



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, HR 31000 OSIJEK
OIB: 61547182596*

Naziv građevine/nekretnine:

Neizgrađeno građevinsko zemljište (oranica r. Krčevine)

Lokacija građevine/nekretnine:

*HR - 31000 Osijek, Vukovarska cesta
k.č.br. 9997/1; 9997/2; 10021 zkul. 6741; 1712; 1418 k.o. Osijek*

Svrha elaborata:

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

Oznaka /broj elaborata:

2020/25001

Mjesto i vrijeme:

Osijek, siječanj, 2020.



**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, UKOVARSKA 215, HR 31000 OSIJEK								
Broj elaborata	2020/25001								
Datum očevida	15.01. 2020god.								
Datum kakvoće	15.01. 2020god.								
Datum vrednovanja	15.01. 2020god.								
Adresa nekretnine	Županija	OBŽ							
	Grad i poštanski broj								
	Naziv ulica i k.b.	HR - 31000 Osijek, Vukovarska cesta							
	Gradska četvrt								
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							58.663,90	€	
							437.000,00	HRK	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	nema upisa							
	dozvole:	15/2/1968.g		L.D.		G.D.		UP.D.	ET-V
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Zgrada upisana i ucrтана u gruntovnici i katastarskom operatu.							
ZK (KPU)	Općinski sud	Osijek							
	Katastarska općina	Osijek							
	Katastarska čestica	9997/1; 9997/2; 10021							
	Zk uložak / poduložak	6741; 1712; 1418							
	Površina zemljišta (m2)	6.937							
Vrsta nekretnine		Neizgrađeno građevinsko zemljište (oranica r. Krčevine)						poslovna	
Klasifikacija nekretnine		4							
Kategorija lokacije / tip lokacije		III	C				EC	-	
Godina gradnje / rekonstrukcije									
Površina objekta	bruto (m2)								
	netto (m2)								
Cijena/ m2 objekta (€/m2)									
Cijena/ m2 zemljišta (€/m2)		8,46							
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija							
	Procjenu izvršio:	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
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
 - 5.2. Poredbena metoda
 - 5.3. Posebna obilježja i karakteristike
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK
7. IZJAVA PROCJENITELJA
8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Neizgrađeno građevinsko zemljište (oranica r. Krčevine)

Lokacija: HR - 31000 Osijek, Vukovarska cesta

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

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 15.01. 2020god.

Datum kakvoće: 15.01. 2020god.

Datum vrednovanja: 15.01. 2020god.

Svrha procjene

Prema zahtjevu, te prihvaćenoj ponudi br. 2020/25001 od siječnja 2020 god, po predstavniku OPEKA DD u stečaju, Osijek, potebito je izraditi procjenjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine na dan vrednovanja a sve za potrebe prodaje - unovčenja nekretnina iz stečajne mase tvrtke - na dan vrednovanja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

Primjena propisa, literaturre 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 mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

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

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

1. Baza podataka o procjeni nekretnina, Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) čl. 57. stav 1 - 7
3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te
4. Tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

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 ocjenjena 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.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Osijek
Katastarska općina: Osijek
Uložak broj: 6741; 1712; 1418
PUložak broj: -
Čestica: 1 parcele 9997/1; 9997/2; 10021
Opis nekretnina: KUĆA BR. 66 I DVOR. U DIONICAMA 759
VOĆNJAK DIONICE 2.395
ORANICA VINOGRADI 3.783

Površina (m2) : 6.937 m2 (korisna veličina - m2)
Vlasnik: OPEKA DD u stečaju, Osijek 1/1 dijela

Nema izgrađenih zgada.

Energo certifikat - nepotrebno

Teret: sukladno upisu u ZK

Legalnost:

nema upisa

Napomena: ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 28.07.2014.
br. klasa UP/I-612-08/10--06/0497, Urbroj 532-04-01-03-02/3-14-2, zabilježuje se na nekretninama u A, da
arheološko nalazište Ciglana - Zeleno polje u Osijeku, Donji grad, ima svojstvo kulturnog dobra;

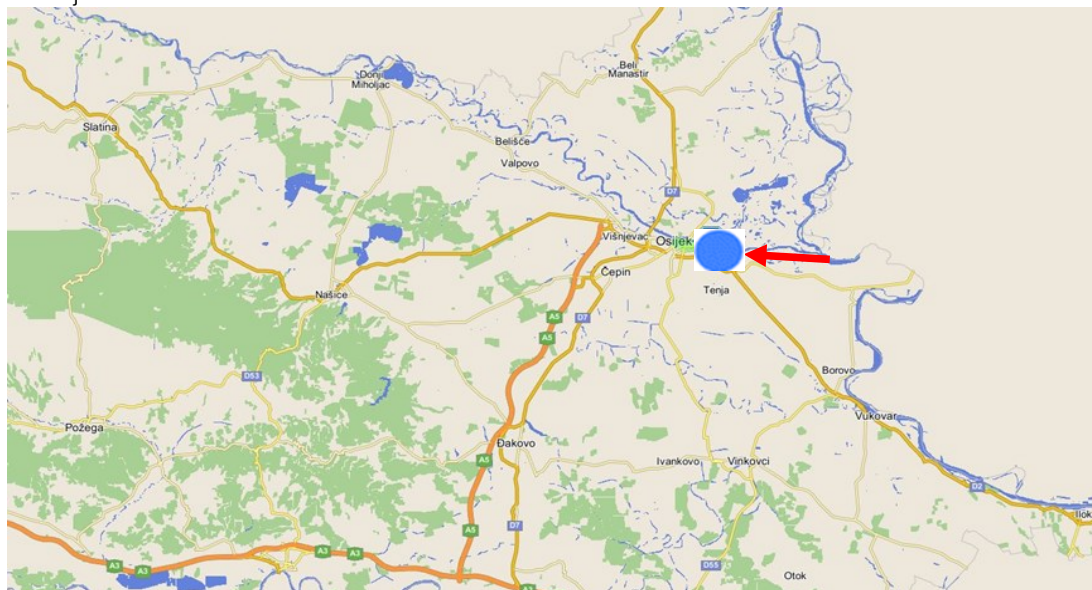
Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi na frekventnoj lokaciji u gospodarskoj zoni.

Mikrolokacija



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Kretanje po uzlaznoj lijini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

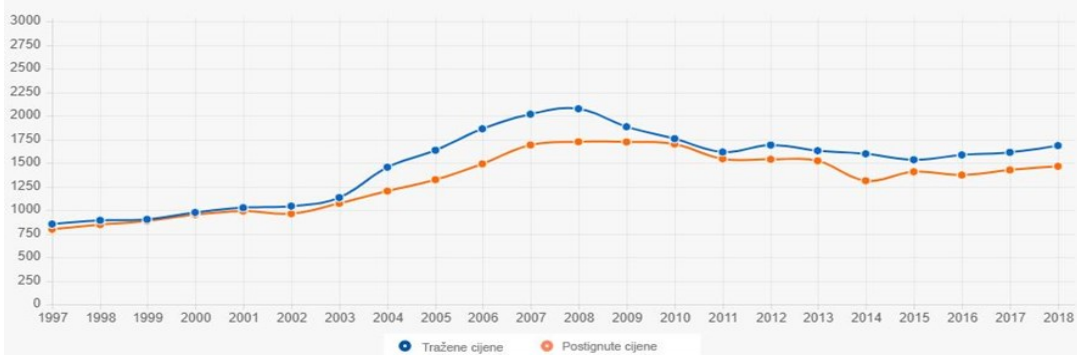
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

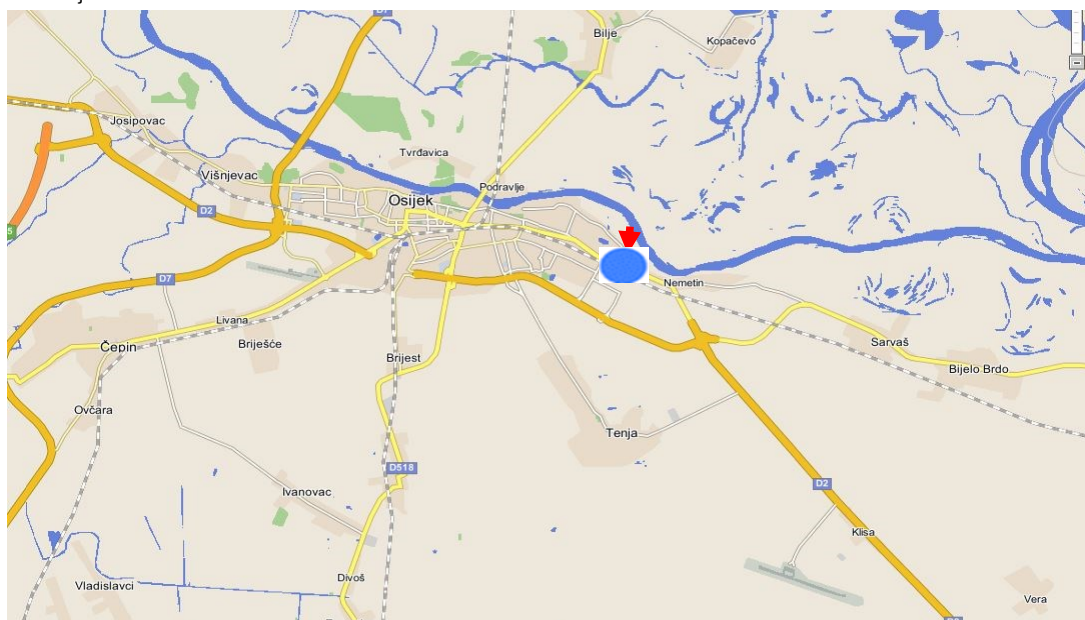
Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015. g., u HR za stanogradnju



Makrolokacija



Procjenjivana nekretnina - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE nalazi se u gradu Osijeku, Vukovarska cesta, locirana u neposredno uz luku na r. Dravi, izlaz na ŽC4068, te DC417, odnosno DC2.

GUP-om grada Osijeka, zemljište se nalazi u zoni namjene "G" - gospodarske namjene(pretežito)

100

Površine preuzete iz posjedovnog lista - vlasničkog lista- temeljem posebnih propisa o izračunu površina

3.1. Zemljišta

Čestica se nalazi u zoni gospodarske namjene u promatranoj katastarskoj općini.

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz		namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2	3.597	
Osijek	6741	9997/1	759			oronica
	1712	9997/2	2.395			
	1418	10021	3.783			
UKUPNO :			6.937			

NEKRETNINA

Neizgrađeno poljoprivredno zemljište(sa dozvoljenom gradnjom)

STATUS NEKRETNINE

U neizgrađenom dijelu naselja, uz županijsku cestu do obilazne ceste naselja - državnu cestu.

NAMJENA NEKRETNINE

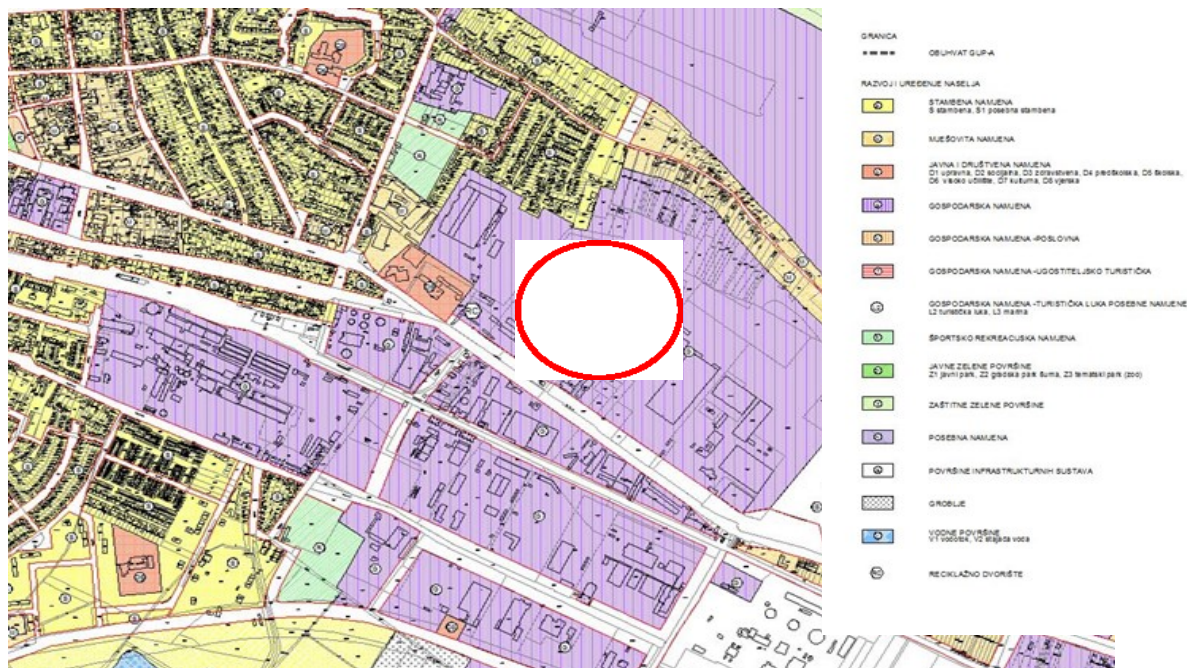
Neizgrađeno zemljište se nalazi u izvan građevinske zone temeljem Prostorno plana/GUP-a grada Osijeka iz 2007, sa zadnjim dodacima i izmjenama iz 2017.god.

PREDHODNA NAMJENA

organica

NAČELO PRETHODNOG UČINKA

Izgrađeno/neizgrađeno građevinsko zemljište, "G" gospodarske namjene



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Vanjsko uređenje, okruženje

Na lokaciji je izvršena uređanja i slične aktivnosti. Lokacija se uređuje. Parcele nemaju izlaz na JP, Pristup ograničen

Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba, ispred parcele.

Izvidom na terenu ustanovljeno je da parcele/a imaju ograničenja, pravilan do nepraviln oblik, dostupne infrastrukturne sadržaje za uređena zemljišta.

Zemljište

Na parcelama je vršeno rudarenje - izmješano zemljište.

Priključci

Parcela ima dostupne/ posjeduje potrebite infrastrukturne - priključke.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoje saznanja o zagađenju tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Lokacija je uređen - tvornički krug, jedna parcela je neuređeno i zapušteno zemljište. Upis u zemljišne knjige odgovara kulturi - u naravi. Na parceli opisa "kuća i dvor", je porušena bez dokumentacije.

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

2. 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, udraženost 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)

Ovom se metodom procjenjuje visina reproduksijskih troškova, odnosno troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine, a zatim se od tako dobivene vrijednosti oduzima iznos amortizacije. Tom iznosu pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada predmetnoj nekretnini.

Metoda se može primjenjivati i za procjene nekretnina o kojima nema dovoljno podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), ali i za nekretnine kojima osnovna namjena nije ostvarivanje dobiti (npr. škole, muzeji itd).

Bit ove metode je da kod racionalnog kupca ne postoji interes za kupnju predmetne nekretnine ako se za nižu cijenu može izgraditi (pod)jednaka građevina na zemljištu određene veličine na istoj lokaciji i/ili u neposrednoj blizini.. 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/ NEUOBICAJENE 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 (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Odabrana metoda procjene za vrijednost nekretnine - neizgrađenog građevinskog zemljišta, je poredbena metoda.

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

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. Očevid izvršen u potpunosti zbog dostupnosti i kooperativnosti, te utvrđeno sukladnost predmetnih nekretnina.

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 ugovora o najmu/zakupu eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o zakupu/najmu nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih zakupa/najma za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u istoj katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
15.01.	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	6.937
UKUPNO:			6.937

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

POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija/cjenovni blok	ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Veličina u prometu (m ²)	Zakup/najam (Kn/mj)	Zakup/najam JC (Kn/mj/m ²)
1	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	910625	30.04.18.	233	23.300,00 kn	100,00
2	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	910623	30.04.18.	946	94.600,00 kn	100,00
3	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	116081	16.07.19.	882	70.300,00 kn	79,71
4	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	1106996	23.04.19.	3109	248.200,00 kn	79,83
5	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	1018023	02.08.18.	2128	150.000,00 kn	70,49
6	NEMETIN - GOSPODARSKO	784558	07.07.17.	8275	744.750,00 kn	90,00

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

1 poredbena nekretnina približna cijena

3 poredbena nekretnina približna cijena

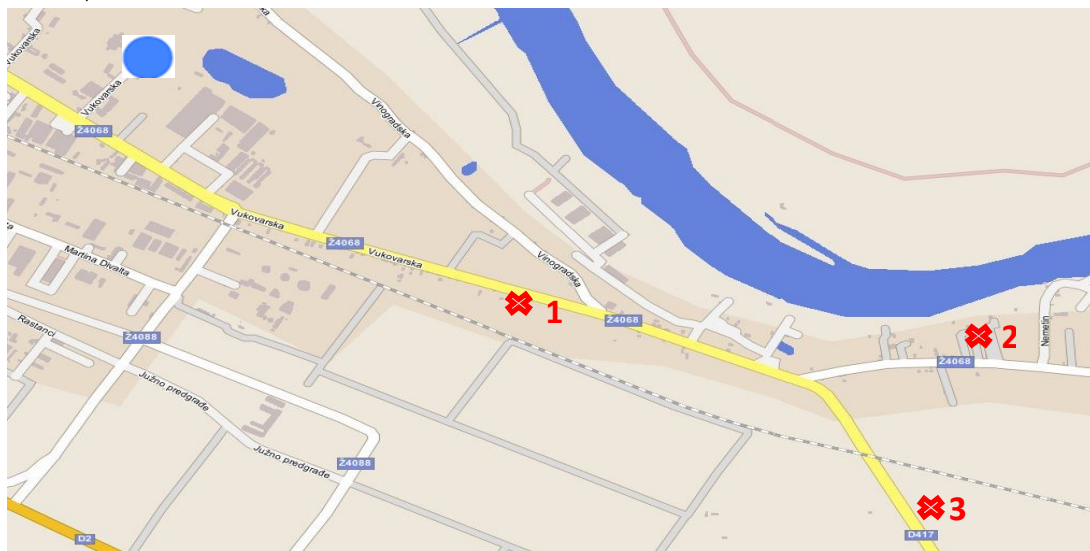
5 poredbena nekretnina približna cijena

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 je postignuto, te neće biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo bi bilo prvenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina različitih karakteristika u odnosu na usporedne, te nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID ZKC	Datum ugovora	Veličina u prometu (m ²)	zakup/najam (Kn/mj)	zakup/najam JC (Kn/mj/m ²)
2	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	10158/1	910623	30.4.2018	946,00	94.600,00	100,00
4	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	10421/2	1106996	23.4.2019	3.109,00	248.200,00	79,83
6	NEMETIN - GOSPODARSKO	10440/16	784558	7.7.2017	8.275,00	744.750,00	90,00

Lokacije usporedivi i promatrane nekretnina:



5.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Osijek	Osijek	Osijek	Osijek
Lokacija	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	NEMETIN - GOSPODARSKO
Nekretnina	GZe	GZe	GZe	GZe
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2020	2Q2018	2Q2019	3Q2017
Površina (m2) (GZ)	6.937,00	946,00	3.109,00	8.275,00
Površina (m2) (NKP)				
Cijena (€)	-	12.698	33.315	99.966
Cijena po m2	-	13,42	10,72	12,08
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	4Q2020	2Q2018	2Q2019	3Q2017
DZS	102,24	102,24	102,24	100,20
Vremensko usklađenje	-	0,0%	0,0%	2,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	13,43	10,72	12,33

interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe (trenutno nisu propisani; k - 1,0)

KVALITATIVNI PRIKAZ ZEMLJIŠTA	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	2015-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
	Starost nekretnine		-	-	-
	1950-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina - oblik	6.937	946	3.109	8.275
	2015-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
	Mikrolokacija	dobra	dobra	dobra	dobra
	1950-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
	Buka	nema	nema	nema	nema
	1950-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
	Infrastruktura	-	-	-	-
	2015-2018	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupno korekcija					
Ukupna korekcija (Kp)		1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor korekcije (Fk)		1,00	1,00	1,00	1,00

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1								
OPIS	CJENOVNI BLOK - DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2							
	koeficijenti povoljnosti - K _p				poredbene nekretnine			
KATEGORIJA	70%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	0,70	9,40	1,00	7,50	0,70	8,46
MJERA KORIŠTENJA	M	0,6		0,6		0,6		0,6
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78
	(k - O) K/PNn		1,00		1,00		1,00	
prilagodba	€/m ²			9,40		7,51		8,46
VELIČINA	1	manja	1	slična	1	veća	1	
	prilagodba	1,00	9,40	1,00	7,51	1,00	8,46	
LOKACIJA	1,00	slična	1,00	slična	1,00	slična	1,00	
	prilagodba	1,00	9,40	1,00	7,51	1,00	8,46	
PRILAGODBA - I	€/m ²		9,40		7,51		8,46	

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

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

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

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

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad k_f = \frac{PN(k_i)}{UN(k_i)}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	€/m ²	PODJEDINO(±30)	(apsolutno)	(apsolutno)
PODATCI	1 DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1	9,40	-11%	-0,94	0,89
	2 DONJI GRAD - GOSPODARSKO 2	7,51	11%	0,95	0,90
	3 NEMETIN - GOSPODARSKO	8,46	0%	0,00	0,00
	POREDBENE NEKRETNINE		PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek	Odstupanje		Vrijednost	
	€/m ²	€/m ²	GRUPNO (± 30)	Kp x Fk	€/m ²
	8,46	0,78	9%	1,00	8,46

ZEMLJIŠTE -(GZ)	6.937	×	8,4567	58.663,90 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) (oranica i sl.)	0	×	0,0000	0,00 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	6.937			58.663,90 €

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

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 veličine k =1,0.

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 isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Nekretnina prema svom položaju, geometriji nije djeljiva - mogućnost geometrijske diobe - nije moguća.

Parcele nemaju izlaz na javnu površinu.

Nekretnina se nalazi u zoni dozvoljene gradnja (građevinsko područje), prema GUP-u namjene - "G" - gossposkarske, održavana i na dan vrednovanja nisu potrebna značajna ulaganja u istu.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **utrživu u određenom vremenu.***

Navedeni iznos procijenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Neizgrađeno građevinsko zemljište (oranica r. Krčevine)

na adresi: HR - 31000 Osijek, Vukovarska cesta

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

OIB: 61547182596

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

58.663,90 €

ili

437.000,00 kn

Na dan, 24. siječanj 2020. srednji tečaj NBH 1 € = 7,45 kn

ili po jedinici mjere €/m² odnosno kn/m²

Pz = 6.937 m²

TVz / Pz = 8,4567 €/m²

63,0022 kn/m²

Raspodjela vrijednosti po zk.ul.

POPIS PARCELA			namjena	Gze		vrijednost
k.o.	zk.ul.	kč.br.	PP	m2	3,597	HRK
Osijek	6741	9997/1		759		48.000,00
	1712	9997/2		2.395		151.000,00
	1418	10021		3.783		238.000,00
UKUPNO :				6.937		437.000,00

Osijek, 24. siječanj 2020. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4



7. IZJAVA PROCJENITELJA

Kratki osvrti na procjenu ili 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 procjembenog 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 procjembenom 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 procjembenom 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.

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4



8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 6741

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27355/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9997/1	KUĆA BR. 66 I DVOR. U DIONICAMA			759	
		UKUPNO:			759	

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; URB: 532-04-01-03-02/3-14-2 28.07.2014, zabilježuje se svojstvo kulturnoga dobra za Arheološko nalazište Ciglena - Zeleno polje u Osijeku, na kčbr. 9997/1, upisana 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	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Okvirni ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava od 22.03.2018. broj OV- 2228/2018 uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.000.000,00 kn (slovima: trideset milijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: EUROKAMEN D.O.O., OIB: 05466936326, SVETOG PETKA 40A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA	30.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen zk. ul. 6741 k.o. Osijek, a kao sporedne hipoteke zk.ul. 1712 i zk.ul. 1418 k.o. Osijek.		na 1.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 1712

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27355/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9997/2	VOČNJAK DIONICE			2395	
		UKUPNO:			2395	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 24.12.2018.g. pod brojem Z-27355/2018 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 Cigłana - Zeleno polje u Osijeku, na kčbr. 9997/2, upisana 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	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Okvirni ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava od 22.03.2018. broj OV- 2228/2018 uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.000.000,00 kn (slovima: trideset milijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: EUROKAMEN D.O.O., OIB: 05466936326, SVETOG PETKA 40A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA	30.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen zk.ul. 6741 k.o. Osijek, a kao sporedne hipoteke zk.ul. 1712 i 1418 k.o. Osijek.		na 1.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 1418

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2646/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10021	ORANICA VINOGRADI			3783	
		UKUPNO:			3783	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.02.2019.g. pod brojem Z-2646/2019	
1.1	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 28.07.2014. br. klasa UP/I-612-08/10-06/0497, Urbroj 532-04-01-03-02/3-14-2, zabilježuje se na nekretninama u A, da arheološko nalazište Ciglana - Zeleno polje u Osijeku, Donji grad, ima svojstvo kulturnog dobra;	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRADEVINSKOG MATERIJALA, OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018	30.000.000,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Okvirni ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava od 22.03.2018. broj OV- 2228/2018 uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.000.000,00 kn (slovima: trideset milijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: EUROKAMEN D.O.O., OIB: 05466936326, SVETOG PETKA 40A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA		
1.2	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-23184/2018		na 1.1
	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen zk.ul. 6741 k.o. Osijek, a kao sporedne hipoteke zk.ul. 1712 i zk.ul. 1418 k.o. Osijek.		



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 6235

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOLAR GRETA, FERDINANDA R. VELTMAN, OSIJEK, DOBRIŠE CESARIĆA 13	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9997/1	DIONICE	759	14		
			KUĆA I DVORIŠTE	759			
Ukupna površina katastarskih čestica				759			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 1695

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOLAR OSKAR, ZAGREBAČKA 26, OSIJEK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9997/2	DIONICE	2395	14		
			VOĆNJAK	2395			
Ukupna površina katastarskih čestica				2395			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.01.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

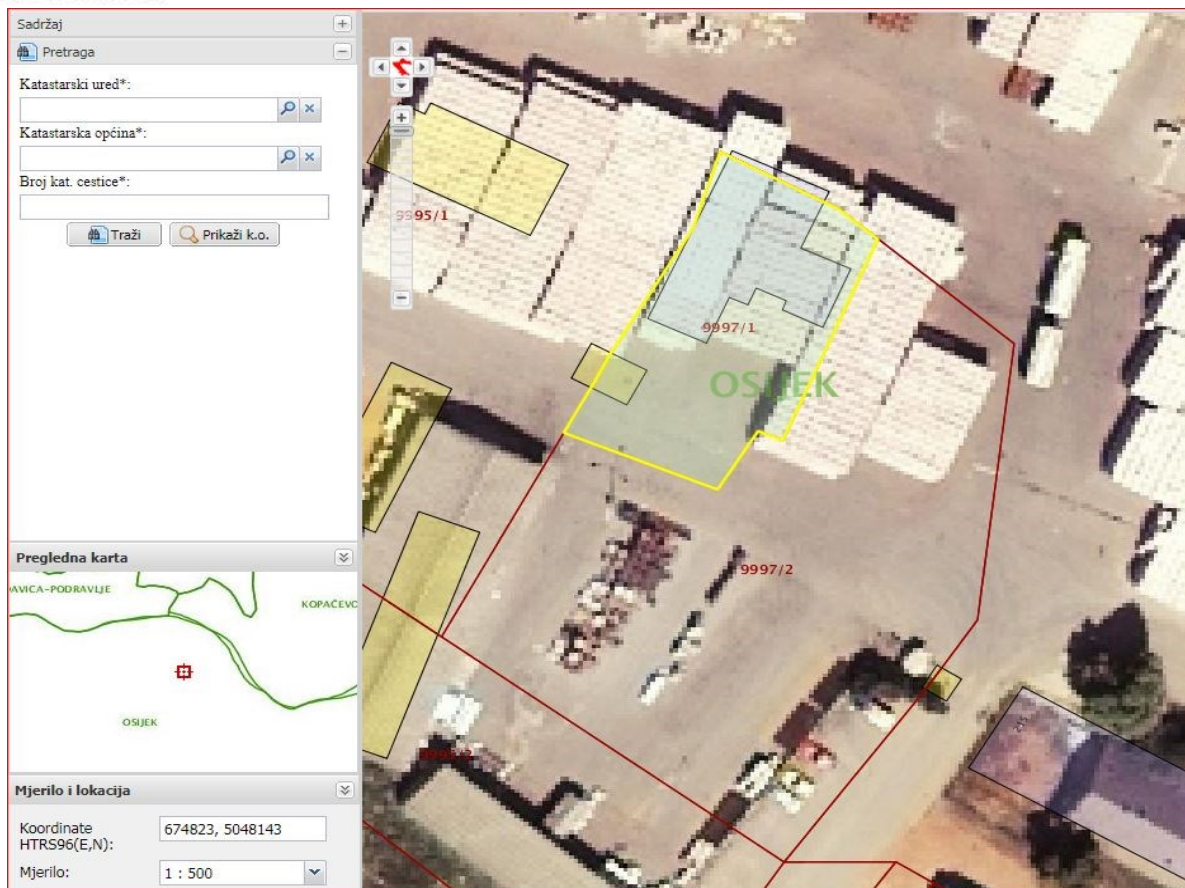
Posjedovni list: 5066

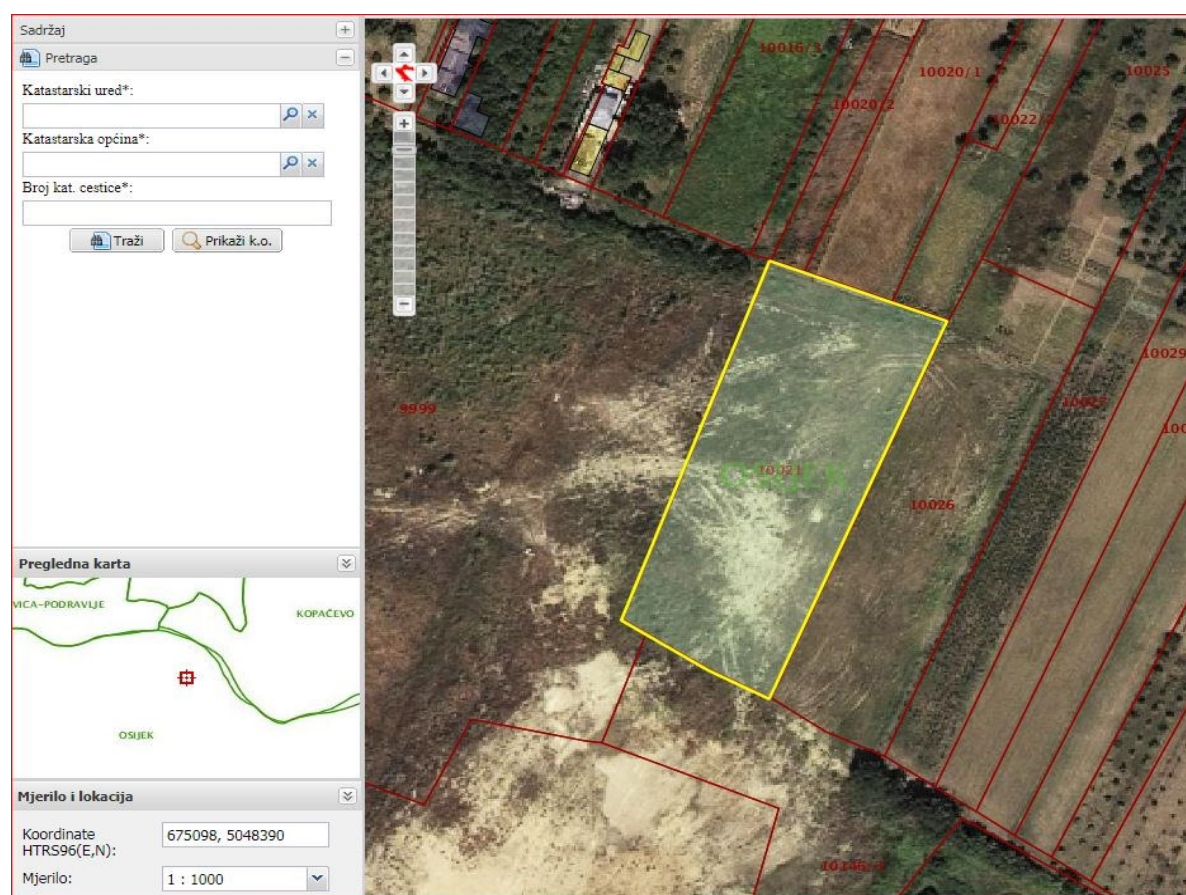
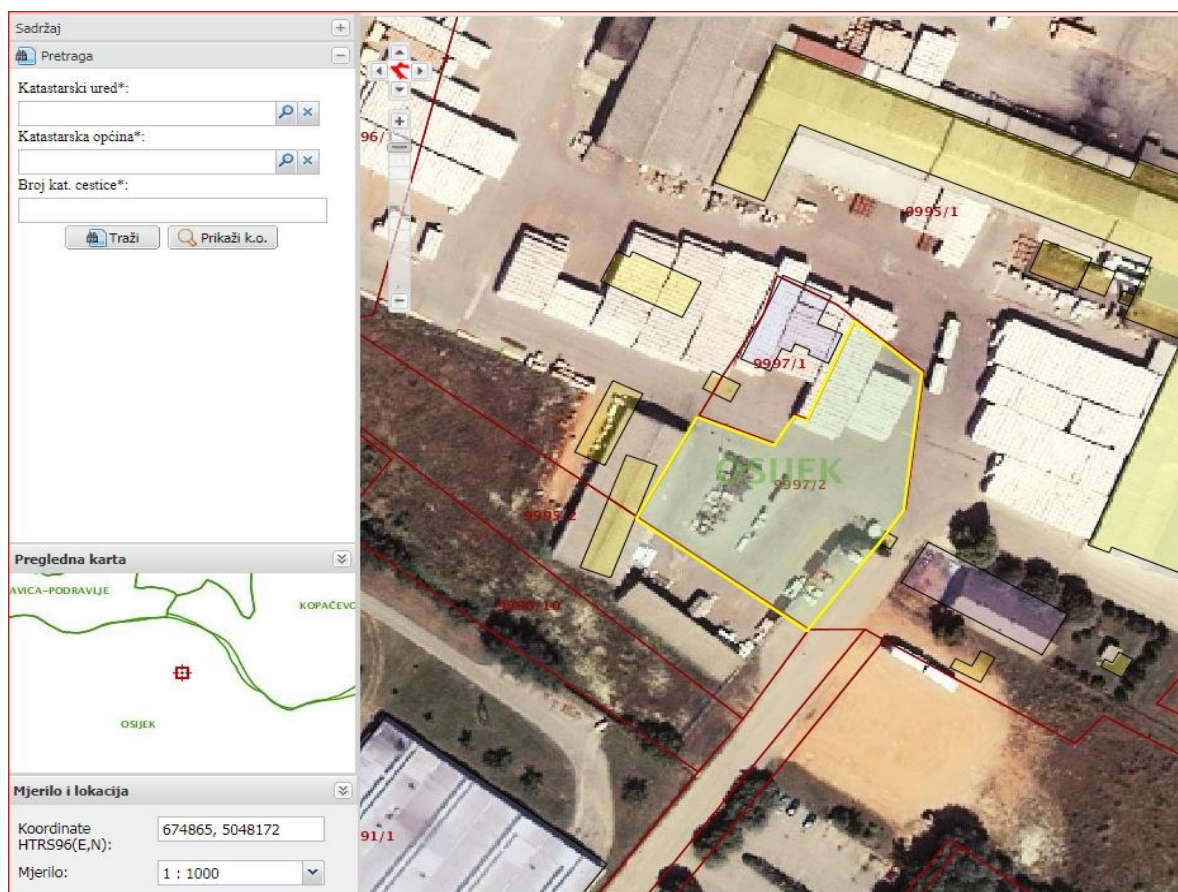
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPEKA D.O.O.ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG, MATERIJALA, VUKOVARSKA CESTA 215, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	61547182596

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10021	VINOGRADSKA	3783	14		
			ORANICA	3783			
Ukupna površina katastarskih čestica				3783			

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





RJEŠENJE O IMENOVANJU



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, 182/16) 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 otprevka
Anđela Gotal