



DiT GRUPA d.o.o
za inženjering i usluge

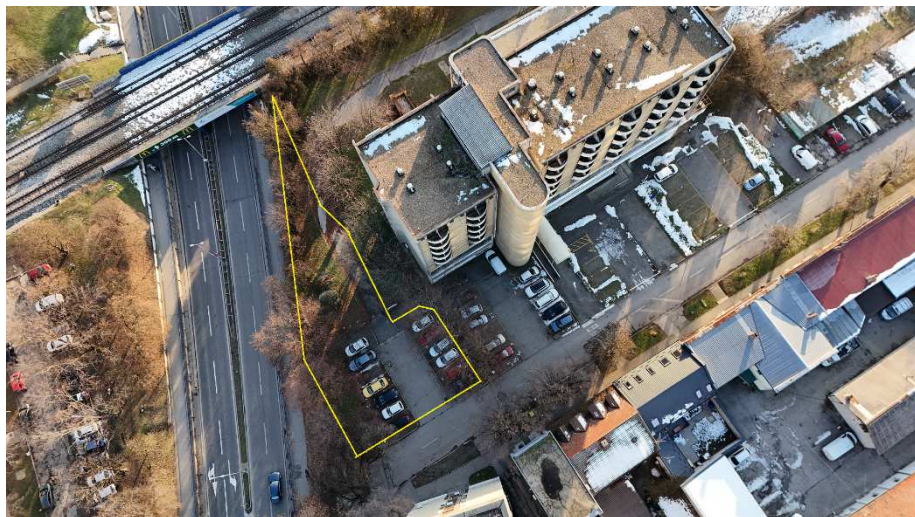
DiT GRUPA d.o.o

Frankopanska 106, 31000 Osijek, RH

Tel: +385 99 36 13 280; Email: ditgrupa@ditgrupa.hr

OIB: 74101705551 / IBAN: HR2924840081135097901

Naručitelj: GRAD OSIJEK Kuhačeva 9, Osijek	PROCJEBENI ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnine		
Svrha izrade elaborata: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u postupku darovanje nekretnine	Oznaka elaborata: E – 103 / 2026	Datum vrednovanja: 19. 01. 2026.	Broj stranica: 55



Adresa nekretnine:

Ulica Bartola Kašića BB, 31000 Osijek

Vrsta nekretnine:

Građevinsko zemljište

K.č.br./k.o.:

6004/5 / k.o. Osijek

**Općinski sud:
Zemljišnoknjižni odjel:**

Osijek

Osijek

Vlasnik nekretnine:

1/1 GRAD OSIJEK (OIB 30050049642)

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**

**Utvrđena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta
(buduća k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek), utvrđena je na dan
vrednovanja 19. siječnja 2026. godine u zaokruženom iznosu od:**

136.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Elaborat izradio:

Jurica Vrdoljak dipl.ing.građ.
Ovlašten sudski vještak za
procjenu nekretnine
Frankopanska 106
OSIJEK

Mjesto i datum:

U Osijeku, 24. siječnja 2026.godine

DiT GRUPA d.o.o
DiT GRUPA d.o.o
Osijek, Frankopanska 106
OIB: 74101705551



SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	3
1.1. RJEŠENJE PRAVNA OSOBA	3
1.2. RJEŠENJE FIZIČKA OSOBA	5
2. POPIS PRIMIJENJENE LITERATURE, PROPISA I IZVORI PODATAKA.....	7
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	8
3.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	8
3.2. PREDMET PROCJENE	8
3.3. PROVJERA PRAVNOG STATUSA	8
3.4. OPĆE PRETPOSTAVKE POD KOJOM JE IZRAĐEN OVAJ PROCJEBENI ELABORAT	9
3.5. POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	9
4. ZADATAK	10
4.1. ZAHTJEV I PODACI ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU	10
4.2. PRIKAZ LOKACIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA KARTI	12
5. REZULTAT PRIPREME I OČEVIDA	13
5.1. PODATCI O OČEVIDU	13
5.2. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE I OKRUŽENJA	13
5.3. FOTODOKUMENTACIJA.....	15
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	19
6.1. TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	19
6.2. PREGLED POVRŠINA I IDENTIFIKACIJSKI PODATAKA ČESTICE	19
6.3. MIKROLOKACIJA OD UTJECAJA NA TRŽIŠTE NEKRETNINA	20
7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI BITNIH ZA TRŽIŠTE NEKRETNINA	21
8. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	22
9. PROCJENA NEKRETNINE.....	23
9.1. OPĆENITO OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	23
9.2. ODABRANA METODA:.....	24
9.3. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	24
9.4. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 6004/5 K.O. OSIJEK - POREDBENA METODA	25
9.5. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POBOLJŠNICA NEKRETNINE K.Č.BR. 6004/5 K.O. OSIJEK - TROŠKOVNA METODA	33
10. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	36
11. ZAKLJUČAK	37
12. PRILOZI	38
12.1. ZK IZVADAK (K.Č.BR. 6004/1 OD KOJE NASTAJE K.Č.BR. 6004/5)	38
12.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (K.Č.BR. 6004/1 OD KOJE NASTAJE K.Č.BR. 6004/5)	39
12.3. POSJEDOVNI LIST (K.Č.BR. 6004/1 OD KOJE NASTAJE K.Č.BR. 6004/5)	40
12.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (ID IZVADKA 73901)	41
12.5. ZADATAK	45
12.6. IZVOD IZ KATASTRA INFRASTRUKTURE DGU	46
12.7. MJESEČNI INDEKS PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU	47
12.8. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA HKA.....	47
12.9. GEODETSKI ELABORAT	48

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1. Rješenje pravna osoba



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/451

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-09

Zagreb, 25. studenog 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge, Osijek, Frankopanska 106, OIB: 74101705551, podnesenog po Jurici Vrdoljaku iz Osijeka, Frankopanska 106, OIB: 03671761040, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge, Osijek, Frankopanska 106, OIB: 74101705551, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 25. studenoga 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jurica Vrdoljak iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe DiT GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za inženjering i usluge iz Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Juricu Vrdoljaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/37, URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08 od 1. kolovoza 2023.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane



514|UPI710032501451|9

i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. DIT GRUPA d.o.o., Osijek, Frankopanska 106
– n/r Jurice Vrdoljaka
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501451|9

1.2. Rješenje fizička osoba



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/37
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 1. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Jurice Vrdoljaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, Frankopanska 106, OIB: 03671761040, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Jurica Vrdoljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Frankopanska 106, OIB: 03671761040, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jurica Vrdoljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Frankopanska 106, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta Zagreb, Fakulteta građevinskih znanosti u Osijeku o završenom studiju visoke stručne spreme, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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



3Hp_hr5uZ0GnEXyM0puNmA

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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Jurica Vrdoljak, Osijek, Frankopanska 106
2. Pismohrana-ovdje



3Hp_hr5uZ0GnEXyM0puNmA

2. POPIS PRIMIJENJENE LITERATURE, PROPISA I IZVORI PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015),
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina. Generalni urbanistički plana grada Osijeka (službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst i 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020, 12/24, 68/2020)
- Ž. Uhlir i B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi <https://nekretnine.mqipu.hr>
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Podaci iz baze informacijskog sustava Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine RH dostupni na portalu <https://ispu.mqipu.hr/#/>

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

3.1. Tržišna vrijednost nekretnine

- 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. Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

3.2. Predmet procjene

- Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 155/25 te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.
- Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

3.3. Provjera pravnog statusa

- Nekretnina koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu primjenjivog Zakona o gradnji isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

3.4. Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat

- Ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje.
- Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.
- Na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja.
- Poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu primjenjivog Zakona o gradnji.

3.5. Posebne pretpostavke

- Podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima.
- Smatra se da su dobiveni podaci od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba vjerodostojni.
- Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini.
- Predmet elaborata nije postupak izvlaštenja.
- Prilikom očevida naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata
- Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

4. ZADATAK

4.1. Zahtjev i podaci za procenjivanu nekretninu

4.1.1. Osnovne informacije

Od strane naručitelja **Grada Osijeka**, naručena je izrada procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta:

- Buduća k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek nastat će parcelacijom od postojeće k.č.br. 6004/1 k.o. Osijek, prema priloženom GEODETSKOM ELABORATU izrađenom od NONIJ d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge, Lavoslava Ružičke 10, Vukovar, od 4. prosinca 2025. (Broj elaborata 289/2025).
- Postojeća k.č.br. 6004/1 od čijeg se dijela planira formirati procenjivana čestica upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku; Broj Zk uložka: 22091; kao „Ulica Kneza Trpimira BB”; ukupne površine 6212 m² kao „javno dobro u općoj uporabi s pravom vlasništva za korist Grada Osijeka”.
- Postupak ukidanja „javnog dobra u općoj uporabi” je pokrenut u propisanoj proceduri. U daljnjoj obradi nekretnine pretpostavlja se da će se isti postupak završiti a nekretnina će se kao takva promatrati kao tržišna i neopterećena istim.

Naručitelj u svom zahtjevu (Prilog 12. 5.) i naknadnoj komunikaciji, traži da se procjena napravi sa sljedećim elementima:

- Dan kakvoće i dan vrednovanja utvrditi kao dan obavljenog očevida
- U postupku izračuna uključiti i vrijednost izgrađenog parkirališnog prostora i manipulativne površine na katastarskoj čestici
- Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u postupku darovanje nekretnine.

Dan kakvoće:	19. 1. 2026. godine	Dan vrednovanja:	19. 1. 2026. godine
Naručitelj:	Grad Osijek, Kuhačeva 9, Osijek		
Nekretnina:	Katastarska čestica u građevinskoj zoni k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek Općinski sud u Osijek, Zk odjel Osijek, k.o. Osijek		
Datum procjene:	24. 1. 2026. godine		

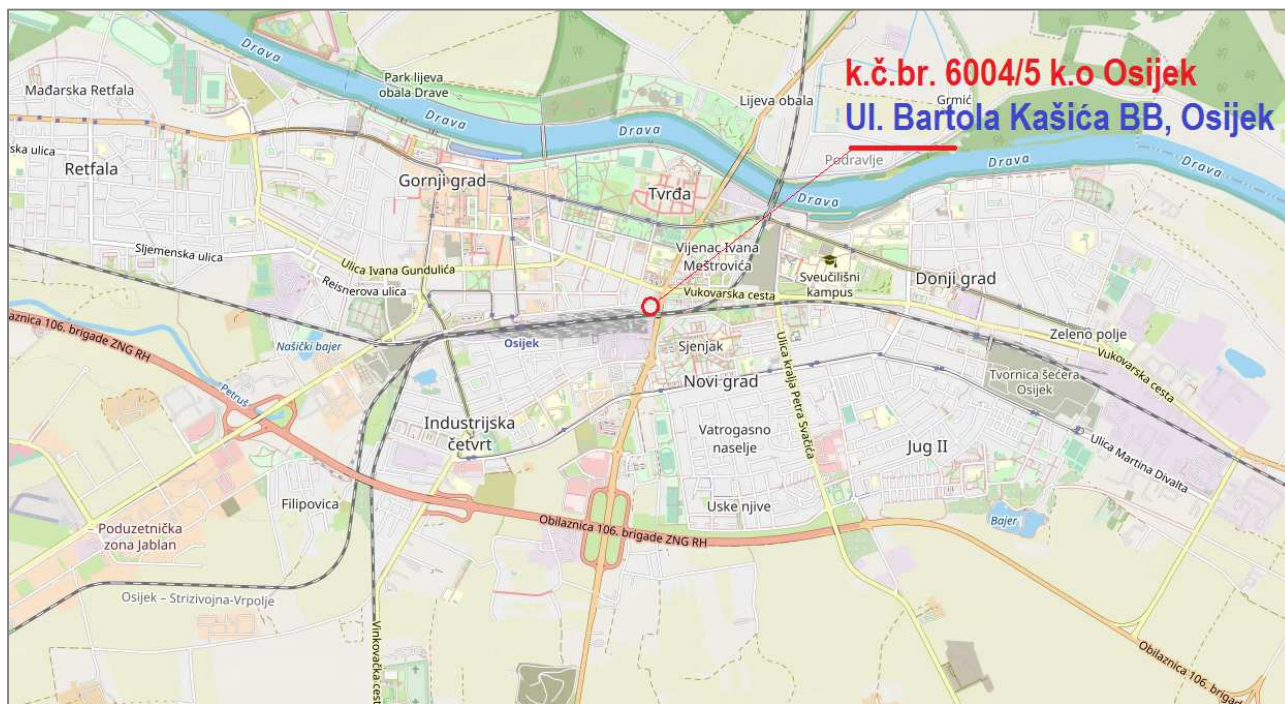


4.1.2. Dostavljena dokumentacija

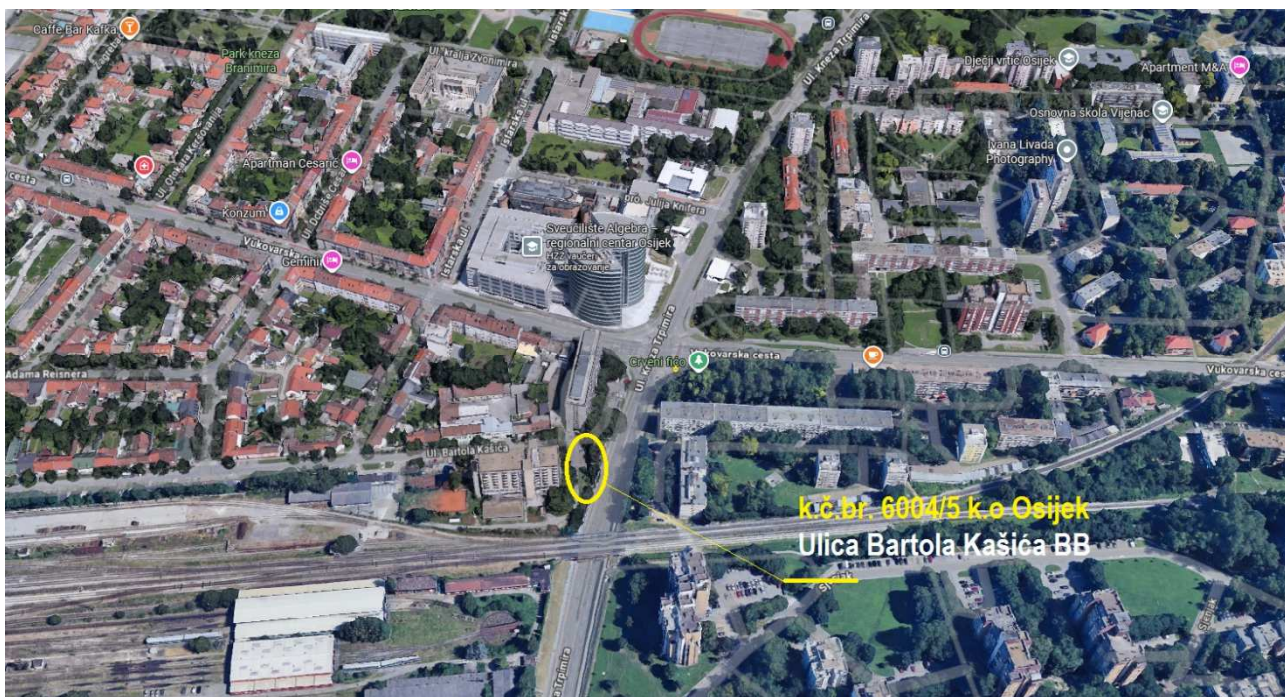
→	Izvadak iz z.k.		Uporabna dozvola		Fotodokumentacija
	Ugovor o pravu građenja		Rješenje o izvedenom		Postojeći Ugovori o najmu
	Izvadak iz katastra		Troškovnici		Lista najмова
	Posjedovni list		Glavni projekt		Građevinska dozvola
	Ugovor o osnivanju prava		Izračun površina		Lokacijska dozvola
	Postojeće procjene vrijednosti		Tehnički opis objekta	→	Parcelacijski elaborat
	Rješenje o utvrđivanju gr.čestice		Nacrti		Situacija šireg područja
→	Narudžbenica		Atesti		Ostali dokumenti od značaja

4.2. Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine na karti

4.2.1. Makrolokacija procjenjivane nekretnine (Izv.: www.openstreetmap.org)



4.2.2. Mikrolokacija procjenjivane nekretnine (Izv.: www.google.com/maps)



5. REZULTAT PRIPREME I OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju vanjskog očevida nekretnine, prikupljanja i analitičke obrade prikupljenih podataka aplikacije E-nekretnine i podataka dostavljenih iz priloženog izvadaka iz ZKC-a:

- **ID Izvotka 73901** (KLASA: 940-01/26-03/1 i URBROJ: 2158-1-14-02/2-26-2 od 15. 01. 2026. godine) (Prilog 12.4)

5.1. Podatci o očevidu

Očevid na nekretnini je napravljen 19. 01. 2026. g. kada je izvršen neposredni obilazak lokacije, pregled nekretnine te fotografiranje lokacije. Fotografiranje je napravljeno snimanjem nekretnine i lokacije dronom iz zraka i neposredno sa zemlje. Očevid je obavljen na temelju izdane narudžbenice od 15. 01. 2026. godine.

5.2. Obilježja procjenjivane nekretnine i okruženja

5.2.1. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

- procjenjivana nekretnina predstavlja zemljište koje se, sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Osijeka (GUP GO liD – 2025) se nalazi u građevinskoj zoni – u zoni rezerviranoj za M- mješovitu izgradnju.
- procjenjivana površina nastaje parcelacijom od dijela k.č.br. 6004/1 k.o. Osijek
- nekretnina je smještena položajno u zoni Gradske četvrti „Tvrdža“ i središnjem dijelu Grada Osijeka.
- lokalno tržište nekretnina lokaciju nekretnine prema realiziranim transakcijama drži tržišno aktivnom (vidljivo i u dostupnoj dokumentaciji E-nekretnina).
- u trenutku provedbe očevida, površina je dijelom u funkciji formiranog i izgrađenog parkirališta sa 12 PM i susjedne čestice kao pješački prilaz .
- nekretnina ima odličnu položajnu pogodnost i osiguranu pristupačnost.
- površina je u javnoj uporabi i u zemljišnim knjigama evidentirana kao „javno dobra u općoj uporabi“ ali u postupku ukidanja istog.

5.2.2. Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

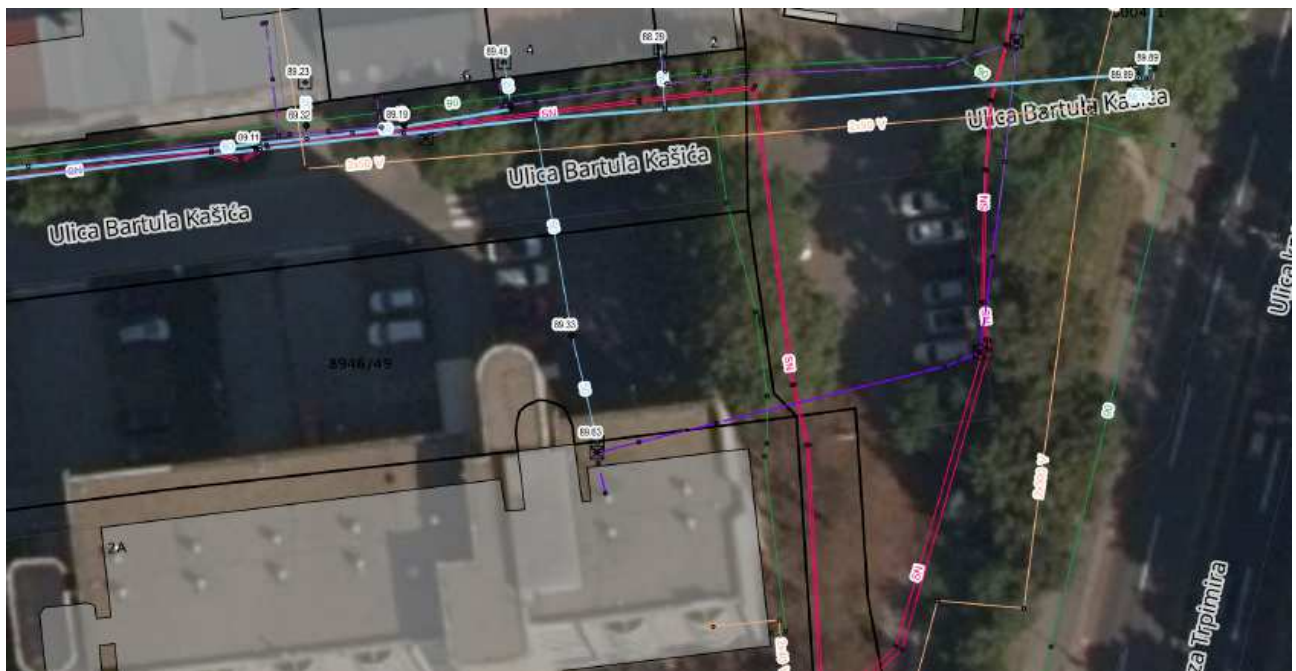
- sa sjeverne strane i istočne strane, procjenjivana čestica graniči s ostatkom k.č.br. 6004/1 k.o. Osijek, a od koje je površina i nastala koja se u zemljišnim knjigama vodi kao „Ulica Kneza Trpimira“ kao javno dobro u općoj uporabi s pravom vlasništva za korist Grada Osijeka.
- zapadno procjenjivana čestica graniči sa k.č.br. 8946/49 k.o. Osijek, upisana kao „Ulica Bartola Kašića“, koja se u zemljišnim knjigama vodi u vlasništva Grada Osijeka. Nekretnina zapadno graniči i sa izgrađenom česticom k.č.br 8935/15 koja je upisana kao „Poslovna zgrada – hotel Mursa, zgrada i dvorište Ul.B.Kašića 2A“ i koja se u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo Republike

Hrvatske. Nekretnina prema zapadu graniči i sa k.č.br. 8935/1 k.o. Osijek, koja se u zemljišnim knjigama vodi kao „željeznička stanica trg L. Ružičke“ i koja se u zemljišnim knjigama vodi kao javno dobro u općoj uporabi i u vlasništvu Republike Hrvatske a na upravljanju HŽ infrastrukture.

- južno procjenjivana čestica graniči i sa izgrađenom k.č.br. 8950/1 koja je upisana kao „željeznička pruga vukovarska cesta“ i koja se u zemljišnim knjigama vodi kao javno dobro u općoj uporabi i u vlasništvu Republike Hrvatske, a na upravljanju HŽ infrastrukture.

5.2.3. Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije moguća, lokacija je u cijelosti izgrađena. Moguće su izgradnje objekata različitih sadržaja ali kao zamjenski objekti na izgrađenim česticama.
- sva komunalna infrastruktura je dostupna na lokaciji.
- Uvidom u središnji informacijski sustav jedinstvena informacijska točka – sustava katastra infrastrukture (DGU <https://ski.dgu.hr/gis/map>) vidljivo je da čestica opterećena položajem dijela vodova infrastrukture – EE kabel – srednjeg napona i IT kabelska instalacija rubnim dijelom čestice (prilog 12.6). Vidljivo opterećenje nije evidentirano u zemljišnim knjigama služnošću vodova.



5.2.4. Prometna povezanost

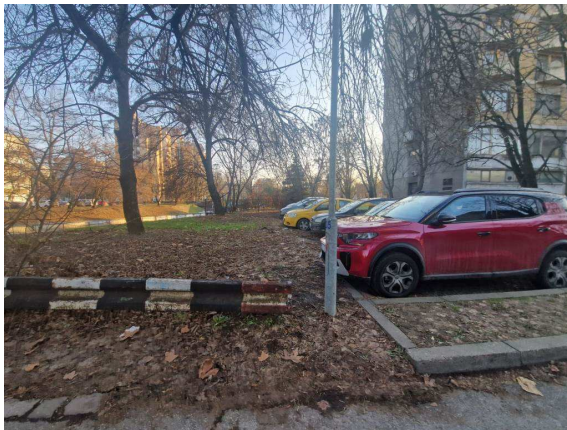
- procjenjivana čestica ima direktan izlaz na javnu površinu u naravi ulica Bartula Kašića (k.č.br 8946/1) k.o. Osijek kao asfaltirani, uređeni i opremljeni, prometni ulični koridor
- nekretnina se nalazi u središnjem dijelu grada Osijek neposredno uz dva najznačajnija prometna koridora Istok-zapad (Vukovarska ulica) i sjever-jug (ulica kneza Trpimira - državna cesta D18)

5.2.5. Provjera pravnog statusa

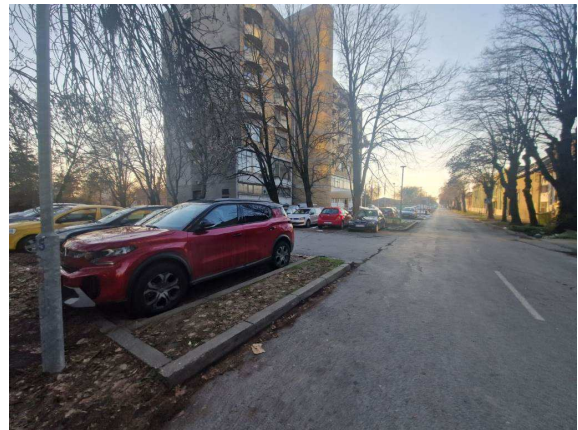
- Kao novoformirana čestica k.č.br 6004/5 k.o. po provedenoj parcelaciji biti će zemljišnoknjižno i katastarski usklađena i prema površinama i prema opisu.
- Vlasništvo se prenosi sa čestice k.č.br 6004/1 k.o. od koje se površina cijepa– Grada Osijeka. Teret evidentiran u Teretovnici C (Broj Zk uložka 22091) za k.č.br 6004/1 Vodovod Osijek ne odnosi se na površinu koja je predmet procjene.

5.3. Fotodokumentacija

5.3.1. Fotografije snimljene iz sa zemlje u trenutku očevida.



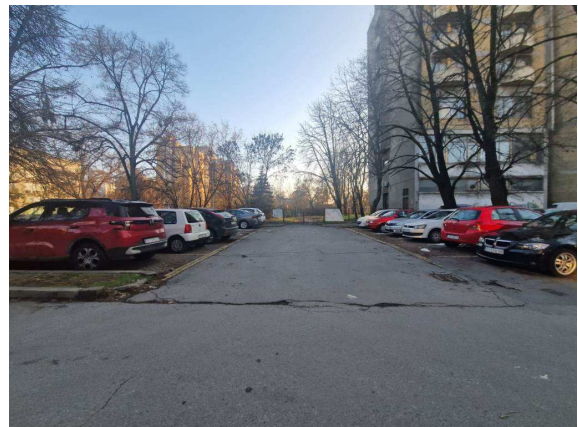
Slika 1. Slika za zemlje 1



Slika 2. Slika sa zemlje 2



Slika 3. Slika za zemlje 3

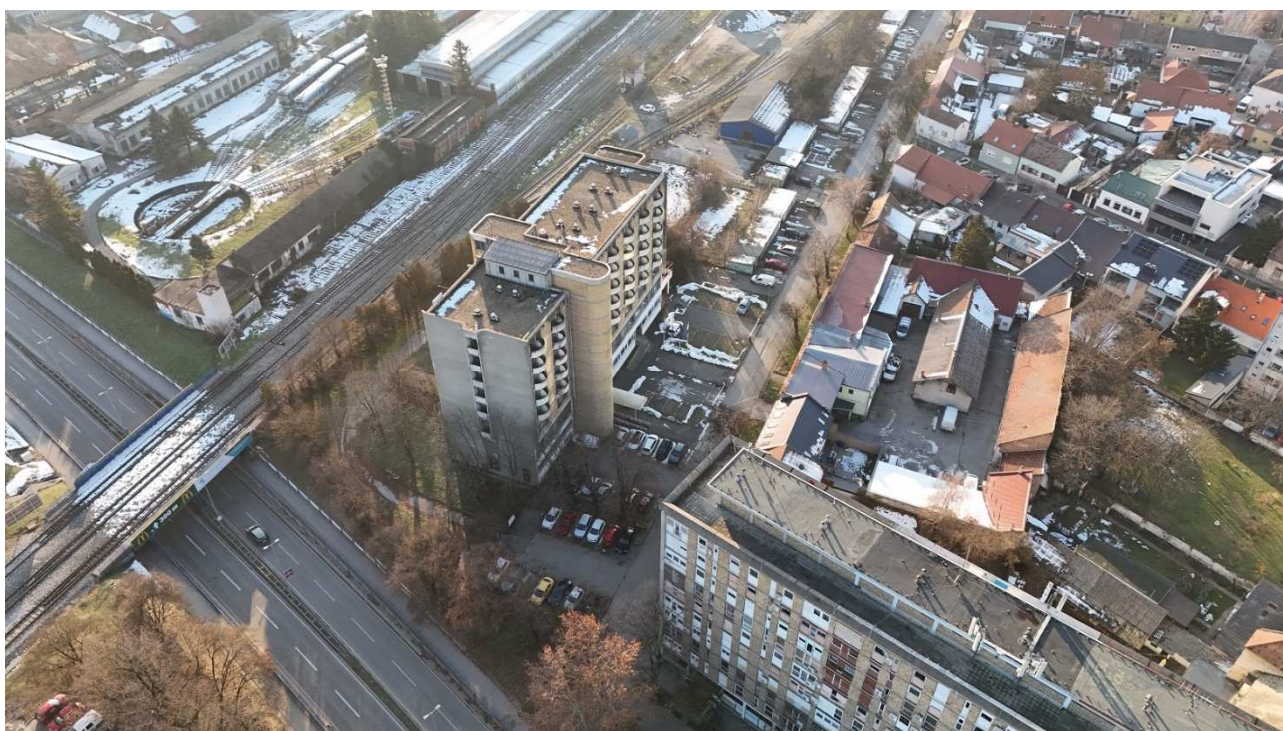


Slika 4. Slika sa zemlje 4

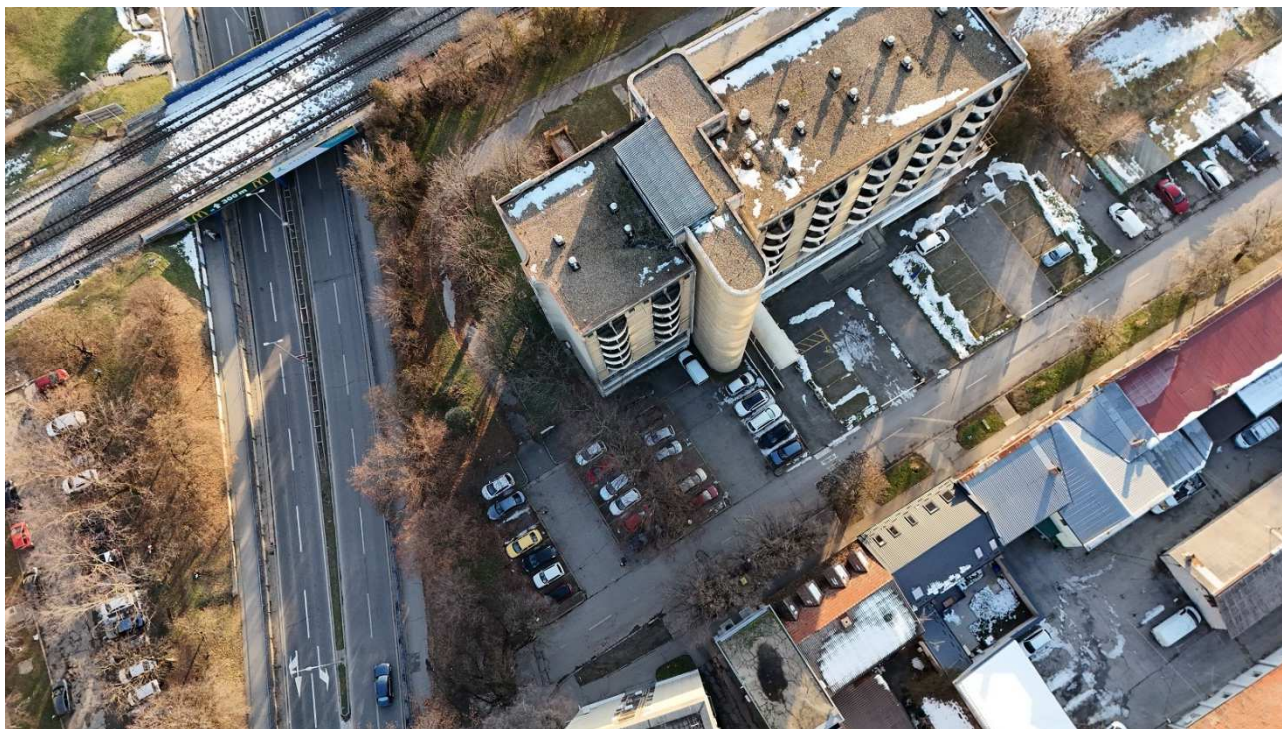
5.3.2. Fotografije snimljene iz zraka u trenutku očevida.



Slika 5. Pogled na lokaciju iz zraka



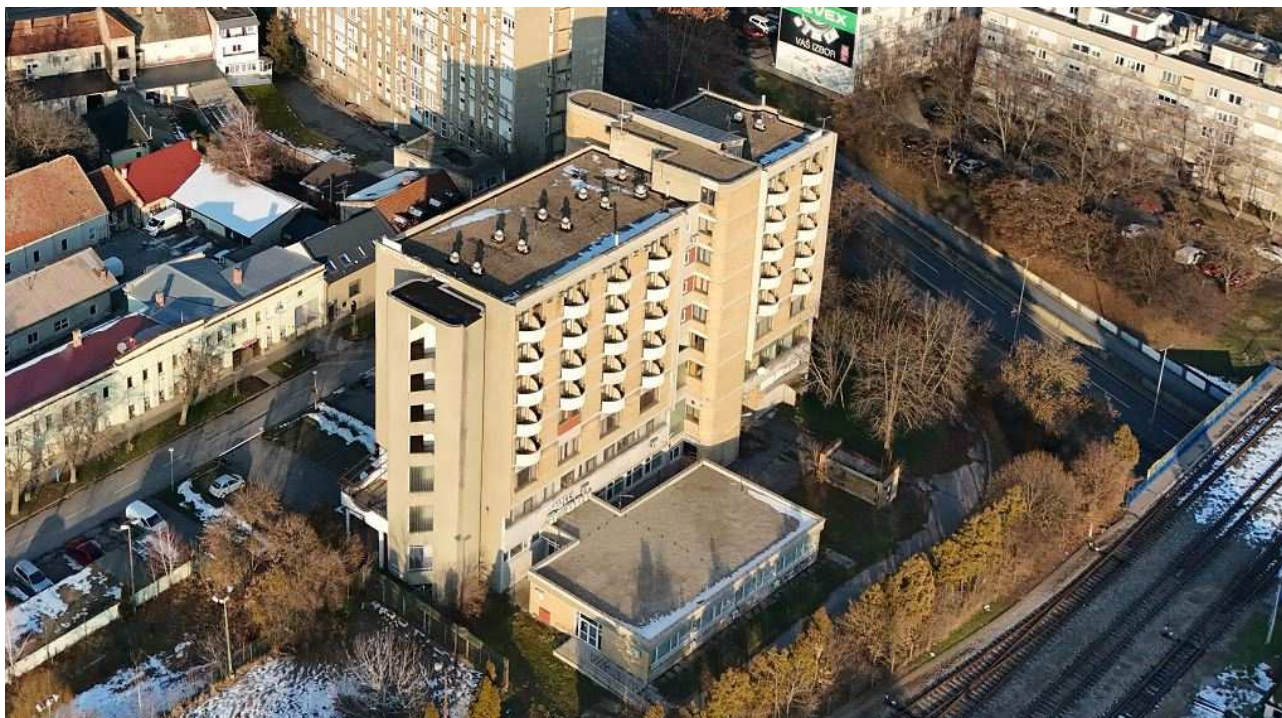
Slika 6. Pogled na lokaciju iz zraka



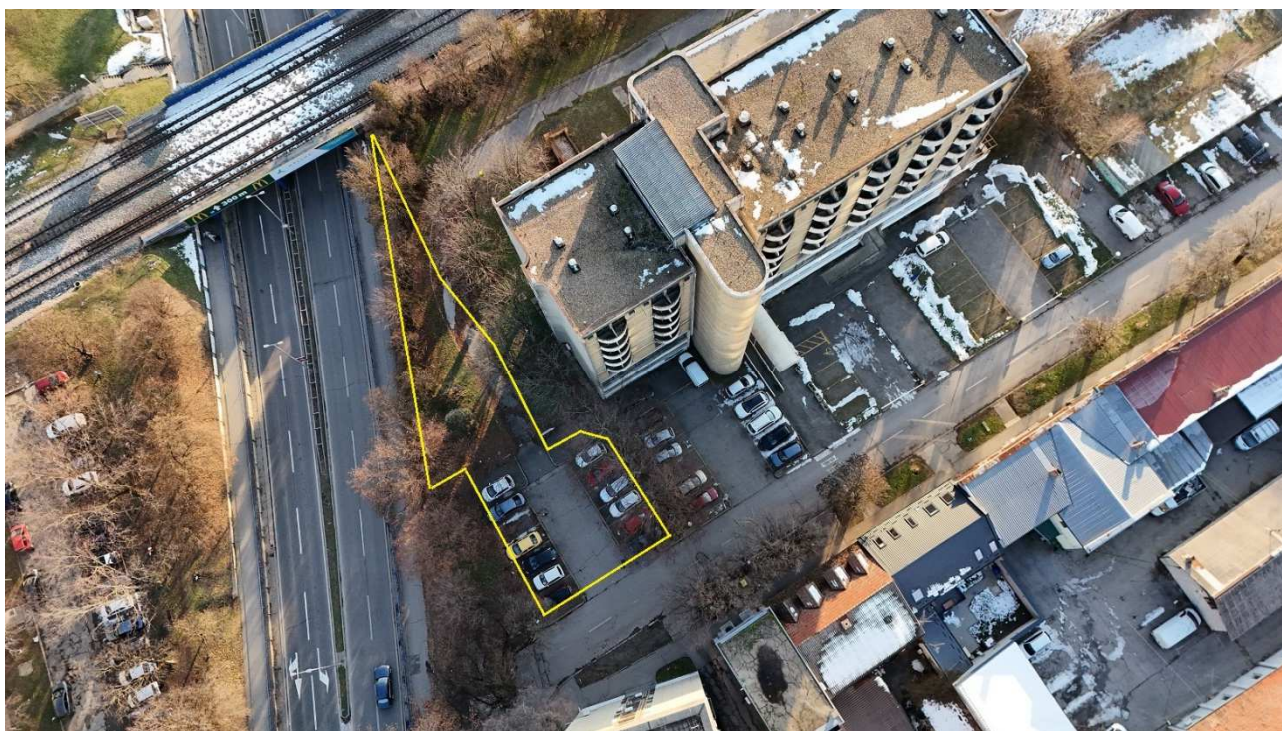
Slika 7. Pogled na lokaciju iz zraka



Slika 8. Pogled na lokaciju iz zraka



Slika 9. Pogled na lokaciju iz zraka



Slika 10. Pogled na lokaciju iz zraka

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. Tehničke karakteristike procjenjivane nekretnine

OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINA – k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek

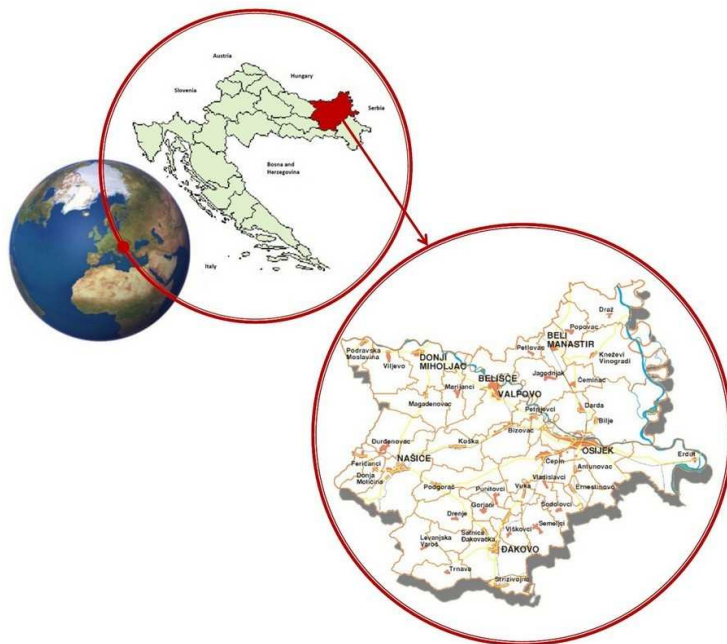
VRSTA NEKRETNINE:			Građevinska čestica
STATUS (zatečeno stanje):			Površina buduće čestice je dijelom izgrađena kao parkiralište a dijelom pješačka staza . Ostali dio održavan kao zelena površina . U vrijeme očevida površina je dijelom uzurpirana i u uporabi kao parkiralište za javnu uporabu a drugim dijelom uzurpirana od susjedne čestice
ZATEČENO STANJE:			Dijelom parkirališni prostor, dijelom manipulativni prostor
OBLIK POVRŠINE:			Površina je izrazito razvedenog oblika.
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA PREMA PPUGO liD-2025:			Generalni urbanistički plana grada Osijeka GUP liD 2025 (službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06–ispr., 1/07–ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13–ispr., 4/13–ispr., 7/14, 11/15, 5/16–ispr., 2/17, 6A/18–pročišćeni tekst i 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25–pročišćeni tekst) Površina čestice 8946/49 k.o. Osijek nalazi se unutar zone „M – Mješovita namjena – obiteljske višestambene – 5 nadzemnih etaža ”.
KATEGORIJA	I		Čestica pripada u I kategoriju građevinskog zemljišta Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
	II		Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
	III		Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
	IV		Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
PRAVNI STATUS:			Podaci o čestici u gruntovnom i katastarskom prikazu su usklađeni prema površinama i prema opisu

6.2. Pregled površina i identifikacijski podataka čestice

Procjenjivana površina buduća k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek je u postupku parcelacije i nastaje od k.č.br.6004/1 k.o. Osijek

zk.č.br	k.o	zk uložak	Identifikacija	k.č.br.	Posjedovni list	k.o	Usklađenost stanja u zemljišnim knjigama i katastru	Površina u m ² (prema zk izadku)	Površina m ² (prema posjedovnom listu)
6004/5	Osijek		Identifikacija	6004/5		Osijek	DA	609	
1.	Površina će po provedbi parcelacije biti usklađena u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu prema površinama ali i prema opisu								
2.	Vlasništvo je utvrđeno uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br 6004/1 k.o Osijek od koje nastaje prcjenjivana površina								

6.3. Mikrolokacija od utjecaja na tržište nekretnina



Osijek (mađ. Eszék, njem. Esseg an der Drau) je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je 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.

Osijek je i veliko cestovno središte, povezano državnim i europskim cestovnim pravcima s ostatkom RH

Prikaz Grada Osijeka na karti osječko baranjske županije

Prikaz osječko baranjske županije na karti RH

6.3.1. Demografski podaci mjesta:

Grad Osijek broji ukupno 96.848 stanovnika i to s naseljima: Brijest, Briješće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica i Višnjevac. Bez njih broj stanovnika u Osijeku je 75.916 stanovnika.

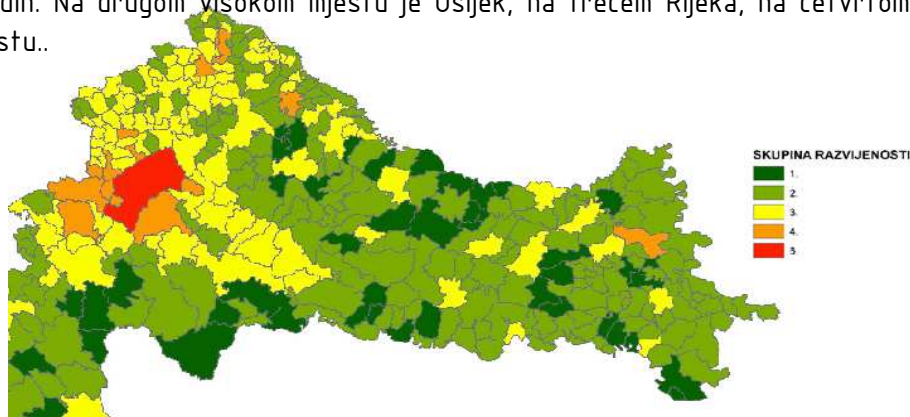
6.3.2. Gospodarski značajni podaci lokacije:

Osječko-baranjska županija i Grad Osijek u protekloj godini bilježe pozitivne gospodarske trendove, među kojima i rast broja poduzetnika, rekordne prihode, porast zaposlenosti i smanjenje nezaposlenosti te porast prosječne mjesečne neto plaće.

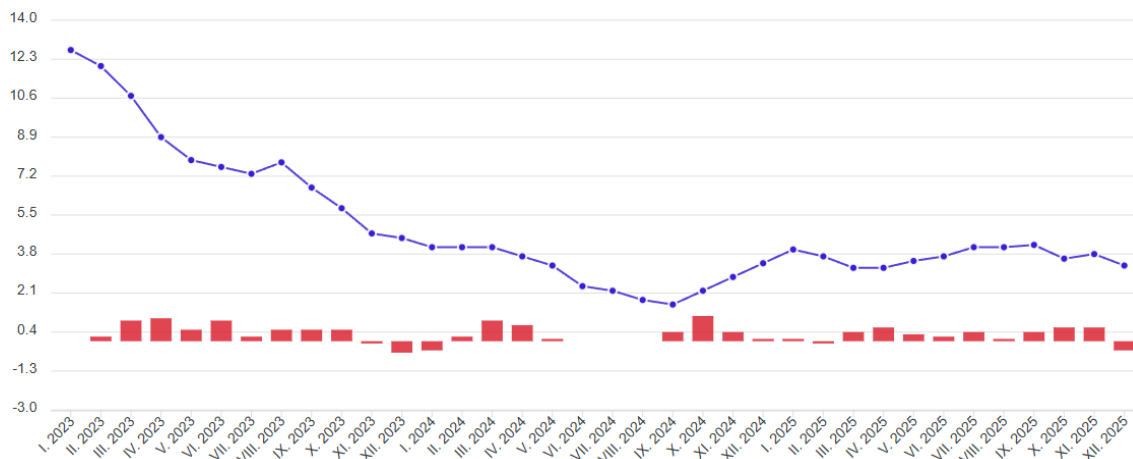
Gospodarstvo grada Osijeka imalo je do sada osobine tradicionalne strukture, tek s nekoliko industrijskih grana koje imaju orijentaciju na tržišta izvan lokalnog područja. Prema djelatnostima, najvažniju ulogu imaju trgovina, prerađivačka industrija i građevinarstvo, i to po kriterijima ukupnog prihoda, zaposlenosti i izveznoj orijentiranosti.

Doing Business u Europskoj Uniji 2018" izvještaj izradila je Grupa Svjetske banke na zahtjev i uz financijsku potporu Europske komisije. Navedeno izvješće prati poslovne propise koji utječu na mala i srednja poduzeća u 190 zemalja svijeta. Vodeću poziciju na rang listi koja se odnosi na domaća mala i srednja poduzeća ima Varaždin. Na drugom visokom mjestu je Osijek, na trećem Rijeka, na četvrtom Zagreb, a Split na petom mjestu..

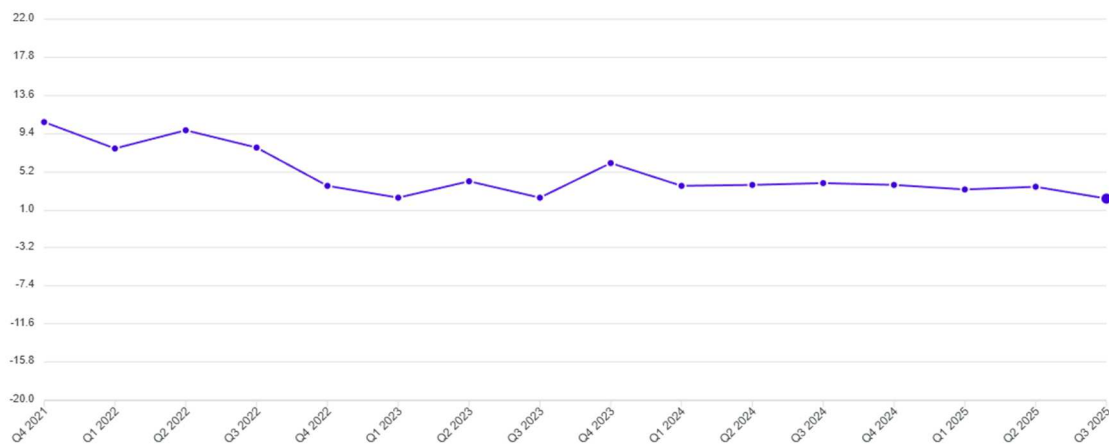
➤ Indeks razvijenosti regije:



7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI BITNIH ZA TRŽIŠTE NEKRETNINA



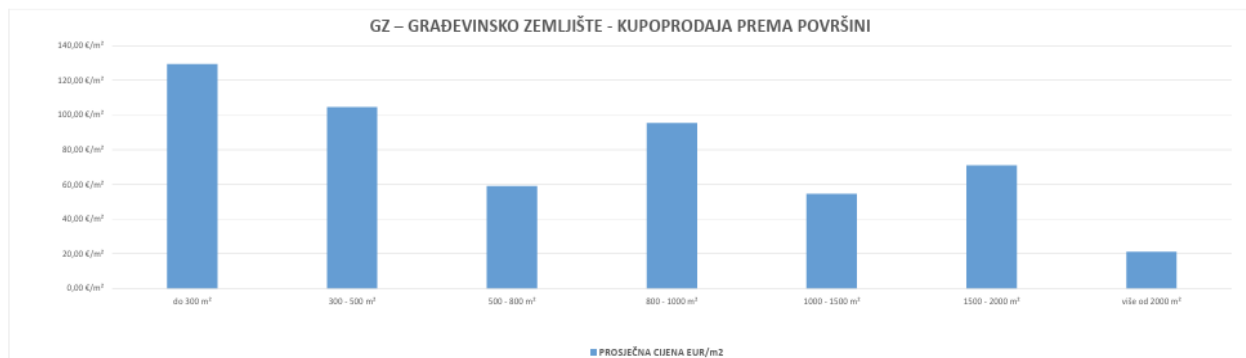
Graf 1. Prikaz kretanja inflacije (Izv: www.dzs.gov.hr)



Graf 2. Bruto domaći proizvod (realne stope rasta) (Izv: www.dzs.gov.hr)

Graf 4. Prosječna cijena kupoprodaja zemljišta prema površini na području Grada Osijeka (Izvor: godišnje izvješće 2024 god)

Tržište nekretnina:



Graf 3. Prosječna cijena kupoprodaja zemljišta prema površini na području Grada Osijeka (Izvor: godišnje izvješće 2024 god)
(Izvor: <https://www.osijek.hr/urbanisticki-planovi/izvjesce-o-trzistu-nekretnina/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-1/>)

Izvod iz publikacije HNB-a*: Bilten 303 od studeni 2025., informacije o gospodarskim kretanjima:

Mjesečni podaci za hrvatsko gospodarstvo upućuju na usporavanje rasta gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju, nakon snažnog intenziviranja u prethodnom tromjesečju. Anketni pokazatelji poslovnoga i potrošačkog optimizma upućuju na povoljna kretanja na kraju godine. Zaposlenost se u trećem tromjesečju nastavila blago povećavati, dok se rast plaća usporio u odnosu na drugo tromjesečje, djelomično i zbog baznih učinaka povezanih sa snažnim rastom plaća u travnju (jednokratne isplate u djelatnosti emitiranja programa). Inflacija u Hrvatskoj u listopadu 2025. primjetno se usporila, čemu je poglavito pridonijelo snažno usporavanje rasta cijena hrane, dok cijene usluga i nadalje znatno rastu. U rujnu su se u Hrvatskoj kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima smanjile, kao i kamatne stope na gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu, dok su se na stambene kredite zadržale blizu razina iz kolovoza. Kamatna stopa na prvi put oročene depozite poduzeća u rujnu se smanjila u odnosu na kolovoz, dok se za stanovništvo povećala

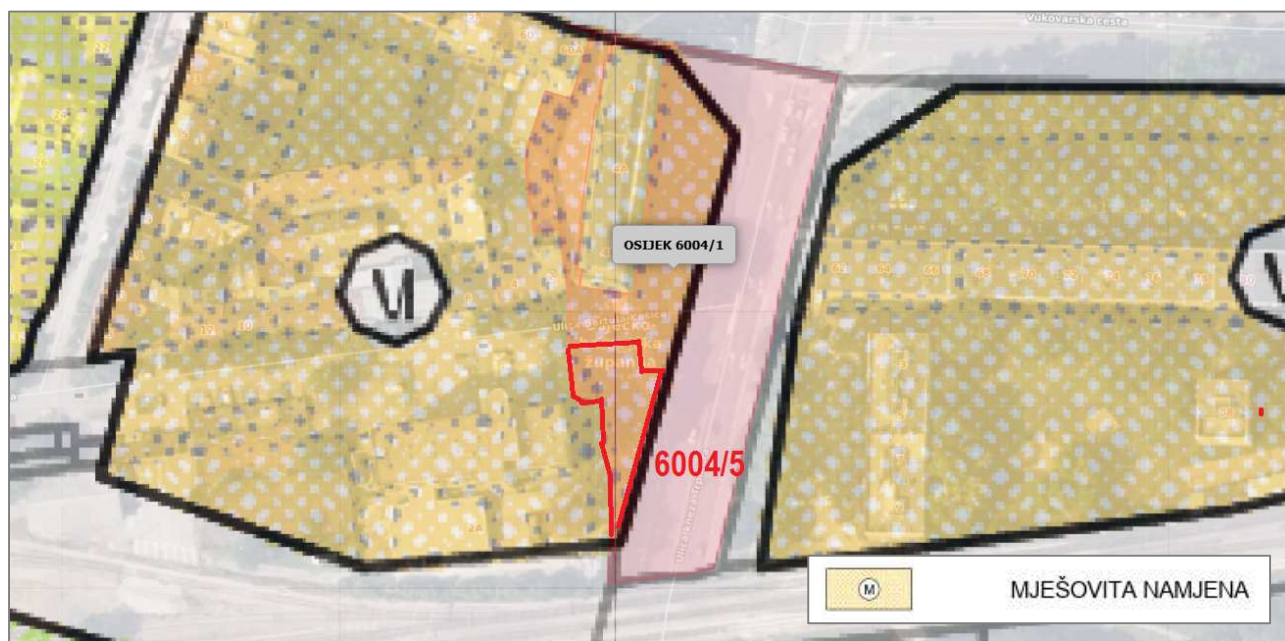
8. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Izvor podataka:

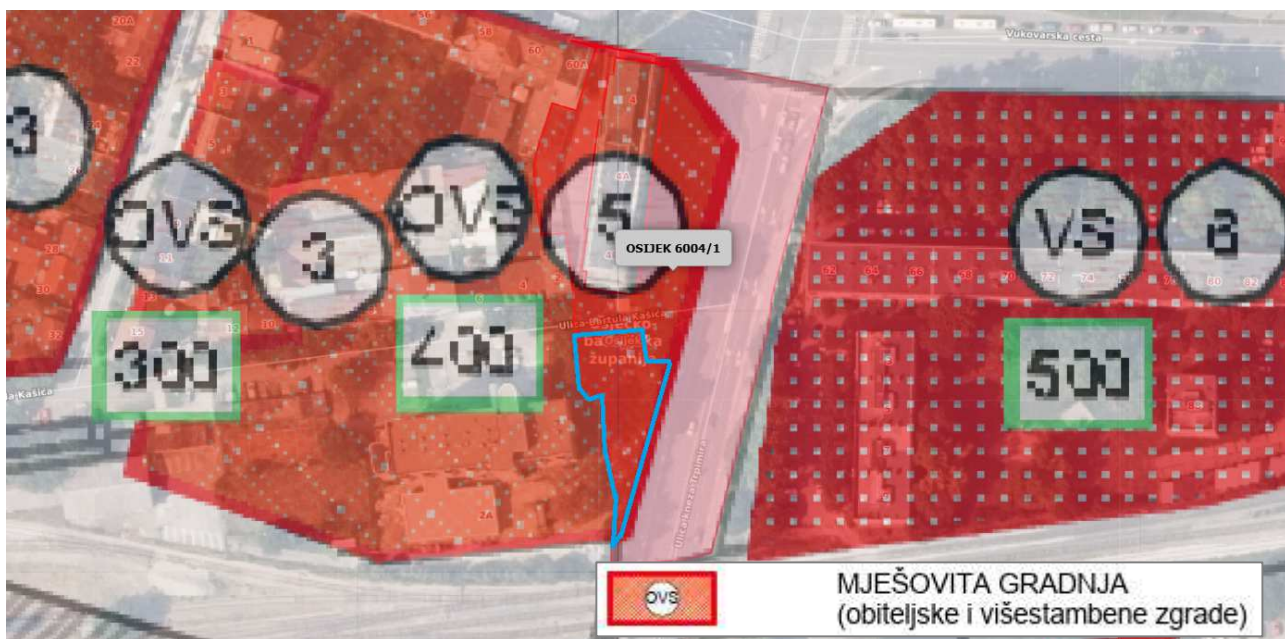
Generalni urbanistički plana grada Osijeka (GUP liD 2025) (službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst i 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst)

<https://www.osijek.hr/urbanisticki-planovi/generalni-urbanisticki-plan-grada-osijeka/>

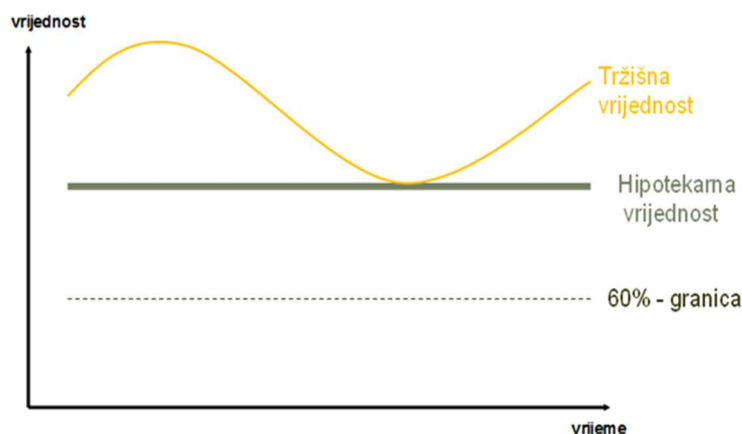
➤ Korištenje i namjena površina



➤ Način gradnje- obiteljske i višestambene zgrade- najveći broj nadzemnih etaža 5



9. PROCJENA NEKRETNINE



9.1. Općenito obrazloženje za odabir metode

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

Tržišna i hipotekarna vrijednost kredita i tržišna vrijednost u tržišnom ciklusu

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.

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. (čl.4. st.1 t.41.)

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 – poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

TROŠKOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

9.2. Odabrana metoda:

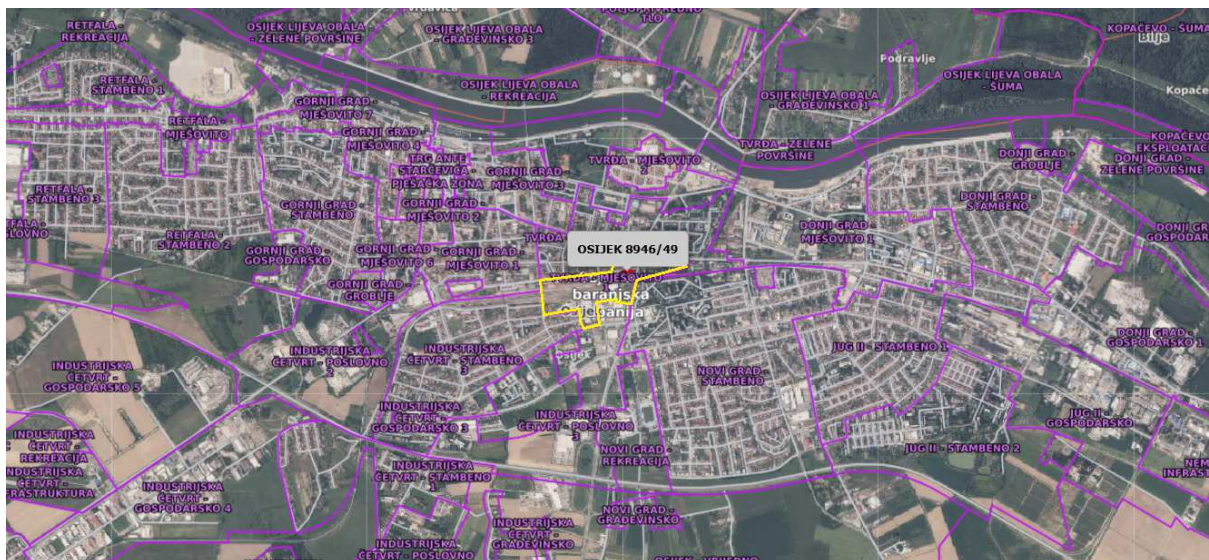
Za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta kao metoda potpore primijenit će se **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjem pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Predmetna površina je dijelom izgrađeno parkiralište i manipulativne površine u građevinskoj zoni te je kao metoda procjene vrijednosti tih **poboljšnica nekretnine** odabrana troškovna metoda. Pri primjeni TROŠKOVNE metode koriste se troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti i trošnosti, razina uređenja i održavanje te drugi elementi koji utječu na vrijednost zgrade. Ovaj način procjene vrijednosti može dati najtočnije rezultate uz korištenje službeno i javno dostupnih podataka i službeno objavljenih promjena cijena državnog zavoda za statistiku.

9.3. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci Porezne uprave i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja s eNekretnina dostupnih na internetu <https://ispu.mgipu.hr/> i dostavljeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Osječko-baranjske županije:

- **ID Izvatka 73901** (KLASA: 940-01/26-03/1 i URBROJ: 2158-1-14-02/2-26-2 od 15. 01. 2026. godine) (Prilog 12.4)
- U radu je korištena i baza E-nekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>



Grafički prikaz lokacije i cjenovnog bloka (Tvrđa-mješovito 1) u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina

9.3.1. MSI indeksi (Hrvatski zavod za statistiku)

Međuvremenski indeksi (Ø 2015. = 100)														
Zagreb					Jadran					Ostalo				
Godina	1	2	3	4	Godina	1	2	3	4	Godina	1	2	3	4
2022	168,63	175,12	182,31	193,94	2022	147,28	151,52	155,80	160,87	2022	132,32	140,80	139,65	146,19
2023	193,34	199,62	204,40	206,63	2023	166,65	170,86	168,50	179,04	2023	154,22	165,78	162,69	167,17
2024	210,30	218,40	220,10	226,36	2024	181,47	188,98	195,35	195,50	2024	170,84	180,96	189,95	189,84
2025	237,37	245,11	245,11	245,11	2025	201,93	212,31	212,31	212,31	2025	202,52	213,86	222,36	222,36

Tablica MSI indeksa (HZZS)

9.4. Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek – poredbena metoda

9.4.1. Polazište

- Katastarska čestica se u zemljišnim knjigama je upisano kao "ulica Bartula Kašića- parkiralište" u dostupnoj dokumentaciji u <https://ispu.mgipu.hr/#/> (informacijski sustav prostornog uređenja, Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine) nije evidentiran akt kojim se potvrđuje legalnost izgrađenih površina.
- Izgrađena površina uređenih i stabiliziranih manipulativnih površina obradit će se kao "poboljšnica" vrijednosti građevinskog zemljišta izračunata poredbenom metodom.
- Postupak ukidanja „javnog dobra u općoj uporabi“ je pokrenut u propisanoj proceduri. U daljnjoj obradi nekretnine pretpostavlja se da će se isti postupak završiti a nekretnina će se kao takva promatrati kao tržišna i neopterećena istim
- Novoformirana k.č.br 6004/5 k.o. Osijek (površina 6.212 m²) je dio k.č.br 6004/1 k.o. Osijek. Procjenjivana površina i položaj buduće površine k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek, usvojen je iz priloženog GEODETSKOG ELABORATA izrađen od NONIJ d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge, Lavoslava Ružičke 10, Vukovar, od 4. prosinca 2025. (Broj elaborata 289/2025).

9.4.2. Obilježja procjenjivane nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE _ BUDUĆE NOVOFORMIRANE k.č.br. 6004/5 k.o Osijek

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Grad	kat.čest .k.o	Vrsta	Površina	Namjena	Način gradnje	Kis	Kategorija zemljišta
19.01.2026.	Tvrđa-Mješovito 1	Osijek	k.č.br.6004/5; k.o. Osijek	GZ- Građevinsko zemljište	609	M - Mješovita namjena	OVS (5)	2,5	1.

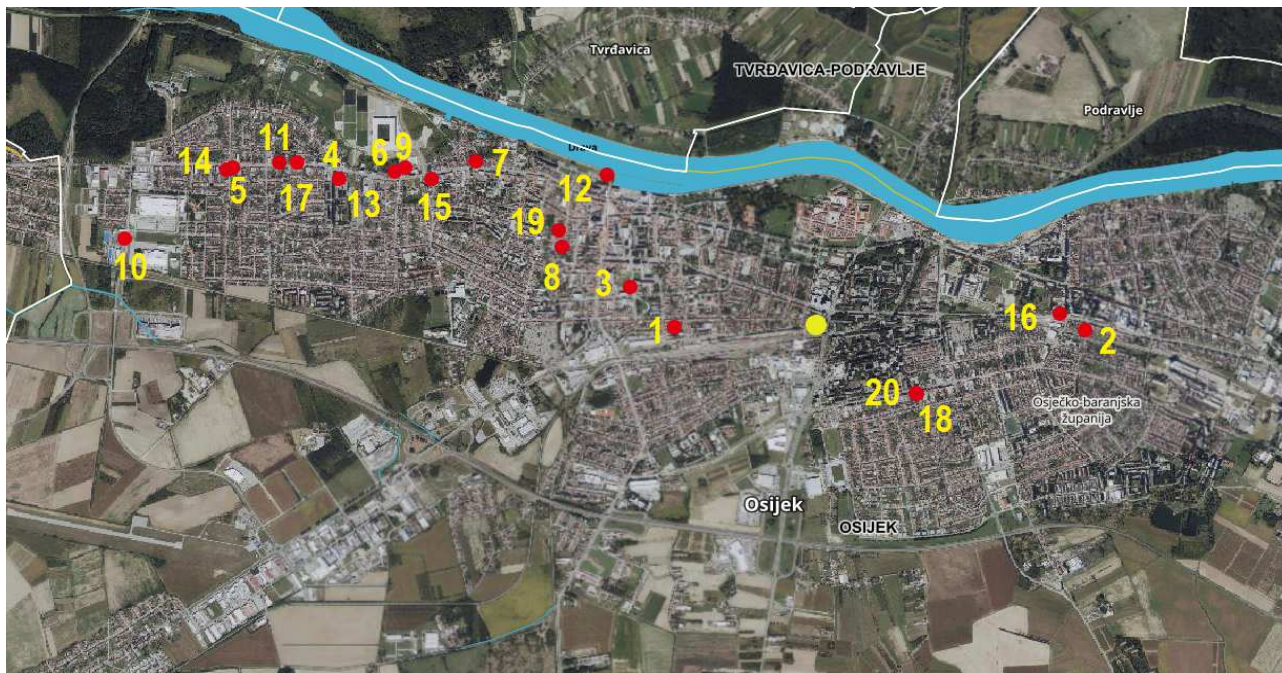
Napomena: Kategorija zemljišta usvojena kao 1. kategorija uzimajući u obzir kao pretpostavku provođenja priloženog geodetskog snimka i uredno formiranje k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek prema njemu



9.4.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama

ID Izvadka **73901** (KLASA: 940-01/26-03/1, URBROJ: 2158-1-14-02/2-26-2 od 15.01.2026. godine.)

RB	ID IZVADKA	Vrsta ugovora	ADRESA	Vrsta nekretnine	Zemljišna knjiga			Površina u prometu (m ²)	Suvlasnički udio koji je u prometu	Katastar		Namjena	Kategorija zemljišta	koef. iskor.		Cijena m2 površine (Eur/m ²)	Podliježe naplati PDV-a	Uključen PDV	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podatka
					K.Č	K.O	Površina iz zku,l (m ²)			K.Č	K.O			Ki max	Kin max						
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
1	ID 73901	KP	AK.MIOČIČA, OSIJEK	GZ			610	610		5059/1, 5059/3	OSIJEK	M	1.	2,5		75,41	NE	NE	18.1.2024	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
2		KP	RJEČKA ULICA, OSIJEK	GZ			211	211		7331	OSIJEK	M	1.	2,5		77,73	NE	NE	19.9.2022	DONJI GRAD - MJEŠOVITO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
3		KP	I.GUNDULIČA, OSIJEK	GZ	5391/1; 5390/2; 5391/1; 5423/1	OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK	2147	2147		5391/1; 5390/2; 5391/1; 5423/1	OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK	M	1.	2,5		78,87	DA	NE	24.4.2023	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
4		KP	LJ.POSAVSKOG, OSIJEK	GZ	767/4	OSIJEK	112	112		767/4	OSIJEK	M	1.	2,5		104,03	NE	NE	19.1.2022	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
5		KP	J.J.STROSSMAYERA 275, OSIJEK	GZ	591/1; 592/1	OSIJEK, OSIJEK	530	530		591/1; 592/1	OSIJEK, OSIJEK	M	1.	2,5		105,66	NE	NE	18.12.2023	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
6		KP	J.J.STROSSMAYERA 275, OSIJEK	GZ			679	679		260	OSIJEK	M	1.	2,5		109,33	NE	NE	29.4.2025	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
7		KP	J.J.STROSSMAYERA 90, OSIJEK	GZ	1277, 1278	OSIJEK, OSIJEK	1356	36562		1277, 1278	OSIJEK, OSIJEK	M	1.	2,5		110,62	NE	NE	11.7.2024	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 7	PROVEDENA EVALUACIJA
8		KP	SVET E ANE 15/17, OSIJEK	GZ			1495	1495		1917/1, 1918/2	OSIJEK, OSIJEK	M	1.	2,5		113,71	NE	NE	11.2.2025	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	PROVEDENA EVALUACIJA
9		KP	J.J.STROSSMAYERA 132, OSIJEK				230	230		9121/40	OSIJEK	M	1.	2,5		118,04	NE	NE	3.2.2025	RETFALA-STAMBENO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
10		KP	SVILAJSKA UL 27, OSIJEK	GZ			938	938		9183/1; 9183/4	OSIJEK	M	1.	2,5		119,94	DA	NE	29.11.2024	RETFALA-STAMBENO 4	PROVEDENA EVALUACIJA
11		KP	J.J.STROSSMAYERA 238, OSIJEK	GZ	303	OSIJEK	1012	1012		303	OSIJEK	M	1.	2,5		119,94	NE	NE	29.4.2022	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
12		KP	GORNJODRAVSKA OBALA , OSIJEK	GZ			2501	2501		1366/5	OSIJEK	M	1.	2,5		155,94	DA	NE	4.12.2024	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	PROVEDENA EVALUACIJA
13		KP	LJ.POSAVSKOG , OSIJEK	GZ	767/6	OSIJEK	78	78		767/6	OSIJEK	M	1.	2,5		158,28	NE	NE	22.2.2024	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
14		KP	J.J.STROSSMAYERA 281, OSIJEK	GZ			1045	1045		578	OSIJEK	M	1.	2,5		159,49	NE	NE	18.3.2025	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
15		KP	J.J.STROSSMAYERA 139, OSIJEK	GZ	1615	OSIJEK	961	961		1615	OSIJEK	M	1.	2,5		166,49	NE	NE	2.9.2022	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 7	PROVEDENA EVALUACIJA
16		KP	VUKOVARSKA 83, OSIJEK	GZ			1115	1115		6744, 6745/1	OSIJEK	M	1.	2,5		201,79	DA	NE	13.2.2025	DONJI GRAD - MJEŠOVITO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
17		KP	J.J.STROSSMAYERA 224, OSIJEK	GZ			407	407		291	OSIJEK	M	1.	2,5		221,13	NE	NE	22.6.2022	RETFALA-MJEŠOVITO	PROVEDENA EVALUACIJA
18		KP	MARTINADIVALTA 74, OSIJEK	GZ			427	427		6313/3	OSIJEK	M	1.	2,5		234,19	NE	NE	2.7.2025	NOVI GRAD-STAMBENO	PROVEDENA EVALUACIJA
19		KP	UL.SVETE ANE, OSIJEK	GZ	1783/5, 1783/8	OSIJEK	131	131		1783/5	OSIJEK	M	1.	2,5		259,54	NE	NE	17.4.2025	GODNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	PROVEDENA EVALUACIJA
20		KP	MARTINADIVALTA 74, OSIJEK	GZ			400	400		6313/1, 6313/2	OSIJEK	M	1.	2,5		391,25	NE	NE	2.7.2025	NOVI GRAD-STAMBENO	PROVEDENA EVALUACIJA



GRUBO ČIŠĆENJE BAZE KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA

Broj transakcije	Status	Razlozi isključenja
1, 20	Isključujem	Transakcije se isključuju jer predstavljaju ekstremne vrijednosti u skupu podataka – jednu s najvišom, a drugu s najnižom iskazanom i međuvremenski izjednačenom cijenom. Takve „stršeće“ vrijednosti statistički odstupaju od prosjeka i mogu značajno narušiti reprezentativnost i uravnoteženost analize. Njihovim uklanjanjem dobiva se pouzdanija procjena tržišnih vrijednosti koja bolje odražava tipične uvjete na tržištu.
6, 8, 9	Isključujem	Transakciju isključujem, radi se dominantno o dvorišnoj čestici i kupoprodaji. Ista kao takva koja se pripaja drugoj površini može imati u trenutku kupoprodaje tržišne elemente kojim jedinična cijena nije tržišna. (kupoprodajom je postiže ekonomski benefit na izvornoj čestici kojoj se pripaja i postaje jedinstvena cjelina)
14	Isključujem	Transakciju isključujem, jer je oblik čestice bitno različit od procjenjivane i tržišno znatno nepovoljniji
3	Isključujem	Transakciju isključujem jer se radi o realizaciji kupoprodaje povezanih društava
4, 13, 19	Isključujem	Transakcija je isključena jer se odnosi na česticu čija je površina manja od minimalno propisane površine prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji. Zbog nemogućnosti gradnje, nužnog čekanja na eventualno okrupnjavanje čestice te suženog kruga potencijalnih kupaca, ostvarena jedinična cijena ne odražava realnu tržišnu vrijednost usporedivog građevinskog zemljišta
5, 7, 11, 17	Isključujem	Transakcija zemljišta na kojem je prethodno postojala kuća isključena je jer takva nekretnina ima ekonomske benefite (plaćen komunalni doprinos, postojeći priključci, osigurana priključna snaga EE), što utječe na višu cijenu i nije usporedivo s procjenjivanim zemljištem

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	K.O. K.Č.BR.	ID ZKC	ID PN (PU)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€)	Vrsta	Površina (m ²)
1(2)	Donji grad - Mješovito 1	Osijek_7331	1811747	4908579	19-ruj-22	16.400,59	GZ	211
2(10)	Retfala -Stambeno 4	Osijek_9183/1 i 9183/4	2265660	5495801	29-stu-24	112.500,00	GZ	938
3(12)	Gornji grad -Mješovito 4	Osijek_1366/5	2286025	5521719	4-pro-24	390.000,00	GZ	2.501
4(15)	Gornji grad -Mješovito 7	Osijek_1615	1832958	4938246	2-ruj-22	160.000,00	GZ	961
5(16)	Gornji grad -Mješovito 1	Osijek_6744	2310489	5553610	13-vlj-25	225.000,00	GZ	1.115
6(18)	Novi grad -Stambeno	Osijek_6313/3	2402747	5660376	2-srp-25	100.000,00	GZ	427

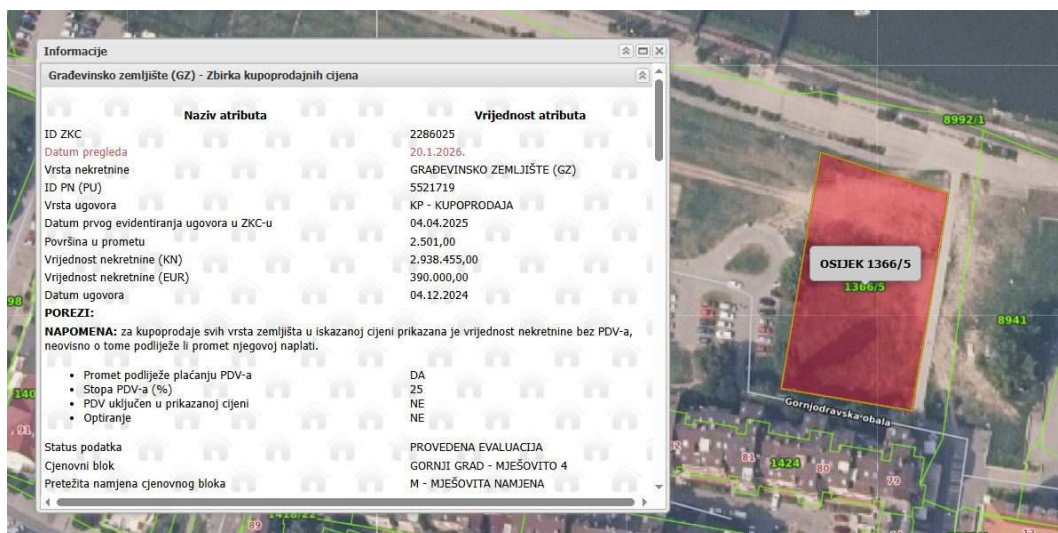
GZ - Građevinsko zemljište



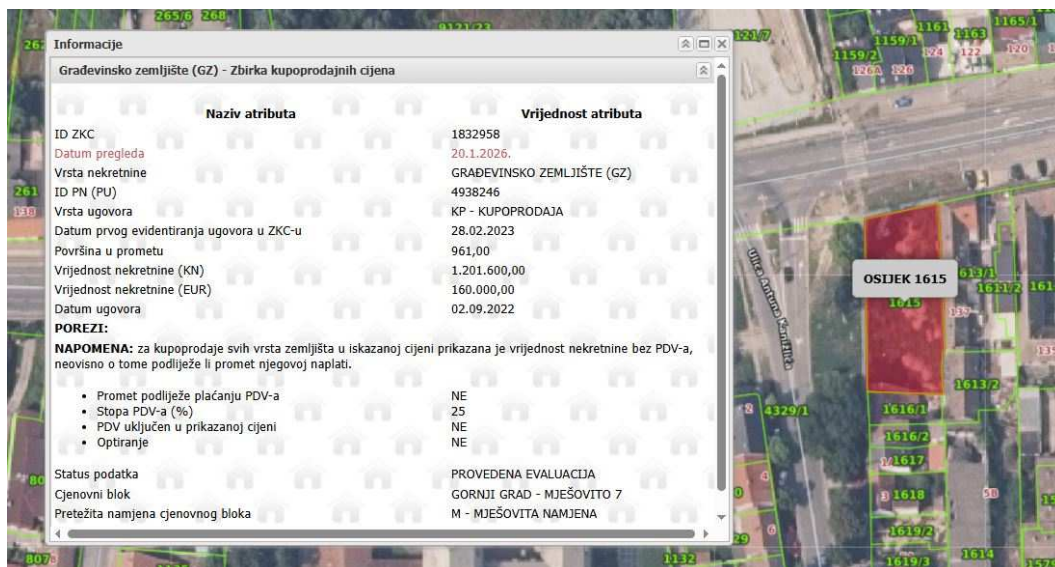
Poredbeni transakcija 1 (2)



Poredbeni transakcija 2 (10)



Poredbeni transakcija 3 (12)



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1832958
Datum pregleda	20.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4938246
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.02.2023
Površina u prometu	961,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.201.600,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	160.000,00
Datum ugovora	02.09.2022

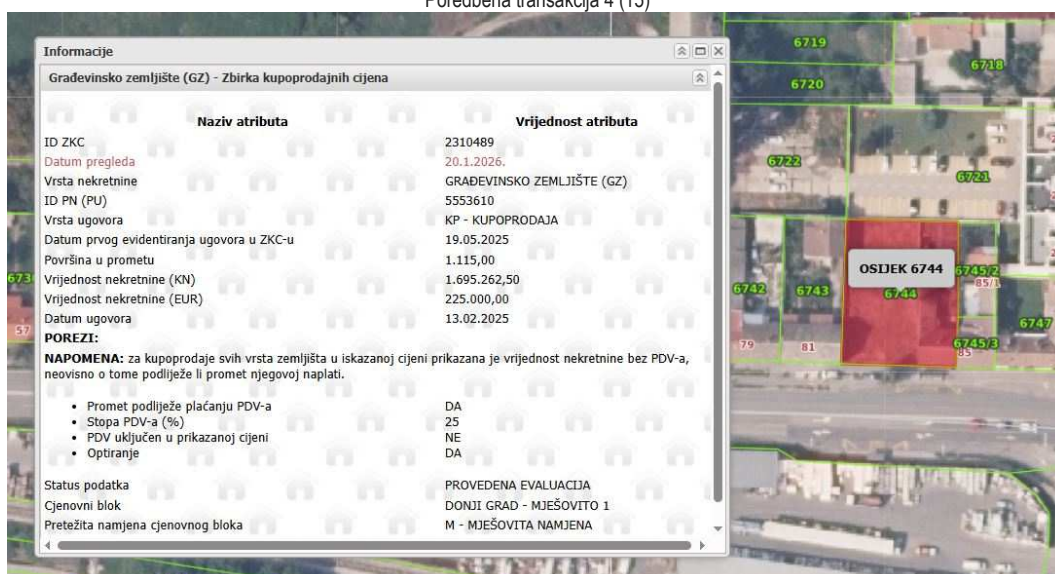
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - MJEŠOVITA NAMJENA

Poredbena transakcija 4 (15)



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2310489
Datum pregleda	20.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5553610
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	1.115,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.695.262,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	225.000,00
Datum ugovora	13.02.2025

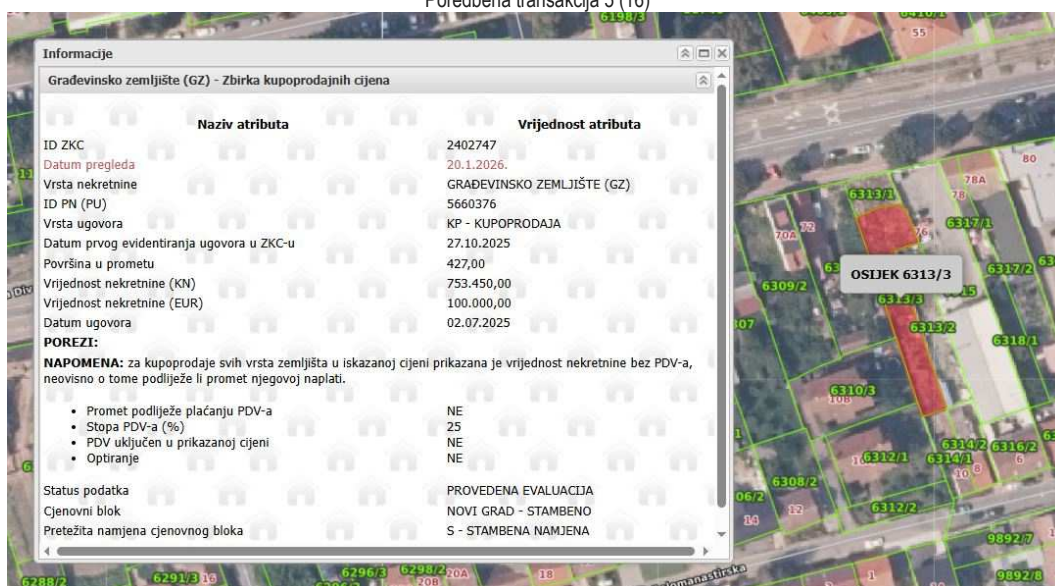
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: DONJI GRAD - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M - MJEŠOVITA NAMJENA

Poredbena transakcija 5 (16)



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2402747
Datum pregleda	20.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5660376
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2025
Površina u prometu	427,00
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	02.07.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: NOVI GRAD - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

Poredbena transakcija 6 (18)

USPOREDNO OPISNO OBILJEŽJE ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNOSTI								
PROCJENJIVANA NEKRETNOST k.č.br 6004/5 k.o. Osijek	Mikrolokacija nekretnosti - položajna pogodnost	Fizička obilježja čestice (površina m ²)	kis - koeficijent izgrađenosti	Odnos širine i dubine čestice	Topografija denivelacija na površini (m ²)	Pravni status (tereti i ograničenja)	Spremnost za gradnju	Katnost
	ODLIČNA	609	2,5	RAZVIJENA POVRŠINA	NE	NEMA	NE	5
POREDBENE NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8
1(10)								
2(12)								
3(15)								
4(16)								
5(18)								

ZAKLJUČAK: Analizom 8 kriterija odabranih poredbenih nekretnosti u odnosu na procjenjivanu nekretnost usvajam da nekretnosti imaju dovoljno podudarnosti za usporedbu i izračun jedinične cijene procjenjivane nekretnosti. U grafičkom prikazu (Bolje _Lošije) prikazano je kakav je tržišni kvalitativni odnos poredbene transakcije u odnosu na procjenjivanu česticu.	LEGENDA		SLIČNO
			BOLJE
			ISTI
			LOŠIJE

Analitički izračun:

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
1(10)	Retfala - Stambeno 4	2265660	29-stu-24	119,94	938	M - Mješovita namjena	2,50	1.
2(12)	Gornji grad - Mješovito 4	2286025	4-pro-24	155,94	2.501	M - Mješovita namjena	2,50	1.
3(15)	Gornji grad - Mješovito 7	1832958	2-ruj-22	166,49	961	M - Mješovita namjena	2,50	1.
4(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	13-vlj-25	201,79	1.115	M - Mješovita namjena	2,50	1.
5(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	2-srp-25	234,19	427	M - Mješovita namjena	2,50	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1(10)	Retfala - Stambeno 4	2265660	29-stu-24	119,94	189,84	222,36	1,170	140,33
2(12)	Gornji grad - Mješovito 4	2286025	4-pro-24	155,94	189,84		1,170	182,45
3(15)	Gornji grad - Mješovito 7	1832958	2-ruj-22	166,49	139,65		1,590	264,72
4(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	13-vlj-25	201,79	202,52		1,100	221,97
5(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	2-srp-25	234,19	222,36		1,000	234,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Površina m ²	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
1(10)	Retfala - Stambeno 4	2265660	119,94	140,33	2,5	2,5	1,00	140,33
2(12)	Gornji grad - Mješovito 4	2286025	155,94	182,45	2,5		1,00	182,45
3(15)	Gornji grad - Mješovito 7	1832958	166,49	264,72	2,5		1,00	264,72
4(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	201,79	221,97	2,5		1,00	221,97
5(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	234,19	234,19	2,5		1,00	234,19

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Utjecaj služnosti puta i vodova		Utjecaj spremnosti za gradnju (Prilog 4)			Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
			Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	Kategorija zemljišta ovisna o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti(%) (Prilog 4)	Koeficijent preračunavanja		
1(10)	Retfala - Stambeno 4	2265660	1,00	1,00	I	100	1,00	1,00	140,33
2(12)	Gornji grad - Mješovito 4	2286025	1,00	1,00	I	100	1,00	1,00	182,45
3(15)	Gornji grad - Mješovito 7	1832958	1,00	1,00	I	100	1,00	1,00	264,72
4(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	1,00	1,00	I	100	1,00	1,00	221,97
5(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	1,00	1,00	I	100	1,00	1,00	234,19

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1(10)	Retfala -Stambeno 4	2265660	140,33	1,00	140,33	32,77%	68,41	4.679,54
2(12)	Gornji grad Mješovito 4	2286025	182,45	1,00	182,45	12,59%	26,29	690,92
3(15)	Gornji grad Mješovito 7	1832958	264,72	1,00	264,72	26,82%	55,99	3.135,10
4(16)	Gornji grad -Mješovito 1	2310489	221,97	1,00	221,97	6,34%	13,24	175,32
5(18)	Novi grad -Stambeno	2402747	234,19	1,00	234,19	12,20%	25,46	648,20
suma					1.043,66			9.329,07
prosjeak					208,73			1.865,81
standardno odstupanje					43,20	20,69%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja							86,39	

Zbog statističkih ograničenja propisanih u članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) isključuje se TRANSAKCIJA br. 1(10) iz daljnog izračuna.

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	KONAČNO međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1(10)	Gornji grad - Mješovito 4	2265660	140,33	1,00	140,33	27,9%	54,41	2.960,36
2(12)	Gornji grad - Mješovito 7	2286025	182,45	1,00	182,45	6,3%	12,29	150,98
3(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	221,97	1,00	221,97	14,0%	27,24	741,95
4(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	234,19	1,00	234,19	20,3%	39,46	1.556,91
suma					778,94			5.410,20
prosjeak					194,73			1.352,55
standardno odstupanje					36,78	18,89%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja							73,55	

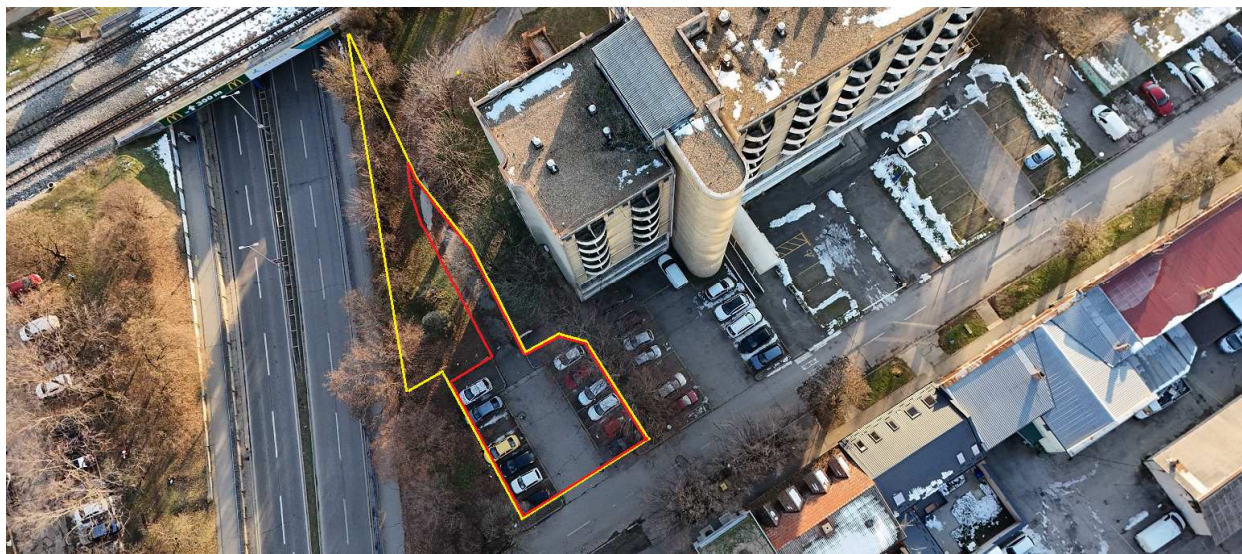
IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj (iz ZKCa) transakcije	Cjenovni blok	ID ZKC	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m ²)
1(10)	Gornji grad - Mješovito 4	2265660	140,33	27,9%	Zadovoljava	25,00%	35,08	194,73
2(12)	Gornji grad - Mješovito 7	2286025	182,45	6,3%	Zadovoljava	25,00%	45,61	
3(16)	Gornji grad - Mješovito 1	2310489	221,97	14,0%	Zadovoljava	25,00%	55,49	
4(18)	Novi grad - Stambeno	2402747	234,19	20,3%	Zadovoljava	25,00%	58,55	

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni za k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek iznosi : 194,73 €/m²

9.5. Izračun tržišne vrijednosti poboljšnica nekretnine k.č.br. 6004/5 k.o. Osijek – troškovna metoda

TROŠKOVNA METODA - UREĐENA POVRŠINA ZA PROMET U MIROVANJU



IZRAČUN UREĐENE POVRŠINE

Redni broj	Opis površine	Površina (m2)
1.	Stabilizirana površina za promet u mirovanju i pješački promet	365,68
Ukupan površina uređena pješački promet i promet u mirovanju		365,68

IZRAČUN JEDINIČNE CIJENE GRAĐENJA

Objekt	Površina [m²]	Jedinična cijena građenja €/m² *	XII/2024	XII/2026	Sadašnja jedinična cijena građenja €/m²
Uređena i stabilizirana površina	365,68	77,00	123,90	128,10	79,61

* Jedinična cijena građenja usvojena je iz pokazatelja troškova građenja iz 2024. godine objavljenim od strane Hrvatske komore arhitekata (Klasa: 025-03/25-01/07, Urbroj: 251-505-01-25-3 od 22.07.2025.godine. Za izgrađeno na čestici usvojena je vrsta objekta pod broj 24. - Asfaltirane površine. Prilikom usvajanja jedinične cijene, usvojila se minimalna ponudena vrijednost. Usvojena je pretpostavka da je tržišna vrijednost platoa sa Asfaltnim, završnim parking segmentima i asfaltiranim pješačkim stazama i rampama približno jednaka

IZRAČUN JEDINIČNE CIJENE GRAĐENJA

Objekt	Površina [m²]	Sadašnja jedinična cijena građenja [€/m²]	Sadašnja građevinska vrijednost [€]
Uređena i stabilizirana površina	365,68	79,61	29.111,85

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije *	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta građevine**	Održivi vijek korištenja, OVK [god.]	Relativna starost, Rs (%)
19.1.2026	1998	28	Asfaltirani kolnici	20	100,00%

* Godina izgradnje i zadnje rekonstrukcije usvojena godina 1998 kada je zgrada željezničkog hotela "Mursa" obnovljena izgradnje i useljenja Željezničarskog hotela "MURSA" je bila 1982. godina.

**Održivi vijek korištenja za ASFALTNE POVRŠINE usvojen je iz "Tehničkog propisa za asfaltne kolnike NN 48/2021" članak 7 stavak 3. "uporabni vijek kolničke konstrukcije s asfaltnim kolnikom je najmanje 20 godine". Za daljnji izračun usvaja se 20 godine

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	60%	8	40,0%	17.467,11
				12			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA

Predmet procjene kao otvorena površina nema obavezu komunalnog i vodnog doprinosa

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA

Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi [%]	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Uzgredni troškovi - Izrada tehničke dokumentacije (1,5 %) , nadzor (1,5%) i konzalting (0,5)% za ovakve građevine iznosi cca 3,5 % građevinske vrijednosti objekta., dodatno na vrijednost novogradnje	29.111,85	0	0,00

Uvidom u dostupnu dokumentaciju <https://ispu.mgipu.hr/#/> nije vidljivo da je za procjenjivanu nekretninu i izgrađene površine izdan akt kojim se dokazuje legalnost te iz istog se navedeni trošak neće uključiti u izračun.

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Redni broj	Trošak	Troškovna vrijednost [€]
1.	Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	17.467,11
2.	Uzgredni troškovi	0,00
Sveukupno:		17.467,11

UMANJENJE VRIJEDNOSTI (Čl. 61. Pravilnika o PVN) I DRUGE OKOLNOSTI (Prema Čl. 62. Pravilnika o PVN)

Opis		Vrijednost novogradnje [€]	Umanjenje [%]	Ostale okolnosti - umanjeње [€]
3.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (Čl. 61. Pravilnika o PVN)	29.111,85	0,00%	0,00
4.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine (Čl. 62. Pravilnika)		0,00%	0,00
Ukupno				0,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST :	17.467,11 €
KOEFICIJENT PRILAGODBE (Prema Čl. 62. Pravilnika o PVN) (7)	1,00
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROSTORA :	17.467,11 €

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (NN 105/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj usvaja se i primijenit će se koeficijent 1,0. Isti koeficijent je primjenjiv kod objekata za koje nema tržišta ili je tržište vrlo "PLITKO" ili su kao vrlo rijetke najčešće dio kupoprodaje poduzeće a rijetko zasebni objekti. Ocjenjujem isto i iz razloga što za konkretnu tržišnu vrijednost "objekta za koje ne postoji tržište" i kojeg se prilagodba radi po svojoj vrsti i funkciji ocjenjujem da troškovna vrijednost odgovara tržišnoj vrijednosti.

REKAPITULACIJA

1. ZEMLJIŠTE:	Namjena	Površina(m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Procijenjena vrijednost
k.č.br. 6004/5; k.o. Osijek	M - Mješovita namjena	609	194,73	118.593,21 €
UKUPNO:		609	194,73 €	118.593,21 €

2. IZGRAĐENE MANIPULATIVNE POVRŠINE	Ukupna stabilizirana površina čestice (m ²)	Procijenjena vrijednost
Uređena i stabilizirana površina	365,68	17.467,11 €
UKUPNO:		17.467,11 €

V. PRIKLJUČCI

Nekretnina nema izveden zasebne priključke

SVEUKUPNO:	136.060,31 €
Zaokruženo prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH_ Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2 i URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.g)	136.000,00 €

Napomena:

1. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu
2. Iskazani iznos je konačna tržišna vrijednost nekretnine, obzirom da nekretnina nije u sustavu PDV-a
3. Porez na promet nekretnina nije sadržan u tržišnoj vrijednosti nekretnine

10. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ako je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac ili prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

U Osijeku, 24. 01. 2026. godine

Jurica Vrdoljak dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

DiT GRUPA d.o.o.
Osijek, Frankopanska 106
OIB: 74101705551

DiT GRUPA d.o.o.



11. ZAKLJUČAK



BROJ ELABORATA:	E – 103 / 2026
DATUM OČEVIDA:	19. 01. 2026.
DATUM VREDNOVANJA:	19. 01. 2026.
DATUM KAKVOĆE	19. 01. 2026.

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Osječko – baranjska županija

GRAD/OPĆINA: Osijek

NASELJE: Osijek

ADRESA: Ulica Bartula Kašića BB

► Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE:

Građevinsko zemljište

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL:

Osijek

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK:

- dio kč.br. 6004/1 broj zk uložka 22091

ZK. ČESTICA:

6004/5

KATASTARSKA OPĆINA:

Osijek

PROCJENJIVANA POVRŠINA:

609 m²

UKUPNA POVRŠINA:

609 m²

ZABILJEŽBE I TERETI:

-

► PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

k.č.br. 6004/5

k.o. Osijek

136.000,00 €

► Podaci o naručitelju

Naručitelj:

Grad Osijek

Adresa:

Kuhačeva 9, Osijek

Napomena: 1. u iskazanim tržišnim vrijednostima nisu iskazani porezi;

2. u iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan PDV (ne obračunava se za zemljišta)

Ovaj elaborat procjene izrađen je za potrebe Naručitelja **Grada Osijeka** i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja **VJEŠTAKA**. **VJEŠTAK** ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi s mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.



PROCJENITELJ:

Jurica Vrdoljak dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine

12. PRILOZI

12.1. Zk Izvadak (k.č.br. 6004/1 od koje nastaje k.č.br. 6004/5)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 24.01.2026. 10:41

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-303/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22091

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6004/1	ULICA KNEZA TRPIMIRA			6212	
		UKUPNO:			6212	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM VLASNIŠTVA ZA KORIST GRADA OSIJEKA, OIB: 30050049642, OSIJEK, KUHAČEVA 9	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-6221/2019		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 6004/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. OV-950/19 10.04.2019, uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje, održavanja, zamjene i rekonstrukcije sustava vodoopskrbne mreže i sustava odvodnje, za korist: VODOVOD-OSIJEK D.O.O., OIB: 43654507669, POLJSKI PUT I 1, 31000 OSIJEK		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2026.

12.2. Izvod iz katastarskog plana (k.č.br. 6004/1 od koje nastaje k.č.br. 6004/5)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

Stanje na dan: 24.01.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OSIJEK
k.č.br.: 6004/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



12.3. Posjedovni list (k.č.br. 6004/1 od koje nastaje k.č.br. 6004/5)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 24.01.2026. 10:49

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 24667

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM VLASNIŠTVA ZA KORIST GRADA OSIJEKA, FRANJE KUHAČA 9, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	30050049642

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
		6004/1	ULICA KNEZA TRPIMIRA	6212	68		
			ULICA	6212			
Ukupna površina katastarskih čestica				6212			

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

12.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (ID Izvadka 73901)

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA / GRAD OSIJEK
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I VLASNIČKO-PRAVNE ODNOSE
ODSIJEK ZA GEODEZIJU I PROCJENE NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JURICA VRDOLJAK (74101705551)

ID Izvadka: 73901

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA, OSIJEK	RUEČKA ULICA, OSIJEK	IVANA GUNDULIĆA, OSIJEK	LIJDEVITA POSAVSKOG 0, OSIJEK	ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 275, OSIJEK	ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 140, OSIJEK
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA			5390/1, 5390/2, 5391/1, 5423/1,	767/4,	591/1, 592/1	
6	K.O.				OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK, OSIJEK,	OSIJEK,	OSIJEK, OSIJEK	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		610	211	2147	112	530	679
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		610	211	2147	112	530	679
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	5059/1, 5059/3	7331	5390/1, 5390/2, 5391/1, 5423/1	767/4	591/1, 592/1	260
11	K.O.		OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		75,41	77,73	78,87	104,03	105,66	109,33
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV		NE	NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.01.2024	19.09.2022	24.04.2023	19.01.2022	18.12.2023	29.04.2025
18	CIJENOVNI BLOK		GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1	DONJI GRAD - MJEŠOVITO 1	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 2	RETFALA - MJEŠOVITO	RETFALA - MJEŠOVITO	RETFALA - MJEŠOVITO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 90, OSJEK	SVETE ANE 15/17, OSJEK	ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 132, OSJEK	SVILAJSKA ULICA 27, OSJEK	ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 238, OSJEK	GORNJODRAVSKA OBALA, OSJEK	LUDEVITA POSAVSKOG, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1277,1278				303		767/6
6	K.O.	OSJEK, OSJEK				OSJEK		OSJEK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1356	1495	230	938	1012	2501	78
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1356	1495	230	938	1012	2501	78
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1277, 1278	1917/1, 1918/2	9121/40	9183/1, 9183/4	303	1366/5	767/6
11	K.O.	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
12	NAMJENA	M	M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	110,62	113,71	118,04	119,94	123,52	155,94	158,28
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.07.2024	11.02.2025	03.02.2025	29.11.2024	29.04.2022	04.12.2024	22.02.2024
18	CJENOVNI BLOK	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 7	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	RETFALE - STAMBENO 1	RETFALE - STAMBENO 4	RETFALE - MJEŠOVITO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	RETFALE - MJEŠOVITO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 281, OSJEK	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 139, OSJEK	VUKOVARSKA 83, OSJEK	ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 224, OSJEK	MARTINA DIVALTA 74, OSJEK	ULICA SVETE ANE, OSJEK	MARTINA DIVALTA 74, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		1615				1783/5,1783/8	
6	K.O.			OSJEK				OSJEK,OSJEK	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1045	961	1115	407	427	131	400
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1045	961	1115	407	427	131	400
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	578	1615	6744, 6745/1	291	6313/3	1783/5	6313/1, 6313/2
11	K.O.		OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;	2,5;
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		159,49	166,49	201,79	221,13	234,19	259,54	391,25
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.03.2025	02.09.2022	13.02.2025	22.06.2022	02.07.2025	17.04.2025	02.07.2025
18	CIJENOVNI BLOK		RETFALA - MJEŠOVITO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 7	DONJI GRAD - MJEŠOVITO 1	RETFALA - MJEŠOVITO	NOVI GRAD - STAMBENO	GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 4	NOVI GRAD - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1.	k.č. 5059/1, 5059/3 k.o. OSIJEK	OVS 4 NADZEMNE ETAŽE
2.	k.č. 7331 k.o. OSIJEK	PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK - JAVNI NATIJEČAJ - OVS-4-6 NADZEMNIH STAŽA
3.	k.č. 5390/1, 5390/2, 5391/1, 5423/1 k.o. OSIJEK	VS - 4-6 NADZEMNIH ETAŽA
4.	k.č. 767/4 k.o. OSIJEK	VS - 4 NADZEMNE ETAŽE - PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK - JAVNI NATIJEČAJ
7.	k.č. 1277, 1278 k.o. OSIJEK	VS - 4-6 NADZEMNIH ETAŽA
13.	k.č. 767/6 k.o. OSIJEK	VS 4-6 NADZEMNIH ETAŽA - JAVNI NATIJEČAJ - PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK
15.	k.č. 1615 k.o. OSIJEK	VS 4 - 6 NADZEMNIH ETAŽA
19.	k.č. 1783/5 k.o. OSIJEK	PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK - JAVNI NATIJEČAJ

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA BARTOLA KAŠIĆA BB, OSIJEK odnosno na k.č. 8946/49; 6004/5 k.o. OSIJEK, OSIJEK; OSIJEK, OSIJEK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/26-03/1

URBROJ: 2158-1-14-02/2-26-2

OSIJEK, 15.1.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
BRASLAV PELZER

ODOBRIO/ODOBRILO:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencijske, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

12.5. Zadatak

Naručitelj: GRAD OSIJEK Kuhačeva 9 31 000 Osijek	Procjenitelj: DiT Grupa d.o.o Jurica Vrdoljak dipl.ing.građ Ovlašteni sudsku vještak za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina Frankopanska 106 31 000 Osijek
ZADATAK NARUČITELJA: Za izradu procjemenog elaborata u skladu sa člankom 67 stavkom 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
1. PODACI O NEKRETNINI	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Zemljište u građevinskoj zoni
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina:	k.č.br 6004/5 (nastaje od dijela k.č.br. 6004/1 k.o. Osijek
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Ul.Bartola Kašića BB, 31000 Osijek
2. PODACI ZA IZRADU PROCJENE	
2.1. Svrha izrade elaborata:	Svrha izrade ovog procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u postupku darovanje nekretnine
2.2. Datum vrednovanja:	Dan kakvoće i dan vrednovanja (ako su identični) definirati kao dan očevida
2.3. Datum kakvoće:	
2.4. Ostalo:	-
2. OSTALI PODACI NEOPHODNI ZA IZRADU PROCJEMENOG ELBORATA	
1. U postupku izračuna uključiti i vrijednost izgrađenog parkirališnog prostora i manipulativne površine na katastarskoj čestici, 2. Procjemeni elaborat izraditi za novoformiranu buduću česticu k.č.br 6004/5 koja nastaje od dijela k.č.br. 6004/1 uz korištenje i identifikaciju površina iz GEODETSKOG ELABORATA broj 289/2025 izrađenog od tvrtke NONIJ d.o.o . 3. Procjene dostaviti u digitalnom obliku, digitalno potpisane. 4. Procjemeni elaborat izraditi prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku (NN 105/2015).	

Mjesto i datum: U Osijeku, 16. siječanj 2026. godine



12.6. Izvod iz katastra infrastrukture DGU



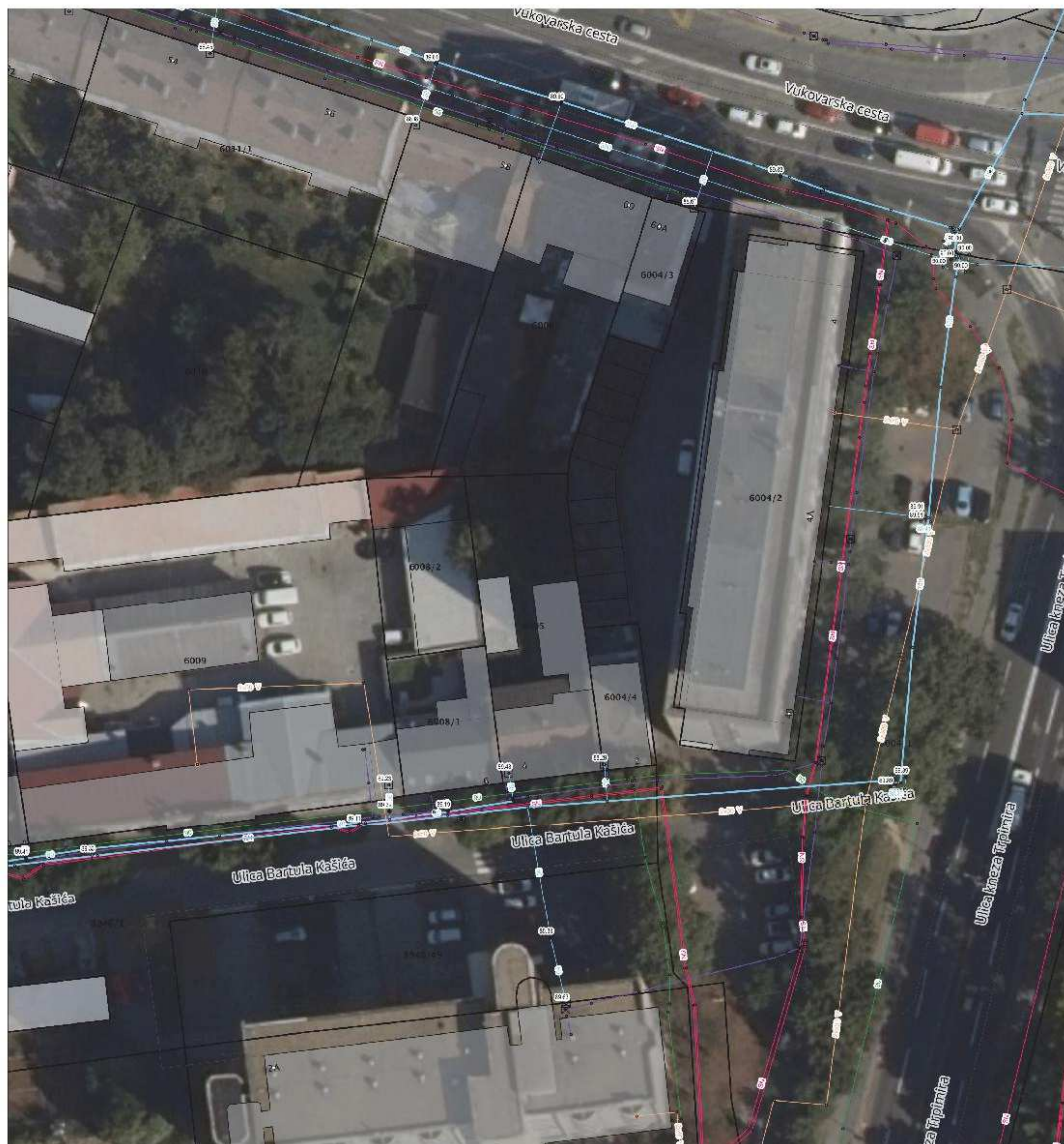
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

K.O. OSIJEK
Mjerilo: 1:500

KLASA: 938-09/2026-01/1
URBROJ: 541-25-01/6-26-2

Stanje na dan: 15.01.2026.

IZVOD IZ KATASTRA INFRASTRUKTURE



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22 i 130/25), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Službena osoba:
Antonio Jarić
Ovlašteni geodetski referent III. vrste

12.7. Mjesečni indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu

1. MJESEČNI INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU OD 2019. DO 2025.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
2021. = 100							
I.	96,3	97,5	97,7	104,2	114,6	119,3	125,0
II.	96,5	97,4	98,0	105,0	115,2	120,1	125,8
III.	96,8	97,6	98,4	106,3	115,8	121,6	126,7
IV.	97,0	97,7	98,8	107,4	115,8	122,0	127,2
V.	97,1	98,1	99,4	108,6	115,8	122,7	127,4
VI.	97,1	98,0	99,5	109,1	116,0	123,0	127,5
VII.	97,1	97,9	100,0	110,1	117,5	123,3	127,5
VIII.	97,3	98,1	100,6	110,5	117,8	123,7	128,3
IX.	97,5	98,1	101,0	110,9	118,3	123,7	128,1
X.	97,5	98,2	101,6	111,2	118,2	123,8	
XI.	97,4	97,5	102,5	111,6	118,3	123,7	
XII.	97,2	97,5	102,6	112,2	118,3	123,9	

12.8. Pokazatelji troškova građenja HKa

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada			19.		20.		21.		22.		23.		24.	
			Industrijski proizvodni objekti		Podzemne garaže		Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice		Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno								
300 Zgrada - građevinska konstrukcija														
310 Građevna jama		%	1,9	1,4	11,2	10,5								
320 Temeljenje			23,5	16,3	19,1	17,6								
330 Vanjski zidovi			29,0	20,2	16,5	15,6								
340 Unutarnji zidovi			11,3	7,8	5,9	5,4								
350 Stropovi			7,4	5,0	-	-								
360 Krovovi			21,7	15,4	39,6	36,6								
380 Građevinske ugradnje			0,1	0,1	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije			5,1	3,5	-	7,0								
Ukupno			100,0	69,7	100,0	92,7								
400 Instalacije														
410 Odvodnja, vodovod, plin			7,6	2,3	47,3	2,5								
420 Grijanje			9,6	2,7	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka			17,6	6,0	20,4	2,0								
440 Jaka struja			31,8	9,4	31,7	2,7								
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije			5,2	1,7	0,6	0,1								
460 Transportni uređaji			6,5	2,1	-	-								
470 Posebna postrojenja za korištenje			17,2	4,5	-	-								
480 Automatika zgrade			4,0	1,4	-	-								
490 Ostale instalacije			0,5	0,2	-	-								
Ukupno			100,0	30,3	100,0	7,3								
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.	€	1.309		736		76		56		197		77	
		od	1.707		912		104		139		382		92	
		do	2.571		1.089		132		222		567		107	

12.9. Geodetski elaborat



NONIJ d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge

VUKOVAR, LAVOSLAVA RUŽIČKE 10

tel.: 032 442 300 , fax.: 032 444 205

nonijdoo@gmail.com

OIB 45476787073

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK

Katastarska općina: OSIJEK, MBR 320668

Broj katastarskog plana: 86

Investitor: MINISTARSTVO HRVATSKIH BRANITELJA, TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, ZAGREB, 10110 ZAGREB, OIB: 95131524528

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

k.o. OSIJEK

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE1 - dioba ili spajanje katastarskih čestica
- GE11 - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- GE14 - evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica

na k.č. 6004/1, 8935/1, 8935/15 u K.O. OSIJEK

Naziv predmeta: Geodetski elaborat diobe katastarskih čestica temeljem članka 25. stavak 3. Narodne novine broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OSIJEK

Klasa:

Ur. broj:

Potvrdio/la:

Izradio/la:
Kosanović Milan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kosanović Milan

Odgovorna osoba pravne osobe
Davorin Kosanović

VUKOVAR, 04. 12. 2025.

Broj elaborata: 289/2025





K.o. OSIJEK

ISKAZ POVRŠINA
(katastarsko stanje)

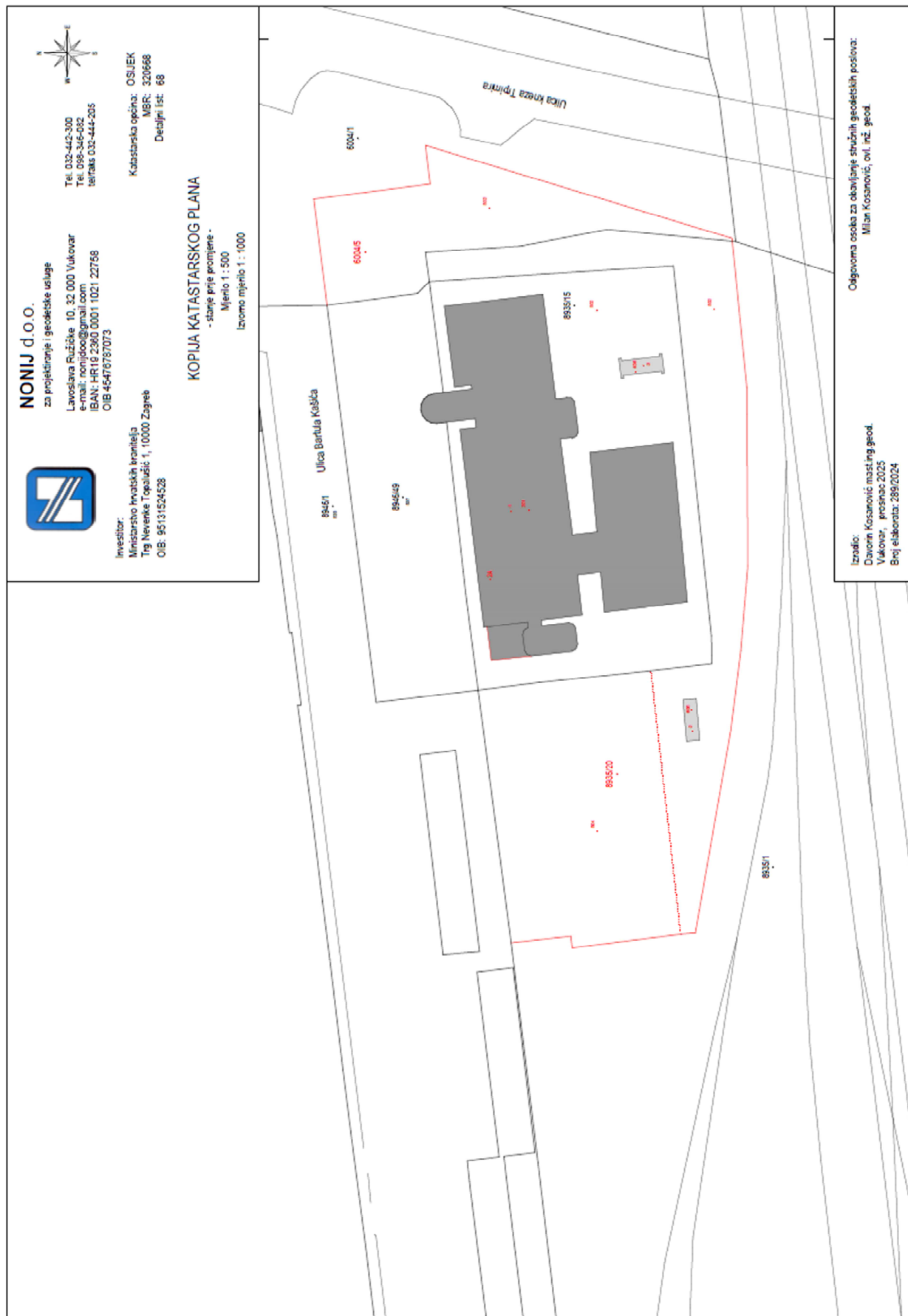
STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
6004/1	62 12	6181.7300	GK	1000	6004/1	DOPUNOM	5603.4913	56 03	1000
					6004/5	M.KOORD.	608.5087	6 09	1
	62 12	6181.7300	GK				6212.0000	62 12	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop izmjera
		30.2700		55.1714					310.60
8935/1	16 89 41	167908.5600	GK	1000	8935/1	DOPUNOM	166866.512 2	16 68 67	1000
					8935/20	M.KOORD.	2074.4878	20 74	1
	16 89 41	167908.5600	GK				168941.000	16 89 41	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop izmjera
		1032.4400		287.7170					8447.05
8935/15	22 76	2290.0600	GK	1000	8935/15	M.KOORD.	2289.8237	22 90	1
	22 76	2290.0600	GK				2289.8237	22 90	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop izmjera
		-14.0600		33.3952					113.80
						Razlika Pk-Pm:	-13.8237		113.80
						Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):	4972.8202		
						PMP (M.KOORD.):	4972.8201		
						Δ Σ+ =	-0.0001		
Σ(Σ) = ΔΣ+ =	17 74 29 -14	176380.3500 -1062.4737				Σ(Σ) =	177442.823	17 74 43	



K.o. OSIJEK

ISKAZ POVRŠINA
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova	Mjerilo
6004/1 (ZKU 22091)	62 12	GK	1000	6004/1 6004/5	DOPUNOM M.KOORD.	56 03 6 09	1000 1
	62 12	GK				62 12	
							Δ dop izmjera
							310.60
8935/1 (ZKU 21279)	16 89 41	GK	1000	8935/1 8935/20	DOPUNOM M.KOORD.	16 68 67 20 74	1000 1
	16 89 41	GK				16 89 41	
							Δ dop izmjera
							8447.05
8935/15 (ZKU 18763)	22 76	GK	1000	8935/15	M.KOORD.	22 90	1
	22 76	GK				22 90	
							Δ dop izmjera
							113.80
					Δ Pk-Pm:	-14.00	113.80
				Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):		4973	
				PMP (M.KOORD.):		4972.8201	
				ΔΣ+- =		-0.1799	
Σ(Σ) = ΔΣ+- =	17 74 29 -14				Σ(Σ) =	17 74 43	





Broj:

OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK

Katastarska općina: **OSIJEK**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OSIJEK

Prijavni list sastavljen: prosinac 2025

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: **MINISTARSTVO HRVATSKIH BRANITELJA**
TRG NEVENKE TOPALUŠIĆ 1, ZAGREB, 10110 ZAGREB
OIB: 95131524528

Izradio/la:
Kosanović Milan

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kosanović Milan



2 / 3

DOSADAŠNJE STANJE										
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
								juto	čhv	ha a m
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	22091	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM VLASNIŠTVA ZA KORIST GRADA OSIJEKA, OSIJEK, KUHAČEVA 9 OIB: 30050049642		6004/1	ULICA KNEZA TRPIMIRA				62 12
2	21279	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM UPRAVLJANJA HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O., ZAGREB, A. MIHANOVIĆA 12		8935/1	ŽELJEZNIČKA. STANICA TRG L.RUŽIČKE		0	0	16 89 41
3	18763	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb, Hrvatska OIB: 95555881478		8935/15	POSLOVNA ZGRADA -HOTEL MURSA, ZGRADA I DVORIŠTE UL. B. KAŠIĆA 2 A				22 76
								Σ(Z)=		17 74 29
								Δ(Z)=		-14



3 / 3

NOVO STANJE							
Broj ZK uložka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²
10	11	12	13	14	15	16	17
22091	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM VLASNIŠTVA ZA KORIST GRADA OSIJEKA, OSIJEK, KUHAČEVA 9 OIB: 30050049642		6004/1	OSIJEK, ULICA KNEZA TRPIMIRA	ULICA	56 03
22091	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM VLASNIŠTVA ZA KORIST GRADA OSIJEKA, OSIJEK, KUHAČEVA 9 OIB: 30050049642		6004/5	OSIJEK, ULICA KNEZA TRPIMIRA	DVORIŠTE	56 03 6 09
21279	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM UPRAVLJANJA HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O., ZAGREB, A. MIHANOVIĆA 12		8935/1	Trg Lavoslava Ružičke 2, Vrbaska 3E,3F	ŽELJ.STANICA	16 68 67
21279	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI S PRAVOM UPRAVLJANJA HŽ INFRASTRUKTURA D.O.O., ZAGREB, A. MIHANOVIĆA 12		8935/20	OSIJEK, ULICA BARTULA KAŠIĆA	TRAFOSTANICA	16 68 67 13
						DVORIŠTE	10 13
						ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	10 48
							20 74
18763	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb, Hrvatska OIB: 95555881478		8935/15	BARTULA KAŠIĆA	POSLOVNA ZGRADA, OSIJEK, ULICA BARTULA KAŠIĆA 2A	11 80
						POMOĆNA ZGRADA	16
						DVORIŠTE	10 94
							22 90
Σ(Σ)=							17 74 43