



RH OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
PREDMET: OVR - 3742026

PROCJEMBENI ELABORAT

OBITELJSKA KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE

Zk. uložak 7944,

Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, katastarska općina Čepin, k.č.br. 3671



Lokacija: Ruđera Boškovića 16, 31431 Čepin
Ovrhovoditelj: Petra Štajduhar, Osijek, Podvinje 4
Ovršenik: Goran Stojiljković, Vučjak Feričanački, Đuršenovačka ulica 58
Naručitelj: Općinski sud u Osijeku
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Osijek, 19.05.2026.

Dražen Krajlak, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina

SAŽETAK

Nekretnina:	obiteljska kuća i pomoćna zgrada
Adresa:	Ruđera Boškovića 16, 31431 Čepin
Općinski sud:	u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Osijek
Katastarska općina:	Čepin
Zemljišnoknjižni uložak:	7944
Zemljišnoknjižna čestica:	3671
Katastarska čestica:	3671
Površina zemljišta:	456,00 m ²
Namjena:	stambena
NKP građevine:	150,84 m ²
BRP građevine:	196,82 m ²
Godina izgradnje:	1976
Legalitet:	- nekretnina je upisana u zemljišne knjige i ucrtana u katastru, - pozitivna zabilješka o legalnosti nekretnine nije upisana u zemljišnim knjigama, - nekretnina ima direktan pristup na JPP, - akti za gradnju nisu dani na uvid, - pretpostavka procjene je legalitet nekretnine
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku
Dan očevida:	30.04.2026.
Dan kakvoće:	30.04.2026.
Dan vrednovanja:	30.04.2026.
Metoda procjene:	troškovna
Tržišna vrijednost:	102.000,00 €
Vrijednost u 1/2 dijela u suvlasništvu ovršenika Gorana Stojiljkovića :	51.000,00 €

Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Popis primjenjenih propisa i stručne literature	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	9
Makro lokacija	9
Mikro lokacija	9
3. PODACI O NEKRETNINI	10
Zemljišne knjige	10
Izvadak iz digitalnog katastarskog plana	10
Opis zatečenog stanja	10
Legalni status	10
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	10
Prostorno uređenje i građevinski propisi	11
Fotodokumentacija	12
Tehnički opis objekta	14
Izračun površina i volumena prostora	15
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	16
4. PROCJENA	17
Metode procjenjivanja	17
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	18
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje	21
5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	22
Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	22
Izračun vrijednosti građevine	23
Tržišna vrijednost nekretnine	24
6. ZAKLJUČAK	25
Posebne napomene	26
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	26
Dodatak procjeni – izračun koeficijenta prilagodbe tržištu	27
Dokumentacija	31

Imenovanje procjenitelja**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/577
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 10. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dražena Krajlaha, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dražen Krajlah, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dražen Krajlah, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401577|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Dražen Krajlah, Osijek, Učka 1
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401577|5

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 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- 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)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa 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>
- Prostorni plan uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin broj 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 17/15-pročišćeni plan, 6/16-ispravak pročišćenog plana, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni plan, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22-pročišćeni tekst, 43/23, 22/24 i 2/25-pročišćeni tekst)

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta 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: 31.03.2026.

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

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

Datum procjene

Dan očevida: 30.04.2026.

Dan kakvoće: 30.04.2026.

Dan vrednovanja: 30.04.2026.

Vrsta nekretnine:

obiteljska kuća i pomoćna zgrada

na adresi:

Ruđera Boškovića 16, 31431 Čepin

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.

PRESLIKA ZADATKA

Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek

OVR-374/2026-7

REPUBLIKA HRVATSKA**ZAKLJUČAK**

Općinski sud u Osijeku, na prijedlog sudskog savjetnika Maje Brnjevarac, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Petre Štajduhar (rođ. Kračun), OIB: 96249147186, Podvinje 4, Osijek, koju zastupa punomoćnik Dubravko Marjanović, odvjetnik iz Osijeka, protiv ovršenika Gorana Stojiljkovića, OIB: 34082170902, Đurđanovačka ulica 58, Vučjak Feričanački, radi ovrhe na nekretninama, 31. ožujka 2026.

z a k l j u č i o j e

I. U postupku ovrhe koji se vodi kod ovog suda od brojem OVR-374/2026 određuje se provođenje građevinskog vještačenja nekretnine ovršenika.

II. Vještakom se imenuje Dražen Krajlah iz Osijeka, Učka 1, stalni sudski vještak.

III. Vještak je dužan utvrditi vrijednost nekretnine u suvlasništvu ovršenika Gorana Stojiljkovića, OIB: 34082170902, u ½ dijela, upisane u k.o.: 320528, Čepin, zk.ul. 7944, k.č.br. 3671, u naravi: Ruđera Boškovića 16, ukupne površine 456 m², od čega: kuća i zgrada površine 93 m², dvorište površine 363 m².

IV. Izvođenje vještačenja radi utvrđenja tržišne cijene nekretnine iz točke III. zaključka određuje se za

dan 30. travnja 2026. u 10,00 sati
na adresi: Ruđera Boškovića 16, Čepin.

2

OVR-374/2026-7

V. Poziva se ovrhovoditelj Petra Štajduhar da na ime predujma za obavljanje naprijed navedenog vještačenja položi iznos od 503,20 eura na žiro-račun ovog suda broj: HR3523900011300000419, model HR05, poziv na broj (odobr.) 140-374-2026 u roku osam dana od dana primitka prijepisa ovog zaključka, te da o uplaćenom predujmu u ovom istom roku izvršiti sud.

VI. Ukoliko ovrhovoditelj ne postupi po ovom zaključku u ostavljenom roku, ovaj postupak će se obustaviti sukladno čl. 72. st. 2. Ovršnog zakona.

U Osijeku 31. ožujka 2026.

Sudski savjetnik
Maja Brnjevarac



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nema mjesta pravnom lijeku.

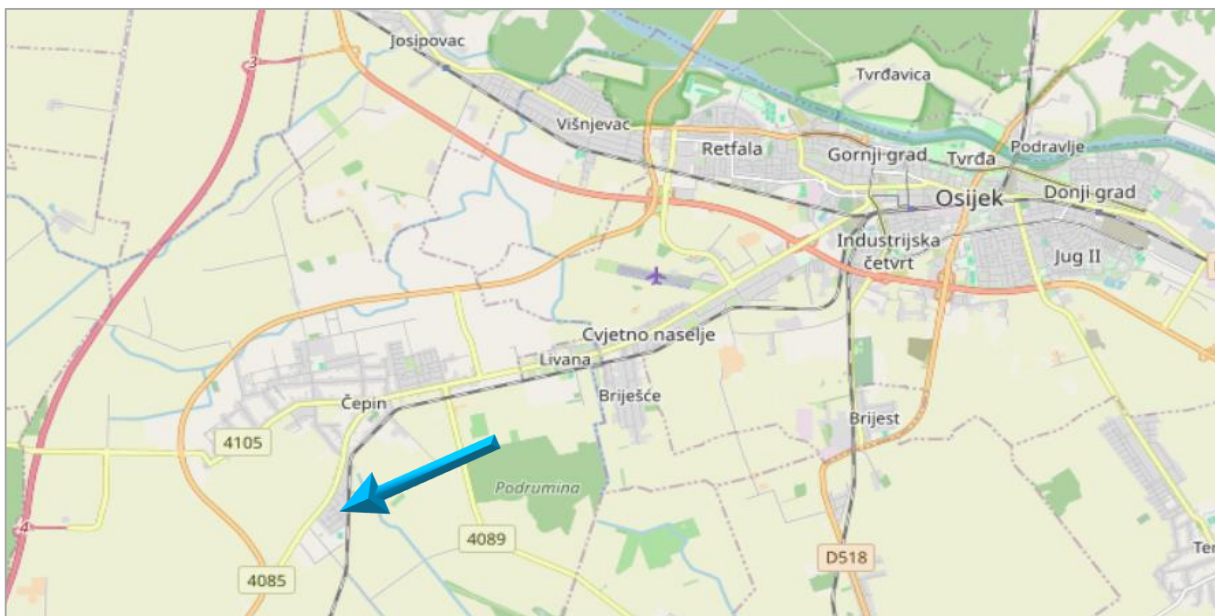
Dostaviti:

1. ovrhovoditelju
2. pun. ovrhovoditelja
3. ovršeniku
4. vještaku

2. POLOŽAJ I LOKACIJA

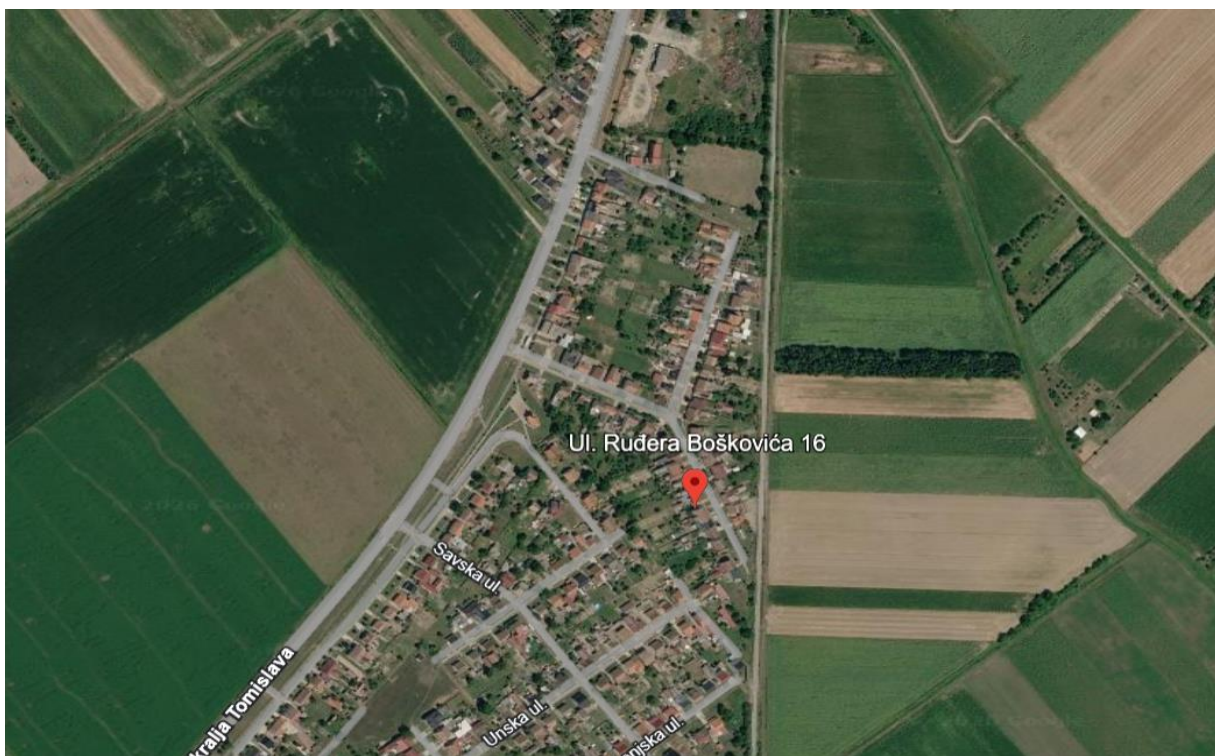
Makro lokacija

Čepin je smješten 10 km jugozapadno od grada Osijeka. Općinu Čepin čine mjesta Čepin, Beketinci, Čepinski Martinci, Čokadinci, Livana i Ovčara. Ovaj dio županije je jedan od većih proizvođača poljoprivrednih proizvoda u Hrvatskoj: suncokreta, kukuruza i pšenice. Tvornica ulja je jedan od većih poslodavaca. Osnovna djelatnost tvornice ulja je proizvodnja sirovih i rafiniranih ulja te je u toj djelatnosti najveći proizvođač u Hrvatskoj.



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu naselja Čepin, u okruženju obiteljskih kuća.



www.google.hr/maps

3. PODACI O NEKRETNINI

Zemljišne knjige

Prema izvratku zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zk. Odjel Osijek

Katastarska općina: Čepin
Zemljišnoknjižni uložak: 7944
Zemljišnoknjižna čestica: 3671
Površina zemljišta: 456,00 m²

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

Opis zatečenog stanja

Predmetna obiteljska kuća, sadržaja podrum, prizemlje i kat, izgrađena je oko 1976. godine. Kuća je slabije održavana. U dvorištu iza kuće uz desnu među nalazi se prizemna pomoćna zgrada. U trenutku pregleda nekretnine, ista se ne koristi.

Legalni status

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar. U ZK ulošku nema zabilježbi o legalitetu nekretnine.

Procjena je rađena bez uvida u građevinsku dokumentaciju i dokaz legaliteta.

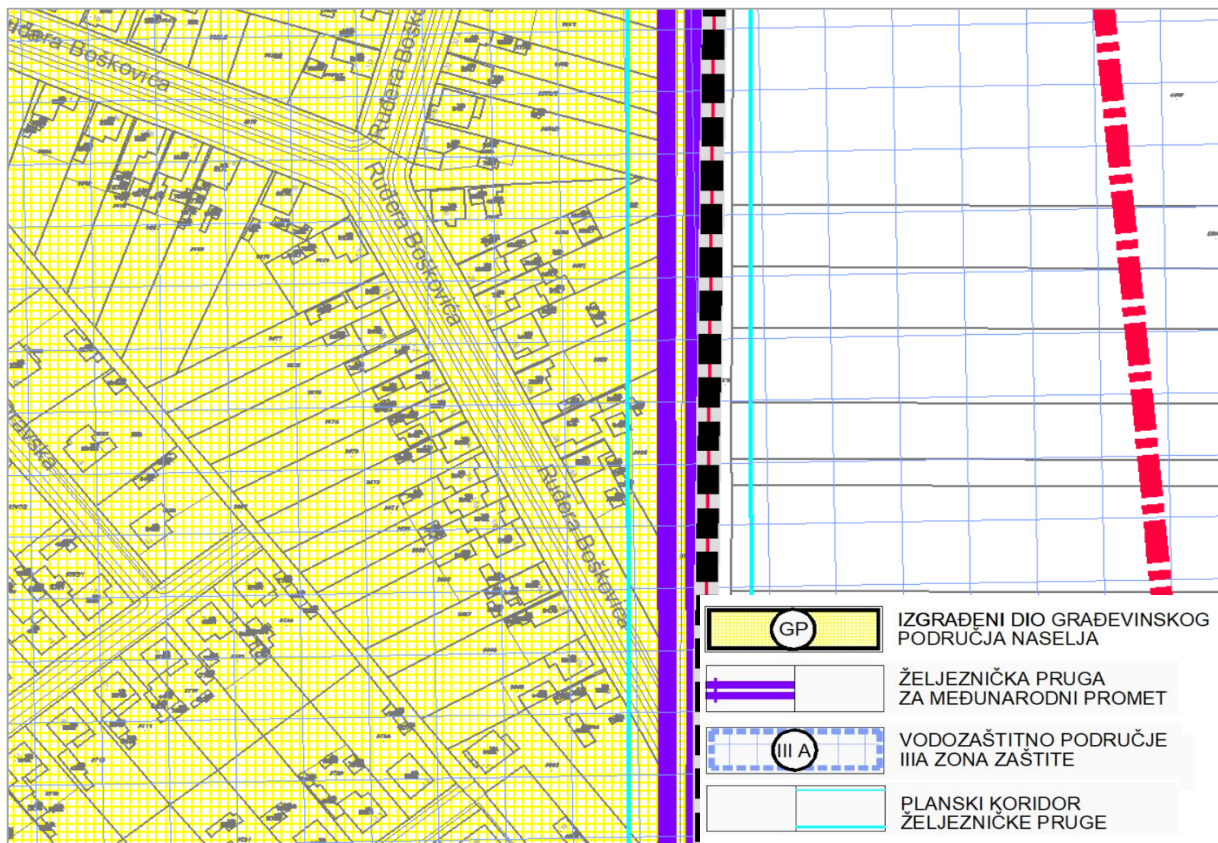
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup sa javne površine k.č.br. 4079, k.o. Čepin, upisane u zk.ul. 11104 kao put u vlasništvu Općine Čepin.

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Za predmetno područje na snazi je prostorni plan : Prostorni plan uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin broj 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 17/15-pročišćeni plan, 6/16-ispravak pročišćenog plana, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni plan, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22-pročišćeni tekst, 43/23, 22/24 i 2/25-pročišćeni tekst)

Izvodi iz PPU Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin broj 22/24), Građevinsko područje naselja Čepin:



<https://prostorobz.hr/planovi/prostorni-planovi-uredjenja-opcina/>

Prema prostornom planu uređenja Općine Čepin, zemljište se nalazi u građevinskom području naselja, izgrađeni dio. Dozvoljeni koeficijent izgrađenosti za predmetno zemljište iznosi $k_{is} = 3,0$, za obiteljske kuće višestambene zgrade.

Fotodokumentacija



Čepin, ulica Ruđera Boškovića



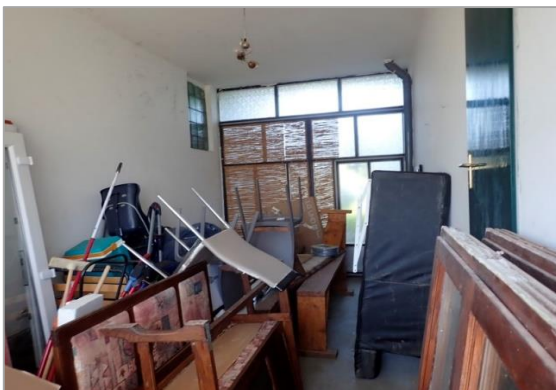
Ruđera Boškovića 16



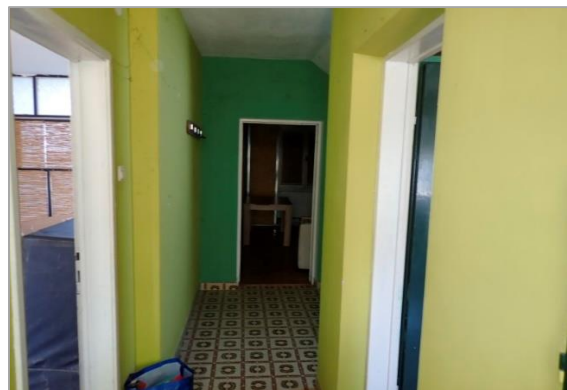
pročelje kuće do dvorišta



podrum, spremište



prizemlje, kolni ulaz



hodnik



soba



soba



stubište



kat, soba



kuhinja



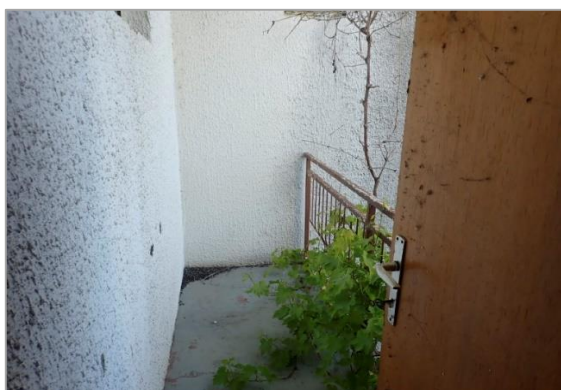
terasa do ulice



kupaonica



soba



lođa do dvorišta



pomoćna zgrada

Tehnički opis objekta**OBITELJSKA KUĆA**

Namjena objekta:	obiteljska kuća
Katnost:	podrum, prizemlje i kat
Godina izgradnje:	1976
Godina rekonstrukcije:	-
Temelji i podne ploče:	betonirani
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke i blok opeke, armiranobetonski strop
Krovnna konstr. i pokrov:	drvena dvostrešna, pokrov crijep
Pročelje:	do ulice obzidano fasadnom opekrom, do dvorišta klasična fasada
Unutarnji zidovi:	ožbukani i bojani, dijelom obloženi keramikom u kupaonici, kuhinji i
Vanjska stolarija:	stara drvena tipa krilo na krilo, bojana; na kolnom ulazu crna jednostruko ostakljena bravarija
Unutarnja stolarija:	drvena furnirana
Podne obloge:	keramika, parket, linoleum, tapison, u podrumu beton
Instalacije:	elektro, vodovod, odvodnja - septička jama, plin
Grijanje:	centralno plinsko
Sanitarije / kupaonica:	nižeg standarda
Rasvjeta / el. oprema:	nižeg standarda
Izgradnja i održavanje:	osnovno održavanje, zastarjele završne obrade i vanjska stolarija
Nedostaci građevine:	podrum je poplavljen

POMOĆNA ZRGADA

Namjena objekta:	pomoćna
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	1976
Godina rekonstrukcije:	-
Temelji i podne ploče:	betonirani
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Krovnna konstr. i pokrov:	drvena jednostrešna, pokrov salonit ploče
Pročelje:	neožbukano
Unutarnji zidovi:	neožbukani
Vanjska stolarija:	daščana
Unutarnja stolarija:	-
Podne obloge:	beton
Instalacije:	-
Nedostaci građevine:	-

Izračun površina i volumena prostora**OBITELJSKA KUĆA**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²
PODRUM h = 1,90 m (korisna visina prostora)				
spremište	11,93	0,35	4,18	
PODRUM UKUPNO:	11,93		4,18	7,46
PRIZEMLJE h = 2,70 m (korisna visina prostora)				
vanjski ulazni natkriveni prostor	9,05	0,50	4,53	
kolni ulaz	18,44	1,00	18,44	
hodnik	5,51	1,00	5,51	
stubište	6,20	1,00	6,20	
soba	13,52	1,00	13,52	
soba	17,08	1,00	17,08	
PRIZEMLJE UKUPNO:	69,80		65,28	80,29
KAT h = 2,65 m (korisna visina prostora)				
stubište	8,16	1,00	8,16	
soba	15,19	1,00	15,19	
kuhinja	12,00	1,00	12,00	
terasa do ulice	10,32	0,75	7,74	
	3,88	0,25	0,97	
kupaonica	6,11	1,00	6,11	
soba	17,21	1,00	17,21	
lođa do dovrišta	2,93	0,75	2,20	
KAT UKUPNO:	75,80		69,58	85,58
TAVAN h = 0,00 - 3,00 m (korisna visina prostora)				
stubište	5,91	1,00	5,91	
tavan	78,85	0,00	0,00	
TAVAN UKUPNO:	84,76		5,91	6,50
SVEUKUPNO:	242,29		144,94	179,82

NKP: 144,94 m²BRP: 179,82 m²BVO: 589,98 m³**POMĆĆNA ZGRADA**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²
PRIZEMLJE h = 2,70 m (korisna visina prostora)				
spremište	8,32	0,50	4,16	
gospodarski dio	4,99	0,35	1,75	
SVEUKUPNO:	13,31		5,91	17,00

NKP: 5,91 m²BRP: 17,00 m²BVO: 41,68 m³

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Državni zavod za statistiku

03.04.2026.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	X. – XII. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	X. – XII. 2025. VII. – IX. 2025.	X. – XII. 2025. X. – XII. 2024.	Ø 2025. Ø 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	237,93	3,4	16,1	14,1
Novi stambeni objekti	192,38	3,5	14,7	13,1
Postojeći stambeni objekti	247,07	3,4	16,4	14,3
Grad Zagreb ²⁾	260,18	1,2	14,9	14,2
Jadran ²⁾	223,91	4,9	14,5	11,8
Ostalo ²⁾	234,02	5,2	23,3	19,3

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

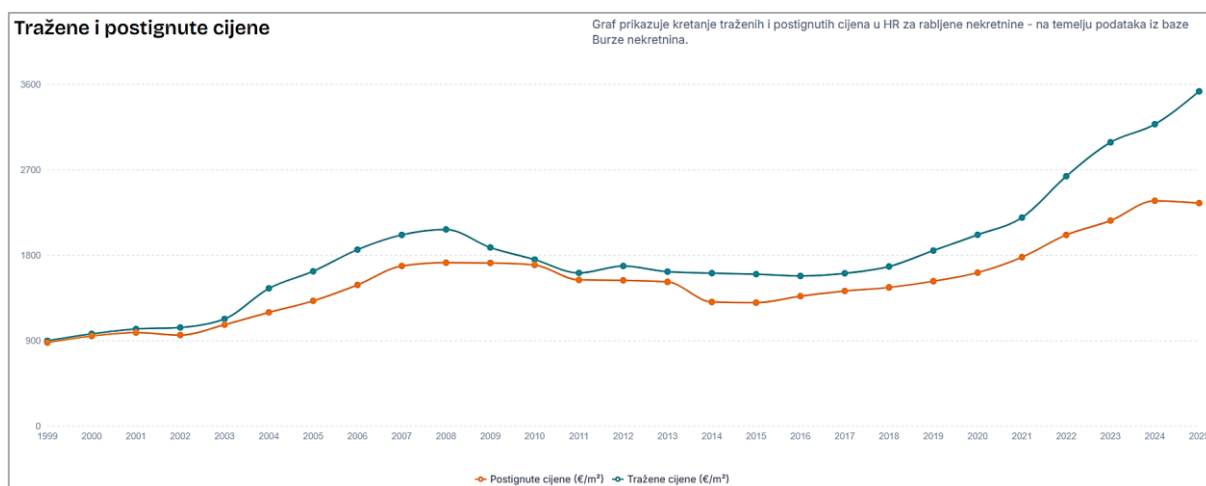
izvor: <https://www.dzs.hr/>

Tržište nekretnina – Burza nekretnina

26. ožujka 2026.

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



izvor: www.burza-nekretnina.com

4. 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.

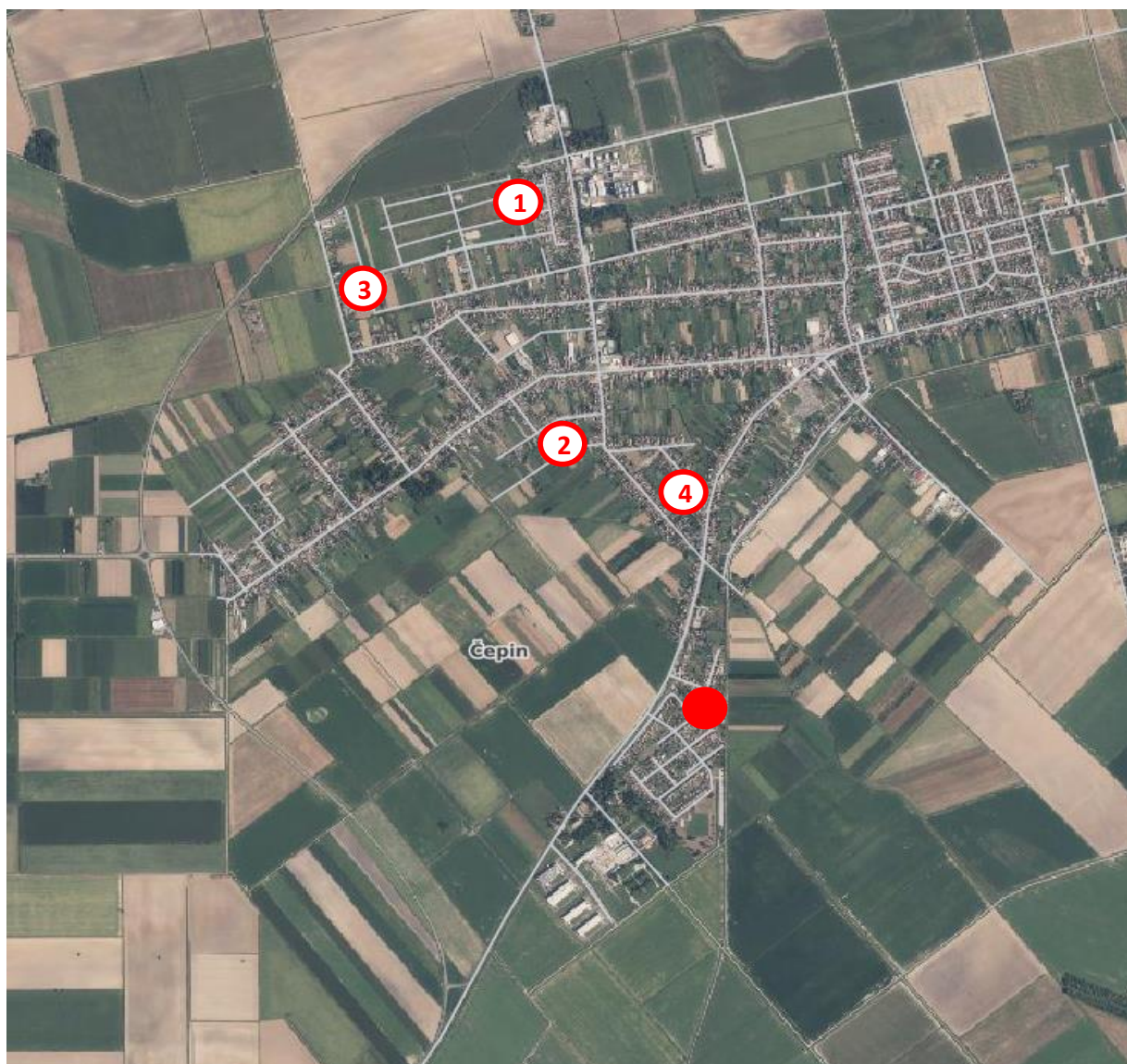
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na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

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odučio sam ovu procjenu napraviti troškovnom metodom. Vrijednost zemljišta je određena poredbenom metodom kupoprodajnih cijena zemljišta, dostupnih na eNekretninama.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Poredbene transakcije zemljišta



● predmetna nekretnina

○ poredbena nekretnina

Poredba 1:

ID ZKC: 2468291

Građevinsko zemljište

Čepin, Stipina ulica

Katastarska čestica: 2069/50

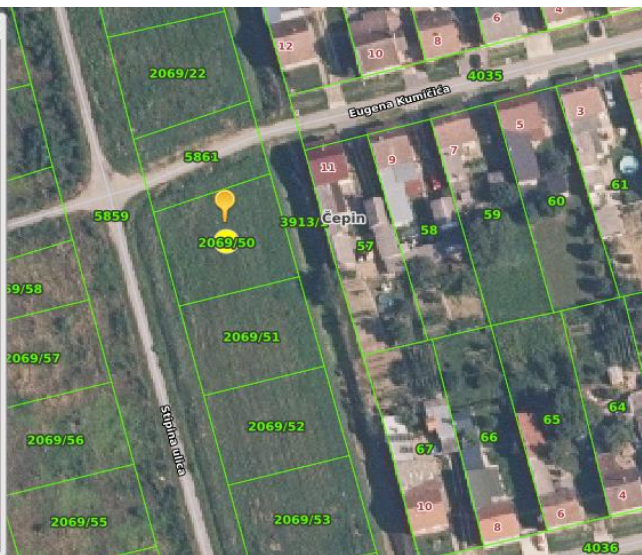
Katastarska općina: Čepin

Obilježja: površina u prometu: 798,00 m²
 cijena: 18.000,00 € 22,56 €/m²
 datum transakcije: 05.11.2025.
 kategorija zemljišta: 1
 namjena zemljišta: GP
 k_{is} 3,00

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2468291
Datum pregleda	18.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5728954
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.02.2026
Površina u prometu	798,00
Vrijednost nekretnine (KN)	135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	05.11.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**Poredba 2:**

ID ZKC: 2322055

Građevinsko zemljište

Čepin, Hrvatskih obrambenih snaga

Katastarska čestica: 3458/2

Katastarska općina: Čepin

Obilježja: površina u prometu: 807,00 m²
 cijena: 15.000,00 € 18,59 €/m²
 datum transakcije: 06.03.2025.
 kategorija zemljišta: 1
 namjena zemljišta: GP
 k_{is} 3,00

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2322055
Datum pregleda	18.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5566265
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.06.2025
Površina u prometu	807,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.017,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	06.03.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Poredba 3:

ID ZKC: 2078115

Građevinsko zemljište

Čepin, I. B. Mažuranić

Katastarska čestica: 2090/4

Katastarska općina: Čepin

Obilježja: površina u prometu: 350,00 m²
cijena: 7.000,00 € 20,00 €/m²
datum transakcije: 15.05.2023.
kategorija zemljišta: 1
namjena zemljišta: GP
k_{is} 3,00

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2078115
Datum pregleda	18.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5117939
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2024
Površina u prometu	350,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.741,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.000,00
Datum ugovora	15.05.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Odabrane poredbene nekretnine je potrebno međuvremenski izjednačiti prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	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
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

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

Kategorija zemljišta:

Prema članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kategorije zemljišta su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 100%.
2. Druga kategorija zemljišta koja 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. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 50-80%.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 25-60%.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Odstupanje u kakvoći zemljišta stambene namjene:

Za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11. koji je sastavni dio ovoga Pravilnika, i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki) u rasponu od 0,4 do 2,4.

5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina m ²	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju i udio vrijednosti		Namjena zemljišta	k _{is}
Ruđera Boškovića 16, 31431 Čepin	30.04.2026.	456,00	1	100%	GP	3,00

Usporedbe	1	2	3	4
Datum transakcije	05.11.2025.	06.03.2025.	15.05.2023.	09.11.2023.
Adresa nekretnine	Čepin, Stipina ulica	Čepin, Hrvatskih obrambenih snaga	Čepin, I. B. Mažuranić	Čepin, Kneza Domagoja
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	2468291	2322055	2078115	2039227
Korisna površina m ²	798,00	807,00	350,00	633,00
Bruto prodajna cijena - €	18.000,00	15.000,00	7.000,00	10.900,00
Kategorija zemljišta	1	1	1	1
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Namjena zemljišta	GP	GP	GP	GP
k _{is}	3,00	3,00	3,00	3,00
Cijena - €/m²	22,56	18,59	20,00	17,22

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

Indeks / dan vrednovanja:	234,02	234,02	234,02	234,02
Indeks / dan transakcije:	234,02	202,52	165,78	167,17
Korekcijski faktor:	0,00%	15,55%	41,16%	39,99%
Međuvrem. izjed. cijena - €/m ²	22,56	21,48	28,23	24,11
Korekcija ovisno o spremnosti za gradnju	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost (€/m²)	22,56	21,48	28,23	24,11

Interkvalitativno izjednačenje

Korekcija ovisno o koef. iskoristivosti - k _{is}	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost (€/m²)	22,56	21,48	28,23	24,11
Ukupna prosječna cijena (€/m²)				24,09

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	22,56	21,48	28,23	24,11
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-1,54	-2,61	4,14	0,01
Relativno odstup. od prosj. cijene	-6,38%	-10,85%	17,18%	0,05%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	1,54	2,61	4,14	0,01
Kvadrat odstupanja	2,36	6,84	17,13	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 24,09
 Standardna devijacija 2,57
 Dvostruka standardna devijacija 5,13
 Prosječno apsolutno odstupanje 2,08

Tržišna vrijednost 456,00 m² x 24,09 €/m² = **10.985,04 €**

Izračun vrijednosti građevine

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto površina - m ²	179,82	
jedinična cijena prema "Pokazatelji troškova građenja - 2024"		
Hrvatske komore arhitekata - €/m ² sa PDV-om	1.272,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	228.827,11 €	
projektna dokumentacija, nadzor	4.495,62 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		233.322,73 €
bruto volumen građevine m ³	589,98	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,38	
vrijednost komunalnog doprinosa		1.994,13 €
priključci		3.400,00 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- izvrsna lokacija, - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - vrlo dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- vrlo dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom zgrade, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljno ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom zgrade, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- loša lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		3-4	3-4	2
ODABRANI FK		3,5		

G - starost građevine:	50
OVK - održivi vijek korištenja (70-100 godina):	90
FK - faktor korištenja:	3,5
relativna starost (G/OVK %) :	56%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) =	38% x OVK
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	56
linearni otpis =	56 / 90
	62%

Sadašnja vrijednost građevine

$$SV = 233.322,73 \text{ €} \times 38\% = 88.662,64 \text{ €}$$

Troškovi gradnje vanjskih objekata

bruto površina - m ²	17,00	
jedinična cijena prema "Pokazatelji troškova građenja"		
Hrvatske komore arhitekata - €/m ² sa PDV-om	437,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	7.437,50 €	
projektna dokumentacija, nadzor	425,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		7.862,50 €
bruto volumen građevine m ³	41,68	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,38	
vrijednost komunalnog doprinosa		140,87 €
G - starost građevine:		51
OVK - održivi vijek korištenja (40-70 godina):		60
A - lokacija / tržište	3-4	
B - zgrada općenito	3-4	
C - stanje zgrade	2-3	
FK - faktor korištenja:		3,5
relativna starost (G/OVK %) :		85%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) =	35% x OVK	21
zamjenska starost (OVK-OOVK) :		39
linearni otpis =	39 / 60	65%
Sadašnja vrijednost građevine		
SV =	7.862,50 € x 35% =	2.751,88 €

Troškovna vrijednost građevine

Sadašnja vrijednost	88.662,64 €
Komunalni doprinos	2.135,00 €
Priključci	3.400,00 €
Vanjski objekti	2.751,88 €
Ukupno	96.949,51 €

Preliminarna - privremena vrijednost

Troškovna vrijednost građevine	96.949,51 €
Zemljište	10.985,04 €
Ukupno	107.934,55 €

Koeficijent prilagodbe tržištu

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

kpt = 0,94

Tržišna vrijednost nekretnine

$$TV = 107.934,55 \text{ €} \times 0,94 = 101.781,95 \text{ €}$$

6. 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 30.04.2026.

102.000,00 €

Vrijednost u 1/2 dijela u suvlasništvu ovršenika Gorana Stojiljkovića :

51.000,00 €

Predmetna nekretnina nije u sustavu PDV-a, iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina.

Osijek, 19.05.2026.

Elaborat izradio:
Dražan Krajlah, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina

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 područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina

Dodatak procjeni – izračun koeficijenta prilagodbe tržištu**1 TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE – Čepin, Kralja Tomislava 107**

Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2387319	
Datum pregleda	18.5.2026.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	5641093	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.10.2025	
Površina u prometu	125,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00	
Datum ugovora	29.05.2025	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	



Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
3612	13	KRALJA TOMISLAVA 107	699
		DVORIŠTE	500
		KUĆA I ZGRADA	125
		ORANICA	74
UKUPNO:			699

Predmetna nekretnina se sastoji od kuće sadržaja prizemlje i kat, dvije pomoćne zgrade i dvorišta. Kuća je izgrađena 1970. godine, priključena je na kompletnu komunalnu infrastrukturu.

površina zemljišta - m ²	699,00	
bruto površina kuće - m ²	158,00	
bruto volumen kuće - m ³	395,00	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	1.272,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	201.055,00 €	
projektna dokumentacija, nadzor	3.950,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		205.005,00 €
bruto površina pomoćnih zgrada - m ²	49,00	
bruto volumen pomoćnih zgrada - m ³	122,50	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	312,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	15.312,50 €	
projektna dokumentacija, nadzor	980,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - pomoćnih zgrada		16.292,50 €
G - starost građevine :		56
OVK - održivi vijek korištenja:		90
A - lokacija / tržište	3,5	
B - zgrada općenito	2,5	
C - stanje zgrade	1,0	
FK - faktor korištenja:		3,5
relativna starost (G/OVK %):		62%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) =	37% x OVK	33
zamjenska starost (OVK-OVK):		57
linearni otpis = 57 / 90		63%
Sadašnja vrijednost kuće		
SV = 205.005,00 € x 37%	=	75.851,85 €
Sadašnja vrijednost pomoćnih zgrada		
SV = 16.292,50 € x 37%	=	6.028,23 €
Troškovna vrijednost građevine		
Sadašnja vrijednost		81.880,08 €
Komunalni doprinosi		1.749,15 €
Priključci		4.200,00 €
Zemljište		16.838,91 €
Ukupna troškovna vrijednost:		104.668,14 €

2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE – Čepin, R. Boškovića 30

Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2062585
Datum pregleda	18.5.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5218791
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2024
Površina u prometu	160,00
Vrijednost nekretnine (KN)	527.415,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	27.11.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

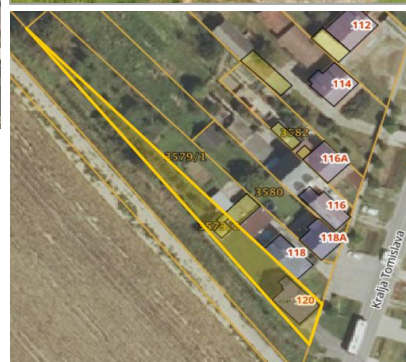
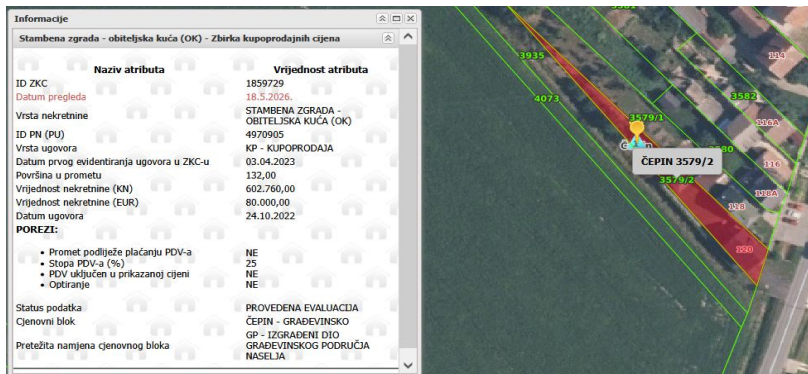


Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
3655	113	RUĐERA BOŠKOVIĆA	767
		DVORIŠTE	607
		POMOĆNA ZGRADA	8
		KUĆA, Čepin, RUĐERA BOŠKOVIĆA 30	92
		DVORIŠNA ZGRADA, LJETNA KUHINJA	18
		POMOĆNA ZGRADA, SVINJCI I SPREMIŠTE	42
UKUPNO:			767

Predmetna nekretnina se sastoji od kućesadržaja prizemlje i potkrovlje, tri pomoćne zgrade i dvorišta. Kuća je izgrađena oko 1980. godine, priključena je na kompletnu komunalnu infrastrukturu.

površina zemljišta - m ²	767,00	
bruto površina kuće - m ²	161,00	
bruto volumen kuće - m ³	402,50	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	1.272,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	204.872,50 €	
projektna dokumentacija, nadzor	4.025,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		208.897,50 €
bruto površina pomoćnih zgrada - m ²	68,00	
bruto volumen pomoćnih zgrada - m ³	163,20	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	437,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	29.750,00 €	
projektna dokumentacija, nadzor	1.700,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - pomoćnih zgrada		31.450,00 €
G - starost građevine :		46
OVK - održivi vijek korištenja:		90
A - lokacija / tržište	3,5	
B - zgrada općenito	2,5	
C - stanje zgrade	1,0	
FK - faktor korištenja:		3,5
relativna starost (G/OVK %) :		51%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) =	38% x OVK	34
zamjenska starost (OVK-OVK) :		56
linearni otpis = 56 / 90		62%
Sadašnja vrijednost kuće		
SV = 208.897,50 € x 38% =		79.381,05 €
Sadašnja vrijednost pomoćnih zgrada		
SV = 31.450,00 € x 38% =		11.951,00 €
Troškovna vrijednost građevine		
Sadašnja vrijednost		91.332,05 €
Komunalni doprinos		1.912,07 €
Prikljucci		3.110,00 €
Zemljište		18.477,03 €
Ukupna troškovna vrijednost:		114.831,15 €

3 TROŠKOVA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE – Čepin, kralja Tomislava 120



Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2
3579/2	113	Kralja Tomislava	786
		DVORIŠTE	654
		POMOĆNA ZGRADA	22
		KUĆA, Čepin, Kralja Tomislava 120	110
		UKUPNO:	786

Predmetna nekretnina se sastoji od kuće sadržaja prizemlje i kat / prizemlje i potkrovlje, pomoćne zgrade - vrtno sjenice i dvorišta. Kuća je izgrađena 2001. godine, priključena je na kompletnu komunalnu infrastrukturu.

površina zemljišta - m ²	786,00	
bruto površina kuće - m ²	200,00	
bruto volumen kuće - m ³	850,00	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	1.272,50	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	254.500,00 €	
projektna dokumentacija, nadzor	5.000,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		259.500,00 €
bruto površina pomoćne zgrade - m ²	22,00	
bruto volumen pomoćnih zgrada - m ³	22,00	
jedinična cijena gradnje - €/m ² sa PDV-om	375,00	
dovršenost objekta - %	100%	
nova vrijednost	8.250,00 €	
projektna dokumentacija, nadzor	550,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - pomoćnih zgrada		8.800,00 €
G - starost građevine :		25
OVK - održivi vijek korištenja:		90
A - lokacija / tržište	3,5	
B - zgrada općenito	2,5	
C - stanje zgrade	1,0	
FK - faktor korištenja:		3,5
relativna starost (G/OVK %) :		28%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) =	42% x OVK	38
zamjenska starost (OVK-OVK) :		52
linearni otpis =	52 / 90	58%
Sadašnja vrijednost kuće		
SV =	259.500,00 € x 42% =	108.990,00 €
Sadašnja vrijednost pomoćnih zgrada		
SV =	8.800,00 € x 42% =	3.696,00 €
Troškovna vrijednost građevine		
Sadašnja vrijednost		112.686,00 €
Komunalni doprinosi		2.947,36 €
Priključci		3.110,00 €
Zemljište		18.934,74 €
Ukupna troškovna vrijednost:		137.678,10 €

Transakcije poredbenih nekretnina preuzete su iz baze podataka eNekretnine. Površine građevina i zemljišta poredbenih nekretnina utvrđene su prema podacima iz zemljišnih knjiga i katastra, ili izmjerom na terenu.

cijena komunalnog doprinosa €/m³ 3,38
vrijednost zemljišta €/m² 24,09

Izračun koeficijenta prilagodbe tržištu (kpt):

Redni broj	1	2	3
Datum transakcije	29.05.2025.	27.11.2023.	24.10.2022.
Adresa nekretnine	Cepin, Kralja Tomislava 107	Cepin, R. Boškovića 30	Cepin, kralja Tomislava 120
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	2387319	2062585	1859729
k.č.br., ko.	3612, Cepin	3655, Cepin	3579/2, Cepin
Površina zemljišta - m ²	699,00	767,00	786,00
Površina kuće - m ²	158,00	161,00	200,00
Površina pomoćnih zgrada - m ²	49,00	68,00	22,00
Bruto prodajna cijena - €	100.000,00	70.000,00	80.000,00
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	234,02	234,02	234,02
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	213,86	167,17	146,19
Korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	9,43%	39,99%	60,08%
Vremenski izjednačena cijena €/m²	109.426,73	97.992,46	128.063,48
Troškovna vrijednost - €	104.668,14	114.831,15	137.678,10
Prodajna cijena / troškovna vrijednost	1,05	0,85	0,93
kpt (prosječna vrijednost)	0,94		

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačeni kpt	1,05	0,85	0,93
Apsolutno odstup. od prosječnog kpt	0,10	-0,09	-0,01
Relativno odstup. od prosječnog kpt	10,87%	-9,51%	-1,36%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	0,10	0,09	0,01
Kvadrat odstupanja	0,01	0,01	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od prosječnog kpt	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječni kpt 0,94
Standardna devijacija 0,08
Dvostruka standardna devijacija 0,16
Prosječno apsolutno odstupanje 0,07

Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 30.04.2026. 07:57

Katastarska općina: 320528, ČEPIN

Broj ZK uložka: 7944

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1533/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3671	13	RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 KUĆA I ZGRADA DVORIŠTE	456 93 363	
		UKUPNO:		456	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 STOJILJKOVIĆ GORAN, OIB: 34082170902, ČEPIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 STOJILJKOVIĆ NENAD, OIB: 27819728917, ULICA IVANA BENKOVIĆA 13, 10430 SAMOBOR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 18.07.2013. broj Z-7192/13 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Osijeku od 17.07.2013.g. br. 34 Ovr-2601/13 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina Stojiljković Gorana (1/2) u A.		
2.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
2.1	Zaprimljeno 04.02.2023.g. pod brojem Z-1959/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), na nekretninama Stojiljković Gorana (1/2) u A, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod br. Ovr-468/23 koji se vodi kod Općinskog suda u Osijeku.		vezano uz B 2 (1.1)
3.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
3.1	Zaprimljeno 29.05.2024.g. pod brojem Z-8808/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U OSIJEKU BR. OVR-2524/2024-2 29.05.2024, u iznosu od 27.575,43 EUR sa svim pripadajućim zakonskim kamatama, troškovima i naknadama u skladu sa rješenjem Općinskog suda u Osijeku br. OVR-2527/2024.-2 na nekretnini Stojiljković Goran (1/2) upisanoj u A za korist:	27.575,43 EUR	vezano uz B 2 (1.1)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

30.04.2026. 08:00:45

Stranica: 1

Katastarska općina: 320528, ČEPIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 7944

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ŠTAJDUHAR PETRA, OIB: 96249147186, PODVINJE 4, 31000 OSIJEK		
3.2	Zaprimljeno 29.05.2024.g. pod brojem Z-8808/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
4.1	Zaprimljeno 30.01.2026.g. pod brojem Z-1533/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BR. OVR-374/2026-4 30.01.2026, ZAKLJUČAK BR. OVR-374/2026-5 30.01.2026, na dijelu nekretnine Stojiljković Gorana (1/2)		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

Stanje na dan: 30.04.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČEPIN
k.č.br.: 3671

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

