

**RH OPĆINSKI SUD U OSIJEKU**  
**PREDMET: OVR - 3022/2024**  
**SUDAC: MATEJA VUKMIR**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **STAN br. 2 u prizemlju**

Poduložak knjige položenih ugovora 13817, zk.uložak 4

Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, katastarska općina Osijek, k.č.br. 5782



Lokacija: Franjevačka 9, 31000 Osijek  
Ovrhovoditelj: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek  
Ovršenik: CASTELLUM ART d.o.o., Osijek, Kapucinska 31  
Naručitelj: Općinski sud u Osijeku  
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Osijek, 16. prosinca 2024.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

**SAŽETAK**

Nekretnina:	stan u prizemlju
Adresa:	Franjevačka 9, 31000 Osijek
Općinski sud:	u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Osijek
Katastarska općina:	Osijek
Poduložak KPU:	13817
Zemljišnoknjižni uložak:	4
Zemljišnoknjižna čestica:	5782
Katastarska čestica:	5782
Namjena:	stambena
NKP stana:	30,16 m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup> NKP:	1.074,27 €/m <sup>2</sup>
Godina izgradnje:	oko 1720. godine
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stan je upisan u knjizi položenih ugovora, zgrada je ucrtana u katastru,</li> <li>- stan ima pristup na zajednički hodnik,</li> <li>- nekretnina ima direktan pristup na JPP,</li> <li>- legalna nekretnina</li> </ul>
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku
Dan očevida:	14.11.2024.
Dan kakvoće:	14.11.2024.
Dan vrednovanja:	14.11.2024.
Metoda procjene:	poredbena
<b>Tržišna vrijednost:</b>	<b>32.400,00 €</b>

**NAPOMENA:** Zatečeno stanje stana ne odgovara upisu u KPU, stan je veće površine.

## Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Popis primjenjenih propisa i stručne literature	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	7
Makro lokacija	7
Mikro lokacija	7
3. PODACI O NEKRETNINI	8
Zemljišne knjige	8
Katastar	8
Opis zatečenog stanja	8
Legalni status	8
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	8
Fotodokumentacija	9
Tehnički opis objekta	11
Izračun površina i volumena prostora	11
4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	12
5. PROCJENA	14
Metode procjenjivanja	14
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	15
Poredbene transakcije stanova	15
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	18
Izračun vrijednosti stana poredbenom metodom	18
7. ZAKLJUČAK	19
Posebne napomene	20
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	20
Dokumentacija	21

**Imenovanje procjenitelja**

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-615/2020-3.  
Osijek, 22. siječnja 2021.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Krajlaka iz Osijeka, Učeka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

***DRAŽEN KRAJLAK, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učeka 1, OIB: 22762063375, 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 1. veljače 2021.*

**Obrazloženje**

*Dražen Krajlak iz Osijeka, Učeka 1, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-724/2016-4. od 24. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljena vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.*

*U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.*

*S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.*

2

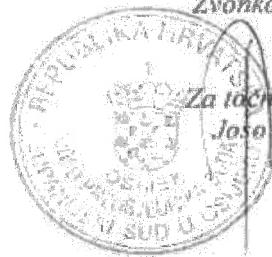
*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

*Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*

**PREDSJEDNIK SUDA**

*Zvonko Vrban, v.r.*



*Za tačnost prijavka  
Jose Jovanović*

**DOSTAVITI:**

1. *Dražen Krajlah*  
*Osijek, Učka 1*
2. *Ministarstvo pravosuđa i uprave*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

**Popis primjenjenih propisa i stručne literature**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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, 67/23)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20), Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 12/24)
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH, dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Baza podataka eNekretnine, dostupna na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

**Analiza tržišnih cijena :**

Podaci o cijenama stanova za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina.

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."

## 1. ZADATAK

Naručitelj: Općinski sud u Osijeku

Datum: 14. listopada 2024. godine

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

**Datum procjene**

Dan očevida: 14.11.2024.

Dan kakvoće: 14.11.2024.

Dan vrednovanja: 14.11.2024.

**Vrsta nekretnine:**

stan u prizemlju

**na adresi:**

Franjevačka 9, 31000 Osijek

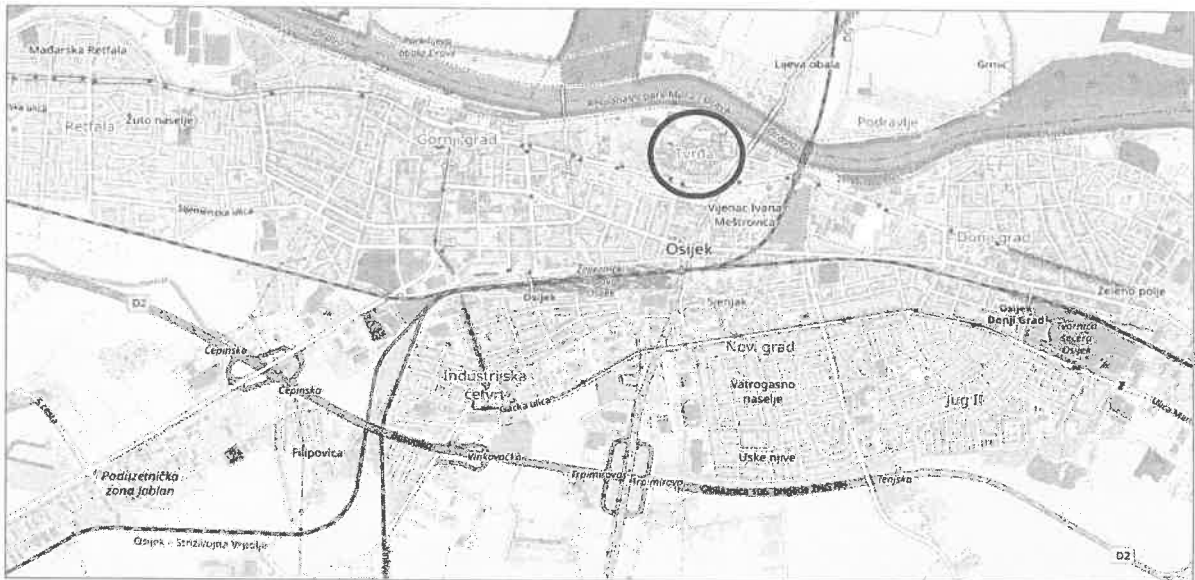
**Opseg pregleda:**

Obavljen je pregled objekta izvana i njegove okućnice, te pregled i izmjera unutrašnjosti objekta. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i drugo) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove.

## 2. POLOŽAJ I LOKACIJA

### Makro lokacija

Osijek je smješten u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16-og i 24-og kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj te sjedište Osječko-baranjske županije. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.



### Mikro lokacija

Predmetni stan se nalazi u Osijeku u starom dijelu grada Tvrdi, u zgradi na uglovnici Franjevačke ulice i Trga Vatroslava Lisinskog. U blizini se nalaze osnovni sadržaji svakodnevnih potreba.



[www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)

### 3. PODACI O NEKRETNINI

#### Zemljišne knjige

Prema izvatku iz knjige položenih ugovora Općinskog suda u Osijeku, Zk. Odjel Osijek

Katastarska općina:	Osijek
Poduložak KPU:	13817
Zemljišnoknjižni uložak:	4
Zemljišnoknjižna čestica:	5782

#### **Izvadak iz katastra**

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



www.geoportal.dgu.hr

#### Opis zatečenog stanja

Predmetni stan se nalazi u prizemlju zgrade sadržaja podum, prizemlj i kat. Zgrada je izgrađena oko 1720. godine. Stan je u više navrata uređivan.

#### Legalni status

Stan je upisan u knjigu položenih ugovora. Zgrada je ucrтана u katastru, izgrađena je prije 15. veljače 1968. godine, te se smatra legalnom.

#### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup sa javne površine na k.č.br. 5781, k.o. Osijek, upisane u zk.ul. 22062 kao ulica u vlasništvu Grada Osijeka, javno dobro u općoj uporabi.



## Fotodokumentacija



Osijek, Franjevačka ulica



franjevačka ulica 9



Trg v. Lisinskog



stan u prizemlju zgrade, uz Trg V. Lisinskog



hodnik zgrade, ulaz u stan



kuhinja



dnevni boravak



dnevni boravak

dio pripojen stanu, nije upisan u KPU:



soba



kupaonica

**Tehnički opis objekta**

Namjena objekta:	stan
Katnost:	podrum, prizemlje i kat, stan u prizemlju zgrade
Godina izgradnje:	oko 1720. godine
Godina adaptacije:	zadnja adaptacija 2022. godine
Temelji i podne ploče:	temelji od opeke, podna ploča je betonirana
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke, u prizemlju zidani u svod
Krovna konstr. i pokrov:	drvena višestrešna, pokrov crijep
Pročelje:	ožbukao i bojano
Unutarnji zidovi:	ožbukani i bojani, u kupaonici obloga od keramike
Vanjska stolarija:	drvena, bojana
Unutarnja stolarija:	drvena
Podne obloge:	laminat, keramika u kupaonici
Instalacije:	elektro, vodovod, odvodnja
Grijanje:	na struju
Sanitarije / kupaoonica:	osnovnog standarda
Rasvjeta / el. oprema:	osnovnog standarda
Izgradnja i održavanje:	stanje stana u odnosu na starost objekta je dobro
Nedostaci građevine:	vidljiva vlaga na fasadi
Energetski certifikat:	nije prezentiran

**Izračun površina i volumena prostora**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>
<b>STAN</b> h = 2,95 - 3,30 m (korisna visina prostora)			
ulaz, kuhinja	13,58	1,00	13,58
dnevni boravak	16,42	1,00	16,42
predprostor	2,38	1,00	2,38
soba	8,03	1,00	8,03
kupaoonica	3,39	1,00	3,39
<b>UKUPNO:</b>	<b>43,80</b>		<b>43,80</b>
<b>NKP IZVATKA:</b>			<b>30,16</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>			<b>30,16</b>

NKP: 30,16 m<sup>2</sup>

**Napomena:** izmjerena površina stana, kao i zatečene prostorije stana, ne odgovaraju stanju upisanom u knjigu položenih ugovora. Stan je veći od upisanog i sadrži dodatne prostorije osim kuhinje i sobe. U procjeni se uzima površina upisana u KPU.

#### 4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.


Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

##### 13.1.4.

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

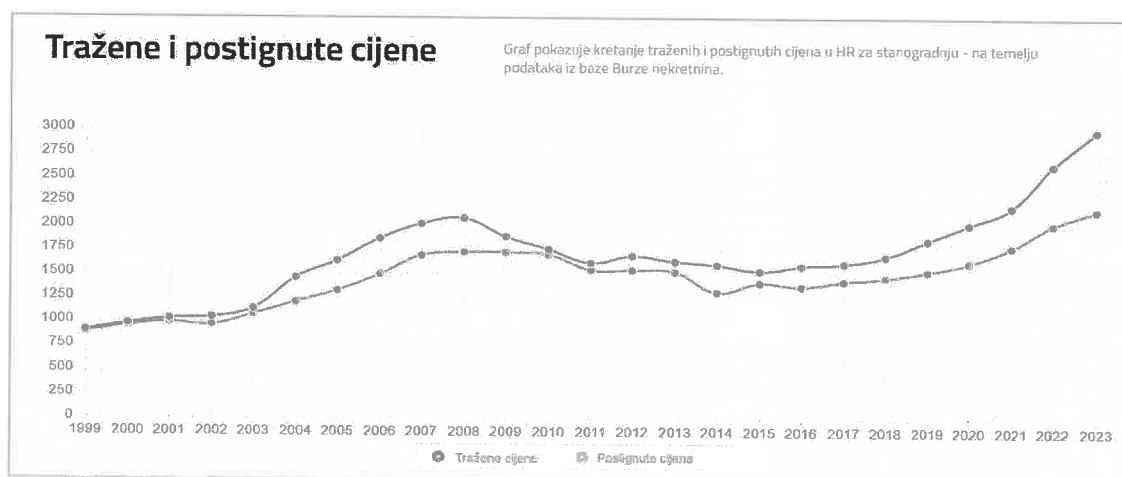
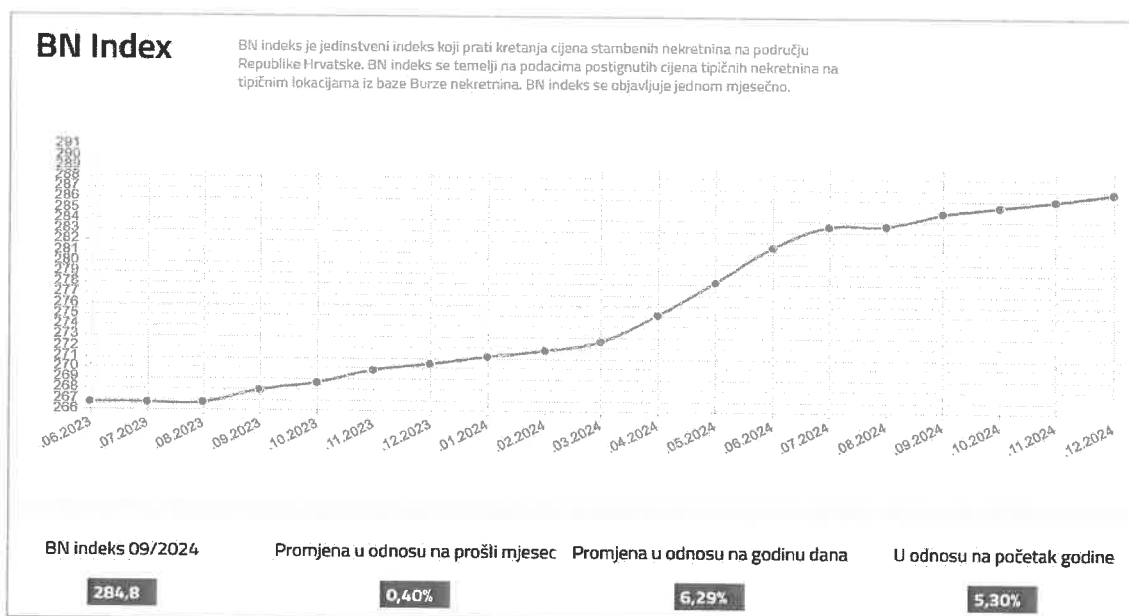
## Tržište nekretnina – Burza nekretnina

15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## 5. PROCJENA

### **Metode procjenjivanja**

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

#### **Troškovna metoda – zamjenska vrijednost**

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

#### **Poredbena metoda**

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

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

#### **Prihodovna metoda**

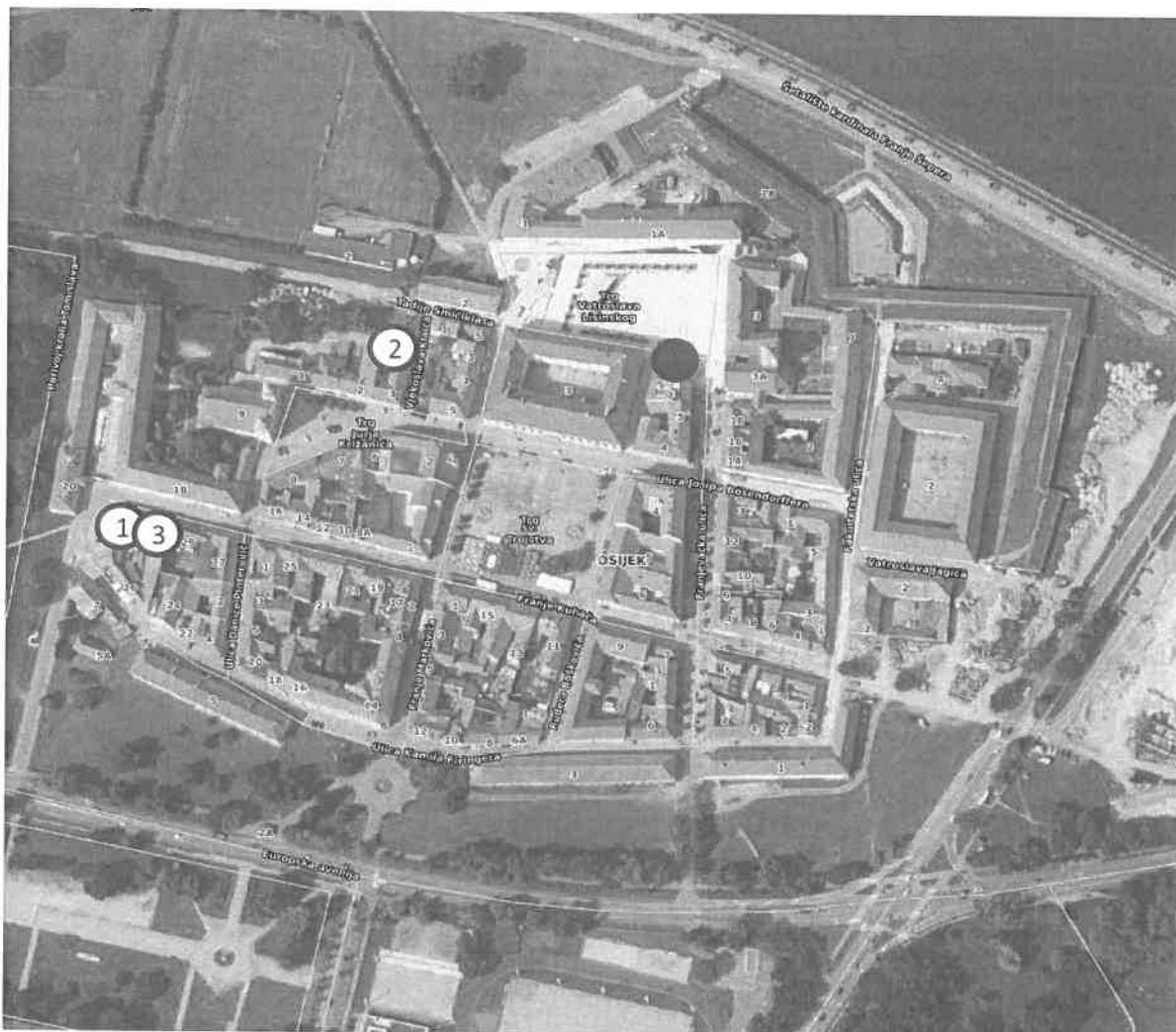
Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

#### **Odabir metode procjenjivanja**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odučio sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

## Poredbene transakcije stanova



☐ poredbena nekretnina

**Poredba 1:**

ID ZKC: 2171709

Stan u stambenoj zgradi

Osijek, F. Kuhača 31

Katastarska čestica: 5790

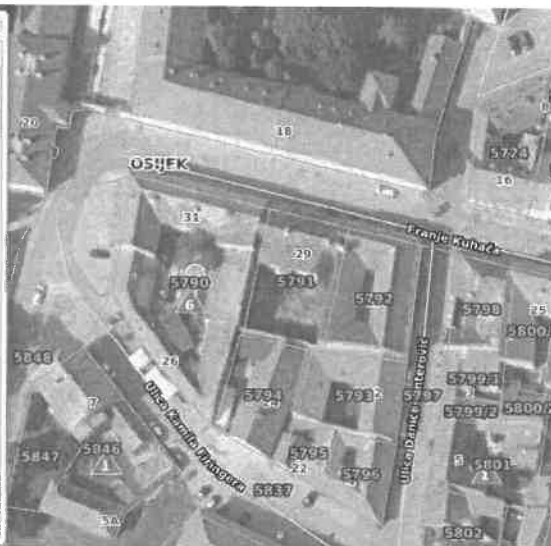
Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 62,69 m<sup>2</sup>cijena: 56.000,00 € 893,28 €/m<sup>2</sup>

datum transakcije: 07.06.2024.

kat: prizemlje

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2171709
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5360434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.09.2024.
Površina u prometu	62,69
Vrijednost nekretnosti (KN)	421.932,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	56.000,00
Datum ugovora	07.06.2024
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	TVRBA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena čenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Opis stana prema upisu u zemljišne knjige: 12. Suvlasnički dio: 763/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) dvosoban stan broj 3 u prizemlju lijevo ukupne površine 62,69 m2.

**Poredba 2:**

ID ZKC: 1997192

Stan u stambenoj zgradi

Osijek, V. Klaića 1

Katastarska čestica: 5720

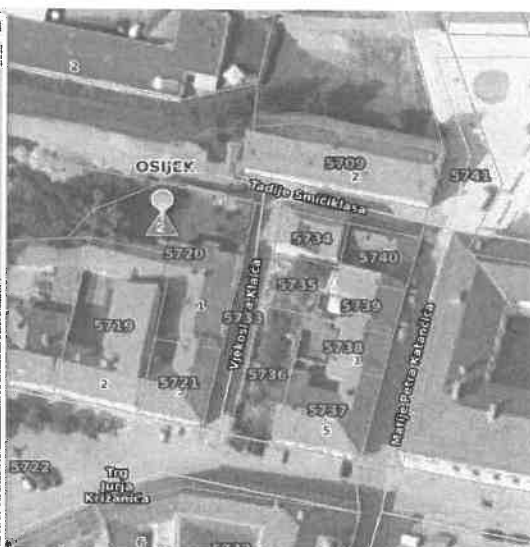
Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 17,00 m<sup>2</sup>cijena: 15.620,76 € 918,87 €/m<sup>2</sup>

datum transakcije: 09.09.2023.

kat: prizemlje

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1997192
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5149661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.11.2023
Površina u prometu	17,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	117.694,62
Vrijednost nekretnosti (EUR)	15.620,76
Datum ugovora	06.09.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok	TVRBA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena čenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Opis stana: stan je upisan u knjigu položenih ugovora.



# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Stalni sudski vještak: Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.

stranica 17

## Poredba 3:

ID ZKC: 1911900

Stan u stambenoj zgradi

Osijek, F. Kuhača 31

Katastarska čestica: 5790

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 24,97 m<sup>2</sup>

cijena: 30.000,00 €

1.201,44 €/m<sup>2</sup>

datum transakcije: 15.04.2023.

kat: prizemlje

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1911900
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnosti	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5035975
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.06.2023
Površina u prometu	24,97
Vrijednost nekretnosti (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	15.04.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Genovni blok	TVRBA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena genovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Opis stana prema upisu u zemljišne knjige: 19. Suvlasnički dio: 304/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) jednosobni stan br.11 u prizemlju lijevo ukupne površine 24,97 m2

Odabrane poredbene nekretnosti su međuvremenski izjednačene prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnosti, Državnog zavoda za statistiku.

## 6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Izračun vrijednosti stana poredbenom metodom

Predmet procjene	Adresa nekretnine	Neto površina m <sup>2</sup>	Starost	Godina adaptacije
	Franjevačka 9, 31000 Osijek	30,16	304,00	2022

Usporedbe	1	2	3
Datum transakcije	07.06.2024.	096.09.2023.	15.04.2023.
Adresa nekretnine	Osijek, F. Kuhača 31	Osijek, V. Klaića 1	Osijek, F. Kuhača 31
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	2171709	1997192	1911900
Korisna površina m <sup>2</sup>	62,69	17,00	24,97
Bruto prodajna cijena - €	56.000,00	15.620,76	30.000,00
<b>Cijena - €/m<sup>2</sup></b>	<b>893,28</b>	<b>918,87</b>	<b>1.201,44</b>

#### Međuvremensko izjednačenje (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	180,96	180,96	180,96
Indeks / dan transakcije:	180,96	162,69	165,78
Korekcijski faktor:	0,00%	11,23%	9,16%
<b>Međuvrem.izjed.cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>893,28</b>	<b>1.022,06</b>	<b>1.311,45</b>
<b>Ukupna prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.075,60</b>

#### Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	893,28	1.022,06	1.311,45
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-182,31	-53,54	235,86
Relativno odstup. od prosj. cijene	-16,95%	-4,98%	21,93%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	182,31	53,54	235,86
Kvadrat odstupanja	33.238,41	2.866,73	55.627,98
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	1.075,60
Standardna devijacija	174,86
Dvostruka standardna devijacija	349,73
Prosječno apsolutno odstupanje	157,24

### Tržišna vrijednost nekretnine

$$TV = 30,16 \text{ m}^2 \times 1.075,60 \text{ €/m}^2 = 32.440,05 \text{ €}$$

## 7. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih nekretnina, uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

**Tržišna vrijednost (zaokruženo):**  
na dan 14.11.2024.

**32.400,00 €**

**NAPOMENA:** Zatečeno stanje stana ne odgovara upisu u KPU, stan je veće površine.

Iskazana tržišna vrijednost sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun Poreza na promet nekretnina.

Osijek, 16. prosinca 2024.

Elaborat izradio:

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

**DRAŽEN  
KRAJLAH**

Digitalno potpisao:  
DRAŽEN KRAJLAH  
Datum: 2024.12.16  
08:47:00 +01'00'

### Posebne napomene

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja o legalnosti nekretnine su pretpostavke iskazane temeljem dostupne dokumentacije i vizualnog pregleda građevina i ne mijenjaju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani od strane Procjenitelja. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja. Nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost, njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Svjestan sam svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiram kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nisam odgovoran za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Mogu delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinim bez suglasnosti Klijenta, odgovoran sam za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko sam to učinio uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nisam odgovoran za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

### Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da nemam nikakve imovinskopravne ili druge veze sa predmetom procjene, da nemam osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost i neovisnost.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 14.11.2024 18:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: OSIJEK

Broj poduloška: 13817 / zk. uložak: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14483/2024  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u Osijeku, ulica Franjevačka 9 sagrađena na kat.čest. 5782	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan br. 2 u prizemlju, ulaz br. 1, koji se sastoji od jedne sobe i kuhinje, ukup. povr. 30,16 m2	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
CASTELLUM ART D.O.O., OIB: 64111076900, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, 31000 OSIJEK 1/1		
Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-10851/2024		
ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OVR-3022/2024-2 02.07.2024		
5.1	i čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22), zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka ovrhovoditelja Republike Hrvatske OIB 52634238587 Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, 31000 Osijek, Županijska 4, protiv ovršenika CASTELLUM ART d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 64111076900, Kapucinska ulica 31, Osijek 31000, radi ovrhe na nekretninama.	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	Primljeno 31.05.1999. Broj ZS-588/1999 Temeljem Kupoprodajnog ugovora od 17.05.1999.g., ugovora o korištenju ili potvrde od 07.12.1998.g. i punomoći od 19.11.1992.g., upisuje se pravo zaloge na nekretnine u A II za iznos od 32.400,00 kuna, za korist: <b>FOND ZA NAKNADU ODUZETE IMOVINE, OSIJEK</b>	32.400,00 KN	
4.1	Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024 <b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-1809/2024 12.04.2024</b> radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 308.091,70 EUR, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 4.658,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz rješenja, za korist: <b>RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587</b>	308.091,70 EUR	

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Stalni sudski vještak: Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.

stranica 22

Knjiga PU: OSIJEK

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak  
Broj poduloška: 13817 / zk. uložak: 4

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
5.1	Zaprimljeno 10.09.2024.g. pod brojem Z-14483/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE SA ZAKLJUČKOM OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU OVR-3022/2024-16 10.09.2024 s danom 3. srpnja 2024. budući da je tog dana pod brojem Z-10851/2024 zabilježeno pokretanje ovršnog postupka, na temelju zaključka ovog suda pod brojem Ovr-3022/2024-2 od 2. srpnja 2024.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 14.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OSIJEK  
k.č.br.: 5782

Stanje na dan: 14.11.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

