



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU  
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA  
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.  
31000 Osijek, Vatrogasna 73  
IBAN: HR8123400093100927169  
OIB:62402223153  
www.R2vjestak.eu  
info@R2vjestak.eu  
vjestak.r2@gmail.com  
tel/fax: +385 31 57 53 53  
mobitel: +385 98 909 9094

**Naručitelj:**

*OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK*

*OIB: 61547182596*

**Naziv građevine/nekretnine:**

*PROIZVODNI KOMPLEKS*

**Lokacija građevine/nekretnine:**

*HR 31000 Osijek, Vukovarska br. 215  
k.č.br. 9994/2, 9995/1, 9995/2, 9998/1, 9998/4, 9999 zkul. 79 k.o.  
Osijek*

**Razina obrade:**

***ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA  
(prodaja stečajne mase)***

**Oznaka /broj elaborata:  
Mjesto i vrijeme:**

**2019/24322**

*Osijek, studeni 2019.*



**Stalni sudski vještak:  
Broj: 4-Su-44/2017-4**

*Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.*

**Suradnik:**

*Rogač Roman, bacc.ing.aedif.*

SAŽETAK PROCJENE									
Naručitelj:		OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK							
Broj elaborata		2019/24322							
Datum očevida		22.11. 2019god.							
Datum kakvoće		25.11. 2019god.							
Datum vrednovanja		25.11. 2019god.							
Adresa nekretnine	Županija	Osječko baranjska							
	Grad i poštanski broj	HR 31000 Osijek, Vukovarska br. 215							
	Naziv ulica i k.b.								
	Gradska četvrt								
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							1.362.100,00	EURA	
							10.110.000,00	kn	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Dokumentacija o legalnosti nedostupna - upis proveden u katastarski operat. Stvarno stanje na terenu djelomično odgovara upisu u katastarski operat. / Prema očevidu i povijesnoj analizi gruntovnice i katastra, na terenu su izgrađene građevine koje nisu upisane, te pojedine su građevine upisane i ucrtane, a iste su srušene ili legalno uklonjene.							
	dozvole:		1968g	LOK	GD		UPD		RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.							
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik							
ZK (KPU)	Općinski sud	Osijek							
	Katastarska općina	Osijek							
	Katastarska čestica	9995/1, 9995/2, 9998/1, 9998/4, 9999, 9994/2							
	Zk uložak / poduložak	79 -							
	Površina zemljišta (m2)	108.660							
Vrsta nekretnine		PROIZVODNI KOMPLEKS							
Klasifikacija nekretnine		2	Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik						
Kategorija lokacije / tip lokacije		IV	C					EC	ne
Godina gradnje / rekonstrukcije		1975 1982							
Površina objekta	bruto (m2)	10889,72							
	netto (m2)	9097,40							
Cijena/ m2 objekta		149,72							
Cijena/ m2 zemljišta		12,54							
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija							
	Procjenu izvršili:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.							

**Napomena:**

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

## SADRŽAJ:

---

### 1. OPĆENITO

### 2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Vrijednost - doprinosi i priključci
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Projekti, nadzor i sl.
- 5.6. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.7. Koeficijenti prilagodbe tržištu

### 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 7. IZJAVA PROCJENITELJA

### 8. PRILOZI

## 1. OPĆENITO

Nekretnina: PROIZVODNI KOMPLEKS

Lokacija: HR 31000 Osijek, Vukovarska br. 215

k.č.br. 9994/2, 9995/1, 9995/2, 9998/1, 9998/4, 9999 zkul. 79 k.o. Osijek

Naručitelj: OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

### Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 22.11. 2019god.

Datum kakvoće: 25.11. 2019god.

Datum vrednovanja: 25.11. 2019god.

### Svrha procjene

Prema zahtjevu i usvojenoj ponudi, po predstavniku OPEKA DD u stečaju, Osijek, potebito je izradiiti procjenjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine na dan vrednovanja a sve za potrebe prodaje - unovčenja nekretnina iz stečajne mase tvrtke - na dan vrednovanja.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito, i bez prisile"

### Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

#### PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09 )
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

#### LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

## IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2013 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učesće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

## OPĆE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocijenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Osijek  
Katastarska općina: Osijek  
Uložak broj: 79  
Čestica: 6 parcela 9995/1, 9995/2, 9998/1, 9998/4, 9999, 9994/2

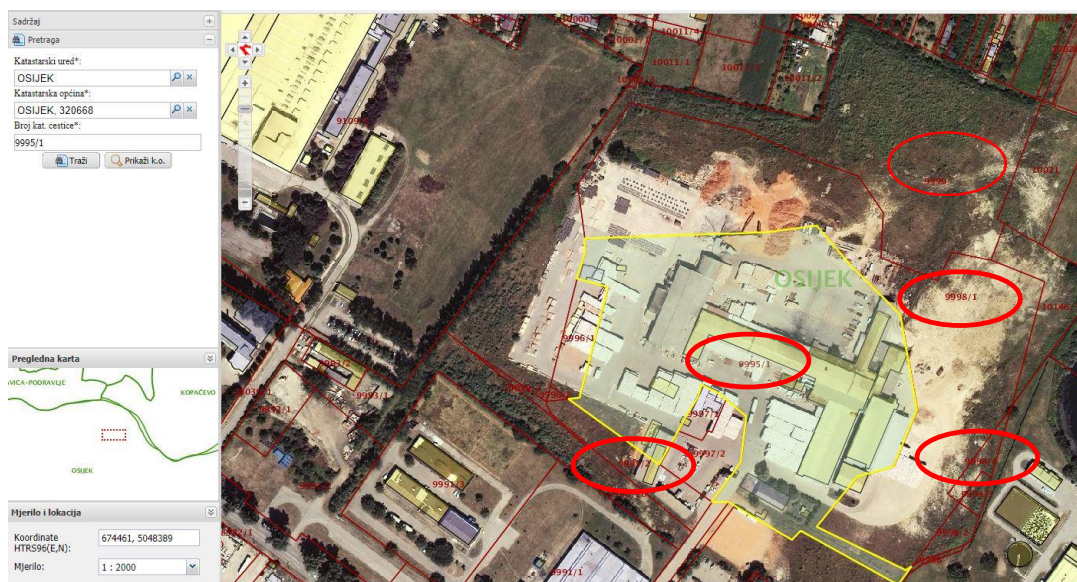
Opis nekretnina: kčbr. 9995/1  
**TUNELSKA PEĆ SA PRATEĆIM OBJEKTIMA, KOTLOVNICA, SUŠIONA, HALA ZA PROIZVODNJU STROPNIH GREDICA, PLINSKO REDUKCIONA STANICA, BAZEN ZA ODLEŽANJE GLINE I EKONOMSKO DVORIŠTE** 38703m2  
kčbr. 9995/2  
**NEPLODNO** 2719m2  
9998/1  
**ORANICA VINOGRADI** 33175m2  
kčbr. 9998/4  
**ORANICA VINOGRADI** 750m2  
kčbr. 9999  
**ORANICA** 31874m2  
kčbr. 9994/2  
**ORANICA** 1439m2 - nije upisana u katastar

Površina (m2) : 108.660 m2 (ekonomsko dvorište 78.660 30.000 m2)  
Vlasnik: OPEKA DD u stečaju, Osijek **1/1** dijela  
Teret: - Sukladno zapisima u izvodu na dana vrednovanja nema, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna - upis proveden u katastarski operat.  
Stvarno stanje na terenu dijelomično odgovara upisu u katastarski operat. / Prema očevidu i povijesnoj analizi gruntovnice i katastra, na terenu su izgrađene građevine koje nisu upisane, te pojedine su građevine upisane i ucrtane, a iste su srušene ili legalno uklonjene.

Napomena: Cjelokupno zemljište nema "tržišnu vrijednost građevinskog" zemljišta. Veličina zemljišta u procjeni je "izuzeta" kao potreba - tehnološka cjelina, obračunata na temelju "stvarnog korištenja" građevinske parcele - pozajmište (eksploatacijsko polje) na dan vrednovanja, od cca 20,000m2. Dio zemljišta je zagađeno građevinskim i inim otpadom. / Stanje na terenu dijelomično neodgovara upisu u gruntovnicu i katastru. / kčbr. 9994/2 nije evidentirana u DKP

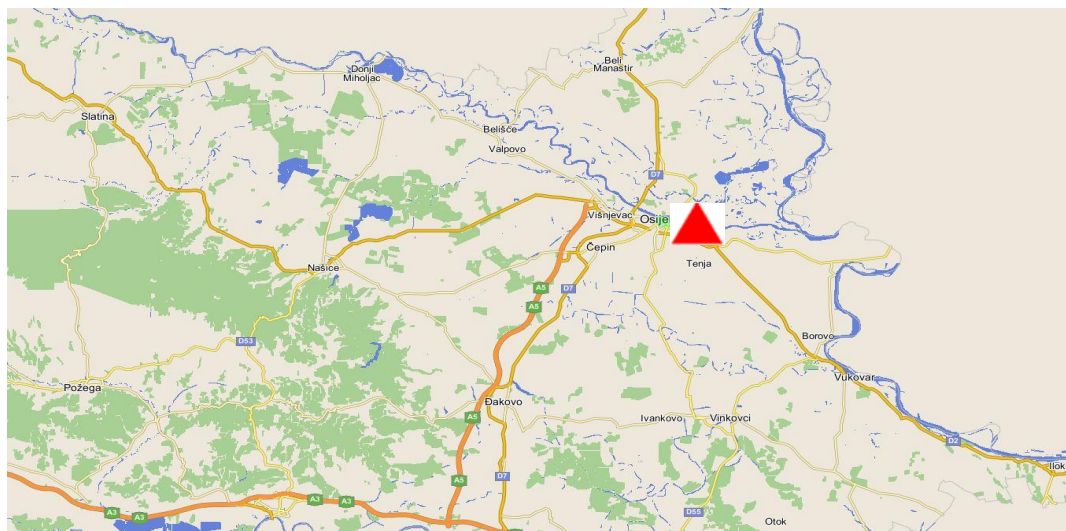
Današnje stanje po DKP-u





## 2.1. LOKACIJA

### Makrolokacija:

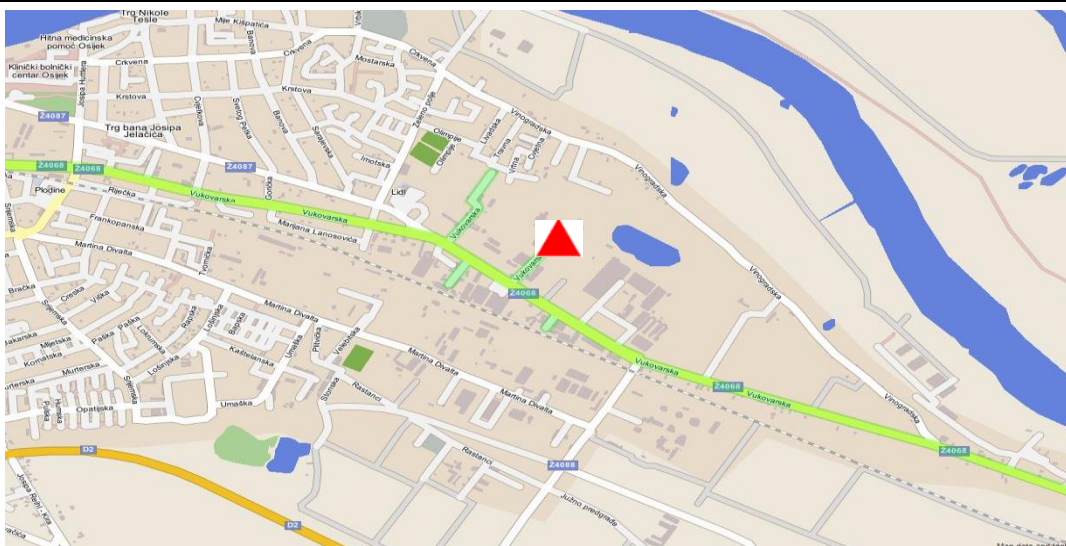


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

## 2.2. Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Procjenjivana nekretnina - UPRAVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA - RADIONICA, HALE, NADSTREŠNICE,, više građevina-zgrada, sa pripadajućim površinama za ekonomsko dvorište, te je primjereno poslovnoj namjeni. Temeljem planske dokumentacije lokacija se nalazi u zoni pretežito gospodarske namjene oznake "G" (Ijubičastom (šrafurom) bojom) sa pristupom na asfaltnu cestu u vlasništvu Ž4068(D417) - Osijek - Klisa - Vukovar , te u slučaju požara i spašavanja ima propisani pristup iz ulice Vukovarska. Na lokaciji su izgrađene građevine - dovršene (hale, radionice, upravna zgrada, restoran i nadstrešnica) sa uređenim dvorištem (betonski plato).

Promatrana nekretnina je priključena, na svu potrebitu, tj posjeduje infrastrukturu: elekto, voda, odvodnja i sustav grijanja. Infrastruktura vlastita u dovoljnim količinama energenata.

Nekretnina po svojoj namjeni je trenutno - gospodarska.

Nekretnina se nalazi u rubnom dijelu naselja.

Promatrane čestice :

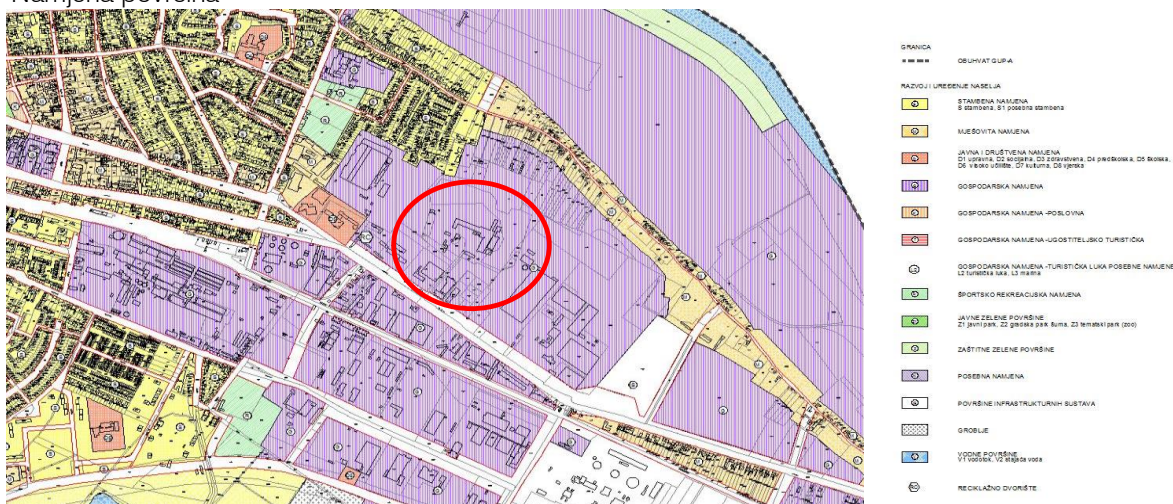
kčbr 9999, 9995/2, 9995/1, 9998/4, 9998/1.....nepravilna oblika, a u naravi ih je moguće spojiti ... te kčbr 9994/2..... nije upisana u katastar .

Dio zemljišta nekad eksplotacijsko polje nad kojim je izvedeno nekontrolirano zatrpavanje procjenjene veličine od 20.000 m<sup>2</sup>, bit će obračunato sa 50% vrijednosti usporedne jedinične cijene građevinskog zemljišta.

Prikazane parcele samo kao okrupnjena cjelina imaju potencijal, vrijednost, obzirom na geometriju pojedinih zasebno.

U daljnjem prikazu opisuju se uvjeti i ograničenje na lokaciji. Za slučaj rekonstrukcije, te proširenja - potencijala parcele na okolnost izgradnje parcela je definirana u području gospodarske izgradnje, a uvjeti iste obrazloženi su u prilogu, koji bitno i uvjetno određuju "potencijal" parcele, a time i njenu procjenu vrijednosti.

#### Namjena površina



### 2.3. Predmet procjene - OSVRT NA LOKACIJU

Nekretninu sam obišao sa korisnikom nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu sve građevine i prateći sadržaji prema zk.ul. br.79, ko Osijek, upisani u katastarski operat.

Temeljem pregleda i u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zgradi, kao i njihovoj legalnosti iz dostupne dokumentacije.

Zgrada izgrađena kvalitetnim materijalima i arhitektonskim karakteristikama.

### PREGLED LOKACIJSKIH UVJETA I OGRANIČENJA NA LOKACIJI

Za zemljišta zk.ul. 79 k.o. Osijek u Osijeku, ul. Vukovarska, mogu se isčitati sljedeće informacije.

1. Popis prostornih planova unutar čijeg se obuhvata nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Generalni urbanistički plan grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka – broj 5/06., 12/06., 1/07., 12/10., 12/11., 12/12., 2/13., 4/13., 7/14. i 11/15 i 5/16 – ispr. 2/17. i 6A/18.)

- Čestica k.č.br. su GOSPODRSKE NAMJENE i nalaze se u građevinskom području (GP)



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

PROIZVODNI KOMPLEKS					
R.br.	Opis	kom	NP vel/m <sup>2</sup> (m1)	KP	
HALA I ANEKS TUNELSKJE PEĆI					
	HALA ANEKS TUNELSKJE PEĆI		1931,14	1,00	1931,14
	UKUPNO		1931,14		1.931,14
PROIZVODNA STROJARNICA					
	PROIZVODNA STROJARNICA		601,20	1,00	601,20
	UKUPNO		601,20		601,20
HALA PRIMARNE PRERADE					
	HALA PRIMARNE PRERADE		336,88	1,00	336,88
			336,88		336,88
LABORATORIJ					
	LABORATORIJ		101,70	1,00	101,70
			101,70		101,70
RADIONICA I SKLADIŠTE					
	RADIONICA SKLADIŠTE		534,47	1,00	534,47
	UKUPNO		534,47		534,47
HALA ZA ODLEŽAVANJE GLINE					
	HALA ZA ODLEŽAVANJE GLINE		1128,92	1,00	1.128,92
			1128,92		1.128,92
HALA SUŠARA					
	HALA SUŠARA		2149,48	1,00	2.149,48
			2149,48		2.149,48
KOTLOVNICA					
	KOTLOVNICA		165,88	1,00	165,88
	UKUPNO		165,88		165,88

RESTORAN I GARDEROBA			
RESTORAN GARDEROBA	281,88	1,00	281,88
	281,88		<b>281,88</b>

NADSTREŠNICA			
NADSTREŠNICA	294,47	0,50	147,24
	294,47		<b>147,24</b>

SKLADIŠTE			
SKLADIŠTE	229,50	1,00	229,50
UKUPNO	229,50		<b>229,50</b>

HALA STROPNIH GREDICA			
HALA STROPNIH GREDICA	986,53	1,00	986,53
	986,53		<b>986,53</b>

NADSTREŠNICA			
NADSTREŠNICA	124,33	0,50	62,17
	124,33		<b>62,17</b>

STARA UPRAVNA ZGRADA			
STARA UPRAVNA ZGRADA	342,19	1,00	342,19
	342,19		<b>342,19</b>

POMOĆNE ZGRADE			
POMOĆNE ZGRADE	98,23	1,00	98,23
	98,23		<b>98,23</b>

<b>UKUPNO :</b>	<b>9.306,80</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.097,40</b>
-----------------	-----------------	------------------------	-----------------

<b>VANJSKO UREĐENJE (ograda, plato)</b>			
betonski plato	0,00	1,00	0,00
ograda	0,00	1,00	0,00
ulazna vrata	1,00	1,00	1,00
<b>UKUPNO</b>		<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,00</b>

# REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZGRADAMA

ETAŽA			Korisna površina (KP) - (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (BGP) - (m <sup>2</sup> )	Volumen (V) - (m <sup>3</sup> )
HALA I ANEKS TUNELSKPE PEĆI	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 6,45 m	1931,14	2317,37	14936,11
PROIZVODNA STROJARNICA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 5,20 m	601,20	721,44	3751,49
HALA PRIMARNE PRERADE	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 5,80 m	336,88	404,26	2344,68
LABORATORIJ	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 3,50 m	101,70	122,04	427,14
RADIONICA I SKLADIŠTE	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 4,87 m	534,47	641,36	3123,44
HALA ZA ODLEŽAVANJE GLINE	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 9,10 m	1128,92	1354,70	12332,68
HALA SUŠARA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 3,96 m	2149,48	2579,38	10214,33
KOTLOVNICA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 6,10 m	165,88	199,06	1214,24
RESTORAN I GARDEROBA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 5,65 m	281,88	338,26	1911,15
NADSTREŠNICA	k <sub>B</sub> = 1,1	h= 1,00 m	147,24	161,96	161,96
SKLADIŠTE	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 3,50 m	229,50	275,40	963,90
HALA STROPNIH GREDICA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 8,50 m	986,53	1183,84	10062,61
NADSTREŠNICA	k <sub>B</sub> = 1	h= 1,00 m	62,17	62,17	62,17
STARA UPRAVNA ZGRADA	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 5,35 m	342,19	410,63	2196,86
POMOĆNE ZGRADE	k <sub>B</sub> = 1,2	h= 2,65 m	98,23	117,88	312,37
krovište	k <sub>B</sub> = 1	h= 1,65 m	0,00	0,00	0,00
Vanjsko uređenje	k <sub>B</sub> = 1	h= 0,50 m		0,00	0,00
UKUPNO:			9.097,40	10.889,72	64.015,12

# REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2		
Osijek	79	9995/1, 9995/2, 9998/1,	78.660	0		dvorište
		9998/4, 9999, 9994/2				
			0	30.000		eksp.polje
		UKUPNO :		108.660		

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - graski/vlastiti izvor	+
kanalizacija - gradski/septik	+
telefon	-
plin	+

### 4.2. Nekretnina - PROIZVODNI KOMPLEKS

#### 4.2.1. Nekretnina - PROIZVODNI KOMPLEKS

Godina gradnje:	1975 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	1982 god.	1982 god.
Katnost:	Pr + I-kat			
Položaj:	rubni dio naselja			
Temelji:	ab trakasti / samci / zidani			
Nosiva konstrukcija:	ab okviri + ispuna blok opeka / opeka NF			
Međukatna konstrukcija:	ab ploča / kod proizvodnog pogona nema			
Krovna kon. + pokrov:	dvrvena konstrukcija / metalna rešetka / pokrov - crijep, salonit			
Limarija:	pocinčana			
Pročelje:	žbukano neobojeno, desovano, ožbukano+boja			
Vanjska stolarija:	bravarija - obložena limom / PVC / drvena			
Pregradni zidovi:	opeka / betonski elementi			
Obrada zidova:	žbuka, boja/ker. Pločice			
Obrada podova:	beton			
Unutarnja stolarija:	metalna, drvena			
Grijanje:	plin, peč na kruto gorivo			
Dodatne instalacije:	instalacije - elektro, NN, plin, klima uređaj			
Stanje:	Tehničko-tehnološka zastarjelost, nedovoljno održavanje kompleksa obzirom na namjenu, dug prekid u radu, potrebna značajna sredsstva za pokretanje Linija pogona - osnove proizvodnje je devastirana, pokretanja pogona na dan vrednovanja je upitna obzirom na stanje istoga			
Ostalo:	Ovisnos o koncesiji za iskop sirovine, a glede površine lokacije, upitno je otvaranje pozajmišta sirovine - za proizvodnju, Prenamjena lokacije - upitna(velika investicijska ulaganja			

### 4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija je dovršena. Parcela je prema susjedskim parcelama ograđena bravarskom ogradom na ab temelju. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Dio parcele uređeno - betonski plato. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice, dovoljnih gabarita - pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Lokacija:

Uz sporednu slijepu prometnicu u neposrednoj blizini luke - rijeka Drava. Pristup nekretnini je omogućen iz ulice Vukovarske - slijepi krak, neadekvatna prometnica, ali pri izlazu dobro prometno povezano sa ostalim dijelovima grada. Lokacija je pretežito gospodarska visokom prometnom frekventnosti i razinom buke.

Tehnološke cjeline : Gospodarske zgrade - hale s aneksom tunelske peći, proizvodna strojarnica, hale primarne prerade, laboratorij, radionice i skladišta, hale za odležavanje, hala sušara, kotlovnica, restoran i garderoba, nadstrešnice, skladište, hala stropnih gredica, stara upravna zgrada, pomoćne zgrade

Namjena nekretnine : gospodarska .

Etažnost građevine :

Zgrade - Pr i Pr+kat, ukupno BRP = 10.777,66m<sup>2</sup>

Pristup gospodarskoj zgradi osiguran sa JPP, ima ulaz i izlaz je osiguran kolnim i pješačkim prilazom iz jednog pravca. Parkiralište za na vlastitoj površini, na parceli.

Godina gradnje je - prosječna 1940-1975-1989, namjena objekta je gospodarska .

Nekretnine su većim dijelom ucrtane i upisane u gruntovnicu i katastarskom operatu .



## Kategorija zemljišta

---

**I - KAT** Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**II - KAT** Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

**III - KAT** Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

**IV - KAT** Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

### 1. kategorija

### 5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

#### A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

#### A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

#### A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

#### B1/ NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.).

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

#### Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

*Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:*

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

*Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

#### OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

**Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.**

**Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.**

**Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vode za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.**

**Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.**

**Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještena su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.**

**Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna. Odabrane su dvije metode koje nam omogućuje pregled utjecaj ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a veličina vrijednosti će se izabrati, da se predmetna nekretnina ne podcijeni, korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.**

**Na specifičnost namjene građevina, smatram postupak opravdan, a sve obzirom na tehničko-tehnološko stanje kompleksa. pokretanje osnovne proizvodnje ili pak prenamjene.**

## 5.2. POREDBENA METODA

### Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karateristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m <sup>2</sup> )
25.11.	DONJI GRAD - GOS 1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	108.660
UKUPNO:			108.660

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	ID PU	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m <sup>2</sup> )
1	RETF-REKR	3985744	13.02.19.	24688	1.674.000,00 kn	67,81
2	IND.ČET-INFR	4065535	08.04.19.	9181	791.450,00 kn	86,21
3	NEME - GOS	1058952	07.02.17.	8275	744.750,00 kn	90,00
4	RETFALA - ST 2	3436159	29.07.16.	7190	754.035,38 kn	104,87
5	DONJI GRAD -GO2	3513783	16.07.16.	2667	148.000,00 kn	55,49
6	DONJI GRAD -GO2	4041698	23.04.19.	3109	248.200,00 kn	79,83

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

#### POREDBENE NEKRETNINE

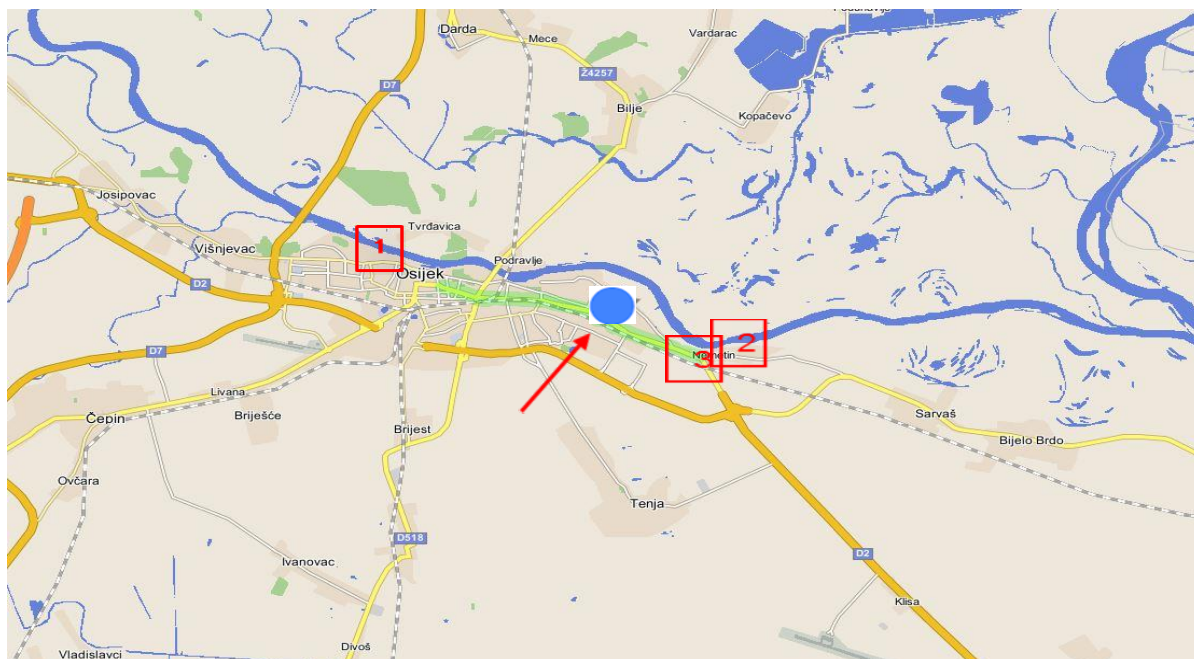
2 poredbena nekretnina ..... visoka cijena  
3 poredbena nekretnina ..... visoka cijena  
4 poredbena nekretnina ..... visoka cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo prvenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko Osijek	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodaj JC (Kn/m <sup>2</sup> )
1	RETF-REKR	9121/1	3985744	13.2.2019	24688	1.674.000,00 kn	67,81
5	DONJI GRAD - GO2	10240	3513783	16.7.2016	2667	148.000,00 kn	55,49
6	DONJI GRAD - GO2	10421/2	4041698	23.4.2019	3109	248.200,00 kn	79,83



# **PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA**



**Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se**

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
  - zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
  - različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
  - potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
  - kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)
- Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

**Zemljište je zagađeno građevinskim i inim otpadom.**

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

## **MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
Lokacija	DONJI GRAD - GOS 1	RETF-REKR	DONJI GRAD -GO2	DONJI GRAD -GO2
Nekretnina	GZ	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	4Q2019	1Q2019	3Q2016	2Q2019
Površina (m2) (GZ)	78.660 30.000	24.688	2.667	3.109
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	225.606	19.946	33.450
Cijena po m2	-	9,14	7,48	10,76

**interkvalitativno izjednačenje** - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	4Q2019	1Q2019	3Q2016	2Q2019
HNB hedonistički index	102,24	100,59	97,74	102,24
Vremensko usklađenje	-	1,6%	4,6%	0,0%
Korigirana vrijednost po/m2	-	9,29	7,83	10,76

**POVOLJNOSTI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (Kp) - 1**

OPIS	CJENOVNI BLOK - DONJI GRAD - GOS 1			
	koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>			

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	srednja	1,00	mala	1,00	mala	1,00	slična	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	Komunalna infrastruktura (-0,2-0,2)	nedostupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00
	orijentacija (-0,1-0,1)	-	1,00	-	1,00	-	1,00	-	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1**

OPIS	CJENOVNI BLOK - RETF-REKR			
	koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>			

KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	9,29	1,00	7,83	1,00	10,76
MJERA KORIŠTENJA	M	0,4		0,4		0,4		0,4
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,66	1,00	0,66	1,00	0,66	1,00	0,66
	(k - O) K/PNn		1,00		1,00		1,00	
	prilagodba €/m <sup>2</sup>			9,29		7,83		10,76
ZONA		2	ista	2	ista	2	ista	2
	prilagodba		1,00	9,29	1,00	7,83	1,00	10,76
LOKACIJA		1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00
	prilagodba		1,00	9,29	1,00	7,83	1,00	10,76
PRILAGODBA - I	€/m <sup>2</sup>		9,29		7,83		10,76	

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
	R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
		RETF-REKR	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	(%)	(apsolutno)
	1	RETF-REKR	9,29	1,00	<b>9,29</b>	0%	0,00
	2	RETF-REKR	7,83	1,00	<b>7,83</b>	16%	1,46
	3	RETF-REKR	10,76	1,00	<b>10,76</b>	-16%	-1,47
POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
Prosjek €/m <sup>2</sup>		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost		
		€/m <sup>2</sup>	%		€/m <sup>2</sup>		
9,29		1,20	13%	1,00	<b>9,29</b>		

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjenja koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova (infrastrukture), odnosno njihovo "zauszeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjenja (vrijednost okrnjenosti). Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)				
Opis	Procjenjivana nekretnina	Veličina u prometu	KONTROLA	
Lokacija	DONJI GRAD - GOS 1	108.660 (m2)	78.660	30.000 (m2)
koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>				
Privremeno izjednačenje	€/m <sup>2</sup>	9,29		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA			prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)	
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00	0,00	0,00
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00	0,00	0,00
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI				
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja	UKUPNA VRIJEDNOST		€/m <sup>2</sup>	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	78.660	m <sup>2</sup>	9,29	731.013,60
Konačno izjednačena cijena			€/m <sup>2</sup>	9,29
ZEMLJIŠTE -(GZ)		78.660	×	9,29
ZEMLJIŠTE -(GZ) - EKSPLOATACIJSKO		30.000	×	4,65
UKUPNO ZEMLJIŠTE		108.660	8,01	870.413,60 €

Cjelokupno zemljište nema "tržišnu vrijednost građevinskog" zemljišta. Veličina zemljišta u procjeni je "izuzeta" kao potreba - tehnološka cjelina, obračunata na temelju "stvarnog korištenja" građevinske parcele - pozajmište (eksploatacijsko polje) na dan vrednovanja, od cca 20.000 m<sup>2</sup>, te je ista obračunata sa 50% vrijednosti jedinične cijene građevinskog zemljišta. Dio zemljišta je zagađeno građevinskim i inim otpadom. Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, a dozvoljeni podataka kao što su DZS.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

#### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IZVAN POREĐENJA:

ZEMLJIŠTE (prosječno postignuta cijena - eNekretnine)	139.400,00 €
---	--------------

### 5.3. VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	V/F zgrada (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	90,00	64015,12	776.463,76 €
2	Vodni doprinos	1,80	64015,12	15.529,28 €
3	Priključci (TC, voda, EL--kW)	12,00	10.889,72	17.611,41 €
UKUPNO:				809.604,45 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	1.680.018,05 €
-----------------------------	----------------



#### 5.4. TROŠKOVNA METODA

##### Objekt – PROIZVODNI KOMPLEKS

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi - djelomičnom obuhvatu bez uređenja okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava matricom.

Ostala prilagodba nije dozvoljena.

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr	JC		Korisna površina (KP) - (m <sup>2</sup> )	UKUPNO
HALA I ANEKS TUNELSKE PEĆI	$k_B = 1,00$	385,00		1931,14	21,2% 743.488,90
PROIZVODNA STROJARNICA	$k_B = 1,00$	385,00		601,20	6,6% 231.462,00
HALA PRIMARNE PRERADE	$k_B = 1,00$	400,00		336,88	3,7% 134.752,00
LABORATORIJ	$k_B = 0,75$	400,00		101,70	1,1% 30.510,00
RADIONICA I SKLADIŠTE	$k_B = 0,75$	250,00		534,47	5,9% 100.213,13
HALA ZA ODLEŽAVANJE GLINE	$k_B = 0,75$	300,00		1128,92	12,4% 254.007,00
HALA SUŠARA	$k_B = 0,75$	300,00		2149,48	23,6% 483.633,00
KOTLOVNICA	$k_B = 0,75$	250,00		165,88	1,8% 31.102,50
RESTORAN I GARDEROBA	$k_B = 0,75$	350,00		281,88	3,1% 73.993,50
NADSTREŠNICA	$k_B = 0,75$	200,00		147,24	1,6% 22.085,25
SKLADIŠTE	$k_B = 0,75$	250,00		229,50	2,5% 43.031,25
HALA STROPNIH GREDICA	$k_B = 0,75$	300,00		986,53	10,8% 221.969,25
NADSTREŠNICA	$k_B = 0,75$	200,00		62,17	0,7% 9.324,75
STARA UPRAVNA ZGRADA	$k_B = 0,75$	250,00		342,19	3,8% 64.160,63
POMOĆNE ZGRADE	$k_B = 0,75$	200,00		98,23	1,1% 14.734,50
	0,9375	295			100,0%
Vanjsko uređenje	$k_B = 1$	0,00		1,00	0,00
UKUPNO:					9.097,40 2.458.467,65

Proračun sadašnje vrijednosti  $S_v$  uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt	Rekonstrukcija / dogradnja
1	Godina procjene:	2019	
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1975	1982
3	Starost zgrade - n:	44	37
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	50	
5	Preostali vijek korištenja:	6	13
6	Faktor korištenja (Fk):  odabrano:	A	B
		5,0	3,0
		5,0	
7	Relativna starost:	88,0%	74,0%
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20% - 10	20% - 10
9	Zamjenska starost zgrade:	40	40
10	Linearni otpis vrijednosti:	80% - 0,20	80% - 0,20
<b>Sadašnja vrijednost objekta (<math>S_v</math>)</b>			<b>491.693,53 €</b>

TABLICA IZRAČUNA - KONTROLA									
Nova vrijednost objekta									
KP=	9.097,40	m2	Cizg=	295	€/m2NGP		NV= 2.680.701 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	295	€/m2NGP				
Godina procjene 2019		Godina izgradnje 1979		Starost n= 41			Trajnost N= 60		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+n)/2N$							45,2%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	60%	177	45,2%	80	97				
Obrtnički i završni radovi	25%	74	75%	55	18				
Instalacije	15%	44	75%	33	11				
Ukupno	100%	295	57,1%	168	126				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.149.082	
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)				% od NV		0,0%		0	
Okoliš				0,00 €		25,0%		0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						€	2.829.100		

#### PREGLED KONTROLNIH ELEMENATA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	870.413,60 €
2	VRIJEDNOST - DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	809.604,45 €
3	Objekt - ZGRADE	491.693,53 €
4	Vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
<b>S<sub>GV</sub> SVEUKUPNO:</b>		<b>2.171.711,58 €</b>

### 5.7. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koefijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :  
Koeficijenti prilagodbe ne utječu na vrijednost zemljišta i priključaka.

Koeficijenti za prilagodbu  $TF = (1 + Fz + Fst + Fv + Posl + Fl) * Ft$

lokacija Fz	starost Fst	veličina Fv	poslovni Fposl	legalnost Fl	tržište Ft	TF
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	870.413,60 €
3	Objekt - ZGRADE	491.693,53 €
S <sub>gv</sub> SVEUKUPNO:		1.362.107,13 €

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM 1.362.107,13 €

NGP = 9.097,40 m<sup>2</sup>  
Pz = 108.660 m<sup>2</sup>

TV / NGP = 149,72 € / m<sup>2</sup>  
TZ / Pz = 12,54 € / m<sup>2</sup>

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

*Procjena je izvršena na okolnost potpuno legalne nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, nije u funkciji, prekinuta proizvodnja duže vrijeme, nedovoljno održavana, obzirom na potrebe temeljem namjene, a na dan vrednovanja, potrebite su znatna ulaganja u istu.*

*Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, bez razvijanjem dodatnih - sadržaja uvažavajući trenutni prostorni plan, te upitne prenamjene koju omogućava isti, uz naprijed navedena ograničenja i uvjete korištenja prostora osnovne namjene.*

*Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnine, smatram istu -*  
***uvjetno utrživu***

*Porezi ili davanja za slučaj transakcije, nisu obračunati niti u jednom obliku.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

PROIZVODNI KOMPLEKS

na adresi: HR 31000 Osijek, Vukovarska br. 215

naručitelja OPEKA D.D. u stečaju, VUKOVARSKA 215, 31000 OSIJEK

OIB: 61547182596

utvrđuje se vrijednost:

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena + troškovna metoda)**

**1.362.107,13 €**

ili

**10.110.000,00 kn**

Na dan, 4. prosinac 2019. prema tečaju NBH 1 € = 7,42 kn

OPEKA DD u stečaju, Osijek

1/1

dijela

**1.362.107,13 €**

ili

**10.110.000,00 kn**

Osijek, 4. prosinac 2019. godine

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

**Broj: 4-Su-44/2017-4**

### Izjava procjenitelja - pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije. U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

#### - Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

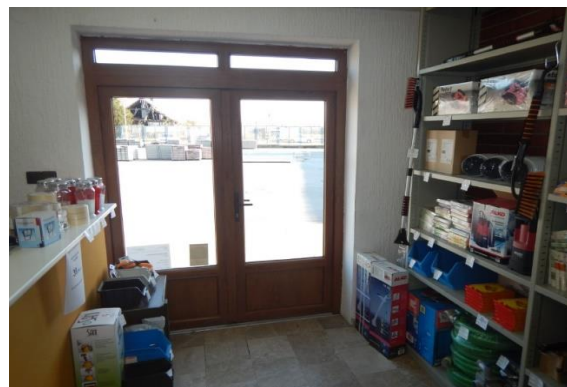
## 8. PRILOZI

---

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka



## FOTOGRAFIJE















# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 23.11.2019. 22:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 79

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10656/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9994/2	ORANICA			1439	
2.	9995/1	TUNELSKA PEĆ SA PRATEĆIM OBJEKTIMA, KOTLOVNICA, SUŠIONA, HALA ZA PROIZVODNJU STROPNIH GREDICA, PLINSKO REDUKCIONA STANICA, BAZEN ZA ODLEŽANJE GLINE I EKONOMSKO DVORIŠTE			38703	
3.	9995/2	NEPLODNO			2719	
4.	9998/1	ORANICA VINOGRADI			33175	
5.	9998/4	ORANICA VINOGRADI			750	
6.	9999	ORANICA			31874	
		UKUPNO:			108660	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.12.2018.g. pod brojem Z-27355/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, BR. KL: UP/I-612-08/10-06/0497; URBR: 532-04-01-03-02/3-14-2 28.07.2014, zabilježuje se svojstvo kulturnoga dobra za Arheološko nalazište Ciglana - Zeleno polje u Osijeku, na kčbr. 9995/1, 9995/2, 9998/1 i 9999, upisane u A.	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
1.3	Zaprimljeno 30.01.2019.g. pod brojem Z-1502/2019	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku St-1069/18-23 od 25.01.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama dužnika, OPEKA dioničko društvo za proizvodnju i promet građevinskog materijala, OIB: 61547182596, Vukovarska cesta 215, 31000 Osijek.	



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 79

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.10.2010. broj Z-9521/10 Temeljem Sporazuma od 27.08.2010. Ov-14080/10 i Ov-14081/10 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, u iznosu od 15.000.000,00 KN (slovima: petanest milijuna kuna), za korist: <b>HEP-PLIN D.O.O. , OIB: 41317489366, OSIJEK, CARA HADRIJANA 7</b>	15.000.000,00 KN	
7.			
7.1	Zaprimljeno 11.01.2012. broj Z-297/12 Na temelju sporazuma o ustupu reda prvenstva od 27.12.2011. br. Ov-25438/11, Ov-25533/11, uknjižuje se ustup reda prvenstva hipoteke u iznosu od 15.000.000,00 kn, za korist HEP-plin d.o.o., upisana pod C 2, stupa natrag u odnosu na hipoteku upisanu u iznosu od 30.109.440,60 kn, za korist Hypo Alpe-adria-banke d.d., upisane pod C r.br. 3 i hipoteke upisane u iznosu od 2.500.000,00 EUR za korist Zagrebačke banke d.d., pod C 6, dok hipoteka upisana u iznosu od 2.500.000,00 EUR za korist Zagrebačke banke, upisana pod C 6, stupa naprijed u odnosu na hipoteke u iznosu od 30.109.440,60 kn, za korist Hypo Alpe-Adria-banke d.d. i hipoteke u iznosu od 15.000.000,00 kn, za korist Hep-Plina d.o.o., tako da sada prvi teret na nekretnini bude u korist Zagrebačke banke d. d., u iznosu od 2.500.000,00 EUR, drugi teret u korist Hypo Alpe-Adria-banke d.d. u iznosu od 30.109.440,60 kn, te treći teret u korist HEP-Plin d.o.o. u iznosu od 15.000.000,00 kn.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 20.12.2012. broj Z-11844/12 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 18.12.2012.g. Ov.br- 10754/12 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.500.000,00 EUR plativo u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	2.500.000,00 EUR	
8.2	Zaprimljeno 20.12.2012. broj Z-11844/12 Zabilježuje se da je založno pravo pod C r.br. 8 u istom prvenstvenom redu založnog prava pod Z- 12473/11, C r.br. 6		
8.3	Zaprimljeno 20.12.2012. broj Z-11844/12 Zabilježuje se ograničenje temeljem čl. 348. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, da će nova hipoteka imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke pod Z- 12473/11 provede u roku od godine dana od odobrenja upisa nove hipoteke		
9.			
9.1	Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6484/14 Zaprimljeno: 29.10.2010. br.Z-9970/10 Na temelju ovosudnog rješenja od 28. listopada 2010. br. Ovr-3272/10-2, uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, u iznosu od 30.109.440,60 kn, uvećano za ugovorene redovne i zatezne kamate od dana korištenja do dana dospijeca i ostalim pripadajućim zakonskim zateznim kamata i troškovima uvećano za ugovorene redovne i zatezne kamate od dana korištenja do dana dospijeca i ostalim pripadajućim zakonskim zateznim kamata i troškovima, sve prema dogovoru o kreditu uz valuznu klauzulu br. 10132215/2008 "program kreditiranja gospodarstva" Hrvatska banka za obnovu kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A</b>	30.109.440,60 KN	MJESTO U PRVENSTVENOM REDU BR. 3.
10.			
10.1	Zaprimljeno 28.08.2014. broj Z-6484/14 Zaprimljeno:29.10.2010. br. Z-9970/10. Zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		
11.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 31.05.2016.g. pod brojem Z-13456/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. 67 OVR-2042/16-2 31.05.2016, uknjižuje se prisilna hipoteka u ukupnom iznosu od 878.972,11 kn sa zateznim kamatama tekućim od dana 31.05.2016.pa do isplate, prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena u korist: <b>GRAD OSIJEK, UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM I GRADITELJSTVO, KOMUNALNO-STAMBENO GOSPODARSTVO, PROMET I ZAŠTITU OKOLIŠA TE MJESNU SAMOUPRAVU GRADA OSIJEK, , OIB: 30050049642, 31000 OSIJEK, F. KUHAČA 9, HRVATSKA</b>	878.792,11 KN	
11.2	Zaprimljeno 31.05.2016.g. pod brojem Z-13456/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE BR. 67 OVR-2042/16-2 31.05.2016		na 11.1
<b>12.</b>			
12.1	Zaprimljeno 16.10.2018.g. pod brojem Z-21606/2018  ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 St-1069/18-12 od 12.10.2018. zabilježuje se zabrana raspolaganja nekretninama u A, vlasnika Opeka d.d. OIB: 61547182596, Osijek, Vukovarska 215.		
<b>13.</b>			
13.1	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-4685/2019  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 9995/1, Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti na nekretnini Ov-989/13 od 05.02.2013., uknjižuje se pravo služnosti za izgradnju Fotonaponske elektrane što podrazumijeva postavljanje fotonaponskih modula na krov predmetnog objekta, ožičavanje istih te integraciju i instalaciju priključnih ormarića i fotonaponskih izmjenjivača unutar ili van objekta, za korist: <b>ESSEKER GRUPA D.O.O., OIB: 55606860500, OSIJEK, KAPUCINSKA 25/2</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.11.2019. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 5429

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPEKA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG, MATERIJALA, VUKOVARSKA CESTA 215, OSIJEK, HRVATSKA	61547182596

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9995/1	VUKOVARSKA	38703	14		
			POSLOVNA ZGRADA, VUKOVARSKA 215	7220			
			DVORIŠTE	31483			
		9995/2	DIONICE	2719	14		
			PUSTOŠ	2719			
		9996/1	DIONICE	2004	14		
			ORANICA	2004			
		9996/2	DIONICE	77	14		
			ORANICA	77			
		9998/1	VUKOVARSKA	33175	14		
			ORANICA	33175			
		9998/4	DIONICE	750	14		
			ORANICA	750			
		9999	DIONICE	31874	14		
			ORANICA	31874			
Ukupna površina katastarskih čestica				109302			

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

# RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.  
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

## RJEŠENJE

**ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **5. veljače 2017. godine.**

### Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

### DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač  
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpavka  
Anđa Gotal