%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	DA	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST			583,19 kn/m <sup>2</sup>		517,48 kn/m <sup>2</sup>	573,79 kn/m <sup>2</sup>
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			10.988,57		1.530,41	9.106,68
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		21.625,66				
	STANDARDNA DEVIJACIJA	103,98	18,57%				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						558,15 kn/m <sup>2</sup>
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0,37				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						560,00 kn/m <sup>2</sup>

## 8.2 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – rezultat

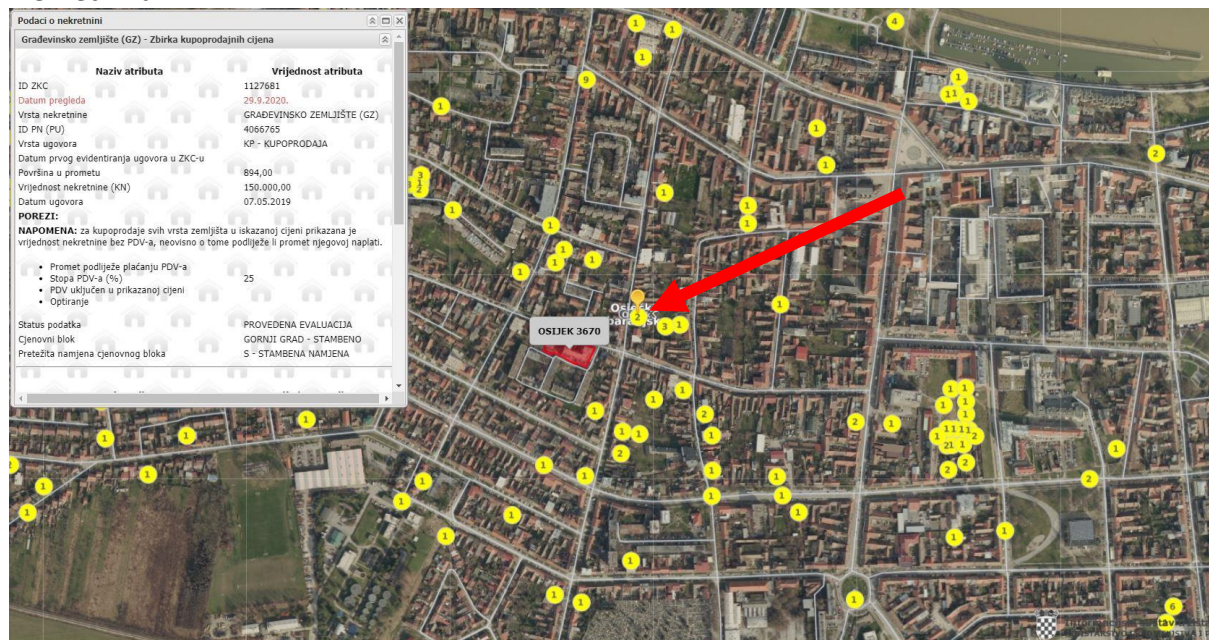
### 8.2.1 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – k.č. 3670 upisano u ZK 16364

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		560,00 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		2954,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	2954,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	560,00 kn/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>1.654.240,00 kn</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 kn
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>		<b>1.654.240,00 kn</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>1.654.000,00 kn</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>		<b>559,92 kn/m2</b>
NAPOMENE:		

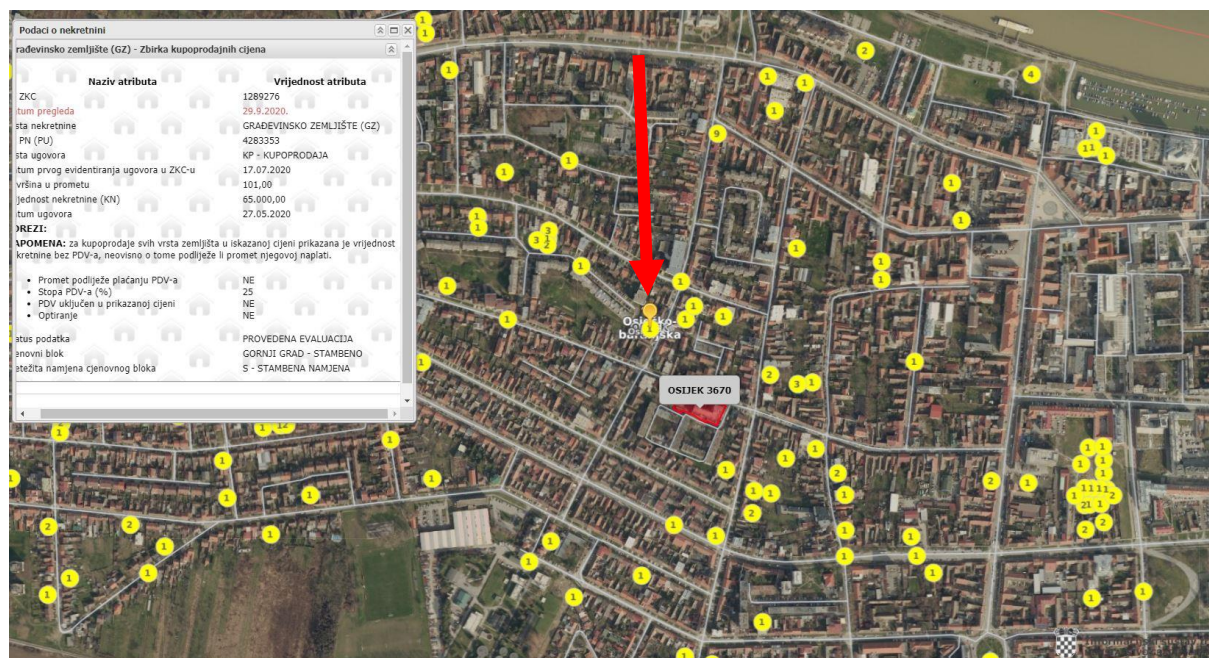


## 8.3 Informacije o poredbenim nekretninama zemljišta

### Nekretnina 1



### Nekretnina 2





### Nekretnina 3

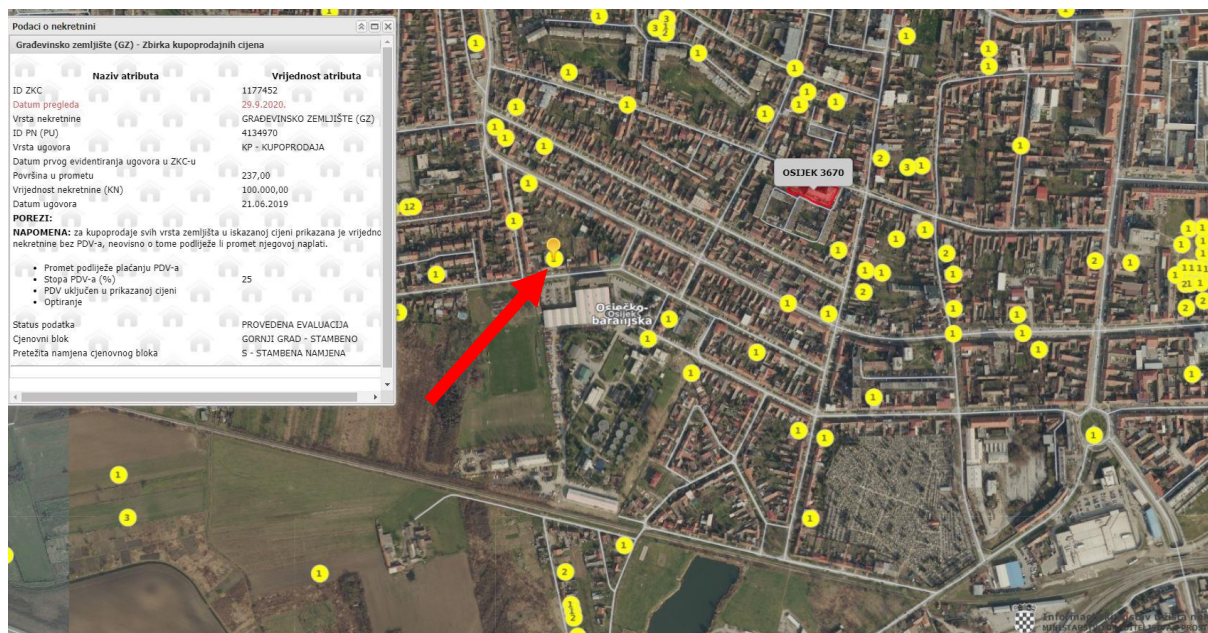


### Nekretnina 4

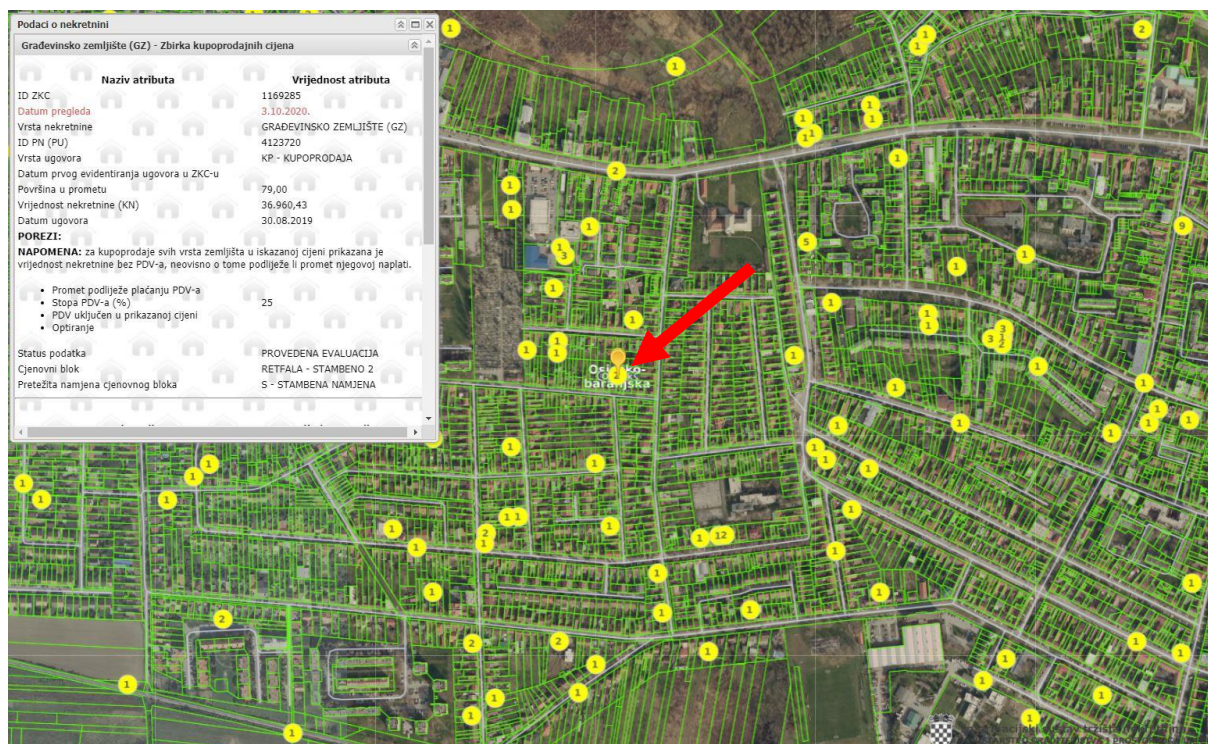




## Nekretnina 5



## Nekretnina 6



## 9 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	2.954,00 m <sup>2</sup>	
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	560,00 kn/m <sup>2</sup>	74,20 €/m <sup>2</sup> NKP
<b>Prometna vrijednost zemljišta</b>	<b>Vz =</b>	<b>1.654.240,00 kn</b>	<b>219.188,91 €</b>

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	37.972,58 m <sup>3</sup>	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	80,00 kn/m <sup>3</sup>	10,60 €/m <sup>3</sup>
<b>Vrijednost komunalnog doprinosa</b>	<b>Vkd =</b>	<b>3.037.806,00 kn</b>	<b>402.513,18 €</b>

**VODNI DOPRINOS** Kako je ovaj doprinos obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV			
Troškovi priključaka	1%	60,00 kn/m <sup>2</sup>	7,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Vrijednost priključaka</b>		<b>391.161,43 kn</b>	<b>51.829,39 €</b>

**TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV -**  
Obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

**TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV –**  
Obuhvaćen Jcg to se ne obračunava kako bi se izbjeglo duplo obračunavanje.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
Troškovi građenja i opremanja	68,00% (sukladno izvedenom stanju) 0,68 x 6.000 = 4.080,00 kn/m <sup>2</sup>	4.080,00 kn/m <sup>2</sup> NKP	540,61 €/m <sup>2</sup> NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	9.587,29 m <sup>2</sup>	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng</b>		<b>39.116.143,20 kn</b>	<b>5.182.938,98 €</b>



UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I NEZAVRŠENOSTI				
GODINA PROCJENE		2020	godina	
GODINA IZGRADNJE		2011	godina	Predviđeni završetak gradnje ali još nezavršeno
STAROST OBJEKTA - G		9	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		100	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		91	godina	Prilog 10. Pravilnika
FK MATRICA	A – Lokacija /tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	1,5	2,0	2,0	
Odabrani faktor korištenja	2,0			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)	9,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)	73,00%			
OOVK (OVK*PoOVK)	73 god			
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)	27 god			
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %	27,00%			
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))	73,00%			
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		28.554.784,54 kn		3.783.545,45 €
ZAKRUŽENO		28.555.000,00 kn		3.783.574,00 €

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV			
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	2,0%	120,00 kn/m <sup>2</sup> NKP	15,90 €/m <sup>2</sup> NKP
Vrijednost troškova		782.322,86 kn	103.658,78 €
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		HKN	EUR
Reducirana vrijednost objekta zbog starosti =		28.555.000,00 kn	3.783.574,00 €
Vrijednost zemljišta =		1.654.240,00 kn	219.188,91 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =		3.037.806,00 kn	402.513,18 €
Vrijednost priključaka =		391.161,43 kn	51.829,39 €
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta =		782.322,86 kn	103.658,78 €
UKUPNO =		32.855.884,57 kn	4.353.446,71 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje	Završenost
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema: 0 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Smanjeno: do - 5 %	Nezavršeno: do -5 %
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	-2,50%	-2,50%
Koeficijent prilagodbe tržištu – Fp =0,95					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		31.213.090,34 kn		4.135.774,37 €	
ZAKRUŽENO:		31.213.000,00 kn		4.135.762,40 €	
Jedinična cijena:		3.255,66 kn/m <sup>2</sup>		431,38 €/m <sup>2</sup>	

## 10 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine stambeno poslovne zgrade u izgradnji odnosno dvorišta na katastarskoj čestici 3670 katastarske općine 320668, OSIJEK zemljišno knjižnog odjela Osijek, broj Z.K. uložka 16364 u vlasništvu 1/1 HUMANITAS D.D., OIB: 53790654948, IVANOVAC, DUGA 53. Broj posjedovnog lista 20547 Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668), udio 1/1 HUMANITAS D.D., DUGA 53, IVANOVAC, HRVATSKA (VLASNIK), OIB: 53790654948.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENO POSLOVNE ZGRADE</b>	<b>31.213.090,34 kn</b>	<b>4.135.774,37 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>31.210.000,00 kn</b>	<b>4.135.364,90 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STAMBENOG OBJEKTA</b>	<b>3.255,35 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>431,34 €/m<sup>2</sup></b>

NAPOMENA: Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

U Zagrebu, 8. listopada 2020.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



## 11 PRILOZI:

- Prilog br. 1      Fotografije
- Prilog br. 2      Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br. 3      Prijepis posjedovnog lista
- Prilog br. 4      Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br. 5      Građevinska dozvola
- Prilog br. 6      Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Prilog br. 7      Rješenje o imenovanju

Prilog br. 1 – Fotografije



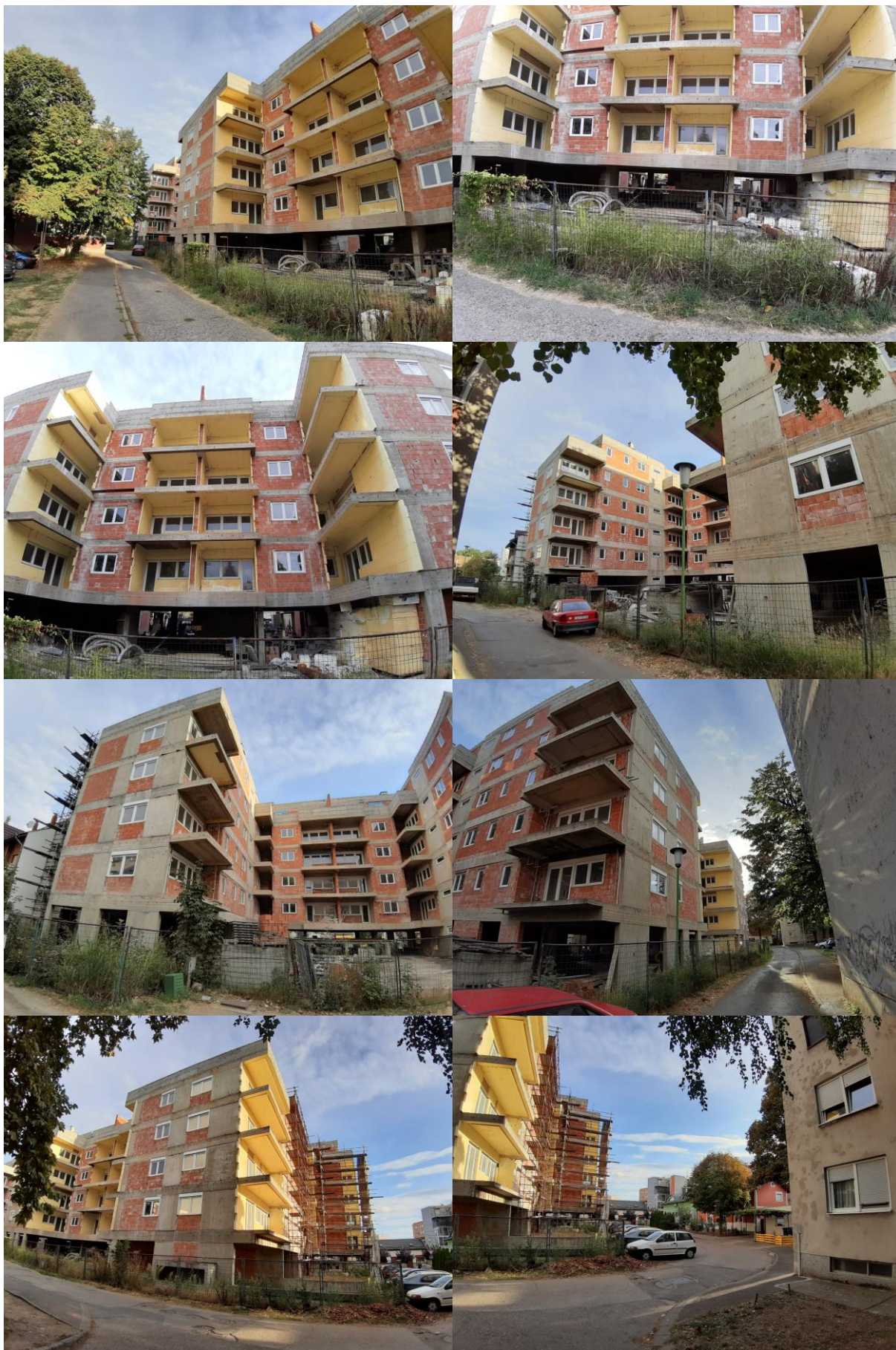














Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15131/2019

Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16364

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**

**Posjedovnica**

**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3670	DVORIŠTE RUŽINA UL.			2954	
		UKUPNO:			2954	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	HUMANITAS D.D., OIB: 53790654948, IVANOVAC, DUGA 53	
5.1	Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-6863/15 Na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku od 03.9.2015. broj 14 OVR-3859/2015-3, zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku, broj OVR-3859/2015-2, od 03.9.2015. kojim je određena sudska prodaja nekretnina u A.	
3.2	Zaprimljeno 12.07.2019.g. pod brojem Z-11396/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. St-415/19 od 10.07.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u A	na 3 (1.1)

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.01.2008. broj Z-849/08 Primljeno: 14. prosinca 2005.g. br. Z-10463/05 Na temelju ugovora o pravu služnosti prolaza od 08.12.2005.g. br. Ov-25138/05, uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko kčbr. 3621, ( sada spojena u čkbr. 3670 ), upisane u A, za korist kčbr. 3623/1 upisane u zk.ul. 3147 k.o. iste.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 16.12.2013. broj Z-11203/13 Temeljem Ugovora o kreditu br. 21-231/13, od 04.12.2013. br. Ov-11269/13, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane na A, u iznosu od 3.700.000,00 EUR za obrtna sredstva, uz uvjete iz Ugovora za korist: <b>ESSEKER GRUPA D.O.O., OIB: 55606860500, OSIJEK, KAPUCINSKA 25/2</b>	3.700.000,00 EUR	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 16364

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.3	Zaprimljeno 19.09.2019.g. pod brojem Z-15131/2019  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju članka 86 u svezi s člankom 150 st. 3 ZZK-a (NN 63/2019) na nekretninama upisanim u A, zabilježuje se spor koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod brojem P-255/2019, između Težište projekt d.o.o. Ivanovac i Essekr Grupa d.o.o. Osijek, radi upisa promjene vjerovnika kod već upisanog prava zaloga pod brojem Z- 11203/2013, upisanog pod ovisnim brojem Z- 9762/2019.		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 16.04.2015. broj Z-3101/15 Temeljem rješenja ovog suda od 13.04.2015. br. 36 Ovr-437/2015-4 , uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane na A, u iznosu od 340.514,92 kn, u iznosu od 32.076,50 kn i u iznosu od 6.111.643,23 kn za korist: <b>TEŽIŠTE-PROJEKT D.O.O., OIB: 78998058983, IVANOVAC, DUGA 53</b>		
9.			
9.1	Zaprimljeno 16.04.2015. broj Z-3101/15 Zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2020.



Prilog br. 3 – Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 20547

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HUMANITAS D.D., DUGA 53, IVANOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	53790654948

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3670	RUŽINA	2954	56		
			DVORIŠTE	2954			
Ukupna površina katastarskih čestica				2954			

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

## 08/10/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

**NESLUŽBENA VERZIJA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 08.10.2020

Prilog br. 5 – Građevinska dozvola

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD OSIJEK**  
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA  
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

Klasa: UP/I-361-03/08-01/4  
Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF  
Osijek, 25. 03. 2008. godine

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 02. 05. 2008. godine  
Osijek, 05. 05. 2008. godine  
Potpis:



Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka povodom zahtjeva investitora Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, u predmetu izdavanja građevinske dozvole na temelju članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), a u svezi članka 325. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), izdaje

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

1. DOZVOLJAVA SE investitoru Nucleus d.o.o. iz Osijeka, da može izgraditi stambeno-poslovnu građevinu s 82 stambene jedinice, 6 poslovnih prostora čiste i tihe djelatnosti i trafostanicu (poslovni prostori i trafostanica izvode se do stupnja dovršenosti gruba gradnja – roh bau) ukupne građevinske bruto površine 12.788,56 m<sup>2</sup> na k.č.br. 3670 i kolno-pješačke pristupe preko javnih površina na k.č.br. 2066, 3662/2 i 3671, sve k.o. Osijek u Osijeku, Ružina ulica 63-71.

2. Izgradnja građevine iz točke 1. dispozitiva ove građevinske dozvole dozvoljava se prema glavnom projektu građevine koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a koji se sastoji od devet knjiga projekata zajedničke oznake Z-85-05 i to:

*knjiga I -*

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – arhitektonski projekt, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: ms.sci. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.

*knjiga II*

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – građevinski projekt konstrukcije visokogradnje, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

2. glavni projekt – građevinski projekt manipulativnih površina, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

*knjiga III*

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – tehnički elaborat građevinske fizike, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.



*knjiga IV*

Projekt izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva iz Osijeka, u kolovozu 2007. godine:  
glavni projekt – projekt instalaciju vodovoda, kanalizacije i hidrantske mreže, broj: 03/08  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Željko Tomin, dipl.ing.stroj.

*knjiga V*

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:  
glavni projekt – tehnički elaborat protupožarne zaštite i zaštite na radu, broj: 85/05  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Tvrtko Salitrežić, dipl.ing.građ.

*knjiga VI*

Projekt izrađen u BELISCE d.d. – Tvornica elektro opreme iz Belišća, u prosincu 2007. godine:  
glavni projekt – elektro projekt, broj: 04-01/08-56293  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Josip Heđi, ing.el.

*knjiga VII*

Projekt izrađen u Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva iz Osijeka, u kolovozu 2007. godine:  
glavni projekt – projekt strojarških instalacija, broj: 02/08  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Željko Tomin, dipl.ing.stroj.

*knjiga VIII*

Projekt izrađen u OTIS DIZALA d.o.o. iz Zagreba, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1768K  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.
2. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1769K  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.
3. glavni projekt – projekt dizala, broj: G5NE1770K  
glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.  
projektant: Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.

*knjiga IX*

Geotehnički elaborat izrađen u GEOLAB d.o.o. Varaždin, u kolovozu 2007. godine, broj: 08-03/2007, izradio Predrag Stmendić, ing.geot.

3. Građenju se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a investitor na vlastitu odgovornost i rizik može pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole.

Građenje se obavlja prema odredbama Zakona o gradnji i drugih propisa donesenih na temelju Zakona te prema odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, hrvatskih norma i pravila struke.

4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova te u prijavi navesti izvođača.

5. U slučaju prekida građenja investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.

6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

7. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja.



8. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku 15 dana od nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrike investitora.

9. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, odnosno dužan je ishoditi potvrdu ukoliko tijekom građenja namjerava učiniti izmjene kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog uvjeta za građevinu, a kojima se ne mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

10. Ova dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti dozvole.

11. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

12. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu.

13. Investitor je dužan izvršiti uklanjanje postojećih građevina najkasnije do početka uporabe novoizgrađene građevine.

### **Obrazloženje**

Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovićina 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovićina 3, poslao je dana 14. 02. 2006. godine zahtjev Uredu državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osijek, kojim traži izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova navedenih u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

1. dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj nekretnosti:

- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 16364 k.o. Osijek, broj KI-2290/08 od 24.01.2008. godine
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 18854 k.o. Osijek, broj KI-246/2008 od 23.01.2008. godine
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 18457 k.o. Osijek, broj KI-2466/2008 od 25.01.2008. godine
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 3804 k.o. Osijek, broj KI-33628/05 od 24.11.2005. godine
- rješenje o suglasnosti Upravnog odjela za komunalno – stambeno gospodarstvo i promet Grada Osijeka za izgradnju i održavanje kolno-pješačkih pristupa na kč.br. 2066, 3662/2 i 3671 k.o. Osijek u Osijeku, Ulica Ružina, Klasa: 944-15/08-01/4, Urbroj: 2158/01-06-01/03-08-02 od siječnja 2008. godine

2. tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki 2. dispozitiva s lokacijskom dozvolom Ureda državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Osijek, klasa: UP/I-350-05/05-01/947, urbroj: 2158-03-1/2-05-22 MM od 12.01.2006. godine

3. pisano izvješće o obavljenoj kontroli glavnog projekta:

- izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija građevine broj: Rev-ZD/295 od 20.12.2007. godine, ovlaštteni revident mr. sc. Zorislav Despot, dipl.ing.građ.
- izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite broj: 027045-2 od 25.09.2007. godine, ovlaštteni revident mr. sc. Ranko Keindl, dipl.ing.građ.

Krišna Lav Plečāš, dipl.ing.grad





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD OSIJEK**  
**UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA**  
**PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE**

Klasa: UP/P-361-03/08-01/4  
Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF  
Osijek, 25. 03. 2008. godine

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 02. 05. 2008. godine

Osijek, 05. 05. 2008. godine

Potpis:



*Antun Štefanić*

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka povodom zahtjeva investitora Nucleus d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, putem punomoćnika SIRRAH projekt d.o.o. iz Osijeka, Đakovština 3, u predmetu izdavanja građevinske dozvole na temelju članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), a u svezi članka 325. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), izdaje

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

1. DOZVOLJAVA SE investitoru Nucleus d.o.o. iz Osijeka, da može izgraditi stambeno-poslovnu građevinu s 82 stambene jedinice, 6 poslovnih prostora čiste i tihe djelatnosti i trafostanicu (poslovni prostori i trafostanica izvode se do stupnja dovršenosti gruba gradnja – roč bau) ukupne građevinske bruto površine 12.788,56 m<sup>2</sup> na k.č.br. 3670 i kolno-pješačke pristupe preko javnih površina na k.č.br. 2066, 3662/2 i 3671, sve k.o. Osijek u Osijeku, Ružina ulica 63-71.

2. Izgradnja građevine iz točke 1. dispozitiva ove građevinske dozvole dozvoljava se prema glavnom projektu građevine koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a koji se sastoji od devet knjiga projekata zajedničke oznake Z-85-05 i to:

**knjiga I**

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – arhitektonski projekt, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: ms.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.

**knjiga II**

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

1. glavni projekt – građevinski projekt konstrukcije visokogradnje, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

2. glavni projekt – građevinski projekt manipulativnih površina, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Zorislav Đurašević, dipl.ing.građ.

**knjiga III**

Projekt izrađen u SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, u kolovozu 2007. godine:

glavni projekt – tehnički elaborat građevinske fizike, broj: 85/05

glavni projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.

projektant: Damir Vujčić, dipl.ing.građ.



*HUMANITAS d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Kolodvorska 105, podnio je dana 29.05.2008. godine zahtjev za izdavanje izmjene citirane građevinske dozvole u svezi s promjenom imena investitora.*

*Uz zahtjev za izdavanje izmjene građevinske dozvole priloženo je:*

- *izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zk.ul.br. 16364 k.o. Osijek, broj KT-15658/2008 od 29.05.2008. godine,*
- *građevinska dozvola Klasa: UP/T-361-03/08-01/4, Urbroj: 2158/01-12-02/03-08-8 JF od 25.03.2008. godine.*

*Točkom 8. dispozitiva citirane građevinske dozvole od 25.03.2008. godine određeno je da ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od 15 dana od nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora.*

*Kako su ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 237. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), riješeno je kao u dispozitivu.*

*Upravna pristojba po Tbr. 1. i 63. ZOUP-a u iznosu od 220,00 kuna je naplaćena.*

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

*Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3 Zakona o upravnim pristojbama sa 50,00 Kn upravnih biljega.*

#### **DOSTAVITI:**

1. **HUMANITAS d.o.o.,**  
Donji Miholjac, Kolodvorska 105
2. **Nucleus d.o.o.,**  
Osijek, Dakovština 3
3. **Odjel inspekcijskog nadzora u Osijeku**
4. **Arhiva**

v.d. PROČELNIKA:



Prilog br. 7 – Izjava o neovisnosti i nepristranosti

### **Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 79/14 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.

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

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Prilog br. 8 – Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1218/2019  
Zagreb, 25. listopada 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Antun Štefanić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Savska 81, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Antun Štefanić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Antun Štefanić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis