





## PROCJEMBENI ELABORAT P-003/25



VRSTA NEKRETNINE	Građevinsko zemljište
ADRESA	Crkvena 41, 31000 Osijek
ZK ODJEL	Osijek
ZK ULOŽAK	3487, 5028, 17187
ZK ČESTICA	8100, 8102, 8103, 8099/1
KATASTARSKA OPĆINA	Osijek
KATASTARSKA ČESTICA	8100, 8102, 8103, 8099/1
SVRHA PROCJENE	Stečajni postupak
PROCJENITELJ	Cenzor MS d.o.o.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	<b>282.000,00 €</b>
IZRADA ELABORATA	<div></div> <p>Stjepan Levak, mag.ing.aedif.</p> <p><i>stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina</i></p>
OVJERA ELABORATA	<div></div> <p>Dario Mariolin, mag.ing.aedif.</p> <p><i>direktor</i></p>
OSIJEK	22.1.2025.

## 1. SAŽETAK

Klijent	
Naziv	DE PROMO DIZAJN D.O.O. u stečaju
Adresa	ULICA PETRA PRERADOVIĆA 4, 31200 VIŠNJEVAC
OIB	61054504587
Nekretnina	
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Adresa	Crkvena 41, 31000 Osijek
ZK odjel	Osijek
ZK uložak	3487, 5028, 17187
ZK čestica	8100, 8102, 8103, 8099/1
Katastarska općina	Osijek
Katastarska čestica	8100, 8102, 8103, 8099/1
Vlasnik	Prema priloženim ZK izvatcima
Sažetak procjene	
Datum procjene	22.1.2025.
Dan kakvoće	22.1.2025.
Dan vrednovanja	22.1.2025.
Datum elaborata	22.1.2025.
Procjenitelj	Cenzor MS d.o.o. / Stjepan Levak
Ovjera	Dario Marolin
Metoda procjene	Poredbena
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>282.000,00 €</b>
<b>PDV</b>	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
<b>NAPOMENA</b>	Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na promet nekretnina. Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži PDV jer se ne obračunava na zemljište.

## SADRŽAJ

1.	SAŽETAK.....	2
2.	IMENOVANJE .....	4
3.	PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA.....	9
4.	ZADATAK.....	10
	OPIS ZADATKA .....	10
	DATUM PROCJENE.....	10
	OSNOVNE INFORMACIJE I DOKUMENTACIJA .....	10
	KARTA LOKACIJE .....	11
	MAKRO LOKACIJA .....	13
	MIKRO LOKACIJA .....	13
5.	REZULTATI OČEVIDA.....	14
	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA.....	14
	ISKAZ POVRŠINA .....	14
	KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE .....	14
	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	14
	UVID PROSTORNI PLAN .....	15
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
	INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA.....	16
	IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA – GRAD OSIJEK - 2023 .....	17
7.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	18
	7.1. PRIKAZ POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PREDMETNU NEKRETNINU I ANALIZA (VELIČINA, OBLIK, LOKACIJA).....	18
8.	METODA PROCJENE.....	21
	8.1. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE I PRETPOSTAVKE IZRAČUNA .....	21
	Poredbena metoda.....	21
	Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna .....	21
9.	ANALIZA, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN .....	22
10.	ZAKLJUČAK.....	23
11.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	24
	POVJERLJIVOST, UVJETI I OPSEG PROCJEMENOG ELABORATA.....	25
12.	DOKUMENTACIJA .....	26

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2  
Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-227/2021-2  
U Osijeku 2. studenog 2021.

Trgovački sud u Osijeku po ovlaštenju sutkinje ovlaštene za obavljanje poslova sudske uprave sudac mr. sc. Tihomir Kovačević, u predmetu povodom zahtjeva trgovačkog društva CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, Čepin, Vratnička 19, OIB: 73549749531, radi odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, temeljem čl. 126. i 128. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 126/19), a u vezi s čl. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 - Ispravak 61/19, dalje; Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE

Trgovačkom društvu CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, Čepin, Vratnička 19, OIB: 73549749531, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od četiri godine, počevši od 14. studenog 2021.

### Obrazloženje

Trgovačko društvo CENZOR MS d.o.o. za procjenu nekretnina i graditeljstvo, Čepin, Vratnička 19, zastupano po zakonskom zastupniku, podnijelo je 12. listopada 2021. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev za odobrenje (imenovanje) podnositelj je dostavio dokaze iz članka 4. u svezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, kao i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 36. Uredbe o tarifi sudski pristojbi (Narodne novine broj 53/19).


Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave utvrdila je da imenovana pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 4. Pravilnika te nema zapreka za odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

U Osijeku 2. studenog 2021.

Dokument je elektronički potpisan:  
TIHOMIR KOVAČEVIĆ  
Vrijeme potpisivanja:  
02-11-2021  
11:07:19

DN:  
CN=,  
O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
2.5.4.67MF0300489233732536333210103303  
C=HR,  
OU=OSJEK,  
OU=KOVAČEVIĆ  
OU=TIHOMIR  
OU=TIHOMIR KOVAČEVIĆ



po ovlaštenju sutkinje ovlaštene  
za obavljanje poslova sudske uprave:  
mr. sc. Tihomir Kovačević, sudac

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Broj zapisa: **eb301-74b9c**

Kontrolni broj: **00c8f-045f3-3a5f1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-656/2022-3.  
Osijek, 6. prosinca 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20. i 21/22) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Stjepana Levaka iz Osijeka, Ilirska 93, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

I. STJEPAN LEVAK, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Ilirska 93, OIB: 53238553808, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 11. prosinca 2022.

**Obrazloženje**

1. Stjepan Levak iz Osijeka, Ilirska 93, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 10. prosinca 2022. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-492/2018-10. od 10. prosinca 2018. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. 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.

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

4. Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19. i 92/21) 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

**DOSTAVITI:**

1. Stjepan Levak  
Osijek, Ilirska 93
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva



### 3. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

- 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)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 12/24)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)
- Prostorni plan uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 08/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst i 24/22)
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka broj 05/06, 12/06-ispr., 01/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 02/13-ispr., 04/13-ispr., 07/14, 11/15, 05/16-ispr., 02/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22 i 4/24)

## 4. ZADATAK

### OPIS ZADATKA

Izrada elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Adresa	Crkvena 41, 31000 Osijek
ZK odjel	Osijek
ZK uložak	3487, 5028, 17187
ZK čestica	8100, 8102, 8103, 8099/1
Katastarska općina	Osijek
Katastarska čestica	8100, 8102, 8103, 8099/1

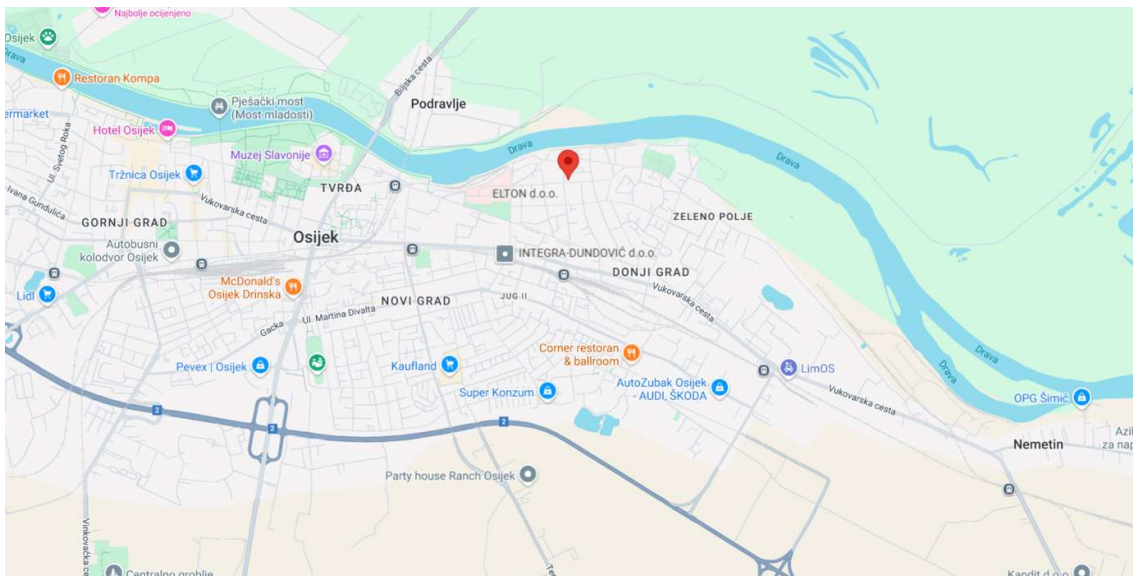
### DATUM PROCJENE

Datum procjene	22.1.2025.
Dan kakvoće	22.1.2025.
Dan vrednovanja	22.1.2025.
Datum elaborata	22.1.2025.

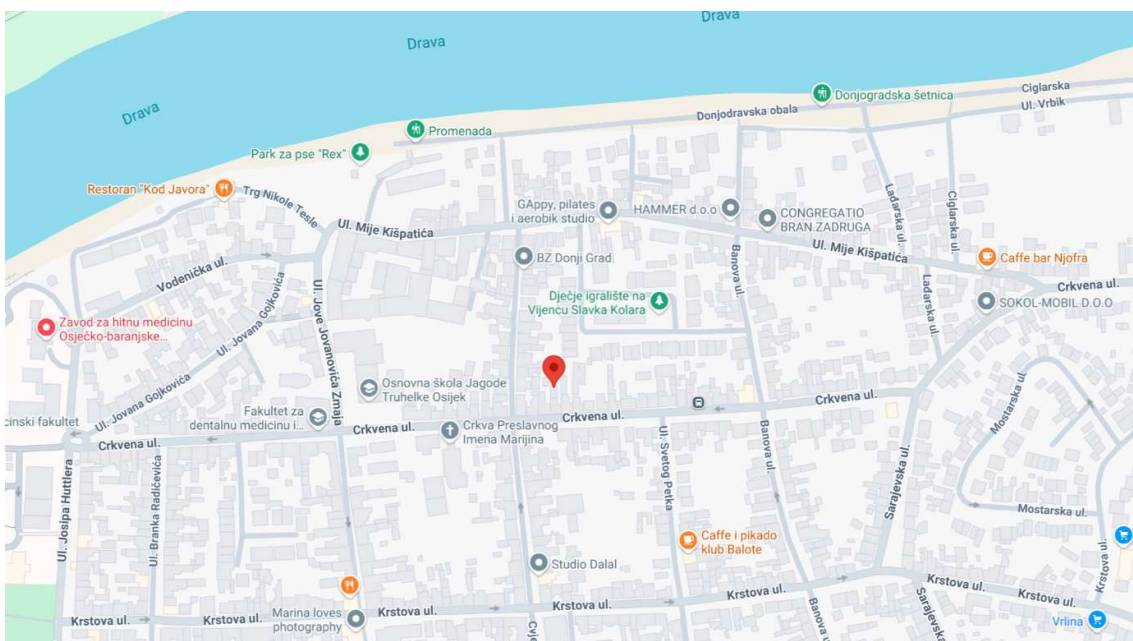
### OSNOVNE INFORMACIJE I DOKUMENTACIJA

-

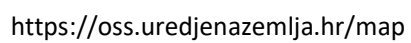
## KARTA LOKACIJE



maps.google.com



maps.google.com





## MAKRO LOKACIJA

Država: Republika Hrvatska

Površina	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3.871.833 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769 944 (2021. god.)
Valuta	Euro (100 centi)

Grad: Osijek

Površina	171,00 km <sup>2</sup>
Populacija	92.800 stanovnika
Gustoća naseljenosti	566 stan./km <sup>2</sup>
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 280 km Požega 100 km Vukovar 35 km Slavonski Brod 90 km Virovitica 125 km

## MIKRO LOKACIJA

Lokacija	Predmetno građevinsko zemljište nalazi se u GČ Donji grad u blizini OŠ Jagode Truhelke i crkve
Pristupačnost	Pristup javnoj površini
Parking	Javno parkiralište u blizini
Komunalna infrastruktura	Da
Emitiranje I nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

## 5. REZULTATI OČEVIDA OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su pretežno prizemne obiteljske kuće.

Poveznica na „Google street view nalazi se [ovdje](#).

### ISKAZ POVRŠINA

Predmet procjene je zemljište površine 1.358,00 m<sup>2</sup>.

### KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE



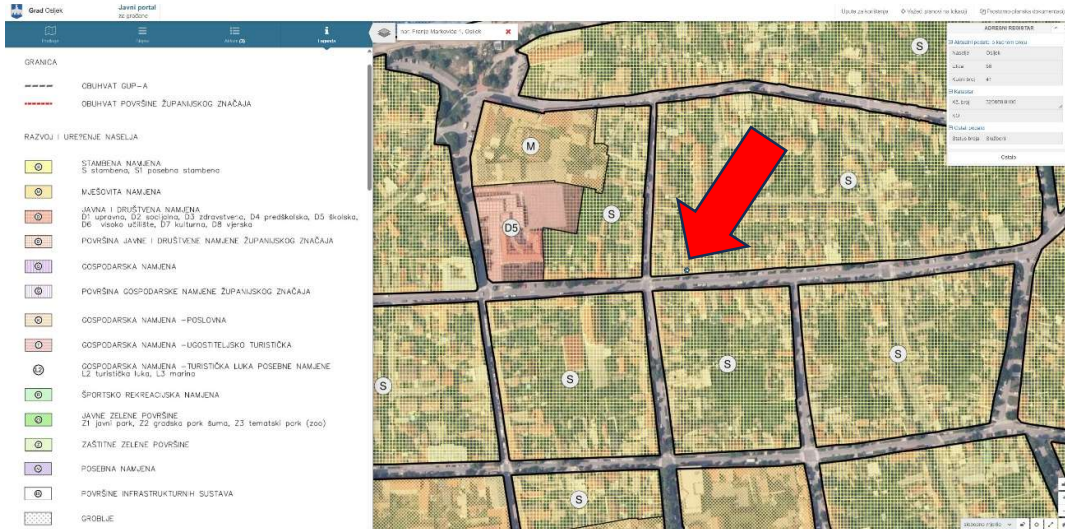
### UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

#### SADAŠNJE STANJE

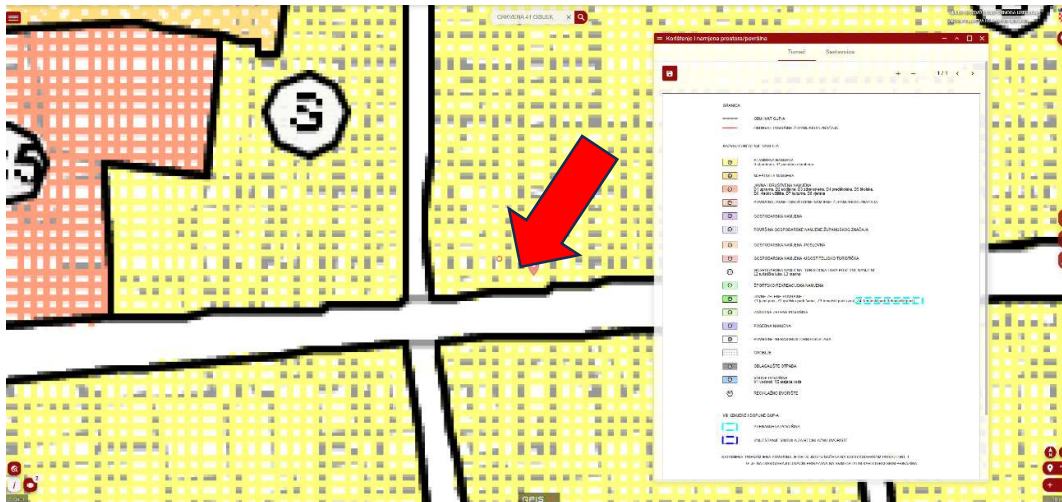
Predmetna je nekretnina sastoji se od k.č.br. 8100, 8102, 8103, 8099/1, k.o. Osijek, upisane u ZK ul.br. 3487, 5028, 17187. Nekretnina se sastoji od građevinskog zemljišta površine 1.358,00 m<sup>2</sup> na kojem je započeta nelegalna izgradnja te je prema naručitelju izdano rješenje za uklanjanje. Započeta izgradnja nema građevinsku vrijednost i nije predmet procjene.

## UVID PROSTORNI PLAN

Prema važećem prostornom planu predmetno se zemljište nalazi u zoni S – stambena namjena



Poveznica na GIS GRAD OSIJEK i predmetni prostorni plan nalazi se [ovdje](#).



Poveznica na ISPU-MGIPU i predmetni prostorni plan nalazi se [ovdje](#).

Generalni urbanistički plan uređenja Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka broj 05/06, 12/06-ispr., 01/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 02/13-ispr., 04/13-ispr., 07/14, 11/15, 05/16-ispr., 02/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22 i 4/24)



## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>			
				Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			
				ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb
							Jadran Adriatic coast
							Ostalo Other
2020.	Q1			128,25	107,69	132,12	140,79
	Q2			130,57	111,34	134,23	142,54
	Q3			129,75	110,83	133,35	141,09
	Q4			132,95	108,66	137,45	145,45
2021.	Q1			134,19	113,37	138,20	145,43
	Q2			139,03	118,77	143,00	152,55
	Q3			141,44	120,30	145,56	154,60
	Q4			144,99	124,98	148,97	158,32
2022.	Q1			152,25	136,43	155,53	168,63
	Q2			157,94	137,66	162,01	175,12
	Q3			162,44	141,23	166,69	182,31
	Q4			170,11	145,65	174,95	193,94
2023.	Q1			173,56	146,93	178,82	193,34
	Q2			179,63	154,70	184,58	199,62
	Q3			180,09	158,63	184,39	204,40
	Q4			186,24	151,09	193,11	206,63
2024.	Q1			189,41	156,03	195,82	210,30
	Q2			197,53	163,11	204,12	218,40
	Q3			202,19	165,56	209,28	220,10

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice

<https://www.dzs.hr>

## IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI – GRAD OSIJEK - 2023

### 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
186	18.864.536,95 €	637.375,95 m <sup>2</sup>	29,60 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK UL. (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - površinska vrijednost koja je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	96	1.089.862,79 €	9.538,20 m <sup>2</sup>	114,26 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	25	763.700,00 €	9.838,50 m <sup>2</sup>	77,62 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	15	407.326,74 €	9.479,00 m <sup>2</sup>	42,97 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	4	388.000,00 €	3.576,10 m <sup>2</sup>	108,50 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	13	705.358,00 €	16.463,00 m <sup>2</sup>	42,85 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	9	321.602,16 €	15.660,40 m <sup>2</sup>	20,54 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	24	15.188.687,26 €	572.820,75 m <sup>2</sup>	26,52 €/m <sup>2</sup>



Poveznica na izvješća o tržištu nekretnosti nalazi se [ovdje](#).

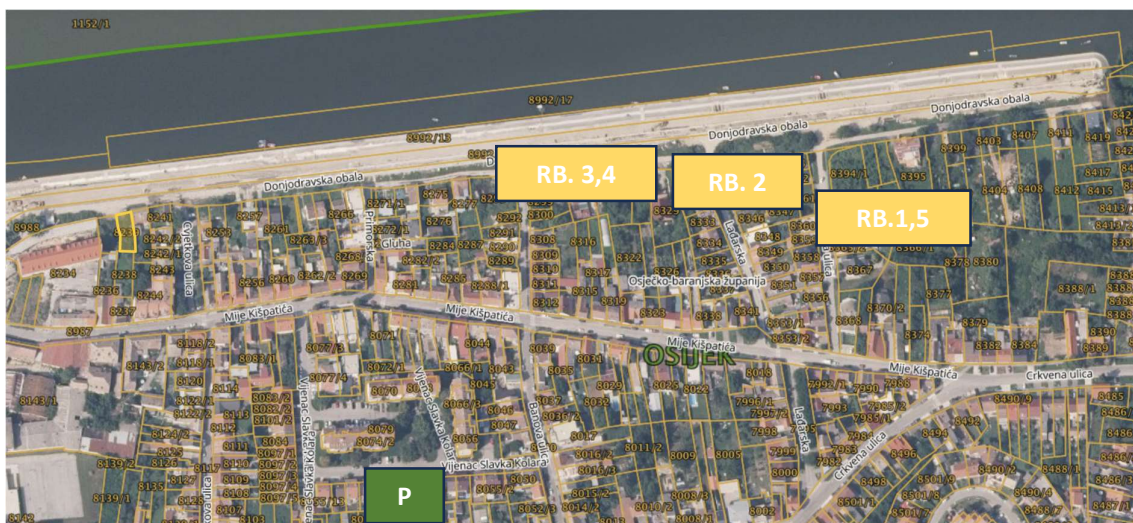
## 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podaci o vrijednosti zemljišta pribavljeni su putem sustava eNekretnine.

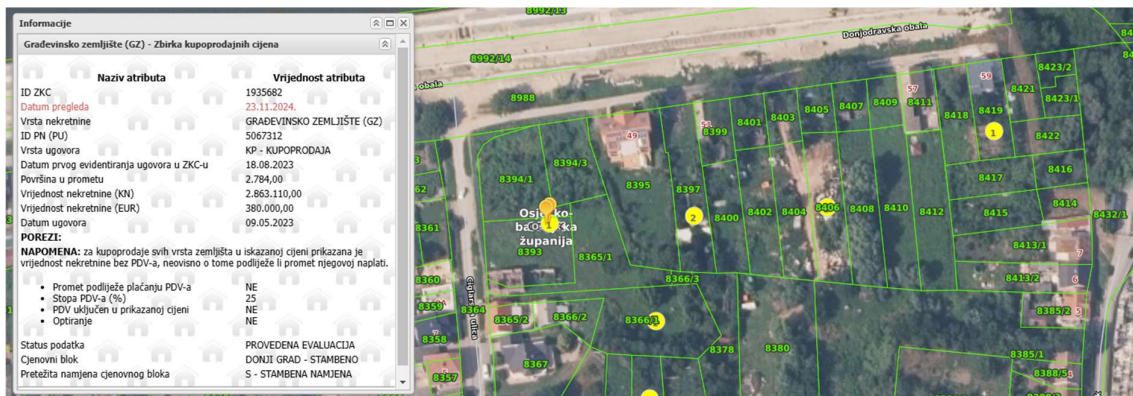
RB.	ADRESA	K.Č.BR.	DATUM	POVRŠINA m2	TV/m2
1	CIGLARSKA ULICA	8365/1, 8366/1, 8393	9.5.2023	2.784,00	136,49
2	LAĐARSKA 23	8332	5.5.2021	243,00	164,61
3	DONJODRAVSKA OBALA	8304	18.12.2023	231,00	165,36
4	DONJODRAVSKA OBALA	8304	29.4.2022	220,00	168,18
5	CIGLARSKA ULICA	8366/1	8.12.2023	1.070,00	186,92

### 7.1. PRIKAZ POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PREDMETNU NEKRETNINU I ANALIZA (VELIČINA, OBLIK, LOKACIJA)

POLOŽAJ POREDBENIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PREDMETNU NEKRETNINU



RB. 1





RB.2

Informacije

Gravevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1486400
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4539275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.08.2021
Površina u prometu	243,00
Vrijednost nekretnine (KN)	301.550,96
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.000,00
Datum ugovora	05.05.2021

**POREZI:**

**NAPOМЕНА:** 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
- Otpiranje

Status podatka


Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DONJI GRAD - STAMBENO

S - STAMBENA NAMJENA



RB.3

Informacije

Gravevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2085946
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5246353
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.03.2024
Površina u prometu	231,00
Vrijednost nekretnine (KN)	287.817,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	38.200,00
Datum ugovora	18.12.2023

**POREZI:**

**NAPOМЕНА:** 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
- Otpiranje

Status podatka


Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DONJI GRAD - STAMBENO

S - STAMBENA NAMJENA



RB.4

Informacije

Gravevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1731534
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4808684
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2022
Površina u prometu	220,00
Vrijednost nekretnine (KN)	279.639,96
Vrijednost nekretnine (EUR)	37.000,00
Datum ugovora	29.04.2022

**POREZI:**

**NAPOМЕНА:** 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
- Otpiranje

Status podatka


Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

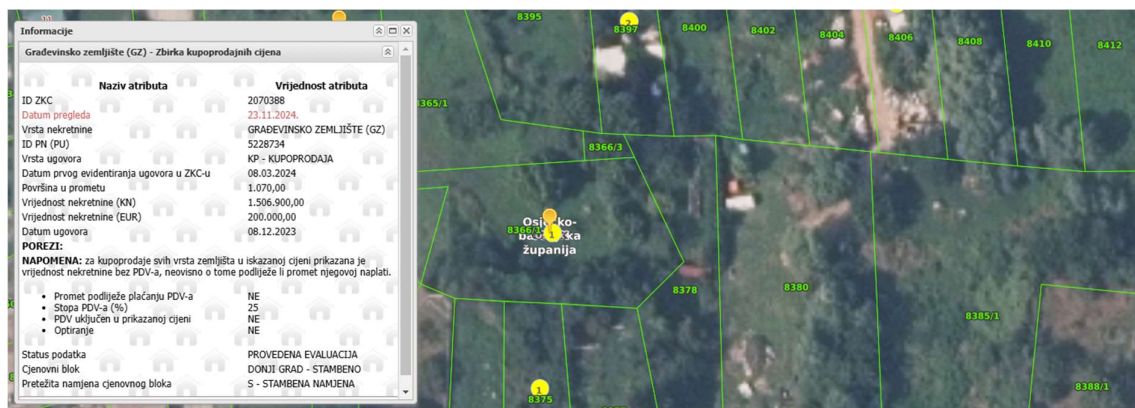
PROVEDENA EVALUACIJA

DONJI GRAD - STAMBENO

S - STAMBENA NAMJENA



RB.5



## 8. METODA PROCJENE

### 8.1. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE I PRETPOSTAVKE IZRAČUNA

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

#### Poredbena metoda

##### GLAVNA METODA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz priloženog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena.

#### Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda.

## 9. ANALIZA, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

SDEV.	RB.	ADRESA	K.Č.BR.	DATUM	POVRŠINA m <sup>2</sup>	TV/m <sup>2</sup>	INDEKS DT	INDEKS DV	IDV/IDT	ITV/m <sup>2</sup>
1	1	CIGLARSKA ULICA	8365/1, 8366/1, 8393	9.5.2023	2.784,00	136,49	165,78	189,95	1,145796	156,39
2	2	LAĐARSKA 23	8332	5.5.2021	243,00	164,61	122,17	189,95	1,554801	255,94
3	3	DONJODRAVSKA OBALA	8304	18.12.2023	231,00	165,36	167,17	189,95	1,136268	187,89
4	4	DONJODRAVSKA OBALA	8304	29.4.2022	220,00	168,18	140,80	189,95	1,349077	226,89
5	5	CIGLARSKA ULICA	8366/1	8.12.2023	1.070,00	186,92	167,17	189,95	1,136268	212,39

RB.	PROSJEK#1	PROSJEK -30%	PROSJEK +30%	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	APSOLUTNA VRIJEDNOST PROSJEČNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	PRAVILO 2- SIGMA	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE
1	207,90	145,5296869	270,2694185	-51,51	-24,78%	51,51	2.653,27	prihvatljivo	prihvatljivo
2	207,90	145,5296869	270,2694185	48,04	23,11%	48,04	2.307,48	prihvatljivo	prihvatljivo
3	207,90	145,5296869	270,2694185	-20,01	-9,62%	20,01	400,25	prihvatljivo	prihvatljivo
4	207,90	145,5296869	270,2694185	18,99	9,13%	18,99	360,55	prihvatljivo	prihvatljivo
5	207,90	145,5296869	270,2694185	4,49	2,16%	4,49	20,18	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	207,90
Standardna devijacija	33,89
Dvostruka standardna devijacija	67,77
Prosječno apsolutno odstupanje	28,61

Obilježja procjenjivane nekretnine				
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija
8100, 8102, 8103, 8099/1	22.1.2025	1.358 m <sup>2</sup>	S	I

Tržišna vrijednost	1.358 m <sup>2</sup>	x	207,90 €	=	282.327,59 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo)					282.000,00 €



## 10. ZAKLJUČAK

<b>Alternativna namjena</b>	Moguća
<b>Iznajmljivost</b>	Malo vjerojatna
<b>Utrživost</b>	Moguća

Temeljem prikazane analize daje se slijedeći zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine

<b>Tržišna vrijednost (€):</b>	<b>282.000,00 €</b>
<b>Jedinična vrijednost (€/m2):</b>	207,90 €
<b>Datum procjene:</b>	22.1.2025.
<b>PDV</b>	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
<b>NAPOMENA</b>	Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na promet nekretnina. Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži PDV jer se ne obračunava na zemljište.

<b>Procjenitelj:</b>	 Stjepan Levak, mag.ing.aedif. <i>stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina</i>	
<b>Direktor:</b>	 Dario Marolin, mag.ing.aedif. <i>direktor</i>	

## 11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Stjepan Levak, kao sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina, svojim potpisom jamčim da je ovaj elaborat izrađen sukladno zakonskim normama i pravilnicima.

Prilikom izrade ovog elaborata djelovao sam nepristrano, neovisno i bez sukoba interesa.

Kontakt:	Stjepan Levak, mag.ing.aedif. Osijek, Ilirska 93 0981932273 slevak@gmail.com
----------	---

Također navodim da ću na zahtjev ovlaštene osobe pružiti eventualne dodatne podatke o predmetnoj nekretnini i procjeni.



Stjepan Levak, mag.ing.aedif.

*stalni sudski vještak za građevinarstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina*

## POVJERLJIVOST, UVJETI I OPSEG PROCJEMBENOG ELABORATA

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak i ako ovaj elaborat bude prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost bez odgovornosti Procjenitelja. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utvrđiva, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavki se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta. U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika. Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjembeni elaborat te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u procjembenom elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjembenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u 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.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Elaborat se sastoji od naslovne stranice koja nije numerirana te ostatka elaborata koji je numeriran i naveden u sadržaju.

## 12. DOKUMENTACIJA

### ZK IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 03.12.2024. 14:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 3487

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19949/2024  
Aktivne plombe: Z-19951/2024

VIŠE ZK TIJELA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	8100	OSIJEK, CRKVENA ULICA			536	
		DVORIŠTE			411	
		KUĆA, Osijek, Crkvena ulica 41			125	
		UKUPNO:			536	
II						
STAN "A" - koji se sastoji iz hodnika sa 7,29 m2, kuhinje sa 9,07 m2, dnevnog boravka sa 22,74 m2, sobe sa 14,86 m2, kupaoalice sa 4,69 m2, predsoblja sa 2,75 m2, sobe sa 12,80 m2, ukupne površine 74,20 m2, te tavana sa 104,20 m2, ukupne pov. 178,40 m2 (u diobnom planu označen crvenom bojom)						
III						
STAN "B" - koji se sastoji iz predsoblja sa 8,70 m2, kupaoalice sa 3,57 m2, kuhinje sa 11,69 m2, dnevnog boravka sa 19,25 m2, sobe sa 11,34 m2, sobe sa 11,34 m2, ukupne pov. 65,89 m2, te spremišta sa 20,52 m2, drvarnice sa 6,55 m2, ukupne pov. stana 92,96 m2 (u diobnom planu označen žutom bojom)						
IV						
Zajedničke prostorije - koje se sastoje iz haustora pov. 19,24 m2						

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.08.2015. broj Z-6688/15. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 06. studenog 2014. Klasa:Up/I/-612-08/14-06/0221, Urbroj:532-04-01-03-02/2-14-1, te u skladu članka 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 97/09, 88/10, 61/11, 25/12., 157/13. i 152/14.) zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra za arheološku zonu "Mursa, Pristanište i Vijenac Ivana Meštrovića" na kčbr.8100 upisanoj u A.	
ZK tijelo I		
2.1	Zaprimljeno 31.05.2023.g. pod brojem Z-9658/2023 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji, zabilježuje se da za kuću (125 m2) na kčbr. 8100 nije priložena uporabna dozvola.	

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo I - 5. Suvlasnički dio: 1/4</b>		
<b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>		
<b>ZK tijelo I - 6. Suvlasnički dio: 3/4</b>		
<b>DE PROMO DIZAJN D.O.O., OIB: 61054504587, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 4, 31220 VIŠNJEVAC</b>		
6.4	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20506/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15. P-1300/2023-4 08.12.2023, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina DE PROMO DIZAJN d.o.o. OIB: 61054504587, Ulica Petra Preradovića 4, Višnjevac 31220.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)
6.5	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20507/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 15. P-1301/2023-4, 08.12.2023, zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina (3/4) u A.	na 6 (6.3), 6 (6.3)
6.6	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-783/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 104. P-15/2024-3, 16.01.2024, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina (3/4) u A.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)
6.7	Zaprimljeno 16.05.2024.g. pod brojem Z-8035/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE P-328/2024-2 16.05.2024, Zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. (3/4).	na 6 (6.3)
6.8	Zaprimljeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-9672/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od od 11.03.2024. br. 27 P-1358/2023-3 zabilježuje se privremena mjera da otuđi, optereti na bilo koji način raspolaže nekretninama, u A.	
6.9	Zaprimljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-9778/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Osijeku od 14.06.2024. br. P-1300/2023- 18. i rješenja Županijskog suda u Bjelovaru od 17.05.2024. br. Gž-255/2024-2 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina	
6.10	Zaprimljeno 01.10.2024.g. pod brojem Z-15768/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU BROJ: ST-549/2024-6. 01.10.2024, zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom.	na 6 (6.3)
6.11	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-17793/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 29.10.2024. br. St-549/2024-11 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama DE PROMO DIZAJN d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama, OIB: 61054504587	
<b>ZK tijelo II - 3. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>		
<b>ZK tijelo III - 3. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>DE PROMO DIZAJN D.O.O., OIB: 61054504587, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 4, 31220 VIŠNJEVAC</b>		
3.4	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20506/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15. P-1300/2023-4 08.12.2023, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina DE PROMO DIZAJN d.o.o. OIB: 61054504587, Ulica Petra Preradovića 4, Višnjevac 31220.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)



Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.5	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20507/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 15. P-1301/2023-4, 08.12.2023, zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u A.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)
3.6	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-783/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 104. P-15/2024-3, 16.01.2024, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u A.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)
3.7	Zaprimljeno 16.05.2024.g. pod brojem Z-8035/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE P-328/2024-2 16.05.2024, Zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina.	na 3 (3.3)
3.8	Zaprimljeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-9672/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 11.03.2024. br. 27 P-1358/2023-3 zabilježuje se privremena mjera da otuđi, optereti na bilo koji način raspoláže nekretninama, u A.	
3.9	Zaprimljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-9778/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Osijeku od 14.06.2024. br. P-1300/2023- 18. i rješenja Županijskog suda u Bjelovaru od 17.05.2024. br. GŽ-255/2024-2 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina	
3.10	Zaprimljeno 01.10.2024.g. pod brojem Z-15768/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU BROJ: ST-549/2024-6. 01.10.2024, zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom.	
3.11	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-17793/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 29.10.2024. br. St-549/2024-11 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama DE PROMO DIZAJN d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama, OIB: 61054504587	
<b>ZK tijelo IV - 5. Suvlasnički dio: 1/4</b>		
<b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>		
<b>ZK tijelo IV - 6. Suvlasnički dio: 3/4</b>		
<b>DE PROMO DIZAJN D.O.O., OIB: 61054504587, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 4, 31220 VIŠNJEVAC</b>		
6.4	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20506/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15. P-1300/2023-4 08.12.2023, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina DE PROMO DIZAJN d.o.o. OIB: 61054504587, Ulica Petra Preradovića 4, Višnjevac 31220.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)
6.5	Zaprimljeno 08.12.2023.g. pod brojem Z-20507/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 15. P-1301/2023-4, 08.12.2023, zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina (3/4) u A.	na 6 (6.3)
6.6	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-783/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 104. P-15/2024-3, 16.01.2024, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina (3/4) u A.	na 3 (3.3), 6 (6.3), 6 (6.3)

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.7	Zaprimljeno 16.05.2024.g. pod brojem Z-8035/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE P-328/2024-2 16.05.2024, Zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. (3/4).	na 6 (6.3)
6.8	Zaprimljeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-9672/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku od 11.03.2024. br. 27 P-1358/2023-3 zabilježuje se privremena mjera da otuđi, optereti na bilo koji način raspolaze nekretninama, u A.	
6.9	Zaprimljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-9778/2024  ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Osijeku od 14.06.2024. br. P-1300/2023- 18. i rješenja Županijskog suda u Bjelovaru od 17.05.2024. br. Gž-255/2024-2 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina	
6.10	Zaprimljeno 01.10.2024.g. pod brojem Z-15768/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU BROJ: ST-549/2024-6. 01.10.2024, zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom.	
6.11	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-17793/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 29.10.2024. br. St-549/2024-11 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama DE PROMO DIZAJN d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama, OIB: 61054504587	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.01.2024.g. pod brojem Z-1204/2024  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. 98 P-1355/23 23.01.2024, do pravomoćnog okončanja postupka.		vezano uz ZK tijelo I, B 6 (6.3)
<b>2. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
2.1	Zaprimljeno 06.06.2024.g. pod brojem Z-9245/2024  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-4 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-5 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-6 07.06.2024, na nekretninama (3/4, ZK tijelo I) u A, do pravomoćnog okončanja postupka.		vezano uz ZK tijelo I, B 6 (6.3)
<b>3. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
3.1	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-4 26.06.2024, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-7 19.07.2024, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 135.640,08 eura, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 eura, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 4.156,12 eura sa svim pripadajućim kamatama i troškovima u skladu s Rješenjem, za korist: <b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>	135.640,08 EUR	vezano uz ZK tijelo I, B 6 (6.3)



Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
<b>4. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
4.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U VALPOVU, BR. OVR-3441/2024 25.07.2024, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.796,42 EUR zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima u skladu sa rješenjem, na dijelu nekretnine DE PROMO DIZAJN d.o.o. (3/4) za korist: <b>DUVNJAK IVANA, OIB: 24160428547, CRKVENA ULICA 3A, 31000 OSIJEK</b>	50.000,00 EUR	vezano uz ZK tijelo I, B 6 (6.3)
4.2	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
<b>1. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 3</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.01.2024.g. pod brojem Z-1204/2024  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. 98 P-1355/23 23.01.2024, do pravomoćnog okončanja postupka.		vezano uz ZK tijelo III, B 3 (3.3)
<b>2. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 3</b>			
2.1	Zaprimljeno 06.06.2024.g. pod brojem Z-9245/2024  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-4 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-5 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-6 07.06.2024, na nekretninama u A (ZK tijelo III), do pravomoćnog okončanja postupka.		vezano uz ZK tijelo III, B 3 (3.3)
<b>3. ZK tijelo III</b>			
3.1	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-4 26.06.2024, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-7 19.07.2024, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 135.640,08 eura, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 eura, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 4.156,12 eura sa svim pripadajućim kamatama i troškovima u skladu s Rješenjem, za korist: <b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>	135.640,08 EUR	
3.2	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
<b>4. ZK tijelo III</b>			
4.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U VALPOVU, BR. OVR-3441/2024 25.07.2024, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.796,42 EUR zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima u skladu sa rješenjem, za korist:	50.000,00 EUR	



Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>DUVNJAK IVANA, OIB: 24160428547, CRKVENA ULICA 3A, 31000 OSIJEK</b>			
4.2	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024		na 4.1
<b>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</b>			
<b>1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.01.2024.g. pod brojem Z-1204/2024		vezano uz ZK tijelo IV, B 6 (6.3)
<b>ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. 98 P-1355/23 23.01.2024, do pravomoćnog okončanja postupka.</b>			
<b>2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
2.1	Zaprimljeno 06.06.2024.g. pod brojem Z-9245/2024		vezano uz ZK tijelo IV, B 6 (6.3)
<b>ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-4 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-5 06.06.2024, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. P-440/2024-6 07.06.2024, na nekretninama (3/4, ZK tijelo IV) u A, do pravomoćnog okončanja postupka.</b>			
<b>3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
3.1	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024	135.640,08 EUR	vezano uz ZK tijelo IV, B 6 (6.3)
<b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-4 26.06.2024, RJEŠENJE BR. OVR-2773/2024-7 19.07.2024, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 135.640,08 eura, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 eura, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 4.156,12 eura sa svim pripadajućim kamatama i troškovima u skladu s Rješenjem, za korist:</b>			
<b>ALU-POL D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE, OIB: 41161002340, BAPSKA ULICA 8, 31000 OSIJEK</b>			
3.2	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10518/2024		na 3.1
<b>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</b>			
<b>4. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 6 (3/4)</b>			
4.1	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024	50.000,00 EUR	vezano uz ZK tijelo IV, B 6 (6.3)
<b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U VALPOVU, BR. OVR-3441/2024 25.07.2024, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.796,42 EUR zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima u skladu sa rješenjem, na dijelu nekretnine DE PROMO DIZAJN d.o.o. (3/4) za korist:</b>			
<b>DUVNJAK IVANA, OIB: 24160428547, CRKVENA ULICA 3A, 31000 OSIJEK</b>			
4.2	Zaprimljeno 25.07.2024.g. pod brojem Z-12210/2024		na 4.1
<b>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</b>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.12.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 836606/2024

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3487  
VIŠE ZK TIJELA



Kontrolni broj: 276874051e9eb65

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.

## Katastarski plan

