

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

PROCJEMBENI ELABORAT

STAN br. 3, na 1. katu

Poduložak knjige položenih ugovora 18636, zk.uložak 3921

Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, katastarska općina Osijek, k.č.br. 5784



Lokacija: Franjevačka 5, 31000 Osijek
Ovrhovoditelj: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni
Ovršenik: CASTELLUM ART d.o.o., Osijek, Kapucinska 31
Naručitelj: Općinski sud u Osijeku
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Osijek, 16. prosinca 2024.

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

SAŽETAK

Nekretnina:	stan na 1. katu
Adresa:	Franjevačka 5, 31000 Osijek
Općinski sud:	u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Osijek
Katastarska općina:	Osijek
Poduložak KPU:	18638
Zemljišnoknjižni uložak:	3921
Zemljišnoknjižna čestica:	5784
Katastarska čestica:	5784
Namjena:	stambena
NKP stana:	49,53 m ²
Vrijednost po m ² NKP:	1.053,91 €/m ²
Godina izgradnje:	oko 1720. godine
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none">- stan je upisan u knjizi položenih ugovora, zgrada je ucrtana u katastru,- stan ima pristup na zajednički hodnik,- nekretnina ima direktan pristup na JPP,- legalna nekretnina
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku
Dan očevida:	14.11.2024.
Dan kakvoće:	14.11.2024.
Dan vrednovanja:	14.11.2024.
Metoda procjene:	
Tržišna vrijednost:	52.200,00 €

NAPOMENA: Nekretnina je pregledana sa vanjske strane, ulazak i detaljni pregled stana nije omogućen.

Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Popis primjenjenih propisa i stručne literature	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	7
Makro lokacija	7
Mikro lokacija	7
3. PODACI O NEKRETNINI	8
Zemljišne knjige	8
Katastar	8
Opis zatečenog stanja	8
Legalni status	8
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	8
Fotodokumentacija	9
Tehnički opis objekta	10
Izračun površina i volumena prostora	10
4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	11
5. PROCJENA	13
Metode procjenjivanja	13
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	14
Poredbene transakcije stanova	14
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	17
Izračun vrijednosti stana poredbenom metodom	17
7. ZAKLJUČAK	18
Posebne napomene	19
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	19
Dokumentacija	20

Imenovanje procjenitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

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

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

RJEŠENJE

DRAŽEN KRAJLAH, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.

Obrazloženje

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

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

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

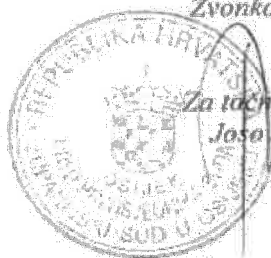
2

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.



Za točnost otpisavka
Jasa Jovanović

DOSTAVITI:

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

Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20), Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 12/24)
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH, dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Baza podataka eNekretnine, dostupna na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Analiza tržišnih cijena :

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

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

1. ZADATAK

Naručitelj: Općinski sud u Osijeku

Datum: 14. listopada 32024. godine

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

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

Datum procjene

Dan očevida: 14.11.2024.

Dan kakvoće: 14.11.2024.

Dan vrednovanja: 14.11.2024.

Vrsta nekretnine:

stan na 1. katu

na adresi:

Franjevačka 5, 31000 Osijek

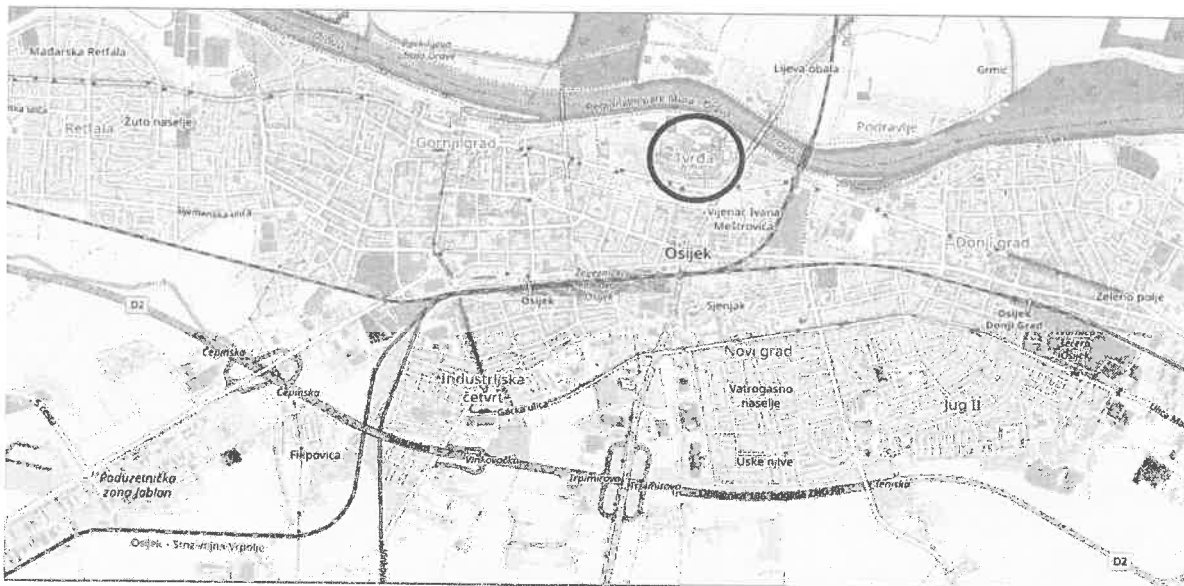
Opseg pregleda:

Nekretnina je pregledana sa vanjske – ulične strane, te hodnik 1. kata, ulazak i detaljni pregled nije omogućen.

2. POLOŽAJ I LOKACIJA

Makro lokacija

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



Mikro lokacija

Predmetni stan se nalazi u Osijeku u starom dijelu grada Tvrdi, u Franjevačkoj ulici. U blizini se nalaze osnovni sadržaji svakodnevnih potreba.



www.google.hr/maps

3. PODACI O NEKRETNINI

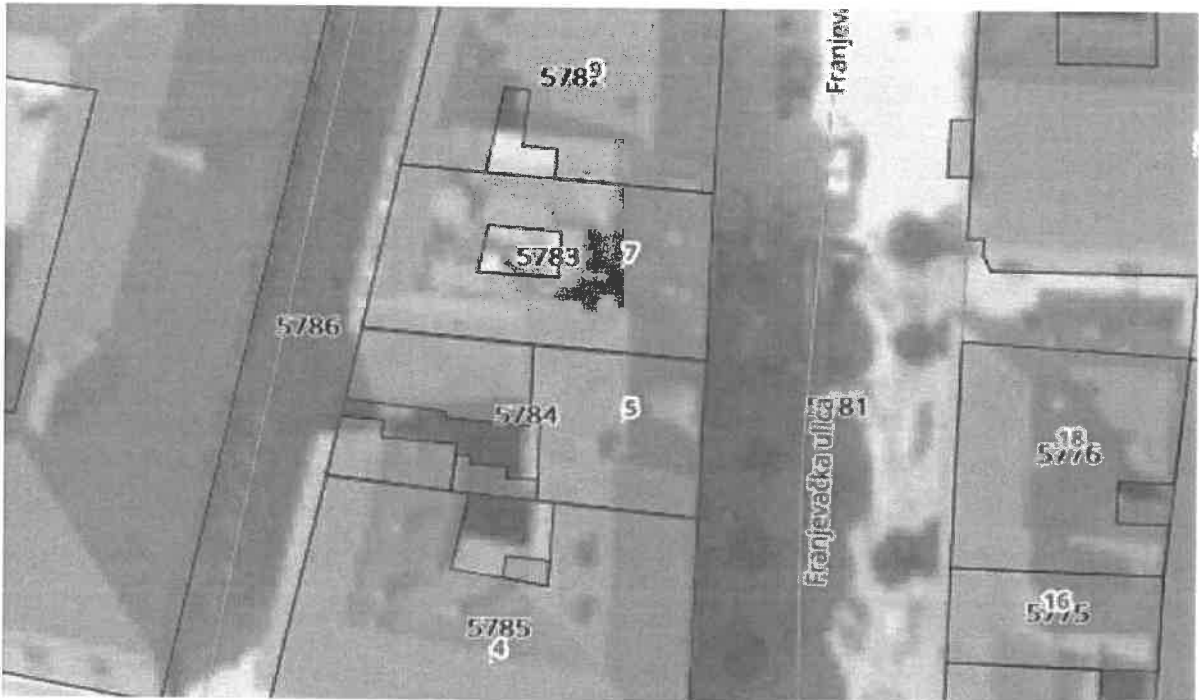
Zemljišne knjige

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

Katastarska općina: Osijek
Poduložak KPU: 18638
Zemljišnoknjižni uložak: 3921
Zemljišnoknjižna čestica: 5784

Izvadak iz katastra

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



www.geoportal.dgu.hr

Opis zatečenog stanja

Predmetni stan se nalazi na 1. katu stambene zgrade sadržaja podum, prizemlje i kat. Zgrad aje izgrađena oko 1720. godine. Zgrada je u lošem stanju, osim krovišta. Stanovi na 1. katu su u fazi rekonstrukcije.

Ulazak i pregled stana nije omogućen, te predmetni stan na 1. katu nije identificiran.

Legalni status

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

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

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

Fotodokumentacija



Osijek Franjevačka ulica



Osijek Franjevačka ulica



Franjevačka ulica 5



Franjevačka ulica 5



pročelje do dvorišta



stubište za kat



1. kat, zajednički hodnik



1. kat, zajednički hodnik

Tehnički opis objekta

Namjena objekta:	stan
Katnost:	podrum, prizemlje i kat, stana na katu zgrade
Godina izgradnje:	oko 1720. godine
Godina adaptacije:	u adaptaciji
Temelji i podne ploče:	temelji od opeke, podna ploča je betonirana
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke
Krovna konstr. i pokrov:	drvena višestrešna, pokrov crijep
Pročelje:	ožbukano i bojano - devastirano, do dvorišta neožbukano
Unutarnji zidovi:	bez uvida
Vanjska stolarija:	stara drvena
Unutarnja stolarija:	bez uvida
Podne obloge:	bez uvida
Instalacije:	bez uvida
Grijanje:	bez uvida
Sanitarije / kupaonica:	bez uvida
Rasvjeta / el. oprema:	bez uvida
Izgradnja i održavanje:	stanovi na 1. katu su započete rekonstrukcije (nije poznato kada)
Nedostaci građevine:	fasada zgrade je u lošem stanju
Energetski certifikat:	nije prezentiran

Izračun površina i volumena prostora

Pregled i izmjera stana nije omogućen. Prema upisu u KPU, površina stana je 49,53m².


NKP: 49,53 m²

4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾

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

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

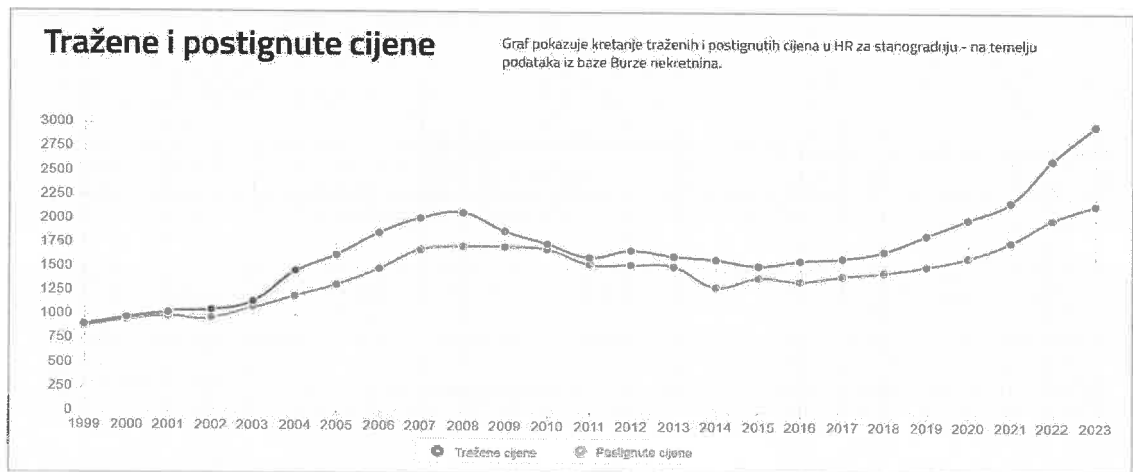
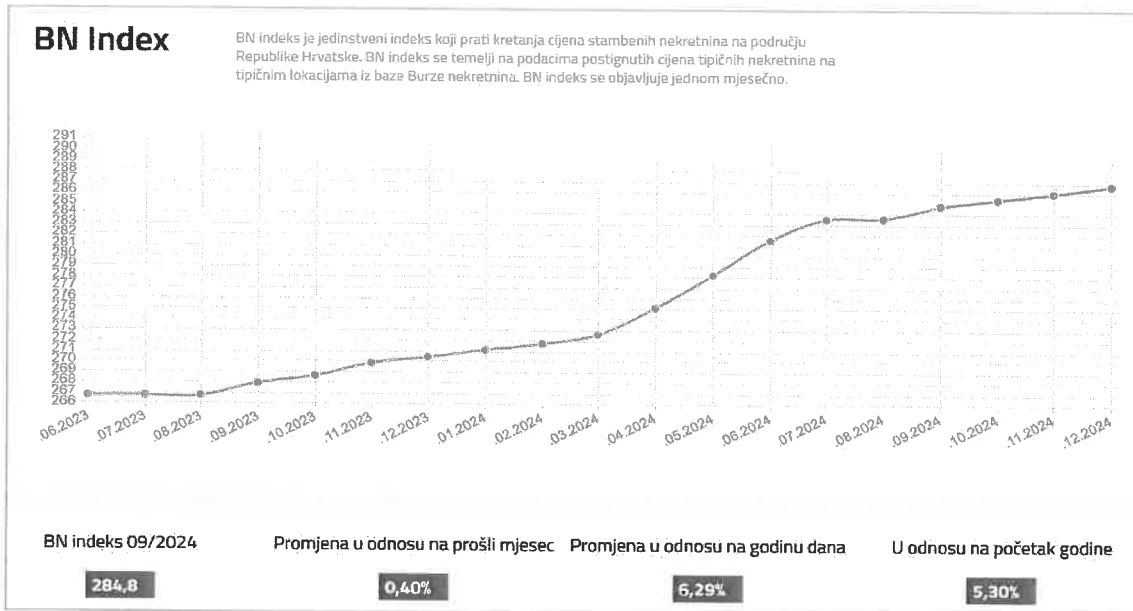
Tržište nekretnina – Burza nekretnina

15.10.2024.

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

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

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



Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. PROCJENA

Metode procjenjivanja

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

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

Troškovna metoda – zamjenska vrijednost

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

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

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

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

Poredbena metoda

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

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

Prihodovna metoda

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

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

Odabir metode procjenjivanja

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

U bazi podataka eNekretnine nalazi se dovoljan broj prodanih nekretnina u blizini predmetne nekretnine, sa dovoljno podudarnih obilježja kao što su starost, način izgradnje i opremljenost.

Poredba 1: ID ZKC: 2074028
 Stan u stambenoj zgradi
 Osijek, Franjevačka 4
 Katastarska čestica: 5768 Katastarska općina: Osijek
 Obilježja: površina u prometu: 68,00 m²
 cijena: 77.000,00 € 1.132,35 €/m²
 datum transakcije: 05.01.2024.
 kat: 1. kat

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2062493
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5218513
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2024
Površina u prometu	68,00
Vrijednost nekretnine (KN)	580.156,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	77.000,00
Datum ugovora	05.01.2024
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	TVRDA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Opis stana: stan je upisan u knjigu položenih ugovora.

Poredba 2: ID ZKC: 1804076
 Stan u stambenoj zgradi
 Osijek, F. Kuhača 15
 Katastarska čestica: 5814/1 Katastarska općina: Osijek
 Obilježja: površina u prometu: 59,85 m²
 cijena: 45.000,00 € 751,88 €/m²
 datum transakcije: 06.09.2022.
 kat: 1. kat

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1804076
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4901090
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.12.2022
Površina u prometu	59,85
Vrijednost nekretnine (KN)	339.052,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	45.000,00
Datum ugovora	06.09.2022
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	TVRDA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Opis stana prema upisu u zemljišne knjige: ZK tijelo II - 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan D koji se sastoji iz sobe sa 43,44 m², kupaonice sa 3,36 m², kuhinje sa 13,05 m², te tavana iznad stana

Poredba 3:

ID ZKC: 1630266

Stan u stambenoj zgradi

Osijek, F. Kuhača 2

Katastarska čestica: 5754

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 64,24 m²

cijena: 46.500,00 €

723,85 €/m²

datum transakcije: 11.02.2022.

kat: 1. kat

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1630266
Datum pregleda	15.12.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4708340
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2022
Površina u prometu	64,24
Vrijednost nekretnine (KN)	349.900,27
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.500,00
Datum ugovora	11.02.2022
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	TVRDA - MJESOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

Opis stana: stan je upisan u knjigu položenih ugovora.

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

6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun vrijednosti stana poredbenom metodom

Predmet procjene	Adresa nekretnine	Neto površina m ²	Starost	Godina adaptacije
		Franjevačka 5, 31000 Osijek	49,53	304,00

Usporedbe	1	2	3
Datum transakcije	05.01.2024.	06.09.2022.	11.02.2022.
Adresa nekretnine	Osijek, Franjevačka 4	Osijek, F. Kuhača 15	Osijek, F. Kuhača 2
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	2074028	1804076	1630266
Korisna površina m ²	68,00	59,85	64,24
Bruto prodajna cijena - €	77.000,00	45.000,00	46.500,00
Cijena - €/m²	1.132,35	751,88	723,85

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

Indeks / dan vrednovanja:	180,96	180,96	180,96
Indeks / dan transakcije:	170,84	139,65	132,32
Korekcijski faktor:	5,92%	29,58%	36,76%
Međuvrem.izjed.cijena (€/m²)	1.199,43	974,29	989,93
Ukupna prosječna cijena (€/m²)			1.054,55

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	1.199,43	974,29	989,93
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	144,88	-80,26	-64,62
Relativno odstup. od prosj. cijene	13,74%	-7,61%	-6,13%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	144,88	80,26	64,62
Kvadrat odstupanja	20.989,79	6.441,24	4.175,90
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

<i>Prosječna kupoprodajna cijena</i>	1.054,55
<i>Standardna devijacija</i>	102,64
<i>Dvostruka standardna devijacija</i>	205,29
<i>Prosječno apsolutno odstupanje</i>	96,59

Tržišna vrijednost nekretnine

$$TV = 49,53 \text{ m}^2 \times 1.054,55 \text{ €/m}^2 = 52.231,92 \text{ €}$$

7. ZAKLJUČAK

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

Tržišna vrijednost (zaokruženo):
na dan 14.11.2024.

52.200,00 €

NAPOMENA: Nekretnina je pregledana sa vanjske strane, ulazak i detaljni pregled stana nije omogućen.

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

Osijek, 16. prosinca 2024.

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

DRAŽEN Digitalno potpisao:
KRAJLAH DRAŽEN KRAJLAH
Datum: 2024.12.16
08:46:14 +01'00'

Posebne napomene

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

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

Nekretnina je pregledana sa vanjske – ulične strane, ulazak i detaljni pregled nije omogućen.

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

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

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

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

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

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

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 14.11.2024 18:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: OSIJEK

Broj poduloška: 18636 / zk. uložak: 3921

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17625/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u OSIJEK, FRANJEVAČKA 5, sagrađena na kčbr. 5784	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan br. 3, ulaz 1, kat 1., ukupne površine 49,53 m2.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	CASTELLUM ART D.O.O., OIB: 64111076900, ULICA STJEPANA RADIČA 44, 31000 OSIJEK 1/1	
	Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-10851/2024	
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OVR-3022/2024-2 02.07.2024	
2.1	i čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22), zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka ovrhovoditelja Republike Hrvatske OIB 52634238587 Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, 31000 Osijek, Županijska 4, protiv ovršenika CASTELLUM ART d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 64111076900, Kapucinska ulica 31, Osijek 31000, radi ovrhe na nekretninama.	na 1.3
	Zaprimljeno 25.10.2024.g. pod brojem Z-17625/2024	
3.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BR. ST-404/2024 25.10.2024	na 1.3
	zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom dužnika bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024		
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-1809/2024 12.04.2024	308.091,70 EUR	
	radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 308.091,70 EUR, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 4.658,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz rješenja, za korist:		

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

stranica 21

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: OSIJEK

Broj poduloška: 18636 / zk. uložak: 3921

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1
2.1	Zaprimljeno 10.09.2024.g. pod brojem Z-14483/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE SA ZAKLJUČKOM OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU OVR-3022/2024-16 10.09.2024 s danom 3. srpnja 2024. budući da je tog dana pod brojem Z-10851/2024 zabilježeno pokretanje ovršnog postupka, na temelju zaključka ovog suda pod brojem Ovr-3022/2024-2 od 2. srpnja 2024.		

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

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

Stanje na dan: 14.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

