

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: STAN E-11 U STAMBENOJ ZGRADI

LOKACIJA: k. č. br. 6642/2, k.o. Osijek,
K.P. Svačića 1B, 31 000 Osijek

NARUČITELJ: STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA,
Domovinskog rata 52,
OIB: 68765596631

VLASNIK: GALLO NEKRETNINE D.O.O U STEČAJU
Ulica Augusta Musića 28, 10000 Zagreb
OIB: 71902562604

SVRHA: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELABORAT BR.: 03/2024



SPLIT, 18.02.2024.

SADRŽAJ:

1.	Opći uvjeti procjene.....	4
1.1.	Pregled.....	4
1.2.	Suglasje sa standardima procjene	4
1.3.	Status procjenitelja	4
1.4.	Pretpostavke	4
1.5.	Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti	4
1.6.	Ograničenja	5
1.7.	Porezi i troškovi kod kupoprodaje	5
1.8.	Povjerljivost.....	5
2.	Pojmovnik.....	6
3.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	7
4.	Status procjenitelja i sukob interesa	8
5.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	9
6.	Sažetak važnih podataka.....	10
7.	Zadatak	11
7.1.	Opis nekretnine.....	11
7.2.	Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost	11
8.	Lokacija	12
8.1.	Makro	12
8.2.	Mikro	15
9.	Identifikacija nekretnine	16
9.1.	Zemljišna knjiga	16
9.2.	Katastar	16
9.3.	Dokumentacija o gradnji.....	17
10.	Opis nekretnine	19
10.1.	Infrastruktura.....	19
10.2.	Ostale karakteristike	19
10.3.	Analiza najbolje i najekonomičnije namjene	19
11.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	20
12.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje	23
12.1.	Odabir metode procjenjivanja	24
12.2.	Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina.....	24

12.3.	<i>Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun.....</i>	27
12.4.	<i>Poredbena metoda</i>	28
13.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	29
14.	<i>Prilozi.....</i>	30
14.1.	<i>Fotodokumentacija.....</i>	30
14.2.	<i>Dokumentacija.....</i>	31

1. Opći uvjeti procjene

1.1. Pregled

Za potrebe procjene ove nekretnine (Jednosoban stan na 1. katu stambene zgrade) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Dostavljen je Procjembeni elaborat br. 30/2021 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Stjepana Marolina. Stečajni upravitelj Ante Gabelica je izvršio obilazak i vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid u ZK izvadak i dostavljeni procjembeni elaborat.

1.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

1.3. Status procjenitelja

Procjenu su izradili neovisni, ovlaštenii Procjenitelji te potvrđujemo da Procjenitelji i potpisnici ove procjene nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili bilo kakve druge interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću, a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

1.6. Ograničenja

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utržiiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).

1.8. Povjerljivost

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelji nisu odobrili reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

2. Pojmovnik

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

-) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
-) Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
-) HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
-) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
-) Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
-) Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
-) Normativi RH za građevinarstvo
-) Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
-) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
-) Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
-) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
-) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
-) Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
-) Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
-) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
-) Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
-) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
-) Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
-) Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
-) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
-) Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
-) Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
-) Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
-) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
-) Prostorni planovi JLS
-) Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
-) Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

4. Status procjenitelja i sukob interesa

Procjenu su izradili nezavisni, ovlašteni procjenitelji koji su iskusni u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelji osobno i kao potpisnici ovog elaborata nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled dostavljene dokumentacije za nekretninu te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Albert Botica iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

5. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-156/2021-13
Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe 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), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje


1. Albetr Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan: BRUNO KLEIN	DN: C=HR
Vrijeme potpisivanja: 10-03-2022 10:14:47	O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU 2.5.4.97-w1300d48523131373438363834363834 L=SPLIT S=KLEIN G=BRUNO CN=BRUNO KLEIN



6. Sažetak važnih podataka

Tablica 1. – podaci za STAN E-11 na k. č. 6642/2, k.o. Osijek

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA, SPLIT
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - STAN
Dan kakvoće:	18.02.2024.
Dan očevida:	18.02.2024.
Dan vrednovanja:	18.02.2024.
Adresa nekretnine:	K.P. Svačića 1B, 31000 Osijek
Tip nekretnine:	Stan
Katastarska općina:	Osijek
PL:	21531
kat.čest.zem.:	6642/2
z.k. uložak:	20044
poduložak:	-
čest.zem.:	6642/2
površina zemljišta (m ²):	-
Netto korisna površina (m ²):	31,35
Pripadak (ostava u podrumu) (m ²):	2,00
Ukupna netto korisna površina (m ²):	31,74
Brutto razvijena površina (m ²):	41,26
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	45.000,00
Legalitet:	Predmetni je stan je upisan u izvadku iz zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima. Dokumentacija kojom se dokazuje zakonitost izgradnje nije dostavljena, te je ova procjena izrađena uz pretpostavku zakonitosti izgradnje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivani stan. Nekretnina je ucrtana u katastarskom operatu.
Upisana zabilježba:	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. 59. ST-4598/16 od 16.09.2019., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Gallo nekretnine d.o.o., OIB: 71902562604, na E-11
Pristup javnoj površini:	Neposredan
Energetski certifikat:	-
Procjenitelji:	Albert Botica

7. Zadatak

Postupajući po zahtjevu stečajnog upravitelja ANTE GABELICA iz Splita, Ulica Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631, izvršili smo istraživanje kako bi izrazili mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine: jednosobni stan na 1. katu oznake E-1 na k.č. 6642/2 k.o. Osijek, u svrhu rješavanja stečajnog postupka nad dužnikom Gallo nekretnine d.o.o., OIB: 71902562604, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. 59. ST-4598/16.

Zadatak je napraviti procjenu tržišne vrijednosti na dan kakvoće, tj. 18/02/2024.

Dan kakvoće: 18.02.2024.

Dan očevida: 18.02.2024.

Dan vrednovanja: 18.02.2024.

7.1. Opis nekretnine

Predmet procjene je stan u Osijeku na adresi K.P. Svačića 1B, na k.č. 6642/2 k.o. Osijek, a u svrhu rješavanja stečajnog postupka nad dužnikom Gallo nekretnine d.o.o., OIB: 71902562604, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. 59. ST-4598/16.

Predmetna višestambena zgrada nalazi se u Osijeku, K. P. Svačića 1b, u sklopu 2. gradska zona. Riječ je o vrlo dobroj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene i javne namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnim površinama uz zgradu. Nekretnina je udaljena oko 2,40km od središnjeg gradskog trga. Stan se sastoji od predprostora, sobe, kuhinje, kupaonice i lođe, ukupne površine 31,35m² te ostave u podrumu površine 2,00m². Predmetni stan na 1. katu, sagrađen je u sklopu stambene Po+P+4 zgrade, na lokaciji u Osijeku, K.P. Svačića 1b. Vertikalna komunikacija u zgradi je riješena AB stubištem.

7.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kategoriju zemljišta sukladno članku 10., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

8. Lokacija

8.1. Makro

Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16. i 24. kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj, te je industrijsko, upravno, akademsko, sudsko i kulturno središte Osječko-baranjske županije. Osijek je grad s najviše zelenila i zelenih površina u Hrvatskoj - na području grada nalazi se 17 parkova u ukupnoj površini od 394 000 m². Osijek je bio veliko hrvatsko industrijsko središte. Svojevremeno se moglo reći i da je bio industrijaliziraniji od Zagreba, a nazivalo ga se i hrvatskim Manchesterom. Brojne poznate hrvatske robne marke, počevši od sitnih potrepština u domaćinstvu, proizvode se u Osijeku.

U Osijeku je razvijena strojogradnja (poljodjelski strojevi), kemijska industrija (Saponia), konditorska industrija (Kandit, Karolina), šećerana (Tvornica šećera Osijek), proizvodnja piva (Osječko pivo) i dr. Poznata je bila tvornica žigica Drava koja je ugašena. Iako je nekada zastupljenost industrije bila mnogo veća zadnjih godina glavno obilježje grada je velika nezaposlenost mladih i duboka kriza gospodarstva.

Osijek se nalazi na međunarodnom prometnom koridoru Budimpešta-Sarajevo-Ploče. Usprkos tome što koridor nema autocestu cijelom svojom dužinom, Osijek je spojen na mrežu autocesta Hrvatske. Do njega se dolazi autocestom A5, tzv. Slavonikom. U Osijek se može doći željeznicom, koristeći usluge hrvatskih željeznica, te zračnim putem preko Zračne luke Osijek. Organizirani putnički riječni promet Dravom do Osijeka ne postoji.

Autobusne tvrtke Flixbus, Panturist, Polet, Autoprijevoz Požega, Croatiatrans i druge manje prijevoznice tvrtke prometuju do Osijeka, a gradski prijevoz obavlja Gradski prijevoz putnika Osijek. Osijek je jedini hrvatski grad osim Zagreba kojim prometuju tramvaji.

Tvrđa je povijesna jezgra Osijeka, ostatak nekadašnje osječke tvrđave koji je postupno prerastao u gradski prostor. Podignule su je austrijske vojne vlasti nakon oslobođenja od Turaka 1687. godine, kao sjedište generalata i važnu obrambenu točku jugoistočnog dijela carstva. Središnji trg u Tvrđi je Trg sv. Trojstva na kojemu se ističu barokne zgrade. Najznačajnija je palača Slavonske Generalkomande, zdanje podignuto za sjedište generalata i Zemaljsku upravu Slavonije. Nije poznat arhitekt ove građevine, ali se zna da je građena po nalogu kneza Eugena Savojskog od 1724. do 1726. godine. Zanimljivo je da je drugi kat zgrade nadograđen naknadno 1765. godine, ali je oblikovanje ponovljeno kao na donjim etažama.

S lijeve strane trga je zgrada Glavne straže (danas Muzej Slavonije), podignuta za tvrđavsku stražu, i karakteristična po zvoniku s terasom s koje se pružao pogled na cijelu okolicu. S druge strane trga uglavno je smještena zgrada Gradskog magistrata iz 1702. godine, odnosno bivša

gradska vijećnica, a danas Muzej Slavonije. Uz spomenute, cijelom Tvrđom dominiraju jednostavne barokne zgrade 18. stoljeća, s nizovima prozora i arkadama prema dvorištu, koje su služile kao vojarnje i vojna spremišta. Od manjih objekata nalazimo i nekoliko baroknih kuća iz 18. stoljeća, među kojima se naročito ističe kuća Plemić (Franjevačka 5), s pročeljem u motivima rokajnih školjki, u duhu rokoko.

Sredinom Trga sv. Trojstva uzdiže se Kužni pil, odnosno spomenik Presvetog Trojstva, podignut u znak zavjeta protiv kuge koja je ranije često pogađala Slavoniju. Spomenik se sastoji od središnjeg dijela s kipovima svetaca zaštitnika protiv kuge, sv. Sebastijana, sv. Franje Ksavera, sv. Karla Boromejskog i sv. Rozalije, dok je na vrhu stupa Presveto Trojstvo s kipovima Boga Oca i Krista te Duha Svetog prikazanog u liku golubice. Pil je obnovljen 1784. godine, kada su mu dodana četiri vanjska kipa (sv. Katarina, sv. Marija Bezgrešnog Začeca, sv. Ivan Nepomuk i sv. Josip), za koje se vjeruje da su izvorno stajali na nekim od gradskih vrata. Spomenik predstavlja kvalitetno kiparsko djelo baroknog doba, a pripisuje se osječkom kiparu Josipu Gerupu. U Tvrđi se nalaze i dvije važne sakralne građevine. Župna crkva sv. Mihovila (1725. – 1748.) barokna je crkva s dva zvonika građena za osječke isusovce. U njoj su bogati oltari i oltarne pale austrijskog slikara Franza Xavera Wagenschöna. Druga je franjevačka crkva uz koju se nalazio i samostan, kasnije pretvoren u vojarnu. Samostan je značajan po tome što je u njemu djelovali studiji filozofije i teologije (1709. – 1735.), nakon čega je tu osnovana prva visoka škola u Slavoniji – teološki fakultet, kao i prva tiskara.

Gornji grad je urbano središte Osijeka. Ondje je glavni gradski trg trokutnog oblika – Trg Ante Starčevića. Gornji je grad izgrađen najvećim dijelom krajem 19. i početkom 20. stoljeća, pa ga karakterizira arhitektura historicizma. Najistaknutija građevina je župna crkva sv. Petra i Pavla, građena 1894. do 1899. u neogotičkom stilu, prema projektu njemačkog arhitekta Franza Langenberga, a na poticaj biskupa Josipa Jurja Strossmayera. U blizini je neoklasicistička Palača županije (1834. – 1846., arhitekt N. Hild), te Hrvatsko narodno kazalište s elementima pseudomaurske arhitekture. Od baroknih građevina može se istaknuti kapucinski samostan (1706. – 1710.) s crkvom sv. Jakova (1723. – 1727.), te manja crkva sv. Roka, kojoj je naknadno početkom 19. stoljeća dodan pročelni zvonik.

Osječki se Gornji grad ponosi vrhunskom arhitekturom secesije. U tom je pogledu značajna Europska avenija, reprezentativna avenija s raskošnim secesijskim palačama podignutima za osječke industrijalce i ugledne građane početkom 20. stoljeća. Od zgrada u blizini, najoriginalnije secesijsko ostvarenje je Kino Urania, djelo arhitekata Viktora Axmanna iz 1912. godine, te palača Glavne pošte iz iste godine. Europska avenija ima najdulji secesijski niz u jugoistočnoj Europi.

Donji grad obuhvaća velik istočni dio Osijeka. Iako je začeo u ranije vrijeme, obilježila ga je arhitektura 19. stoljeća. Značajna je barokna crkva Preslavnog Imena Marijina podignuta

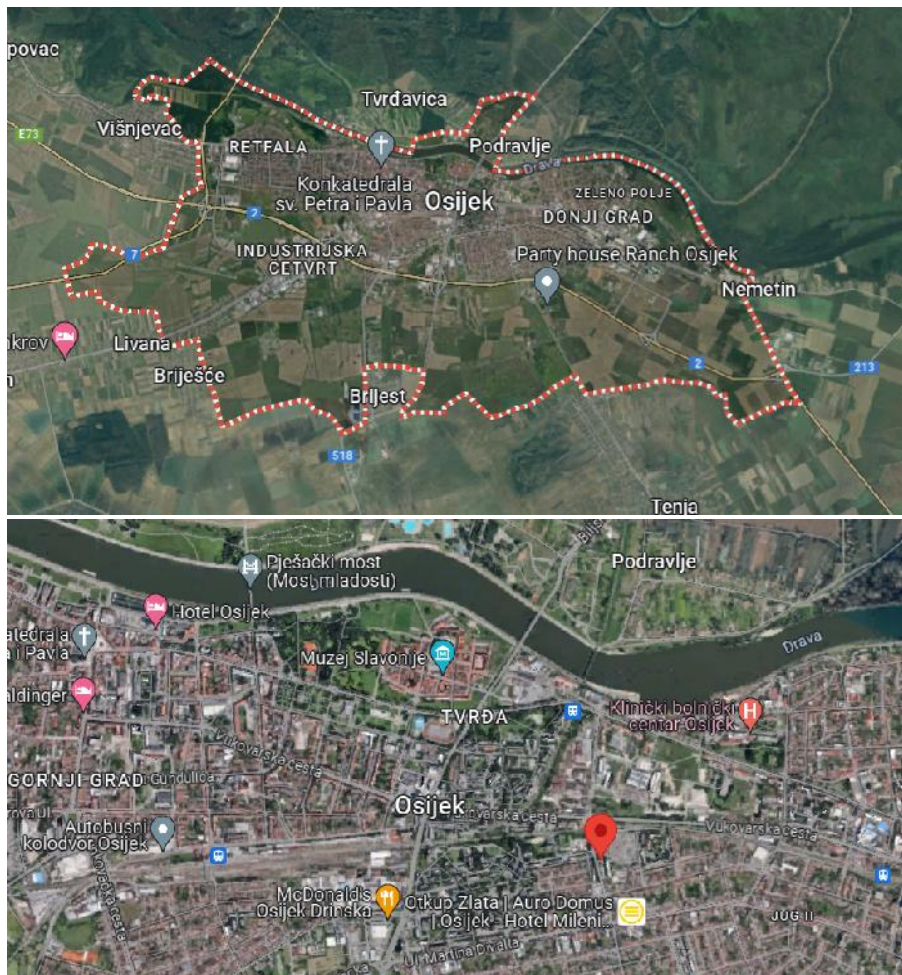
između 1758. i 1775., koja predstavlja sa svojim tornjem jedinstveno djelo arhitekture druge polovine 18. stoljeća u Hrvatskoj. Tu je i kuća kotlara Kragujevića, lijep primjer malograđanske prizemnice s arkadama iz 18. stoljeća. Na istom trgu nalazi se kapela sv. Roka (1742. – 1744.) i barokni kip Blažene Djevice Marije (1757.). Barokna pravoslavna parohijska crkva Uspenja Presvete Bogorodice (1743. – 1750.) u kojoj se nalazio reprezentativni visoki ikonostas uništena je u Drugom svjetskom ratu, a na njenom je mjestu podignuta manja i skromnija neobizantska građevina (1966. – 1979.). Na groblju u Donjem gradu podignute su katolička kapela svetog Križa (1869. – 1870.) i pravoslavna kapela svetog Nikole (1894.), a na Trgu bana Jelačića nalazi se neogotička kapela Majke Božje Snježne, podignuta po projektu Franza Langenberga, istoga arhitekta koji je projektirao i gornjogradsku župnu crkvu. U Donjem gradu se nalazi i jedina u potpunosti sačuvana historicistička sinagoga u Hrvatskoj, podignuta 1901. – 1903. prema projektu osječkog arhitekta Wilhelma Carla Hofbauera.

Jedno od najdužih šetališta u Hrvatskoj je Osječka promenada, a prema Time Out-u (vodeći svjetski medij za turizam) u lipnju 2018. godine i najljepše. Iznimno popularno među građanima Osijeka kao i među turistima koji dođu u grad. Nerijetko vikendom i do 10 000 šetača. Nalazi se s obje strane rijeke Drave. Dugo je 3650 m na desnoj obali Drave. Od Motonautičkog kluba Neptun do KBC Osijek. Dužina šetališta na lijevoj obali je 4300 m. Od ulaza u ZOO vrt do kraja naselja Podravlje. Šetalište je na desnoj i lijevoj obali Drave povezano mostovima, a ljeti i kompom. Tako da Osječani mogu neprekinuto šetati ukupno 7950 m. Dio šetališta u Donjem gradu dug je dodatnih 1040 m. Dva dijela na desnoj obali Drave još nisu spojena. Nedostaje 700 m uz KBC Osijek. Promenada je trenutno s dijelom u Donjem gradu duga 8990 m, a kada bude dovršena ukupna dužina bit će 9690 m. Šetalište je osvijetljeno, sa zelenim nasadima i klupama. Nasadi su posađeni u preko 570 žardinjera u kojim se nalazi 212 biljnih vrsta. Cijelom dužinom šetalište prati i biciklistička staza. Stoga je osim šetačima vrlo popularno među biciklistima, građanima koji rekreativno trče, rolaju ili šeću kućne ljubimce. Osječani šetaju promenadom svih 365 dana u godini, a najveći broj šetača je tijekom toplih ljetnih popodneva i večeri. S lijeve obale Drave pruža se pogled na panoramu grada koja je posebno atraktivna noću s osvijetljenom konkatedralom, hotelom Osijek, pješačkim mostom i Tvrđom.

Osijek je najveće kulturno središte Slavonije i Baranje. Prve kazališne predstave održavale su se u baroknom Osijeku još u 18. stoljeću, a prva kazališna zgrada, Hrvatsko narodno kazalište, sagrađena je 1866. godine. HNK je i danas najznačajnija kazališna ustanova u Slavoniji. Osim nje, u gradu djeluje i Dječje kazalište Branka Mihaljevića u Osijeku.

U Osijeku je i muzej od nacionalnoga značenja, Muzej Slavonije, u zgradi bivšeg Gradskog magistrata u Tvrđi, gdje se čuvaju bogate zbirke predmeta vezanih za povijest Slavonije. Muzej posjeduje i bogatu arheološku zbirku, a smještena je u zgradi nekadašnje Glavne straže u Tvrđi, te se često, kolokvijalno, naziva arheološkim muzejom jer je nekadašnji osječki

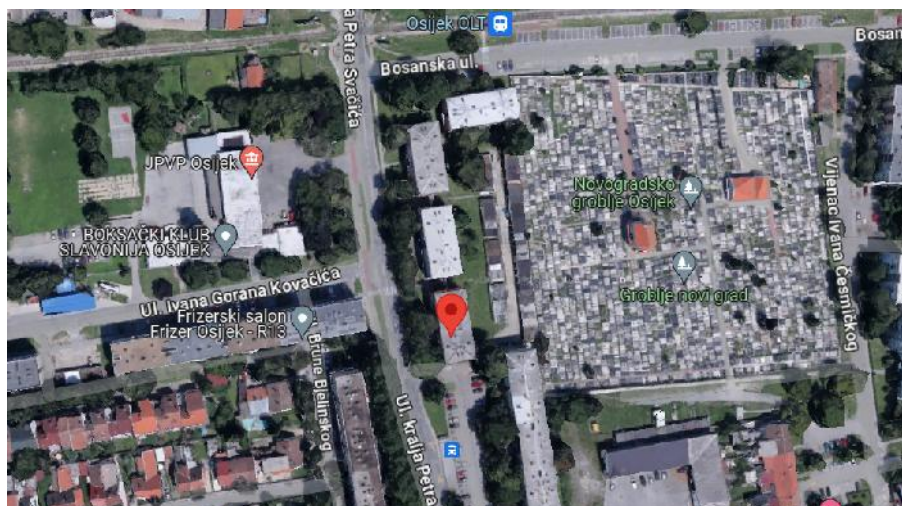
Arheološki muzej 2012. godine pripojen Muzeju Slavonije. Tim je činom osječki Arheološki muzej prestao djelovati s radom, a Muzej Slavonije preuzeo je sve nekretnine, imovinu, djelatnike, prava i obveze Arheološkoga muzeja.



6642/2 k.o. Osijek, K.P. Svačića 1B

8.2. Mikro

Predmet procjene je stan na 1. katu višestambene zgrade.



9. Identifikacija nekretnine

9.1. *Zemljišna knjiga*

Predmet procjene je jednosobni stan oznake E-11 na 1. katu višestambene zgrade katnosti Po+P+4 na čestici zemljišta k. č. 6642/2, k.o. Osijek.

Vlasnik nekretnine je:

GALLO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71902562604, Ulica Augusta Musića 28, 10000 Zagreb

k.o. Osijek

z.k.ul. 20044

z.k. č. 6642/2

9.2. *Katastar*

Za k. č. 6642/2, k.o. Osijek, ZK 20044, postoji posjedovni list PL-21531. Podaci katastra i zemljišnika su usklađeni.

e – izvod iz katastarskog plana, M 1:1000, 18.02.2024.

[Usklađenost zemljišne knjige i katastra](#)

Usklađeno.

[Pristup nekretnine na JPP](#)

Predmetna k. č. br. 6642/2, k.o. Osijek ima pristup na javno – prometnu površinu.

9.3. Dokumentacija o gradnji

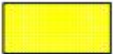







Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, predmetna nekretnina – stan u stambenoj zgradi je u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Čestica zemljišta 6642/2, k.o. Osijek je u građevinskom području (GP), a sukladno Prostornom planu uređenja grada Osijek, izmjene i dopune, Službeni glasnik Grada Osijeka 20A/18.



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

POSTOJEĆE PLANIRANO

POVRŠINA NASELJA – GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	VODNA POVRŠINA – IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GOSPODARSKA NAMJENA – IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	UGOSTITELJSKO–TURISTIČKA NAMJENA
	POSEBNA NAMJENA
	IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Županija: OSIEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA Grad: OSIEK	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OSJEKA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Grada Osijeka 11/16	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Grada Osijeka 20A/18
Javna rasprava (datum objave): 10. svibnja 2018.	Javni uvid održan od: 18. svibnja 2018. do: 1. lipnja 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif. (ime, prezime i potpis)
Mišljenje na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17.) ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE OSIEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE Broj mišljenja klasa: 350-02/16-01/14 urbroj: 2158/85-18-13 datum: 12. studenog 2018.	
Pravna osoba koja je izradila plan: ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIEK	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba:  NIKOLA ŠKARO, dipl. iur. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga prostornog plana: ZLATICA ŠKARIĆ, dipl.ing.arh. 	 ZLATICA ŠKARIĆ dipl.ing.arh. Ovlaštena arhitekta URBANISTIČKA A-U 81
Stručni tim u izradi plana: 1. ZLATICA ŠKARIĆ, dipl.ing.arh. 2. DENIS STANIĆ, dipl.ing.grad. 3. FILIP RUŠKA, mag.ing.aedif. 4. TIHOMIR VEMENAC, mag.ing.el. 5. VESNA JUKIĆ, dipl.ing.grad. 6.	Tehnička suradnja: 1. IVANKA JERČIĆ LESKUR, ing.arh. 2.
Broj plana: 91/16	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela:  dr. sc. ŽELJKO POŽEGA (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornim ovjeravak: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

PPUG Osijek trenutno na snazi

10. Opis nekretnine

10.1. *Infrastruktura*

Priključci na komunalne sustave, a prema dostavljenoj dokumentaciji:

- Elektro energetska mreža: DA
- Vodovodna mreža: DA
- Odvodnja: DA
- Plinske instalacije: DA
- Centralno grijanje: DA

Stan je useljen, slabije održavan. Parking je moguć na javnim parkirnom površinama oko zgrade. Građevina je izgrađena u komunalno potpuno opremljeno 2. gradskoj zoni. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.

10.2. *Ostale karakteristike*

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: Parking oko zgrade na javnoj površini
- Karakteristike okolnih nekretnina: Zgrade slične namjene

10.3. *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: STAN
- Mogućnost alternativnog korištenja: Apartman
- Mišljenje: Nekretnina se koristi u svojoj najboljoj namjeni

11. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat "još" ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Dodatno, došlo je do razvoja tzv. "second home" tržišta, stambenih nekretnina za dulji privremeni boravak. Pri tome su najpopularnije destinacije Istra, Kvarner, Crikvenica i otok Krk koji su udaljeni samo nekoliko sati vožnje od razvijenih europskih zemalja. Pojačana potražnja za nekretninama tijekom zadnjih nekoliko razdoblja dovela je posljedično i do eksponencijalnog rasta cijena nekretnina. Činjenica je da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina rasle, a u nekim dijelovima Hrvatske čak i dvoznamenkastom stopom u odnosu na prethodnu godinu.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok

su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

S druge strane, pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Post-covid situacija praćena krizom u Ukrajini izazvala je preslagivanje na svim tržištima uključujući i samo tržište nekretnina. Tako se posljednje dvije godine građevinski sektor suočava sa nizom poteškoća, a posebice tijekom zadnjih godinu dana od izbijanja rata u Ukrajini. Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.

Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine.

Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



12. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškova metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

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

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

12.1. Odabir metode procjenjivanja


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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

12.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Jedinična cijena kupoprodaje predmetne nekretnine – stana, određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodaji predmetnih nekretnina – stan/apartman dostupnih i usporedivih u registru e-nekretnina. Korištene su nekretnine sa maksimalno sličnim ili istim karakteristikama. Sve poredbene nekretnine su položene na etaži 1. kata, jednake površine, jednake površine u prometu, isti cjenovni blok, na istoj anagrafskoj adresi kao i procjenjivana nekretnina, te su evaluacije za poredbene nekretnine provedene.



Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnin	Vrijednost nekretni	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok	Stan (m2)
KP - KUPOPRODAJA	07.11.2023.	301.380,00 KN	40.000,00 EUR	31,81 M ²	3	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	79,81
KP - KUPOPRODAJA	24.08.2023.	376.725,00 KN	50.000,00 EUR	31,46 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	29,46
KP - KUPOPRODAJA	31.05.2023.	414.397,50 KN	55.000,00 EUR	31,81 M ²	PR - PRIZEM..	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	29,81
KP - KUPOPRODAJA	21.07.2021.	225.000,00 KN	30.021,74 EUR	31,46 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	29,46
KP - KUPOPRODAJA	08.07.2021.	239.101,61 KN	32.000,00 EUR	31,16 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	29,16
KP - KUPOPRODAJA	24.06.2021.	325.769,11 KN	43.500,00 EUR	31,16 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	29,16
KP - KUPOPRODAJA	20.01.2021.	411.346,48 KN	54.500,00 EUR	45,03 M ²	2	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	43,03
KP - KUPOPRODAJA	27.05.2020.	238.586,57 KN	31.500,00 EUR	33,35 M ²	2	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVI GRAD - STAMBENO	31,35

Poredbena 1-4, k.č. 6642/2

Lokacija nekretnine koja je predmet procjene i poredbenih nekretnina

Poredba 1:

Stan površine 29,46 m², površina u prometu 31,46 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 24.08.2023. za 376.725,00 kn ili 50.000,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1987914
Datum pregleda	18.2.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5137256
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.11.2023
Površina u prometu	31,46
Vrijednost nekretnine (KN)	376.725,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	24.08.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredba 2:

Stan površine 29,46 m², površina u prometu 31,46 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 21.07.2021. za 225.000,00 kn ili za 30.021,74€.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1600011
Datum pregleda	18.2.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4669340
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.02.2022
Površina u prometu	31,46
Vrijednost nekretnine (KN)	225.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.021,74
Datum ugovora	21.07.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredba 3:

Stan površine 29,46 m², površina u prometu 31,46 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 08.07.2021. za 239.404,64 kn ili za 32.000,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1530600
Datum pregleda	18.2.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4596075
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.11.2021
Površina u prometu	31,46
Vrijednost nekretnine (KN)	239.404,64
Vrijednost nekretnine (EUR)	32.000,00
Datum ugovora	08.07.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poredba 4:

Stan površine 29,46 m², površina u prometu 31,46 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 24.06.2021. za 325.769,41 kn ili za 43.500,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1507556
Datum pregleda	18.2.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4566547
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2021
Površina u prometu	31,46
Vrijednost nekretnine (KN)	325.769,41
Vrijednost nekretnine (EUR)	43.500,00
Datum ugovora	24.06.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

12.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3		162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4		170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3		180,09	158,63	184,39	204,40	168,50

12.4. Poredbena metoda

Datum ugovora		24.08.2023.	21.07.2021.	08.07.2021.	24.06.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Osijek (k.č. 6642/2)	Osijek (k.č. 6642/2)	Osijek (k.č. 6642/2)	Osijek (k.č. 6642/2)
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodaja (kn)		376.725,00	225.000,00	239.404,64	325.769,41
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,534500	7,494569	7,481395	7,488952
Iznos kupoprodaje (€)		50.000,00	30.021,74	32.000,00	43.500,00
Površina (m2)		31,46	31,46	31,46	31,46
Cijena (€/m2)		1.589,32	954,28	1.017,16	1.382,71
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	168,50	138,18	138,18	134,34
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	168,50			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,22	1,22	1,25
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1.589,32	1.163,68	1.240,35	1.734,30
Interkvalitativno izjednačenje	k _k - koeficijent katnosti stana	1,00	1,00	1,00	1,00
	k _o - koeficijent orijentacije stana	1,00	1,00	1,00	1,00
	k _{gps} - koeficijent položaja stana	1,00	1,00	1,00	1,00
	k _{uo} - koeficijent utjecaja okoliša	1,00	1,00	1,00	1,00
	k _{sks} - koeficijent komfora stanovanja	1,00	1,00	1,00	1,00
	K _p = 0,28 x k _k + 0,09 x k _o + 0,22 x k _{gps} + 0,27 x k _{uo} + 0,14 x k _{sks}	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		1.589,32	1.163,68	1.240,35	1.734,30
Srednja vrijednost (€/m2)		1.431,91			
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti					
Apsolutno odstupanje od medijana		174,49	-251,16	-174,49	319,47
Relativno odstupanje od medijana		12,33%	-17,75%	-12,33%	22,58%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja		174,49	251,16	174,49	319,47
Kvadrat odstupanja		30.445,02	63.078,83	30.445,02	102.057,89
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan		1.414,84			
Standardna devijacija		237,71			
Dvostruka standardna devijacija		475,42			
Prosječno apsolutno odstupanje		229,90			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

Odabrano:

Jedinična cijena (TV) = 1.431,91 €/m² / 10.788,73kn/m² (1€ = 7,5345 kn/m²)

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 1.400,00 €/m² / 10.548,30 kn/m² (1€ = 7,5345 kn/m²)

13. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za STAN na čestici zemljišta 6642/2, k.o. Osijek na lokaciji Osijek.

na dan kakvoće: 18.02.2024.

na dan očevida: 18.02.2024.

na dan vrednovanja: 18.02.2024.

Tržišna vrijednost (TV) *nekretnine (stan površine u prometu 31,74 m²)* na dan procjenjivanja iznosi: 45.000,00 €/ 339.052,50 kn za jednosobni stan na 1. katu oznake E-11 smješten u višestambenoj zgradi na k. č. 6642/2, k.o. Osijek (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje).

U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).

Procjenu izradili i ovjerali:

Albert Botica, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

14. Prilozi

14.1. Fotodokumentacija



14.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 07.02.2024. 17:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 20044

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15207/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6642/2	STAMBENA ZGRADA K.P. SVAČIČA 1B			359	Pripis iz uložka 18144
		UKUPNO:			359	

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. 6642/2 upisanoj u A.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Jednosobni stan na prvom katu desno, ukupne površine 31,35 m2, te ostava u podrumu površine 2,00 m2 - suvlasnički udio koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi GALLO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71902562604, ULICA AUGUSTA MUSIĆA 28, 10000 ZAGREB	
5.1	Zaprimljeno 03.07.2013. broj Z-6661/13 Temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu Broj: 1-Kir-Us-502/1301.07.2013.zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina na nekretnine upisane u A (E-11)	
6.1	Zaprimljeno 16.05.2014. broj Z-3781/14 Zabilježuje se da je prijedlog pod Z- 3781/14 odbijen	
7.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-4709/14 Na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 12. 06. 2014. g. br. 14-KOV-US-3/14. zabilježuje se privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina uknjiženog vlasnika nekretnina.	
11.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-15207/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. 59. ST-4598/16 od 16.09.2019., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na d dužnikom Gallo nekretnine d.o.o., OIB: 71902562604, na E-11	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 20044

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 16. siječnja 2003. Z-301/03 Na temelju ugovora od 28. lipnja 2002. br. Ov-13852/02, upisuje se zabilježba prava služnosti radi izgradnje i održavanja sekundarne mreže kableske televizije na lokaciji I. G. Kovačića i K.P.Svačića, i to na kčbr. 6642 upisanoj u A, za korist: DIGITAL CITY MEDIA D.O.O., OSIJEK		
1. Na suvlasnički dio: 11			
1.1	Primljeno 16.11.1994. broj Zs-4654/99 Na temelju ugovora o kupoprodaji stana od 15.11.1994. ugovora o korištenju ili potvrde od 10.05.1994. i punomoći od 19.11.1992. upisuje se pravo zaloge na stan u All, u iznosu od 23.712,00 KN, ostatak cijene i kamate, za korist: FOND ZA PROMET, STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO OPĆINE OSIJEK	23.712,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 18.02.2024. 17:27

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 21531
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1		PETRINOVIĆ SINIŠA, OSIJEK, KRALJA P. SVAČIČA 1 B (VLASNIK)	1/1	97839004471
4		REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	
5		PULJAK MARIJA, OSIJEK, LABINSKA 34 (VLASNIK)	1/1	42822941522
14		GAL DUŠANKA, ULICA ADOLFA WALDINGERA 11, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76721122229
17		ŠALOV MILKA, OSIJEK, VUKOVARSKA 91 (VLASNIK)	1/1	00123974692
26		MILKOVIĆ DANIJEL, ULICA KRALJA PETRA SVAČIČA 1B, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	70547057147
32		LUČIĆ ANTO, PAVIČIĆI 0, GORNJE ŽIVINICE (VLASNIK)	1/1	81471621057
7		ČULIBRK GORDANA, OSIJEK, KRALJA PETRA SVAČIČA 1 B (VLASNIK)	1/1	36298571414
15		MARIĆ RUŽICA, STARI MIKANOVCI, OSJEČKA 17 (VLASNIK)	1/1	14516437702
20		BOŠNJAK MARTA, GRADIŠTE, KRALJA TOMISLAVA 7 (VLASNIK)	1/1	13671588158
6		GULDAN DAMIR, MOSTARSKA 31, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72679634023
10		DUMENDŽIĆ MARIJA, ULICA KRALJA PETRA SVAČIČA 1B, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66674379787
16		ČATOVIĆ JASMINKA, OSIJEK, KRALJA P. SVAČIČA 1 B (VLASNIK)	1/1	18742759127
28		PICHLER ZORICA, VIJENAC IVANA MEŠTROVIČA 38, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58652325686
25		PERIĆ LUKA, PSUNJSKA 18, 31400 ĐAKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79217241990
2		MIKIĆ RANKO, POŽEGA, IVANA MATKOVIČA 5 (VLASNIK)	1/2	54670830530
		POSPIŠIL JASNA, OSIJEK, KRAPINSKO NASELJE 27 B (VLASNIK)	1/2	91543928567

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19		OŽVAT PAVLE, BRAĆE RADIĆ 102, SOLJANI (VLASNIK)	1/1	64849637141
24		MUDRI DRAŽEN, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 14A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61375295282
30		RABBI KALMAN, ŠEĆERANA, IVE ANDRIĆA 4 (VLASNIK)	1/1	96999765657
3		KRALJ TATJANA, OSIJEK, SJENJAK 3 (VLASNIK)	1/1	83415926819
11		GALLO NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB, AUGUSTA MUSIĆA 28 (VLASNIK)	1/1	71902562604
12		MARINCIC MIRJANA, OSJEK, B. BARTOKA 36 (VLASNIK)	1/1	64052559893
13		RUŠITI IRFAN, ULICA HRVATSKIH BRANITELJA 27, NUŠTAR 32221 (VLASNIK)	1/1	85619625432
22		VRANJEŠ ŠTEFICA, ULICA KRALJA PETRA SVAČIĆA 1B, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31077153570
27		REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	52634238587
8		ŠIMIĆ NEDJELJKA, SLAVKA TOMERLINA 20, 31400 ĐAKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	18884865327
18		BEUKOVIĆ RADE, OSJEK, J.GOJKOVIĆA 8 A (VLASNIK)	1/1	93379410622
21		KRSTIĆ GORAN, IVE LOLE RIBARA 3E, LIPOVAC 32252 OTOK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79959270660
31		BANJAC NADA, OSIJEK, SJENJAK 42 (VLASNIK)	1/2	95420581223
		BANJAC VUJO, OSIJEK, SJENJAK 42 (VLASNIK)	1/2	12027888311
9		DREMPETIĆ IVANA, OSIJEK, FRANKOPANSKA 188 (VLASNIK)	1/1	93083879714
23		FARKAŠ GORDANA, OSIJEK, VIJENAC IVANA ČESMIČKOG 19 (VLASNIK)	1/1	95481994709
29		UŠČUMLIĆ STEVO, OSIJEK, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 17 (VLASNIK)	1/1	30833879999

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6642/2	KRALJA PETRA SVAČ	359	67		
			STAMBENA ZGRADA, KRALJA PETRA SVAČ 1B	359			
Ukupna površina katastarskih čestica				359			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

Stanje na dan: 18.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OSIJEK
k.č.br.: 6642/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

