



Noed-Pro d.o.o.

Noed-Pro društvo s ograničenom odgovornošću, za graditeljstvo, vještačenje i usluge
Matijašec 1, 10000 Zagreb, Hrvatska
Mob: +385 91 4801 850
noedprocjene@gmail.com; info@noed-pro.hr

ELABORAT

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina: Peterosoban stan na III. katu sa garažnim mjestom u
 prizemlju stambene zgrade**

Trg Augusta Šenoa 4
31000 Osijek

Naručitelj: KENTBANK d.d.

Gundulićeva ulica 1
10000 Zagreb

1. SAŽETAK PROCJENE

Sažetak procjene		
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE		
rb.	Naziv obilježja	Vrijednost obilježja
1	NARUČITELJ PROCJENE	KENTBANK d.d.
2	KORISNIK KREDITA	KENTBANK d.d.
3	ADRESA NEKRETNINE- MJESTO	OSIJEK
4	ADRESA NEKRETNINE- ULICA	TRG AUGUSTA ŠENOE
5	ADRESA NEKRETNINE- KUĆNI BROJ	4
6	TIP KOLATERALA	STAMBENI OBJEKT - STAN
7	VRSTA NEKRETNINE	STAN, PARKIRNO MJESTO I GARAŽA
8	ZK.ULOŽAK	4884
9	ETAŽA	E-6
10	KPU_PODULOŽAK	
11	ZK.Č.BR.	5256
12	KATASTARSKA OPĆINA	OSIJEK
13	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - KVP (M2)	352,34
14	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €	730.000
15	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	458.039
16	GLAVNA METODA PROCJENE	POREDBENA METODA
17	LEGALITET	DA
18	LEGALITET_NAPOMENA	PRETPOSTAVKA
19	GRAĐEVINSKA DOZVOLA	NE
20	UPORABNA DOZVOLA	NE
21	UVJERENJE IZ KATASTRA O STANJU NA DAN 15.02.1968. GODINE	NE
22	NEPOSREDAN PRISTUP JAVNOM PUTU	DA
23	GODINA IZGRADNJE	2008
24	GODINA OBNOVE	
25	ENERGETSKI CERTIFIKAT (DA/NE)	NE
26	RAZRED - ENERGETSKI CERTIFIKAT	NIJE PREDOČEN
27	DATUM IZDAVANJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	
28	MIKROLOKACIJA NEKRETNINE	DOMAĆA NIJE PRVORAZREDNA
29	KATNOST ZGRADE	PODRUM, PRIZEMLJE I DVIJE ETAŽE
30	POLOŽAJ U ZGRADI	ZADNJA ETAŽA
31	LIFT	DA
32	ODRŽAVANJE ZGRADE	DA
33	ODRŽAVANJE STANA	DA
34	STUPANJ DOVRŠENOSTI	0,00%
35	TREKUTNO STANJE NEKRETNINE	NEKRETNINA NIJE U IZGRADNJI NITI ADAPTACIJI
36	DATUM VREDNOVANJA	5.6.2025
37	PROCIJENITELJ_TVRTKA	NOED-PRO D.O.O.
38	PROCIJENITELJ_OIB	66146103717

2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine – peterosoban stan na III. katu sa garažnim mjestom u prizemlju stambene zgrade na adresi Trg Augusta Šenoa 4, Osijek, a koja je upisana kod Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, zk.ul.br. 4884, podul. 6, na z.k.č.br. 5256, k.o. Osijek.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 05.06.2025. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti:

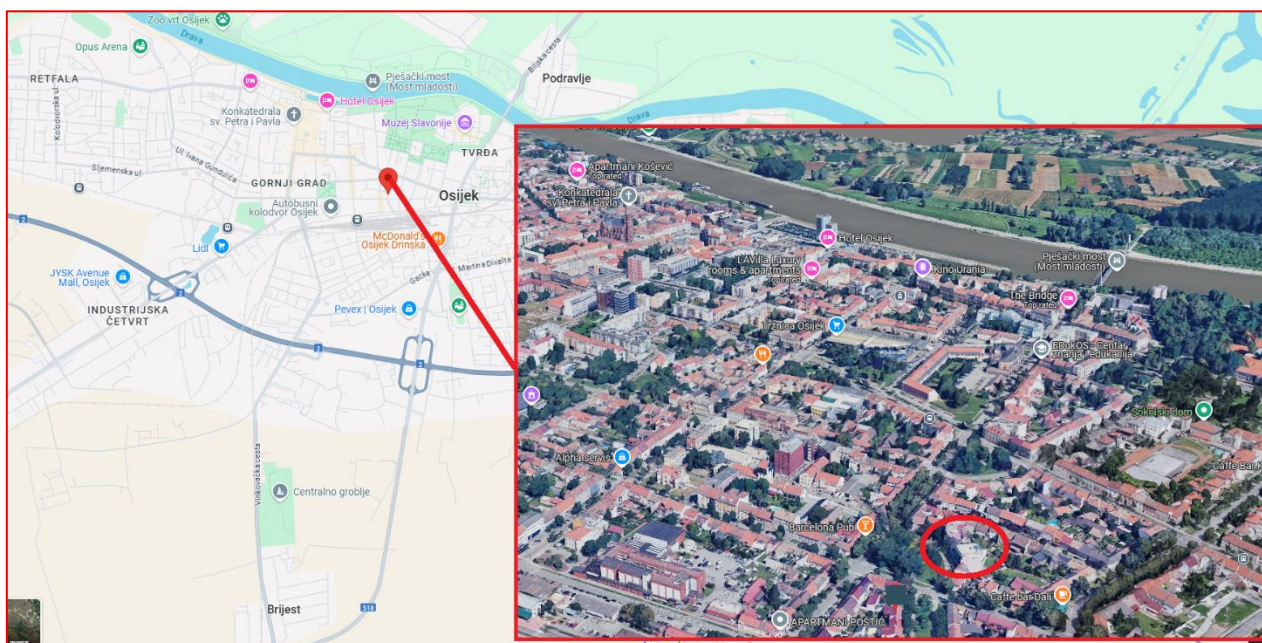
TRŽIŠNE - građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. NALAZ

3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina – Peterosoban stan na III. katu sa garažnim mjestom u prizemlju stambene zgrade nalazi se u Osijeku, šiti centar grada, Trg Augusta Šenoae 4.



Predmetna lokacija ocjenjuje se tržišno atraktivnom s obzirom na to da se nalazi u urbaniziranom dijelu grada, koji je u potpunosti infrastrukturno opremljen te obuhvaća prisutnost svih relevantnih javnih i uslužnih sadržaja. U neposrednoj blizini dostupne su obrazovne i zdravstvene ustanove, kao i razni komercijalni i administrativni sadržaji, što dodatno doprinosi kvaliteti lokacije.

Osim razvijene komunalne infrastrukture, lokacija se odlikuje i dobrom prometnom povezanošću s ostalim dijelovima grada Osijeka, osobito putem javnog gradskog prijevoza. Važno je istaknuti i blizinu državne ceste D2 (južne obilaznice), koja omogućuje brzu i učinkovitu povezanost s glavnim prometnim pravcima.

Parkiranje je moguće u predmetnom garažnom mjestu.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio izvadak iz zemljišne knjige Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, k.o. Osijek, i to:

➤ zk.ul. 4884, podul. 6,

- Posjedovnica A (prvi odjeljak)

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5256	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE TRG AUGUSTA ŠENOE 4 STAMBENA ZGRADA DVORIŠTE			883 425 458	VIDI A II
		UKUPNO:			883	

- Vlastovnica B

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 3142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) STAN 6 - nalazi se na 3.katu a sastoji se od:ulaza,hodnika,dnevne sobe,kuhinje,ostave,sobe,kupaonice,sobe,garderobe,kupaonice,sobe,sobe,sobe,kupaonice,kupaonice,loggie,loggie,loggie,loggie i bazena ukupne korisne površine 349,50m2 te sporednog dijela koji se sastoji od garaže br. 1 u prizemlju površine 35,80m2	
	ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20080494958, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK	
6.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-7418/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-225/2024-9 07.05.2024, zabilježuje se zabranja raspolaganja imovinom dužnika, te isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Mladena Beljo iz Vinkovaca, A. Mihanovića 1, OIB 76591147167, imenovan rješenjem ovog suda poslovni broj St-225/2024-7 od 16. travnja 2024.	na 6 (6.1)

Teretovno stanje je razvidno iz priloženog teretnog lista

3.3. Komentar legaliteta

- S obzirom na to da za predmetnu nekretninu nije priložena dokumentacija kojom bi se nedvojbeno dokazala njezina pravna legalnost, kao niti postoji upisana pozitivna zabilježba u zemljišnim knjigama, ova procjena temelji se na pretpostavci da je nekretnina u cijelosti legalna. Napominje se da je zatečena površina stana u potpunosti sukladna s upisanim podacima, što dodatno daje osnovu za prihvaćanje navedene pretpostavke kao razumno utemeljene.
- Prema zatečenom stanju i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 i evidentirana je površina stana sa pripatcima od 352,34 m², koja je manje od površine upisane u zk izvadak korigiranoj sa koeficijentima za cca 15,06 m² odnosno 4,28% a što je više od dozvoljenih 2%.m². Kao razlog takvoj razlici je činjenice da je u zemljišniku upisana stvarana tlocrtna površina bez primjene koeficijenata sukladno gore navedenoj normi. Za potrebe ove procjene će se uzeti površina iz zemljišnih knjiga korigiranoj propisanim koeficijentima i to 352,34 m².
- Stanje upisano u zemljišniku i katastru je međusobno usklađeni.
- Pristup javnoj prometnoj površini se može smatrati neposrednom obzirom da se ona odvije preko zajedničkih površina zgrade direktno na javnu prometnu površinu (z.k.č. 5249, k.o. Osijek upisan kao Trg A. Šenoe u vlasništvu grada Osijeka).

3.4. Tehnički opis

Općenito

Godina gradnje:	2008
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	prizemlje i 3 etaža
Kat:	3. kat
Namjena po etaži:	Stambena
Uporaba po etaži:	Stambena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonski
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonski
Krovište:	Armiranobetonski ravni
Pokrov:	Hidroizolacija
Pregradni zidovi:	Opeka i gipskartonske ploče
Vanjski otvori:	PVC/ALU izo staklo
Pročelja:	Izvedeno

Unutarnja obrada

Podovi:	Keramika, laminat i beton
Zidovi:	Gletani i obojani, keramika
Stropovi:	Gletani i obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena i PVC

Instalacije

	DA	NE	
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plin:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Centralno na kotlovnici

Napomena:

Stan je ocijenjen kao vrlo dobro opremljen i uredno održavan, što pozitivno utječe na njegovu tržišnu vrijednost. Pristup garaži tijekom izvida nije bio omogućen, stoga se za potrebe ove procjene njezina površina uzima sukladno upisu u zemljišniku.

3.5. Iskaz površine

Opis	Korisna površina (m ²)	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)	Bruto površina (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen (m ³)
Stan 6						
3. kat						
ulaz i hodnik	11,85	1,00	11,85	13,63	2,70	96,96
hodnik	20,15	1,00	20,15	23,17	2,70	62,57
dnevni boravak	64,35	1,00	64,35	74,00	2,70	199,81
kuhinja	19,15	1,00	19,15	22,02	2,70	59,46
ostava	9,60	1,00	9,60	11,04	2,70	29,81
soba	14,35	1,00	14,35	16,50	2,70	44,56
kupaonica	6,65	1,00	6,65	7,65	2,70	20,65
soba	23,30	1,00	23,30	26,80	2,70	72,35
garderoba	10,15	1,00	10,15	11,67	2,70	31,52
kupaonica	6,65	1,00	6,65	7,65	2,70	20,65
soba	12,20	1,00	12,20	14,03	2,70	37,88
soba	12,20	1,00	12,20	14,03	2,70	37,88
soba	13,20	1,00	13,20	15,18	2,70	40,99
kupaonica	5,40	1,00	5,40	6,21	2,70	16,77
kupaonica	3,20	1,00	3,20	3,68	2,70	9,94
lođa	41,75	1,00	41,75	48,01	2,70	129,63
lođa	50,20	0,75	37,65	57,73	2,70	155,87
lođa	5,75	0,75	4,31	6,61	2,70	17,85
lođa	4,30	0,75	3,23	4,95	2,70	13,35
bazen	15,10	1,00	15,10	15,10	2,70	15,10
Ukupno	349,50		334,44	399,66		1.113,58
pripadak						
Garaža 1	35,80	0,50	17,90	35,80	2,50	89,50
Ukupno	35,80		17,90	35,80		89,50
Ukupno	385,30		352,34	435,46		1.203,08

Upis u zemljišnoj knjizi	Korisna površina (m ²)	Koeficijent	KVP (m ²)
3. kat			
Stan	349,50	1,00	349,50
Garaža 1	35,80	0,50	17,90
Ukupno	385,30		367,40
Usporedba upisanog i zatečenog stanja (prihvatljiva razlika do 2%)			4,28%
<p>NAPOMENA: Prema zatečenom stanju i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 i evidentirana je površina stana sa pripadcima od 352,34 m², koja je manje od površine upisane u zk izvadak korigiranoj sa koeficijentima za cca 15,06 m² odnosno 4,28% a što je više od dozvoljenih 2%.</p> <p>Kao razlog takvoj razlici je činjenice da je u zemljišniku upisana stvarana tlocrtna površina bez primjene koeficijenata sukladno gore navadenoj normi. Za potrebe ove procjene će se uzeti površina iz zemljišnih knjiga korigiranoj propisanim koeficijentima i to:</p>			
			352,34

3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina

3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se 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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Sukladno Zakonu o procjeni nekretnina, ova metoda je najpogodnija za procjenu nekretnine.

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

Sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu glavne zgrade sa pratećim sadržajima. Obzirom na specifičnost nekretnine, te činjenice da na tržištu nema podataka o najmovima, za prihode će se koristiti ostvareni prihodi koje vlasnik nekretnine ostvaruje u toj nekretnini.

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – Peterosoban stan na III. katu sa garažnim mjestom u prizemlju stambene zgrade u Osijeku, Trg Augusta Šenoae 4, a koji je upisana kod Općinskog Suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, zk.ul.br. 4884, podul. 6, na z.k.č.br. 5256, k.o. Osijek, u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
Poredbena metoda (stan)	729.508 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (ZAKRUŽENO)	730.000 €

(2.072 €/m²)

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

izradio:

Neil Deutsch, dipl. ing. grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

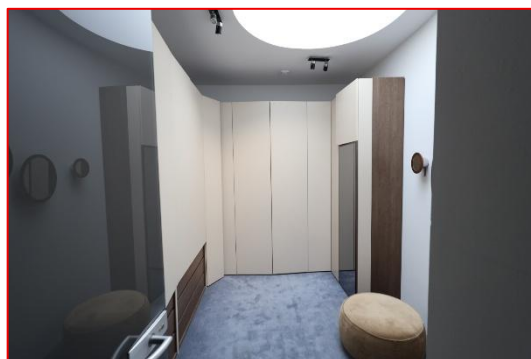
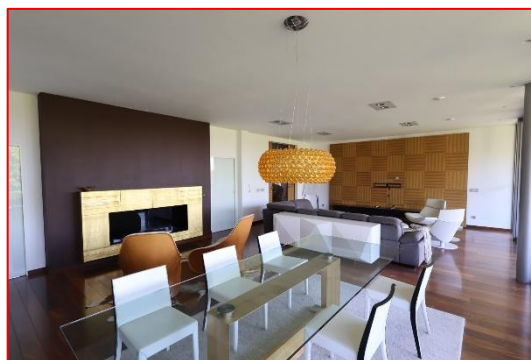
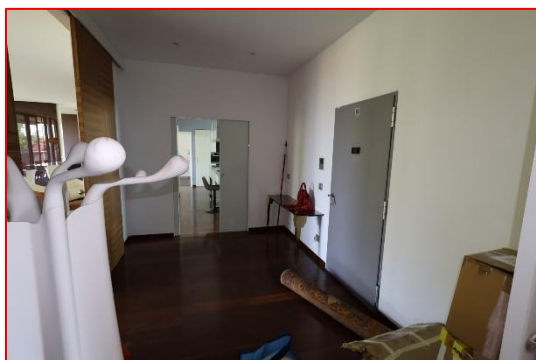
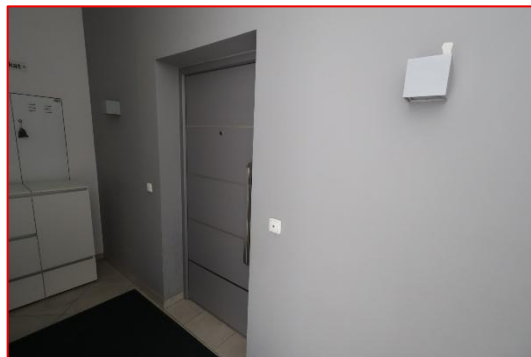
Broj rješenja: 4 – Su 1208/2022

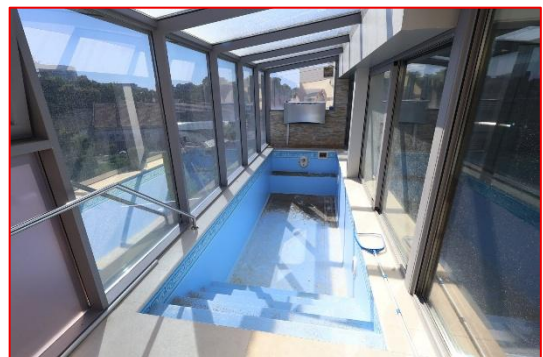
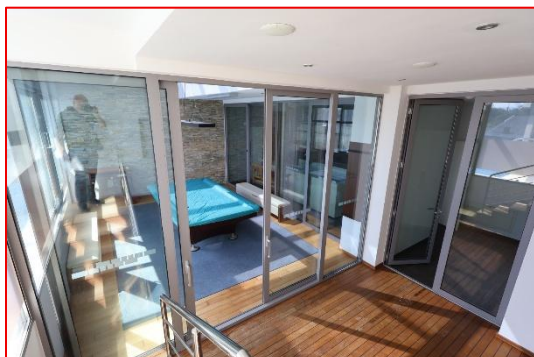
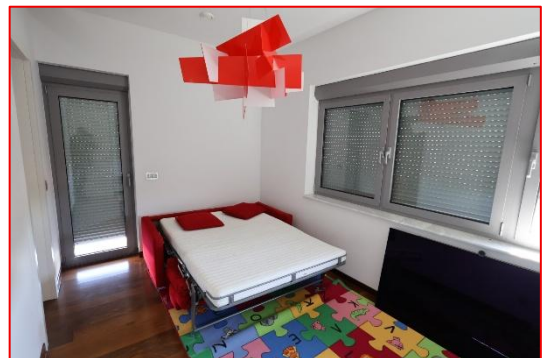
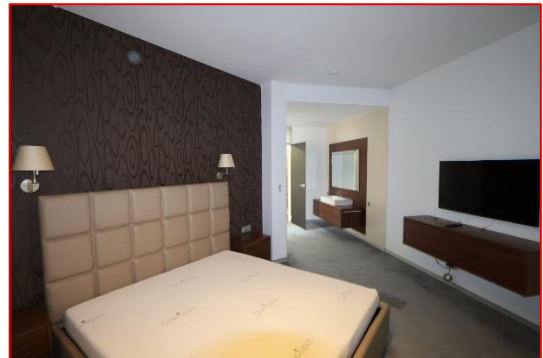


Datum vrednovanja: 05.06.2025.

5. PRILOZI

5.1. Foto dokumentacija







5.2. Poredbena metoda

Podaci o predmetnom stanu	
Površina	352,34 m ²
Cjenovni Blok	TVRDA - STAMBENO
Geografski položaj stan	jugo, jugozapad ili jugoistok
Orijentacija stan	ugaono-dvostrano
Položaj stan	zadnja etaža
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem
Utjecaj okoliša	prosječni standard

Ulazni podaci	ID ZKC	1987895	1891236	1773971	2316883	2024540	1932937
	Katastarska općina	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK
	Katastarska čestica	6655/8	6028	6655/26	5478/2	5418/1	5388/3
	Površina stan	70,77 m ²	147,60 m ²	72,64 m ²	71,83 m ²	93,28 m ²	71,95 m ²
	Kupoprodajna cijena €/m ²	1.696	1.626	1.542	2.088	1.769	1.911
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	21.08.2023.	05.01.2023.	10.08.2022.	14.02.2025.	13.09.2023.	28.04.2023.
	Cjenovni blok	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO	TVRDA - STAMBENO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 3	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1
	Geografski položaj stan	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok
	Orijentacija stan	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano
	Položaj stan	zadnja etaža	zadnja etaža	zadnja etaža	zadnja etaža	zadnja etaža	zadnja etaža
	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
	Utjecaj okoliša	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
Međuvremensko izjednačavanje	Grubo čišćenje	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	Razlog						
	Međuvremensko izjednačavanje						
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	162,69	154,22	139,65	189,95	162,69	165,78
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95
	Korekcijski faktor (B/A)	1,17	1,23	1,36	1,00	1,17	1,15
	Međuvremenski izjednačena cijena	1.979,75	2.002,73	2.097,20	2.088,26	2.065,26	2.189,67
	Geografski položaj stan	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Orijentacija stan	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Statistička kontrola	Položaj stan	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Utjecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Koeficijent povoljnost stambenog prostora	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Prilagođena prodajna cijena po m²	1.979,75	2.002,73	2.097,20	2.088,26	2.065,26	2.189,67
	Statistička kontrola						
	Odstupanje od prosjeka u %	-4,38%	-3,27%	1,29%	0,86%	-0,25%	5,76%
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	-90,73	-67,75	26,72	17,78	-5,22	119,19
	Kvadratno odstupanje	8.231,84	4.589,40	714,13	316,27	27,29	14.206,70
Statistička kontrola	Odstupanje od sigma - dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Konačna jedinična prodajna vrijednost (€/m²)	1.979,75	2.002,73	2.097,20	2.088,26	2.065,26	2.189,67

Statistička analiza

Prosjeak	2.070,48	
Standardno odstupanje (±):	68,42	3,30%
Pravilo dva-sigma (±):	136,83	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m ²)	2.070,48
Tržišna vrijednost stana	729.507,79

5.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 20.05.2025. 12:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 4884

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14167/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5256	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE TRG AUGUSTA ŠENOEA 4 STAMBENA ZGRADA DVORIŠTE			883 425 458	VIDI A II
		UKUPNO:			883	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 3142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) STAN 6 - nalazi se na 3.katu a sastoji se od: ulaza, hodnika, dnevne sobe, kuhinje, ostave, sobe, kupaoalice, sobe, garderobe, kupaoalice, sobe, sobe, sobe, kupaoalice, loggie, loggie, loggie, loggie i bazena ukupne korisne površine 349,50m2 te sporednog dijela koji se sastoji od garaže br. 1 u prizemlju površine 35,80m2 ANCHOR AM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20080494958, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK	
6.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-7418/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-225/2024-9 07.05.2024. zabilježuje se zabranja raspolaganja imovinom dužnika, te isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Mladena Beljo iz Vinkovaca, A. Mihanovića 1, OIB 76591147167, imenovan rješenjem ovog suda poslovnj broj St-225/2024-7 od 16. travnja 2024.	na 6 (6.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	Na suvlasnički dio: 6 (3142/10000)		
5.1	Zaprimljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5027014942 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BR. OV-3154/2023 23.06.2023. na nekretnine u A u iznosu od 2.700.000,00 EUR s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULICEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	2.700.000,00 EUR	vezano uz B 6 (6.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 320668, OSIJEK **Broj ZK uložka: 4884**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 23.06.2023.g. pod brojem Z-10982/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. 16986, k.o. Osijek.		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 6 (3142/10000)			
6.1	Zaprimljeno 10.01.2024.g. pod brojem Z-476/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA BROJ OV-123/2024, 10.01.2024, na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 751.948,53 EUR s kamatama i ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: BALKIĆ WIDMANN JELENA, OIB: 77784075704, ULICA JELA 8A, 31000 OSIJEK	751.948,53 EUR	vezano uz B 6 (6.1)
8. Na suvlasnički dio: 6 (3142/10000)			
8.1	Zaprimljeno 20.05.2024.g. pod brojem Z-8157/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK BR. OVR-2280/2024-3 20.05.2024, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka		vezano uz B 6 (6.1)
9. Na suvlasnički dio: 6 (3142/10000)			
9.1	Zaprimljeno 22.05.2024.g. pod brojem Z-8335/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-2280/2024 21.05.2024		vezano uz B 6 (6.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 415167/2025



Kontrolni broj: 31331804940b869

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

5.4. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

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

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:**



5.5. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1205/2022
Zagreb, 15. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Neila Deutscha (OIB 63014122081), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Neil Deutsch, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Matijašec 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Neil Deutsch, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

Predsjednik suda

dr.sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. Neil Deutsch
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis