

**INSTO CENTAR** d.o.o. za savjetovanje i usluge

Zagreb, Vladimira Varićaka 4, mobitel: **091 401 00 55**, e-mail: [avujeva@instocentar.hr](mailto:avujeva@instocentar.hr)

OIB: 14987768907 IBAN: HR0524840081105418952 RBA d.d. Zagreb

Predlagatelj - naručitelj: **Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. Rijeka**

Postupak:

**PRODAJA SUVLASNIČKOG DIJELA  
NEKRETNINE NEPOSREDNOM POGODBOM**



### **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Adresa nekretnine: **OSIJEK, TRG BARUNA TRENKA 2**

#### **ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE NEKRETNINE**

Katastarska općina: **OSIJEK**

Broj ZK uložka: **2012**

Katastarska čestica broj: **5299**

Procjenitelj: Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Procjembeni elaborat br. **P-2023-11-02**

Datum izrade: **04.11.2023.g.**



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

Broj: 4 Su-688/2020-5  
Velika Gorica, 29. siječnja 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 29. siječnja 2021.

### r i j e š i o j e

Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., OIB: 51553413640, iz Zagreba, Vladimira Varičaka 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja, popis predmeta i presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-677/16-4 od 31. siječnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:  
29-01-2021  
08:47:34

DN  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=f130d4e523138351030302517353118  
L=VELIKA GORICA  
SN=RAMUŠČAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Anđelko Vujeva
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

---

## **SADRŽAJ:**

---

1.       Sažetak
2.       Popis primijenjenih propisa, literature i upotrebe javnih baza
3.       Prostorna identifikacija nekretnine
4.       Fotodokumentacija
5.       Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6.       Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine
7.       Procjena vrijednosti zgrade
  - 7.1.     Očevid i svojstva nekretnine
  - 7.2.     Prikaz i analiza pribavljenih podataka
  - 7.3.     Izračun korisnih vrijednosti površina
  - 7.4.     Međuvremensko izjednačavanje i statistička obrada
8.       Procjena vrijednosti katastarske čestice
  - 8.1.     Kakvoća katastarske čestice
  - 8.2.     Prikaz i analiza pribavljenih podataka
  - 8.3.     Međuvremensko izjednačavanje i statistička obrada
9.       Zaključak - mišljenje
10.      Izjava



## 1 SAŽETAK

Svrha izrade procjemenog elaborata:	PRODAJA SUVLASNIČKOG UDJELA NEKRENIN NEPOSREDNOM POGODBOM
Zadatak:	Potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i izvršiti izračun suvlasničkih udjela. Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju Rijeka suvlasnik je glavne zgrade u prizemlju i potkrovlju dok je RH suvlasnik u podrumu glavne zgrade i vlasnik zemljišta i pomoćnog objekta.
Naručitelj i predlagatelj:	Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. Rijeka
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA PREDMETNU NEKRETNINU	
Katastarska općina:	OSIJEK
Broj ZK uložka:	2012
Katastarska čestica broj:	5299
Opis (Oznaka zemljišta)	KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE
Površina kat. čest. :	433 m <sup>2</sup>
Upisani vlasnik	TRANSADRIA DD RIJEKA, RIJEKA
Teretovnica (C)	Taložna prava upisana pod brojevima: Z-5268/09, Z-12200/10, Z-364/11, Z-11114/2015
Dan vrednovanja:	10.10.2023.g.
Dana kakvoće (očevid):	10.10.2023.g.
Osnovica vrednovanja:	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Odabrana metoda:	POREDBENA METODA
Ukupna procijenjena vrijednost nekretnine na dan vrednovanja:	<b>128.926 €</b>

## **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I JAVNIH BAZA PODATA**

### **A. OPĆI AKTI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N. br. 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, "Cijene prodanih novih
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, "Indeks građevinskih radova"
- Uredba o visini vodnog doprinosa (Hrvatske vode)
- Ministarstvo pravosuđa i uprave, Državna geodetska uprava, informacije o nekretninama preuzete preko internetskog web preglednika <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, preko internetskog web preglednika
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: KORIŠTENJE APLIKACIJE eNekretnine preko internetskog web preglednika <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Hrvatske norme HRN ISO 9836:2011.

### **B. ISPRAVE**

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena  
ID Izvatka: 42846  
Klasa: 940-01/23-03/133  
Urbroj: 2158-1-14-03/4-23-2  
Osijek, 31.10.2023.

### 3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Katastarska općina:	OSIJEK
Katastarska čestica broj:	5299
Površina katastarske čestice (m2):	433
Adresa:	Trg Franje Baruna Trenka 2

### IDENTIFIKACIJA KATASTARSKE ČESTICE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 10.08.2023. 20:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 2012

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3831/2022  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5299	KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE TRG O. PRICE 2			433	
		UKUPNO:			433	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRANSADRIA DD RIJEKA, RIJEKA, RIVA BODULI 1	
2.1	Zaprimljeno 10.10.2011. broj Z-9772/11 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 05. listopada 2011. broj 7 St-505/11-41 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika, upisane u A.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 20.05.2009. broj Z-5268/09 Temeljem ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 15.05.2009.g. br. Ov-6809/09 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 900.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja uvećano za kamate, naknade i dr. troškove, za korist: RADL ČUČIĆ DORA, OIB: 40691294862, VUKOVARSKA CESTA 4, 31000 OSIJEK	900.000,00 EUR	ustup tražbine (Z-3831/22)
5.2	Zaprimljeno 20.05.2009. broj Z-5268/09 Zabilježuje se da je Glavni uložak određen u zk.ul.br. 13011 - PU 6 k.o. Varaždin.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 30.12.2010. broj Z-12200/10 Temeljem Rješenja broj 4 Ovr-3485/10-17 ovog suda od 29. prosinca 2010.g uknjižuje se pravo zalogu u iznosu kunske protuvrijednosti od 7.720,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-bank d.d. važećem na dan korištenja okvira, uvećano za ugovorene redovne i zatezne kamate od dana korištenja do dana dospijea i ostalim pripadajućim kamatama i troškovima isplate, sve prema Ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćene broj 301-12/2005 i pripadajućim Aneksima uz navedeni Ugovor, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 910,00 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 07. travnja 2010.g. do isplate, za korist:	7.720,00 EUR	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		
8.2	Zaprimljeno 30.12.2010. broj Z-12200/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 17.01.2011. broj Z-364/11 Temeljem Rješenja broj 4 Ovr-3485/10-20 ovog suda od 14.01.2011.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu kunske protuvrijednosti od 7.720.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-bank d.d. važećem na dan korištenja okvira, uvećano za ugovorene redovne i zatezne kamate od dana korištenja do dana dospijeca i ostalim pripadajućim kamatama i troškovima isplate, sve prema Ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćene broj 301-12/2005 i pripadajućim Aneksima uz navedeni Ugovor, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 910,00 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 07. travnja 2010.g. do isplate, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	7.720.000,00 EUR	
9.2	Zaprimljeno 17.01.2011. broj Z-364/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine		
10.			
10.1	Zaprimljeno 30.12.2015.g. pod brojem Z-11114/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 28.04.2010. broj Z-4171/10 Temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku od 07.04.2010. br. OVR-1138/10, u izbirci isprava pod Z-3509/10 i Rješenja ovog suda od 27.04.2010. broj: 4 Ovr-1138/10 ispravlja se upis pod Z-3509/10 tako da glasi: Zaprimljeno 09.04.2010. broj Z-3509/10 Temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku od 07.04.2010. br. OVR-1138/10, u izbirci isprava pod Z-3509/10 i Rješenja ovog suda od 27.04.2010. broj: 4 Ovr-1138/10 uknjižuje se založno pravo na nekretninama Transadria d.d. Rijeka upisane u A, osnovom ovršne isprave - zadužnici od dana 25.09.2008. g. ovjerenoj u uredu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Alenke Kružić Dobrile iz Rijeke, Užarska 2/II, poslovni broj OVR-6374/2008. dana 30.09.2008. za iznos od 7.720.000,00 EUR prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja okvira, uvećano za ugovorene redovne i zatezne kamate od dana korištenja do dana dospijeca i ostalim pripadajućim kamatama i troškovima do isplate, sve prema Ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 301-12/2005 i pripadajućim Aneksima uz navedeni ugovor, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja te troškova postupka osiguranja u iznosu od 910,00 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 07. travnja 2010. do isplate, a koja tražbina je postala ovršiva, određuje se osiguranje za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	7.720.000,00 EUR	pravo prvenstva ispred Z-12200/10. i Z-364/11.
10.2	Zaprimljeno 30.12.2015.g. pod brojem Z-11114/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zaprimljeno: 09.04.2010. Z-3509/10.		na 10.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2023.

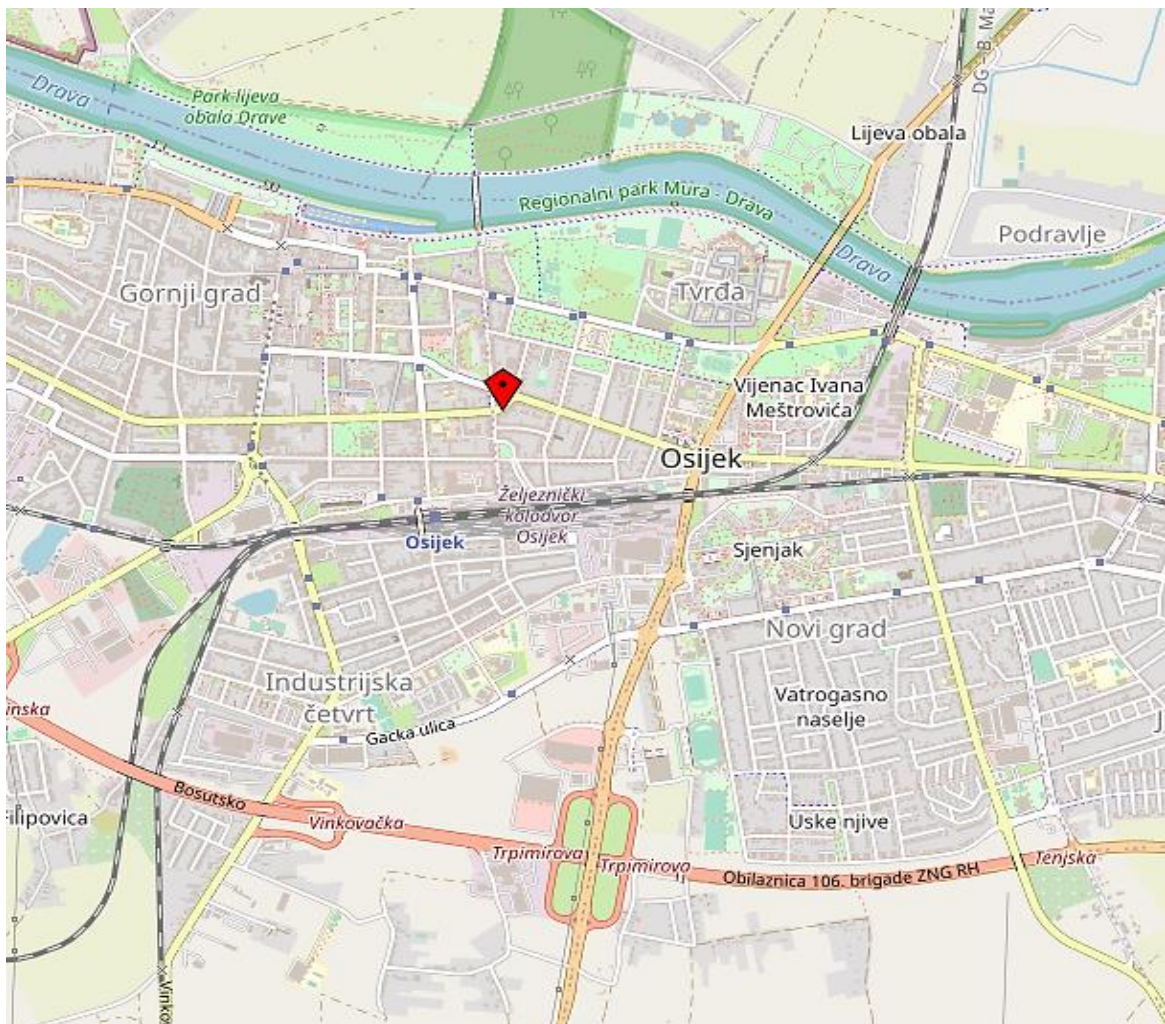
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OSJEK  
k.č.br.: 5299

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



An aerial photograph of a residential area in Osijek, Croatia. The map shows several property plots outlined in green. A central plot is highlighted in red and labeled 'OSIJEK 5299'. Other plots are labeled with green numbers: 5304, 5303, 5297, 5296, 5298, 5300, 5301, 5302/1, 5302/2, 5278, 12, 14, 1, 2, 3, 4, and 18. A road is visible on the left side, and the city name 'Osijek' is written in the lower right area.









#### 4. FOTODOKUMENTACIJA

##### PROČELJA - ULIČNA ZGRADA





## PROČELJA - DVORIŠNA ZGRADA





## ZAJEDNIČKI ULAZ - ULIČNA ZGRADA

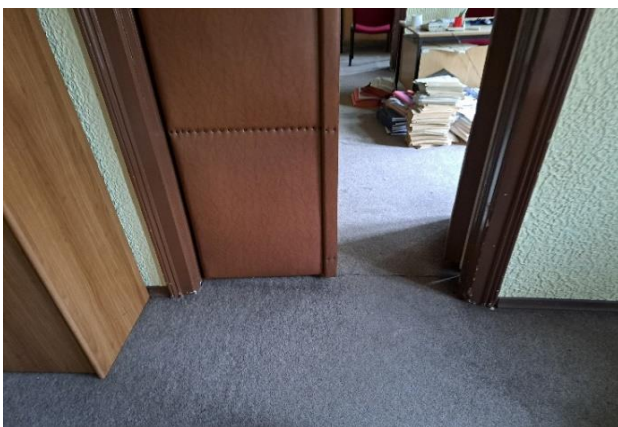




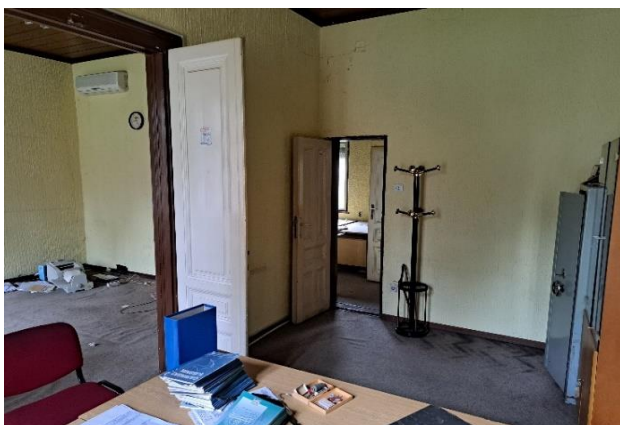
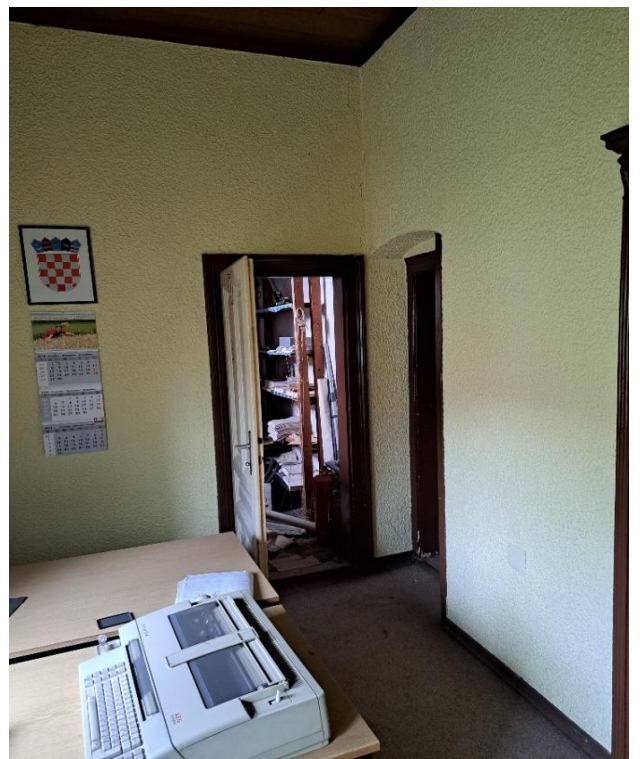
## UNUTRAŠNI PROSTRI ULIČNE ZGRADE



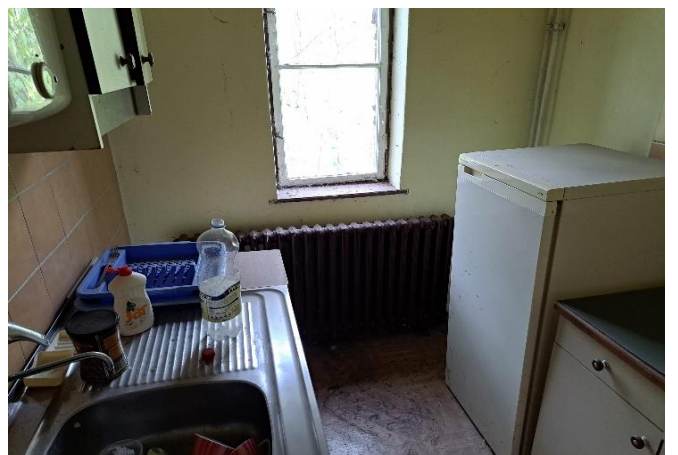
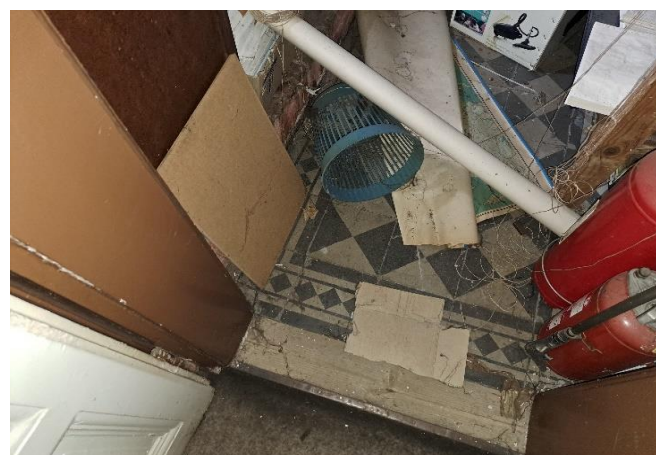
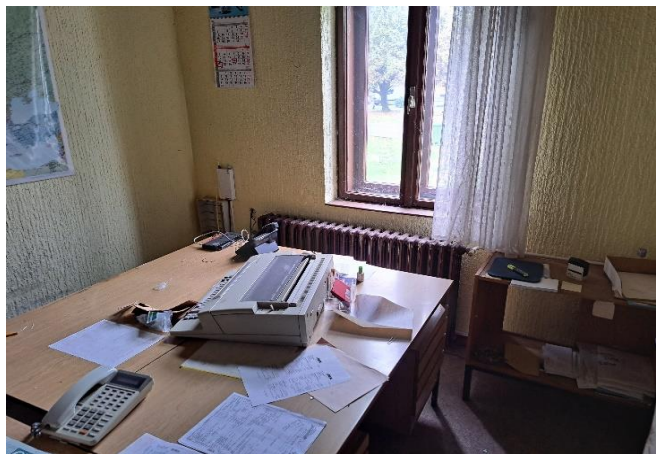














## PODRUM ISPOD ULIČNE ZGRADE





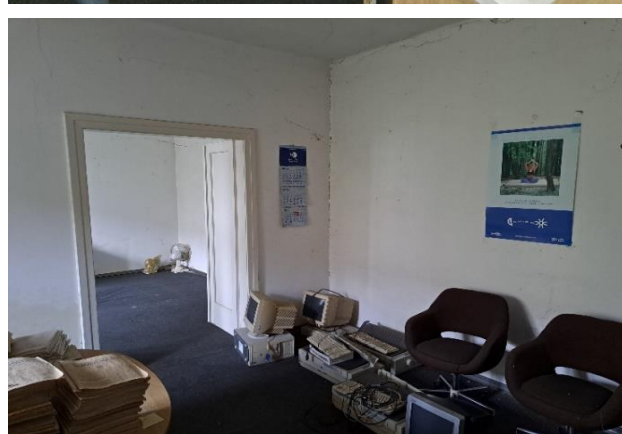




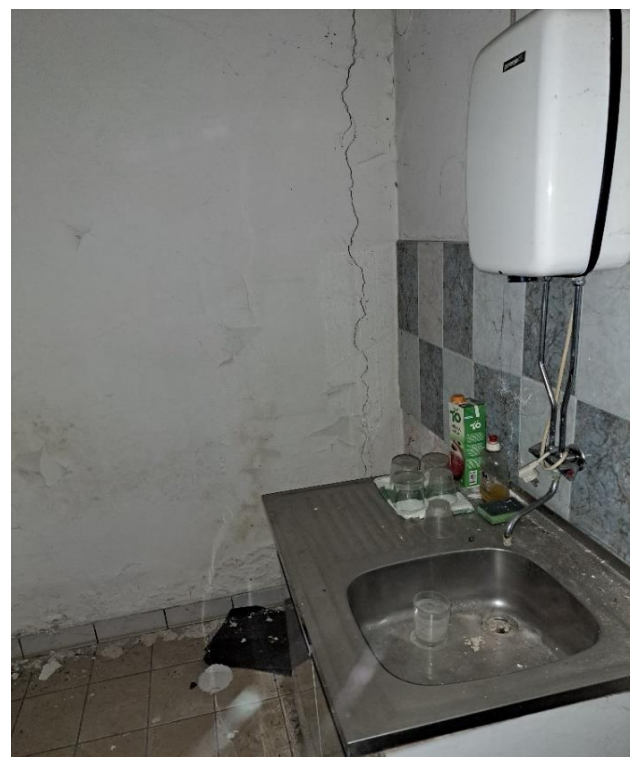




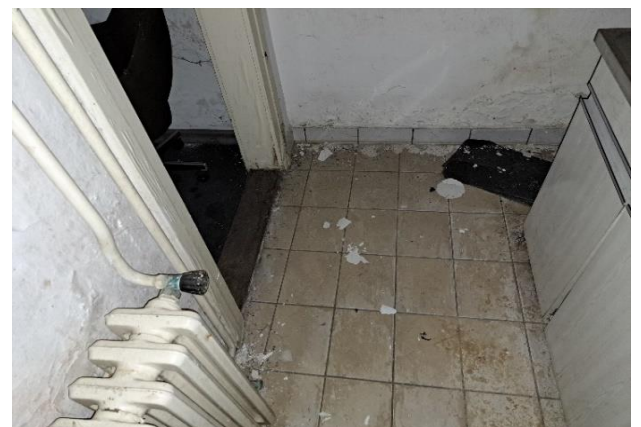
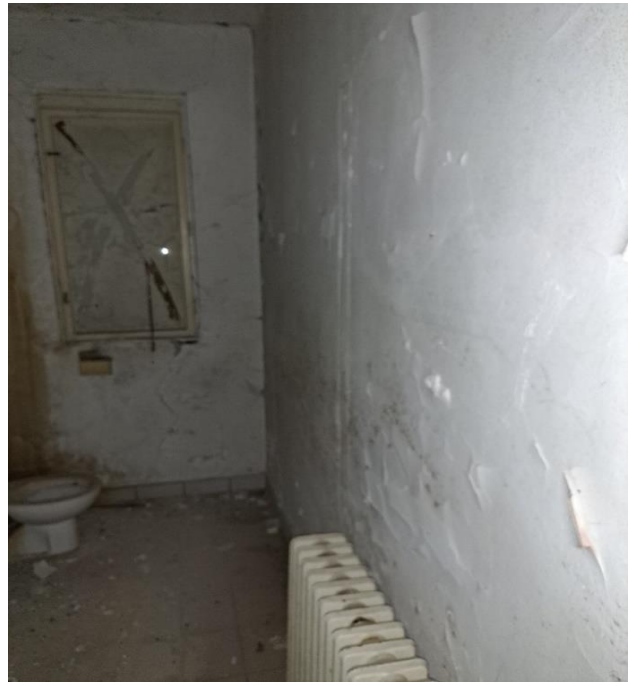
## DVORIŠNA ZGRADA













---

## 5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

---

Stavak 4. članka 22. ZPVN: Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

**Izvor: BILTEN HNB "Informacija o gospodarskim kretanjima, listopad 2023" ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)),  
Sažetak:**

Industrijska se proizvodnja, nakon pada u srpnju, smanjila i kolovozu, pa je u prva dva mjeseca trećeg tromjesečja bila zamjetno niža u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca. Promatrano prema glavnim industrijskim grupama, smanjila se proizvodnja energije, kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, dok se istodobno povećala proizvodnja intermedijarnih proizvoda i trajnih proizvoda za široku potrošnju.

Iako recentni podaci pokazuju da je ostvaren blagi rast broja turističkih noćenja tijekom prvih dvadeset dana rujna u odnosu na isto razdoblje lani, na razini cijeloga trećeg tromjesečja ostvaren je pad na godišnjoj razini (Slika 4.). Navedeno vjerojatno djelomice objašnjava i relativno prigušenu razinu prometa od trgovine na malo, koji se i u kolovozu zadržao na razini prosjeka iz prethodna tri mjeseca. S druge strane, rast građevinske aktivnost u srpnju upućuje na jačanje investicija u odnosu na razdoblje od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a snižen je obujam radova na ostalim građevinama.

Bez obzira na kontinuirani rast kamatnih stopa, kreditna aktivnost i nadalje je relativno snažna. Rast ukupnih kredita uglavnom odražava rast kredita stanovništvu koji su na godišnjoj razini ubrzali rast sa 6,9% u srpnju na 7,6% u kolovozu (na osnovi transakcija). Pritom se rast stambenih kredita ubrzao s 9,5% na 10,1%, a gotovinskih nenamjenskih kredita sa 6,8% na 7,4%. Kreditiranje poduzeća, iako malo izraženije nego tijekom srpnja, i nadalje ostaje prigušeno. Na godišnjoj se razini rast kredita poduzećima blago usporio (s 10,8% u srpnju na 10,7% u kolovozu), s obzirom na to da je i takav blag rast u kolovozu intenzitetom nadmašio porast u kolovozu prethodne godine. Kada je riječ o domaćim depozitima, njihov se godišnji rast ubrzao s 5,2% u srpnju na 5,4% u kolovozu (na osnovi transakcija), pri čemu je zabilježeno ubrzavanje rasta depozita stanovništva sa 7,2% na 7,5% i blago ubrzavanje rasta depozita nefinancijskih poduzeća s 5,4% na 5,5% uglavnom kao odraz dobrih financijskih rezultata ostvarenih tijekom glavnog dijela turističke sezone

---

## 6. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI

---

Sukladno čl. 22. ZPVN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPVN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPVN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPVN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPVN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

**Poredbena metoda** temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može s zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

<b>Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda za zgrade i procjenu zemljišta.</b>
---

---

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

## 7.PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA

## 7.1. OČEVID I SVOJSTVA NEKRETNINE

Lokacija	Nekretnina je smještena unutar uže zone gornjeg grada. Prometna rješenja su dobra s širokim gradskim ulicama. Građevine su slične tipologije gradnje koje građevine su prizemnice i katnice s ili bez podruma, ugrađene građevine s vremenom gradnje 1920-1940 s rekonstrukcijama i novim interpolacijama.
Promet u mirovanju:	Parking je osiguran na javnoj površini uz naplatu parkiranja.
Komunalna infrastruktura:	Kompletno je izvedena (vodoopskrba, odvodnja, električna energija, plin).
Opis nekretnine	Nekretnina se sastoji od dvije zgrade između koji se nalazi dvorište. U dvorišnu zgradu se pristupa kroz pješački hodnik smješten na lijevoj strani ulične
Način gradnje zgrada	Ugrađena zgrada, masivna zidana nosiva konstrukcija, krovište je drveno, pokrov je cijep.
Ulična (osnovna) zgrada	Ulična zgrada je prizemnica s podrumom. Izvorno je bila građena kao jednoobiteljska kuća s podrumom. Naknadno je promijenjena namjena u poslovnu zgradu uredske namjene.
Etažnost ulične zgrade	podrum i prizemlje
Dvorišna (pomoćna) zgrada	Dvorišna zgrada je uredske namjene.
Etažnos dvorišne zgrade	Prizemnica
Uređenost kat. čestice	Dvorište je zapušteno i obraslo raslinjem tako da je postalo neprohodno.
Legalnost zgrada:	U zemljišnim knjigama nema pozitivne zabilježbe koja bi se odnosila na Uporabnu dozvolu. Temelj za dokazivanje legalnosti zgrada je ortofoto snimak iz 1968.g. koje su na snimci vidljive.
Stupanj završenosti i funkcionalnost	Zgrade su u potpunosti završene. Na dan očevida, sagledavajući stupanj uređenost prostorija i dvorišta, može se zaključiti da zgrade nisu u dužem vremenskom razdoblju u funkciji.
Stupanj uporabe u odnosu na posjed i na vlasništvo	Nekretnina se funkcionalno sastoji od dvije vlasničke cjeline. U zatečenom stanju nije u funkciji.
Funkcionalna cjelina 1	Funkcionalnu cjelinu čini poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade s kotlovnicom u podrumu i s tavanom u punoj tlocrtnoj površini zgrade.
Funkcionalna cjelina 2	Funkcionalnu cjelinu čini poslovni prostor u dvorišnoj (pomoćnoj) zgradi s tavanskim u punoj tlocrtnoj površini zgrade i kojoj funkcionalnoj cjelini pripada spremište u uličnoj zgradi i dvorište.

---

**ULIČNA (OSNOVNA) ZGRADA**

---

Namjena:	poslovna - uredska
Prizemlje	Prizemlje se sastoji od ulaznog zatvorenog stubišta, prolaza, prostorije, predprostora, čajne kuhinje, WC-a i spremišta. Na tavan se pristupa preko zatvorenog stubišta kojem se pristupa s strane dvorišnog pročelja zgrade.
Podrum	Podrum se sastoji od ulaznog stubišta, predprostora, kotlovnice i od dvije prostorije u funkciji spremišta Unutar osnovne zgrade smještena je funkcionalna cjelina br.1 i dio funkcionalne cjeline br. 1 spremište u podrumu.
Tlocrtna površina zgrade	132,00 m <sup>2</sup>
Stvarna (podna) površina prizemlja	104,55 m <sup>2</sup>
Korisna površina prizemlja	104,55 m <sup>2</sup>
Stvarna (podna) površina podruma	59,01 m <sup>2</sup>
Korisna površina podruma	20,65 m <sup>2</sup>
Završni (obrtnički) radovi, bravarski i stolarski radovi	Vrsta kao i stanje istih vidljivi su iz fotodokumentacije. Isti su u lošem građevinskom stanju.
Instalaterski radovi	Sve vrste instalaterskih radovi podložni su funkcionalnoj reviji zbog dugogodišnjeg nekorisćenja.
Funkcionalno stanje	Prije stavljanja u funkciju poslovnog prostora potrebno je adaptirati ili rekonstruirati sve završne (obrtničke), bravarske, stolarske i instalaterske sklopove zbog zastoja u održavanju i trošnosti istih zbog proteka održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata.

---

**DVORIŠNA (POMOĆNA) ZGRADA**

---

Namjena:	poslovna - uredska
	Sastoji se od natkrivenog ulaza, predprostora, tri prostorije, spremišta, čajne kuhinje i WC-a . Na tavan se pristupa drvenim stubama smještenim u spremištu.
	Unutar dvorišne (pomoćne) zgrade smještena je funkcionalna cjelina br.2.
Tlocrtna površina zgrade	77,80 m <sup>2</sup>
Stvarna (podna) površina prostorija	64,53 m <sup>2</sup>
Korisna površina	62,58 m <sup>2</sup>
Završni (obrtnički) radovi, bravarski i stolarski radovi	Vrsta kao i stanje istih vidljivi su iz fotodokumentacije. Isti su u lošem građevinskom stanju.



Instalaterski radovi	Sve vrste instalaterskih radovi podložni su funkcionalnoj reviji zbog dugogodišnjeg nekorištenja.
Funkcionalno stanje	Prije stavljanja u funkciju poslovnog prostora potrebno je adaptirati ili rekonstruirati sve završne (obrtničke), bravarske, stolarske i instalaterske sklopove zbog zastoja u održavanju i trošnosti istih zbog protoka održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata.

## 7.2.PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

ID izvatka: 42846

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE- KUĆA ZA POVREMENI BORAVAK

Zatražio/la: ANDELKO VUJEVA (51553413640)

ID Izvatka: 42846

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BARTULA KAŠIĆA 56, OSJEK	KARDINALA ALOIZIJA STEPINCA 59, OSJEK	KARDINALA ALOIZIJA STEPINCA 53, OSJEK	REISNEROVA ULICA 43A, OSJEK	GRGURA ČEVAPOVIĆA 9, OSJEK	IVANA GUNDULIĆA 27, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	4996	4998/1	5001	5016/2	5074	5171/2
6	K.O.	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	249	257	420	102	559	302
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	249	257	420	102	559	201,33
9	SUVLASNIČKI UDIJLO KOJI JE U PROMETU						2/3
10	K.Č.	4996	4998/1	5001	5016/2	5074	5171/2
11	K.O.	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)		206	195	82	279	91
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)			3			110
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)		51	222	20	280	101
15	GODINA IZGRADNJE	1968	1960	1930	1960	1930	1960
16	ETAŽNOST	PD + PR	PR	PD + PR	PR	PD + PR	PD + PR
17	GBP						
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	904.140,00	1.314.523,70	670.011,57	340.091,59	824.355,07	302.849,84
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	120.000,00	175.000,00	90.000,00	45.000,00	110.000,00	40.000,00
20	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.09.2022	20.07.2021	29.10.2019	01.02.2021	23.08.2021	01.04.2022
22	CIJENOVNI BLOK	TVRBA - STAMBENO	TVRBA - STAMBENO	TVRBA - STAMBENO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZRINJEVAC 9, OSUEK	KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 28A, OSUEK	KARDINALA A. STEPINCA 22, OSUEK	MATIE ANTUNA RELIKOVICA 17A, OSUEK	MATIE ANTUNA RELIKOVICA 13, OSUEK	IVANA GUNDULICA 14, OSUEK	IVANA GUNDULICA 16, OSUEK
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	5199/2,5199/3	5232/2,5232/3	5245/1	5262/4,5262/5	5264	5332/1	
6	K.O.	OSUEK,OSUEK	OSUEK,OSUEK	OSUEK	OSUEK,OSUEK	OSUEK	OSUEK	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	485	135	285	155	265	111	301
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	485	135	285	155	265	111	301
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	5199/2	5232/2	5245/1	5262/4	5264	5332/1	5332/2
11	K.O.	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	192		180		143	60	195
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	26						
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	267		105		122	51	106
15	GODINA IZGRADNJE	1970	1900	1930	1930	1968	1900	1968
16	ETAŽNOST	PR	PO + PR	PO + PR	PO + PR	PO + PR	PO + PR	PO + PR
17	G&P							
18	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	1.243.192,50	270.009,00	827.903,45	602.039,20	1.160.313,00	585.430,77	748.986,20
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	165.000,00	35.836,35	110.000,00	80.000,00	154.000,00	78.000,00	100.000,00
20	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.11.2022	29.11.2022	28.01.2022	17.12.2020	07.04.2023	19.11.2021	15.06.2021
22	CIJENOVNI BLOK	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SUNČANA 16, OSUEK	FRANJE KREŽME 4, OSUEK	ISTARSKA 24, OSUEK	DOBRIŠE CESARIĆA 25B, OSUEK	ZAGREBAČKA 25, OSUEK	REISNEROVA ULICA 5, OSUEK
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	5366	5565/5	6028	6043/3	6097	6120
6	K.O.	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	263	167	598	181	296	554
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	263	167	598	181	74	554
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					1/4	
10	K.Č.	5366	5565/5	6028	6043/3	6097	6120
11	K.O.	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK	OSUEK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m <sup>2</sup> )	158		260	91		106
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m <sup>2</sup> )	48		39			60
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )	57		299	90		388
15	GODINA IZGRADNJE	1930	1935	1960	1970	1920	1960
16	ETAŽNOST	PO + PR	PR	PR	PR	PO + PR	PR
17	GBP						
18	VRUEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	490.500,00	305.698,66	679.342,82	728.757,98	92.894,98	1.124.000,00
19	VRUEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	65.154,86	41.000,00	89.541,85	98.000,00	12.500,00	150.008,25
20	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.07.2021	14.02.2020	15.03.2021	03.02.2020	04.12.2019	29.06.2021
22	CIJENOVNI BLOK	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 3	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



## RAZLOZI ZA NEUVRŠTAVANJE U POREDBENI POSTUPAK ODREĐENOG BROJA NEKRETNINA

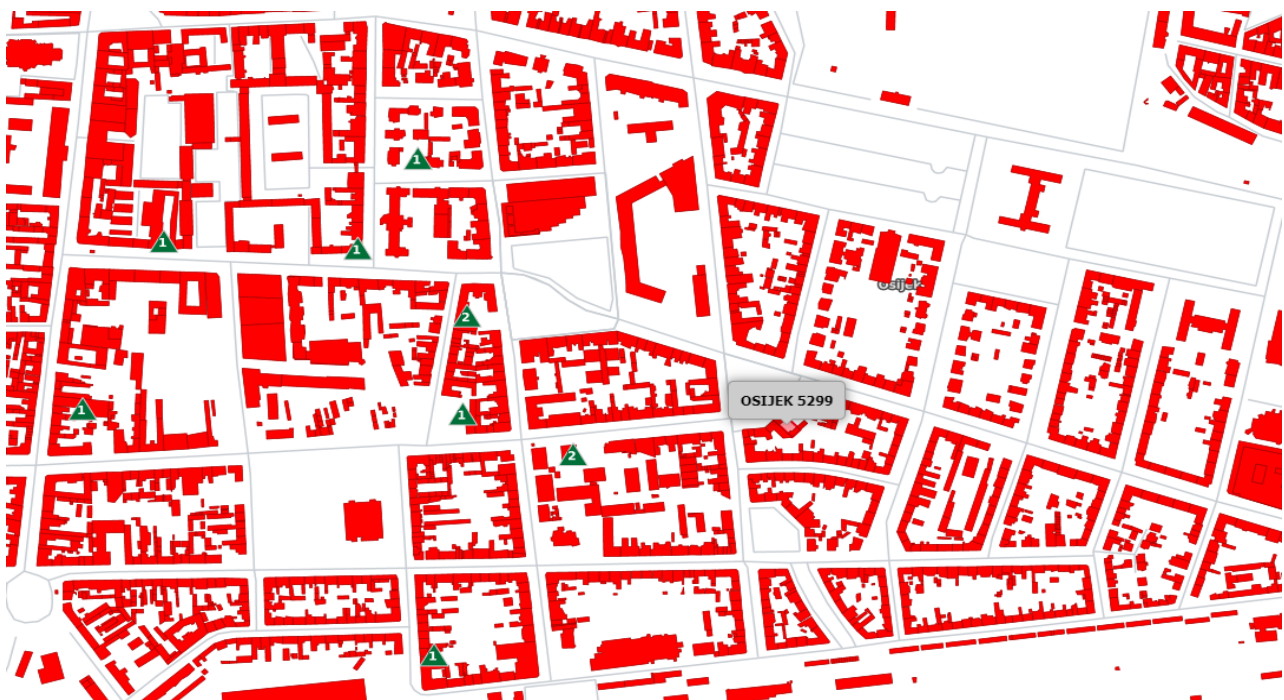
Nekretnine pod rednim brojevima 2, 4, 7, 15, 16, 17 i 19 se ne uvrštava u poredbeni postupak jer njihova svojstva po pitanju etažnosti nemaju dovoljno podudarnosti s procjenjivanom nekretninom. Sve navedene nekretnine nemaju podrum nego sam prizemlje a procjenjivana nekretnina se sastoji od podrum i od prizemlja.

Nekretnine pod rednim brojevima 6 i 18 se ne uvrštava u poredbeni postupak jer se njihova kupoprodaja odnosila na suvlasničke udjele a ne na cijele nekretnine što se može podvesti pod neuobičajene ili osobne okolnosti kupoprodaje.

Nekretnina pod rednim brojem 18. ima izrazito nisku kupoprodajnu vrijednost koja iznosi 12.500,00 € što se može podvesti pod neuobičajene ili osobne okolnosti kupoprodaje.

Nekretnina pod rednim brojem 7. ima izrazito visoku kupoprodajnu vrijednost koja iznosi 165.000,00 € što se može podvesti pod neuobičajene ili osobne okolnosti kupoprodaje.

**Napomena: U zahtjevu za izdavanje ZKC izvatka navedeno je da se traže poredbeni podaci za stambene zgrade jer je procjenjivana nekretnina izvorno bila stambena zgrada koje je naknadno pretvorena u poslovnu zgradu. Transakcija poredbenih poslovnih zgrada s sličnim svojstvima ima vrlo malo i iste su nedovoljne za statističku obradu a imaju nepouzdanu kupoprodajnu vrijednost što se može podvesti pod neuobičajene ili osobne okolnosti kupoprodaje.**



### 7.3. IZRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA FUNKCIONALNIH CIJELINA

#### IZRAČUN UKUPNE KORISNE VRIJEDNOSTI I UDJELA POJEDINIH KORISNIH VRIJEDNOSTI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE U ODNOSU NA UKUPNU VRIJEDNOST ZGRADE

##### A. Funkcionalna cjelina br. 1 koja je u vlasništvu Stečajne mase iza TRANSADRIA d.d. u stečaju- poslovni prostor u prizemlju smješten u uličnoj zgradi (glavna zgrada) i potkrovlju u naravi tavanskom prostoru

	Namjena prostorije	širina (m)	dužina (m)	Podna (stvarna) površina u m2	Ocjena korisne vrijednosti (Koeficijent)	Korisna površina	Udio korisne vrijednosti (Suvlasnički omjer)
1	Predprostor	4,23	2,53	10,70			
2	Soba prva na desno	5,38	4,27	22,97			
3	Soba druga na desno	5,38	3,88	20,87			
4	Soba treća na desno	5,38	2,96	15,92			
5	Soba ravno dvorišna strana	4,88	2,50	12,20			
6	Spremište	2,50	1,96	4,90			
		1,25	0,86	-1,08			
7	Čajna kuhinja	1,98	1,95	3,86			
8	WC	1,28	0,77	0,99			
9	Predprostor WC-a	1,00	0,95	0,95			
A. Ukupna podna (stvarna) površina :				<b>92,30</b>	1,00	<b>92,30</b>	
	<b>Pripadak</b>						
A.1.	Kotlovnica u podrumu (svjetla visina prostorije H=1,87 m)			<b>10,01</b>	0,35	<b>3,50</b>	
		2,75	1,80	4,95			
		2,75	1,84	5,06			
Ukupna stvarna (podna) površina zatvorenih prostora (m2)				<b>102,31</b>			
Korisna površina prizemlja ulične (glavne) zgrade i dijela podruma u kojem je smještena kotlovnica:						<b>95,80</b>	<b>553/1000</b>

##### Funkcionalna cjelina br. 2. koja je u vlasništvu Republike Hrvatske - poslovni prostor u dvorišnoj (pomoćnoj) zgradi kojem pripada podrumski prostor (spremište) u uličnoj zgradi

	Namjena prostorije	širina (m)	dužina (m)	Podna (stvarna) površina u m2	Ocjena korisne vrijednosti (Koeficijent)	Korisna površina	Udio korisne vrijednosti (Suvlasnički omjer)
1	Predprostor	3,17	1,34	4,25			
2	Soba na desno od ulaza	3,08	2,83	8,72			
3	Soba prva na lijevo	4,62	3,67	16,96			
4	Soba druga na lijevo	4,62	3,96	18,30			
5	Kuhinja i WC	4,30	1,56	6,71			
6	Spremište	2,87	1,99	5,71			
B. Ukupna podna (stvarna) površina :				<b>60,63</b>	1,00	<b>60,63</b>	
	<b>Sporedni dio</b>						
	Natkrivena terasa	2,3	1,95	<b>3,90</b>	0,50	<b>1,95</b>	
	<b>Pripadak</b>						



B.1.	SPREMISTE U PODRUMU ULIČNE ZGRADE (svjetla visina prostorija H=1,87 m)			42,39	0,35	14,84
	Prva prostorija u odnosu na zajednički predprostor	5,38	4,13	22,22		
	Druga prostorija u odnosu na zajednički predprostor	5,38	3,75	20,18		
Ukupna stvarna (podna) površina zatvorenih prostora (m2)				103,03		
Korisna površine dvorišne (pomoćne) zgrade i spremišta smještenog u podrumu ulične (glavne) zgrade:					77,42	447/1000
Ukupna korisna vrijednost svih posebnih dijelova zgrade:					173,22	1000/1000
<b>PROSTORIJE KOJI SU ZAJEDNIČKE I SLUŽE ZA PRISTUP PROSTORIMA I PROSTORIJAMA - U FUNKCIJI SU OBADVIJU UPORABNIH CJELINA</b>						
Ulična zgrada - prizemlje						
A.2.	Zajedničko ulazno stubište u zgradu	1,54	3,18	4,90	1,00	4,90
A.3.	Zajedničko predprostor u funkciji ulaska u prizemlje i koji služi za prolaz u dvorišnu zgradu	1,54	4,78	7,36	1,00	7,36
Ulična zgrada - prostorije u podrum						
A.4.	Pristupno stubište	3,1	0,87	2,70	0,35	0,94
A.5.	Predprostor	2,73	1,43	3,90	0,35	1,37
Ukupna (stvarna) površina (m2)				18,86		
Korisna vrijednost površina					14,57	

#### GEOMETRIJSKI POKAZATELJI ZGRADA

	Podna (stvarna) površina u m2	Ocjena korisne vrijednosti (Koeficijent)	Korisna površina
<b>PRIZEMLJE ULIČNE ZGRADE (A+A2+A3)</b>			
Tlocrtna površina zgrade		132,00	m2
Stvarna (podna) površina svih prostorija prizemlja	104,55	m2	
Korisna površina			104,55 m2
<b>PODRUM ULIČNE ZGRADE (A1+A4+A5+B1)</b>			
Stvarna (podna) površina prostorija	59,01	m2	
Korisna površina			20,65 m2
Ukupna korisna površina ulične zgrade			125,21 m2
<b>DVORIŠNA (POMOĆNA) ZGRADA</b>			
Tlocrtna površina zgrade		77,80	m2
Stvarna (podna) površina prostorija	64,53	m2	
Korisna površina dvorišne zgrade			62,58 m2

## 7.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI, MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA

UVRSTENI PODACI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA, ZKC Izvatka ID izvatka: 42846

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE KUPOPRODAJNIH CIJENA, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA SA ISKLJUČIVANJEM NEUOBILAŽENIH OKOLNOSTI (sintetizirani tabelarni prikaz)

Za potrebe međuvremenskog izjednačenja preuzeti su podaci iz "INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA - DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU" (podaci za 2 kvartal 2023.g.)

REDNI BROJ NEKRETNOSTI	ADRESA ZGRADE	Identifikacija zgrade u katastarskom operatu		TLOCRTNA PLOŠTA KUĆE (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (€)	CIJENA PO m <sup>2</sup> PLOŠTE KUĆE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				STATISTIČKA OBRADA	
		KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA					BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (max +/- 30 %)
1	BARTULA KAŠIĆA 56	Osijek	4996	140,00	120.000,00	857	20.09.2022.	139,65	165,78	1,19	1.018	19%	29%
3	KARDINALA A. STEPINCA 53	Osijek	5001	195,00	90.000,00	462	29.10.2019.	109,64	165,78	1,51	698	51%	-12%
5	GRGURA ČEVAPOVIĆA 9	Osijek	5074	211,00	110.000,00	521	23.08.2021.	122,62	165,78	1,35	705	35%	-11%
9	KARDINALA A. STEPINCA 22	Osijek	5245/1	180,00	110.000,00	611	28.01.2022.	132,32	165,78	1,25	766	25%	-3%
10	MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 17A	Osijek	5262/4	138,00	80.000,00	580	17.12.2020.	119,45	165,78	1,39	805	39%	2%
11	MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 13	Osijek	5264	143,00	154.000,00	1.077	07.04.2023.	165,78	165,78	1,00	1.077	0%	36%
13	IVANA GUNDULIĆA 16	Osijek	5332/2	195,00	100.000,00	513	15.06.2021.	122,17	165,78	1,36	696	36%	-12%
14	SUNČANA 16	Osijek	5366	158,00	65.154,86	412	27.07.2021.	122,62	165,78	1,35	558	35%	-29%
Nakon međuvremenskog izjednačenja prosječna jedinična cijena poredbene zgrade iznosi											790	€/m <sup>2</sup>	Tlocrtne površine

Poredbene nekretnosti pod brojevima 3. i 11. isključuju se iz daljnjeg postupka jer njihove jedinične cijene odstupaju više od +/- 40 % odnosno više od +/- 30 % u odnosu na prosjek.



Korak 2.

REDNI BROJ NEKRETNINE	ADRESA ZGRADE	Identifikacija zgrade u katastarskom operatu		TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m <sup>2</sup> )	VRJEDNOST NEKRETNINE (€)	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE KUĆE(€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				STATISTIČKA OBRADA	
		KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA					BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (max +/- 30 %)
1	BARTULA KAŠIĆA 56	Osijek	4996	140,00	<b>120.000,00</b>	857	20.09.2022.	139,65	165,78	1,19	1.018	19%	<b>34%</b>
5	GRGURA ČEVAPOVIĆA 9	Osijek	5074	211,00	<b>110.000,00</b>	521	23.08.2021.	122,62	165,78	1,35	705	35%	-7%
9	KARDINALA A. STEPINCA 22	Osijek	5245/1	180,00	<b>110.000,00</b>	611	28.01.2022.	132,32	165,78	1,25	766	25%	1%
10	MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 17A	Osijek	5262/4	138,00	<b>80.000,00</b>	580	17.12.2020.	119,45	165,78	1,39	805	39%	6%
13	IVANA GUNDULIĆA 16	Osijek	5332/2	195,00	<b>100.000,00</b>	513	15.06.2021.	122,17	165,78	1,36	696	36%	-8%
14	SUNČANA 16	Osijek	5366	158,00	<b>65.154,86</b>	412	27.07.2021.	122,62	165,78	1,35	558	35%	-26%
Nakon međuvremenskog izjednačenja prosječna jedinična cijena poredbene zgrade iznosi											<b>758</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	Tlocrtne površine

Poredbena nekretnina pod brojem 1.. isključuju se iz daljnjeg postupka jer njena jedinične cijene odstupa više od +/- 30 % u odnosu na prosjek.

## Korak 3.

REDNI BROJ NEKRETNINE	ADRESA ZGRADE	Identifikacija zgrade u katastarskom operatu		TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE KUĆE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				STATISTIČKA OBRADA	
		KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA					BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (max +/- 30 %)
5	GRGURA ČEVAPOVIĆA 9	Osijek	5074	211,00	<b>110.000,00</b>	521	23.08.2021.	122,62	165,78	1,35	705	35%	0%
9	KARDINALA A. STEPINCA 22	Osijek	5245/1	180,00	<b>110.000,00</b>	611	28.01.2022.	132,32	165,78	1,25	766	25%	8%
10	MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 17A	Osijek	5262/4	138,00	<b>80.000,00</b>	580	17.12.2020.	119,45	165,78	1,39	805	39%	14%
13	IVANA GUNDULIĆA 16	Osijek	5332/2	195,00	<b>100.000,00</b>	513	15.06.2021.	122,17	165,78	1,36	696	36%	-1%
14	SUNČANA 16	Osijek	5366	158,00	<b>65.154,86</b>	412	27.07.2021.	122,62	165,78	1,35	558	35%	-21%
Nakon međuvremenskog izjednačenja prosječna jedinična cijena poredbene zgrade iznosi											<b>706</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	Tlocrtne površine zgrade

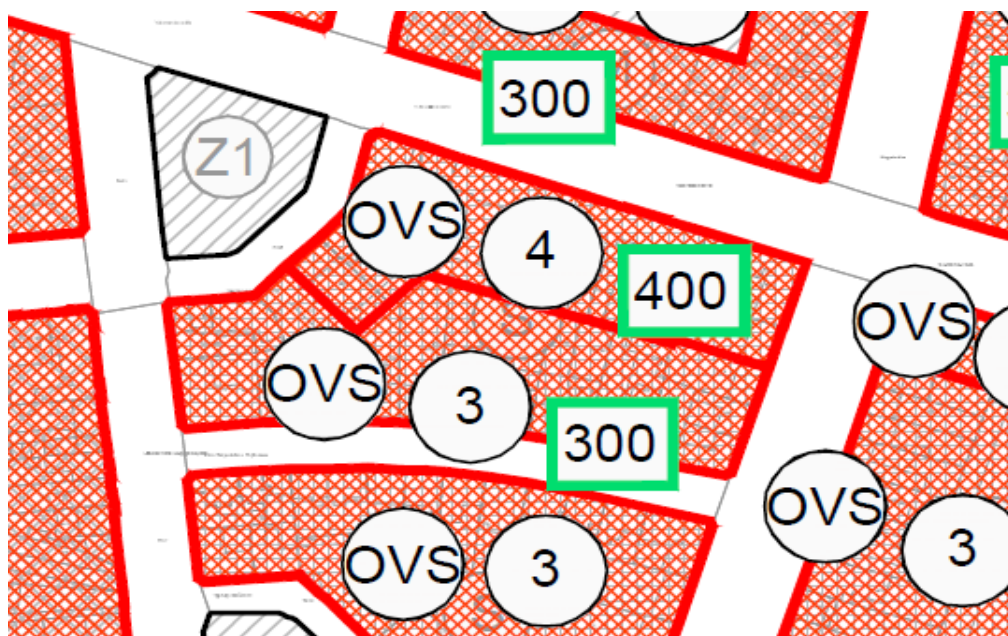
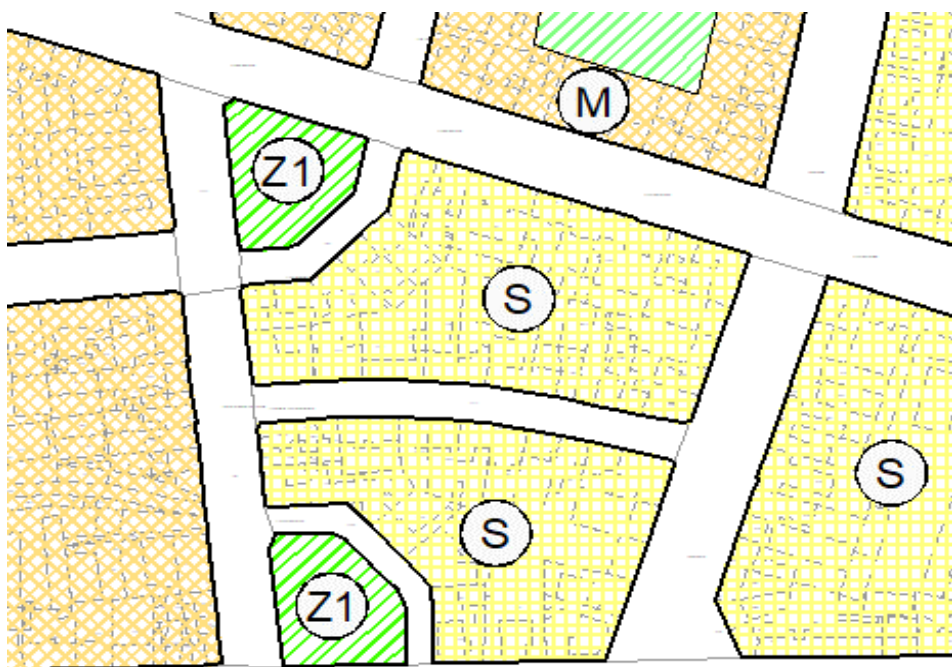
**POSTUPKA SVOĐENJA JEDINIČNE PROSJEČNE CIJENE POREDBENE NEKRETNINE NA JEDINIČNU CIJENU KORISNE POVRŠINE ULIČNE :**Jedinična cijena poredbene zgrade = **706,00** €/m<sup>2</sup>Tlocrtna površina ulične zgrade = 132,00 m<sup>2</sup>Ukupna procijenjena vrijednost ulične zgrade dobivena poredbenom metodom = **93.192** €Ukupna korisna površina ulične zgrade = 125,21 m<sup>2</sup>Jedinična cijena korisne površine posebnih dijelova zgrade = **744,29** €/m<sup>2</sup>



8.PROCJENA VRIJEDNOSTI KATASTARSKE ČESTICE U  
SVRHU ODREĐIVANJA UČEŠĆA ZEMLJIŠTA U  
VRIJEDNOSTI NEKRETENINE

## 8.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE KATASTARSKE ČESTICE

Katastarska općina:	OSIJEK
Katastarska čestica broj:	5299
Površina kat. čestice (m2):	433
ODLUKU o Izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka službeni glasnik 4/21	
<b>STAMBENA NAMJENA - S</b>	
Namjena:	S - STAMBENA NAMJENA
Način gradnje:	OVS - MJESOVITA GRADNJA
Koeficijent iskoristivosti:	2,5
Kategorija kat. čestice :	<b>1. kategorija</b>











[illegible]

## RAZLOZI ZA NEUVRŠTAVANJE U POREDBENI POSTUPAK NEKRETNINA

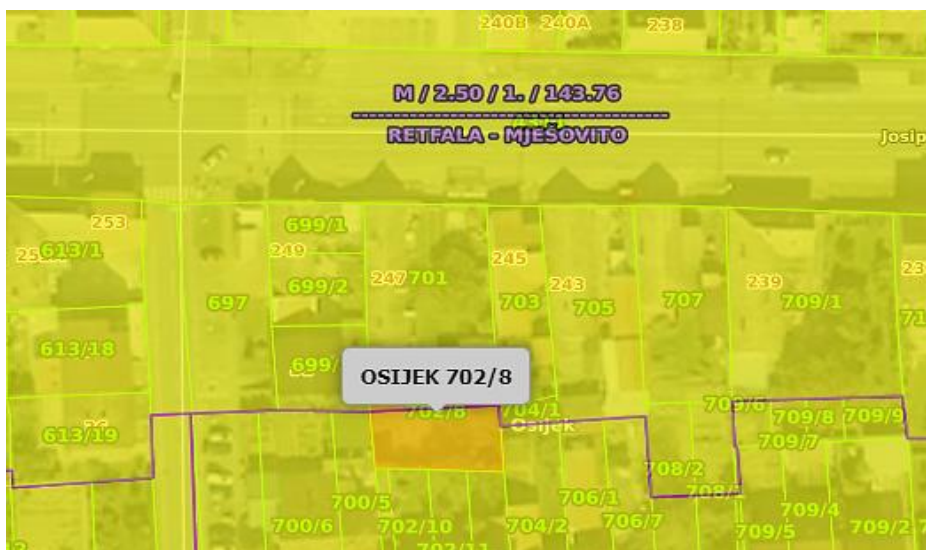
Nekretnine pod rednim brojem 8. 14. se ne uvrštavaju u poredbeni postupak jer su njihove jedinična cijene neuobičajeno niske u odnosu na preostale ponuđene

Nekretnina pod rednim brojem 11. ne uvrštava se u poredbeni postupak jer je njena površina u prometu izrazito niska.

Nekretnine pod rednim brojevima 5 i 17 se ne uvrštava u poredbeni postupak jer se njihova kupoprodaja odnosila na suvlasničke udjele a ne na cijele nekretnine što se može podvesti pod neuobičajene ili osobne okolnosti kupoprodaje.

Nekretnine pod rednim brojevima 15 i 17. se ne uvrštavaju u poredbeni postupak jer su njihove površine u prometu neuobičajeno visoke u odnosu na preostale ponuđene nekretnine.

ID Izvatka 42921 izrađen je za potrebe procjene vrijednosti katastarske čestice 702/8 k.o. Osijek



Procjenjivana katastarska čestica k.o. Osijek sličnih je svojstava i nalazi se u cjenovnom bloku koji čini grupu katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu.





### 8.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH ZEMLJIŠTA, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA

Tablica 1. Uvršteni podaci s Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka: 42921

REDNI BROJ NEKRETNOSTI	ADRESA	KATASTARSKA		NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
		k.o.	k.č.br.				
1	STROSMAYEROVA 108	Osijek	1172, 1173	M	542	101,48	08.01.2020.
2	ANTE PARADZIKA 2	Osijek	1595	M	139	145,00	29.01.2020.
3	STROSMAYEROVA 279	Osijek	579	M	324	61,30	05.10.2020.
4	STROSMAYEROVA 279	Osijek	579	M	324	65,19	14.01.2021.
6	STROSMAYEROVA 274	Osijek	496	M	1.253	89,66	17.02.2021.
7	STROSMAYEROVA 97	Osijek	1542	M	1.194	80,41	01.03.2021.
9	STROSMAYEROVA 191	Osijek	762/1	M	983	79,09	15.04.2021.
10	STROSMAYEROVA 335	Osijek	510/2	M	132	151,86	12.11.2021.
13	STROSMAYEROVA 189	Osijek	764/3	M	242	55,00	25.02.2022.
16	STROSMAYEROVA 274A	Osijek	499/1, 499/2	M	984	88,65	17.02.2021.
18	STROSMAYEROVA 139	Osijek	1615	M	961	166,49	02.09.2022.
19	STROSMAYEROVA 238	Osijek	303	M	1.012	123,14	29.04.2022.
20	STROSMAYEROVA 90	Osijek	1277, 1278	M	977	95,17	30.03.2023.

**Tablica 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korišteni su dostupni podaci "Tablica 13.1.4.: Indeksi cijena stambenih objekata, izvor: DZS"

REDNI BROJ NEKRETNINE	ADRESA	KATASTARSKA		NAMJENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU m <sup>2</sup>	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KP	Indeks	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )
		k.o.	k.č.br.									
1	STROSMAYEROVA 108	Osijek	1172, 1173	M	542	1	101,48	08.01.2020.	165,78	109,31	1,52	153,90
2	ANTE PARADŽIKA 2	Osijek	1595	M	139	1	145,00	29.01.2020.	165,78	109,31	1,52	219,91
3	STROSMAYEROVA 279	Osijek	579	M	324	1	61,30	05.10.2020.	165,78	119,45	1,39	85,08
4	STROSMAYEROVA 279	Osijek	579	M	324	1	65,19	14.01.2021.	165,78	115,71	1,43	93,40
6	STROSMAYEROVA 274	Osijek	496	M	1253	1	89,66	17.02.2021.	165,78	115,71	1,43	128,46
7	STROSMAYEROVA 97	Osijek	1542	M	1194	1	80,41	01.03.2021.	165,78	115,71	1,43	115,20
9	STROSMAYEROVA 191	Osijek	762/1	M	983	1	79,09	15.04.2021.	165,78	122,17	1,36	107,32
10	STROSMAYEROVA 335	Osijek	510/2	M	131,5	1	151,86	12.11.2021.	165,78	124,37	1,33	202,42
13	STROSMAYEROVA 189	Osijek	764/3	M	242	1	55,00	25.02.2022.	165,78	132,32	1,25	68,91
16	STROSMAYEROVA 274A	Osijek	499/1, 499/2	M	984	1	88,65	17.02.2021.	165,78	115,71	1,43	127,01
18	STROSMAYEROVA 139	Osijek	1615	M	961	1	166,49	02.09.2022.	165,78	139,65	1,19	197,64
19	STROSMAYEROVA 238	Osijek	303	M	1012	1	123,14	29.04.2022.	165,78	140,80	1,18	144,99
20	STROSMAYEROVA 90	Osijek	1277, 1278	M	977	1	95,17	30.03.2023.	165,78	154,22	1,07	102,30
												134,35

**Tablica 3.A INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

REDNI BROJ NEKRETNINE	ADRESA	POVRŠINA U PROMETU m <sup>2</sup>	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE JEDINIČNIH CIJENA					MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA POREDBENIH NEKRETNINA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU	STATISTIČKA OBRADA		
					ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENOG ZEMLJIŠTA	ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KP (poredbenog zemljišta)	KP (procjenjivanog zemljišta)	ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE KORIŠTENJA					MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (max +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE (max +/- 30 %)
1	STROSMAYEROVA 108	542	101,48	153,90	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	153,90	1	1	1,00	153,90	52%	15%
2	ANTE PARADŽIKA 2	139	145,00	219,91	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	219,91	1	1	1,00	219,91	52%	64%
3	STROSMAYEROVA 279	324	61,30	85,08	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	85,08	1	1	1,00	85,08	39%	-37%
4	STROSMAYEROVA 279	324	65,19	93,40	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	93,40	1	1	1,00	93,40	43%	-30%
6	STROSMAYEROVA 274	1253	89,66	128,46	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	128,46	1	1	1,00	128,46	43%	-4%
7	STROSMAYEROVA 97	1194	80,41	115,20	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	115,20	1	1	1,00	115,20	43%	-14%
9	STROSMAYEROVA 191	983	79,09	107,32	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	107,32	1	1	1,00	107,32	36%	-20%
10	STROSMAYEROVA 335	131,5	151,86	202,42	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	202,42	1	1	1,00	202,42	33%	51%
13	STROSMAYEROVA 189	242	55,00	68,91	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	68,91	1	1	1,00	68,91	25%	-49%
16	STROSMAYEROVA 274A	984	88,65	127,01	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	127,01	1	1	1,00	127,01	43%	-5%
18	STROSMAYEROVA 139	961	166,49	197,64	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	197,64	1	1	1,00	197,64	19%	47%
19	STROSMAYEROVA 238	1012	123,14	144,99	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	144,99	1	1	1,00	144,99	18%	8%
20	STROSMAYEROVA 90	977	95,17	102,30	1,60	1,60	1,3	1,3	1,0	102,30	1	1	1,00	102,30	7%	-24%
prosječna jedinična vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade :														134,35	€/m <sup>2</sup>	

Poredbena nekretnina pod rednim brojem 13 isključuje se iz daljnjeg postupka jer jedinična cijena katastarske čestica odstupa od prosjeka (odstupanje kupoprodajne cijene veće je od ±30% odnosno veća je od +/- 40 % u odnosu na prosječnu kupoprodajna cijena poredbene nekretnine nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja - Članak 4. Pravilnika)



**Tablica 3.B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

REDNI BROJ NEKRETNINE	ADRESA	POVRŠINA U PROMETU m <sup>2</sup>	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE JEDINIČNIH CIJENA					MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA POREDBENIH NEKRETNINA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU	STATISTIČKA OBRADA		
					ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENOG ZEMLJIŠTA	ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KP (poredbenog zemljišta)	KP (procjenjivanog zemljišta)	ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE KORIŠTENJA					MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (max +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE (max +/- 30 %)
3	STROSMAYEROVA 279	324	61,3	85,08	2,5	2,5	1,6	1,6	1,0	85,08	1	1	1,00	85,08	0%	-25%
9	STROSMAYEROVA 191	983	79,09	107,32	2,5	2,5	1,6	1,6	1,0	107,32	1	1	1,00	107,32	0%	-5%
16	STROSMAYEROVA 274A	984	88,65	127,01	2,5	2,5	1,6	1,6	1,0	127,01	1	1	1,00	127,01	0%	12%
19	STROSMAYEROVA 238	1012	123,14	144,99	2,5	2,5	1,6	1,6	1,0	144,99	1	1	1,00	144,99	0%	28%
20	STROSMAYEROVA 90	977	95,17	102,30	2,5	2,5	1,6	1,6	1,0	102,30	1	1	1,00	102,30	0%	-10%
prosječna jedinična vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade :														<b>113,34</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	

## 9. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize pribavljenih isprava i provedenog postupka izračuna, procjenitelj je mišljenja da procijenjena vrijednost nekretnina koje čine dvoje funkcionalne cjeline prema slijedećem iznosi:

Katastarska općina u ZK: OSIJEK

Broj ZK uložka: 2012

Katastarska čestica broj: 5299

### PROCJENJENA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Površina katastarske čestice	<b>433,00</b>	m2
Jedinična vrijednost katastarske čestice	<b>113,34</b>	€/m2
Ukupna procijenjena vrijednost katastarske čestice	<b>49.076,15</b>	€

### PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE KAO CJELINE KOJA PROCJENA OBUHVAĆA ULIČNU I DVORIŠNU ZGRADU I GRAĐEVINSKU ČESTICU

Ukupna vrijednost nekretnine koju čine obje funkcionalne cjeline koje tvore uličnu i dvorišnu (pomoćnu) zgradu s katastarskom česticom (zemljištem) na kojoj su smještene zgrade	<b>128.925,85</b>	€
--	-------------------	---

### RAZGRANIČENJE PROCJENJENE VRIJEDNOST NEKRETNINE NA FUNKCIONALNE CJELINE S PRIPADAJUĆIM SUVLASNIČKIM UDJELOM KATASTARSKE ČESTICE

Korisna površina funkcionalne cjeline 1 u vlasništvu TRANSADRIA d.d. u stečaju koja se sastoji od poslovnog prostora smještenog u uličnoj zgradi i od kotlovnice u podrumu kojem pripada tavanski prostor u cjelini	<b>95,80</b>	m2	
Jedinična cijena funkcionalne cjeline	<b>744,29</b>	€/m2	100,00%
Ukupna vrijednost funkcionalne cjeline s pripadajućim suvlasničkim omjerom zemljišta	<b>71.301,67</b>	€	
Suvlasnički omjer = 553/1000	<b>0,553</b>		
Pripadajući dio procijenjene vrijednosti nekretnine koji otpada na razmjerni dio katastarske čestice	<b>27.139,11</b>	€	38,06%
Pripadajući dio procijenjene vrijednosti koji otpada na poslovni prostor (građevinu) bez zemljišta	<b>44.162,56</b>	€	61,94%

Korisna površina funkcionalne cjeline 2 u vlasništvu Republike Hrvatske koja se sastoji od poslovnog prostora smještenog u dvorišnoj (pomoćnoj zgradi kojem pripada tavanški prostor u cjelini i kojem pripada spremište u podrumu ulične zgrade	<b>77,42</b>	m2	
Jedinična cijena funkcionalne cjeline	<b>744,29</b>	€/m2	
Ukupna vrijednost funkcionalne cjeline s pripadajućim suvlasničkim omjerom zemljišta	<b>57.624,18 €</b>		100,00%
Suvlasnički omjer = 447/1000	<b>0,447</b>		
Pripadajući dio procijenjene vrijednosti nekretnine koji otpada na razmjerni dio katastarske čestice	<b>21.937,04 €</b>		38,07%
Pripadajući dio procijenjene vrijednosti koji otpada na poslovni prostor (građevinu) bez zemljišta	<b>35.687,15 €</b>		61,93%

**UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST  
NEKRETNINE KOJU ČINE DVIJE ZGRADE I  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

**128.925,85 €**

Procijenjeni dio nekretnine u vlasništvu Stečajne mase iza TRANSADRIA d.d. u stečaju koji suvlasnički dio se sastoji od uredskih prostorija u glavnoj zgradi u prizemlju i kojem pripada tavan i kotlovnica u podrumu bez zemljišta	<b>44.162,56 €</b>		34,25%
Zaokruženo prema pravilniku:	<b>44.000,00 €</b>		
Procijenjeni dio nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koji suvlasnički dio se sastoji od uredskih prostorija u pomoćnoj (dvorišnoj) zgradi smještenih u prizemlju i tavan kojem suvlasničkom dijelu pripada spremište u podrumu ulične (glavne) zgrade s vlasništvom kompletnog zemljišta (katastarska čestica na koji su izgrađene zgrade)	<b>84.763,29 €</b>		65,75%
Zaokruženo prema pravilniku:	<b>85.000,00 €</b>		

Zagreb, 04.11.2023.g.

Procjenitelj: Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



---

## 10. IZJAVA

---

Procjembeni elaborat o osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine izrađen je nepristrano i neovisno uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenjivanju nekretnina te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke.

Zagreb 04.11.2023.g.

Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

### NAPOMENA:

Ovaj elaborat izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i stranaka u upravnom postupku radi utvrđivanja stanja i vrijednosti nekretnine za služnost vodova i ne može se koristiti u druge svrhe.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem vijesti, objavljivanjem, davanjem na uvid ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podatak. Navedeno vrijedi kako za Naručitelja tako i za stranke u upravnom postupku.

Posjedovanje ovog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od izvorne namijenjene.