



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

Naručitelj:
GRAD OSIJEK
Kuhačeva 9, Osijek

PROCJEMBENI ELABORAT
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Svrha izrade elaborata:
**Prodaja nekretnine putem javnog
natječaja**

Oznaka elaborata:
E – 121 / 2026

Datum vrednovanja:
20. 04. 2026.

Broj stranica:
44



Digitalna ovjera:

Digitalno
potpisao: JURICA
VRDOLJAK
Datum: 2026.06.08
22:36:22 +02'00'

Adresa nekretnine:

IT park Osijek bb, 31000 Osijek

Vrsta nekretnine:

Građevinsko zemljište

K.č.br./k.o.:

9824/24 / k.o. Osijek

Općinski sud:

Osijek

Zemljišnoknjižni odjel:

Osijek

Vlasnik nekretnine:

1/1 GRAD OSIJEK

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**

Utvrđena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (k.č.br. 9824/24 k.o. Osijek), utvrđena je na dan vrednovanja 20. travnja 2026. godine u
zaokruženom iznosu od:

217.000,00 €

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

Elaborat izradio:

Jurica Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Ovlašteni sudski vještak za
procjenu nekretnina

DiT GRUPA d.o.o.
Direktor

Mjesto i datum:

U Osijeku, 07. svibnja 2026. godine

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.....	6
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	7
3.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	7
3.2. PREDMET PROCJENE	7
3.3. PROVJERA PRAVNOG STATUSA	7
3.4. OPĆE PRETPOSTAVKE POD KOJOM JE IZRAĐEN OVAJ PROCJEMBENI ELABORAT	7
3.5. POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	8
4. ZADATAK	9
4.1. ZAHTEJ I PODACI ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU	9
4.2. PRIKAZ LOKACIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA KARTI	10
5. REZULTAT PRIPREME I OČEVIDA	11
5.1. PODATCI O OČEVIDU	11
5.2. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE I OKRUŽENJA	11
5.3. FOTODOKUMENTACIJA.....	14
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	18
6.1. TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PROCJENJIVANIH NEKRETNOSTI	18
6.2. PREGLED POVRŠINA I IDENTIFIKACIJSKI PODATAKA ČESTICE	19
6.3. MIKROLOKACIJA OD UTJECAJA NA TRŽIŠTE NEKRETNOSTI	20
6.4. DEMOGRAFSKI PODACI MJESTA.....	20
7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI BITNIH ZA TRŽIŠTE NEKRETNOSTI	21
8. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	22
9. PROCJENA NEKRETNOSTI	23
9.1. OPĆENITO OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	23
9.2. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	24
9.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 9824/24 K.O. OSIJEK.....	24
10. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	33
11. ZAKLJUČAK	34
12. PRILOZI	35
12.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	35
12.2. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA.....	38
12.3. IZVODI IZ KATASTARSKOG PLANA.....	39
12.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (ID IZVADKA 78476)	40
12.5. ZADATAK	44

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|UP1710032501451|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

RJEŠENJE

- 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

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)
- Generalni urbanistički plan 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, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst) (www.osijek.hr).
- 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.mgipu.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.mgipu.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 (NN 155/25) 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 procjemeni 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 procjenjivanu nekretninu

4.1.1. Osnovne informacije

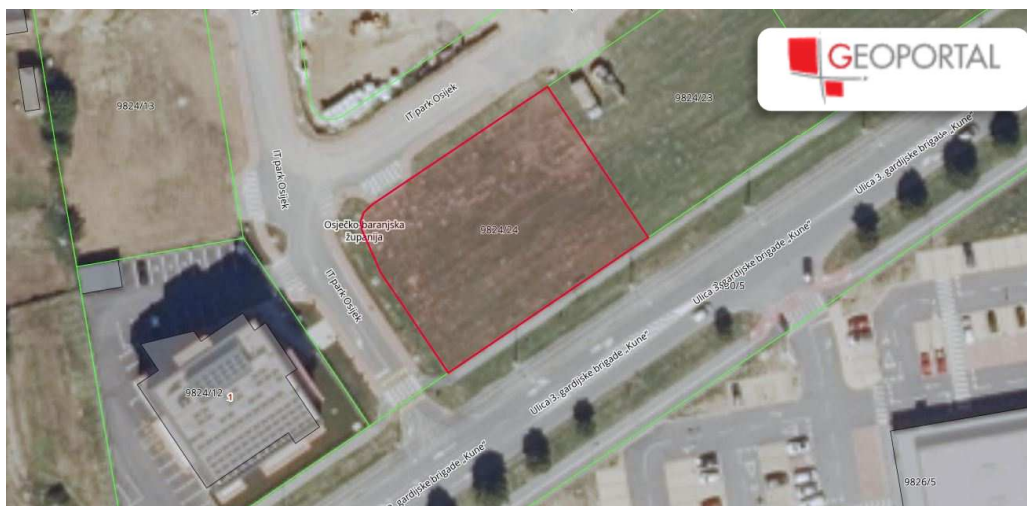
Od strane naručitelja **Grada Osijeka**, naručena je izrada procjena tržišne vrijednosti čestice zemljišta u građevinskoj zoni grada Osijeka:

- K.č.br. 9824/24 k.o. Osijek. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige pri Općinskom sudu u Osijeku, zk. odjel Osijek, k.o. Osijek, zk. uložak broj 22118 pod rednim brojem 6. kao „IT park Osijek oranica.“; ukupne površine 1381 m²

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

- Dan kakvoće i dan vrednovanja (ako su identični) definirati kao dan očevida
- Procjenu dostaviti u digitalnom obliku, digitalno potpisanu
- U procjeni koristiti i poredbene transakcije starije od 4 godine
- Procjembeni elaborat izraditi prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku (NN 105/2015)

Dan kakvoće:	20. 4. 2026. godine	Dan vrednovanja:	20. 4. 2026. godine
Naručitelj:	Grad Osijek, Kuhačeva 9, Osijek		
Nekretnina:	Katastarska čestica u građevinskoj zoni k.č.br. 9824/24 k.o. Osijek Općinski sud u Osijek, Zk odjel Osijek		
Datum procjene:	05. 05. 2026. godine		



4.1.2. Dostavljena dokumentacija

→	Izvadak iz z.k.		Uporabna dozvola	Fotodokumentacija
	Ugovor o pravu građenja		Rješenje o izvedenom stanju	Postojeći Ugovori o najmu
	Izvadak iz katastra		Troškovnici	Lista najмова
	Posjedovni list		Glavni projekt	Građevinska dozvola
	Ugovor o osnivanju prava građenja		Izračun površina	Lokacijska dozvola
	Postojeće procjene vrijednosti		Tehnički opis objekta	Elaborat o etažiranju
	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

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

- ID Izvatka 78476 (KLASA: 940-01/26-03/59 i URBROJ: 2158-1-14-02/2-26-4 od 07. 05. 2026. godine) (Prilog 10.4)

5.1. Podatci o očevidu

Očevide na nekretnini je napravljen 20. 4. 2026. g. i 30. 4. 2026. godine kada je izvršen neposredni obilazak lokacije, pregled nekretnine te fotografiranje lokacije. Fotografiranje je napravljeno snimanjem nekretnine i lokacije dronom iz zraka. Očevide je obavljen na temelju zadatka od 19. travnja 2024. godine i izdane pripadajuće narudžbenice naručitelja.

5.2. Obilježja procjenjivane nekretnine i okruženja

5.2.1. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

- predmetna nekretnina predstavlja zemljište koje se, sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Osijeka (GUP GO liD 2025), nalazi unutar građevinske zone, „K-Gospodarska namjena – poslovna”
- nekretnina je smještena u prometno intenzivnom dijelu grada Osijeka . Okruženje je pretežito poslovne i društvene javne namjene. Riječ je o uređenom gradskom području s visokim stupnjem funkcionalnosti za trenutno elitnoj lokaciji sa maksimalnim tržišnim očekivanjima u budućnosti jer se neposredno u lokaciju planira izgradnja budućeg KBC.-a Osijek.
- lokalno tržište nekretnina lokaciju nekretnine vidljivo u dostupnoj dokumentaciji E-nekretnine prema realiziranim transakcijama drži vrlo atraktivnom i tržišno traženom. Radi se o dijelu grada u ekspanziji.
- predmetna čestica u trenutku očevida predstavlja održavanu zelenu površinu spremnu za gradnju
- procjenjivana čestica ima izvrstan mikrolokacijski položaj sa izlazom gdje tri strane čestice imaju izlaz na prometnu površinu

5.2.2. Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- sa sjeverne i zapadne strane, procjenjivana čestica graniči s k.č.br. 9824/17 k.o. Osijek koja se u zemljišnim knjigama vodi kao zemljište „IT Park Osijek”, vlasništvu naručitelja i u naravi pristupna prometnica IT park Osijek.
- sa istočne strane procjenjivane čestice graniče s k.č.br. 9824/23, k.o. Osijek, koje se u zemljišnim knjigama vode kao „IT Park Osijek”, u vlasništvu naručitelja.
- sa južne strane procjenjivana čestica graniči i sa k.č.br. 9830/5 koja je upisana kao „Ulica lončarica” i koja se u zemljišnim knjigama vodi u vlasništvu naručitelja i u naravi Ulica 3. gardijske brigade „Kune” u Osijeku.

5.2.3. Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na predmetnoj lokaciji nije isključena jer lokacija „IT parka” nije u cjelosti izgrađena kao ni okruženje lokacije,
- komunalna infrastruktura je dostupna i osigurana na uz samu lokaciju čestice.

5.2.4. Prometna povezanost

- procjenjivana čestica ima izgrađen direktan izlaz na javnu površinu, k.č.br 9824/17 k.o. Osijek.
- lokacija je dobro prometno povezana s ostalim dijelovima grada te raspolaže razvijenom komunalnom i infrastrukturom
- lokacija se nalazi u zoni mreže tramvajskog javnog prometa sa kojom je povezana sa ostalim dijelovima grada Osijeka

5.2.5. Provjera pravnog statusa

- čestica je zemljišnoknjižno i katastarski usklađena prema površinama i prema opisu.
- vlasništvo i bez-teretovno stanje vidljivo je u priloženom izvadku iz zemljišne knjige.

5.2.6. Katastarski operat – upis – prikaz dijela posjedovnog lista

k.č.br. 9824/24 k.o. Osijek

Posjedovni list: 24863

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD OSIJEK, 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
		9824/24	IT park Osijek	1381	76		
			ORANICA	1381			
Ukupna površina katastarskih čestica				1381			

5.2.7. Zemljišnoknjižni operat – upis – prikaz dijela Zk. izvadka

k.č.br. 9824/24 k.o. Osijek

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 22118

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18228/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
6.	9824/24	IT park Osijek			1381	
		ORANICA			1381	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD OSIJEK, OIB: 30050049642, FRANJE KUHAČA 9, 31000 OSIJEK	

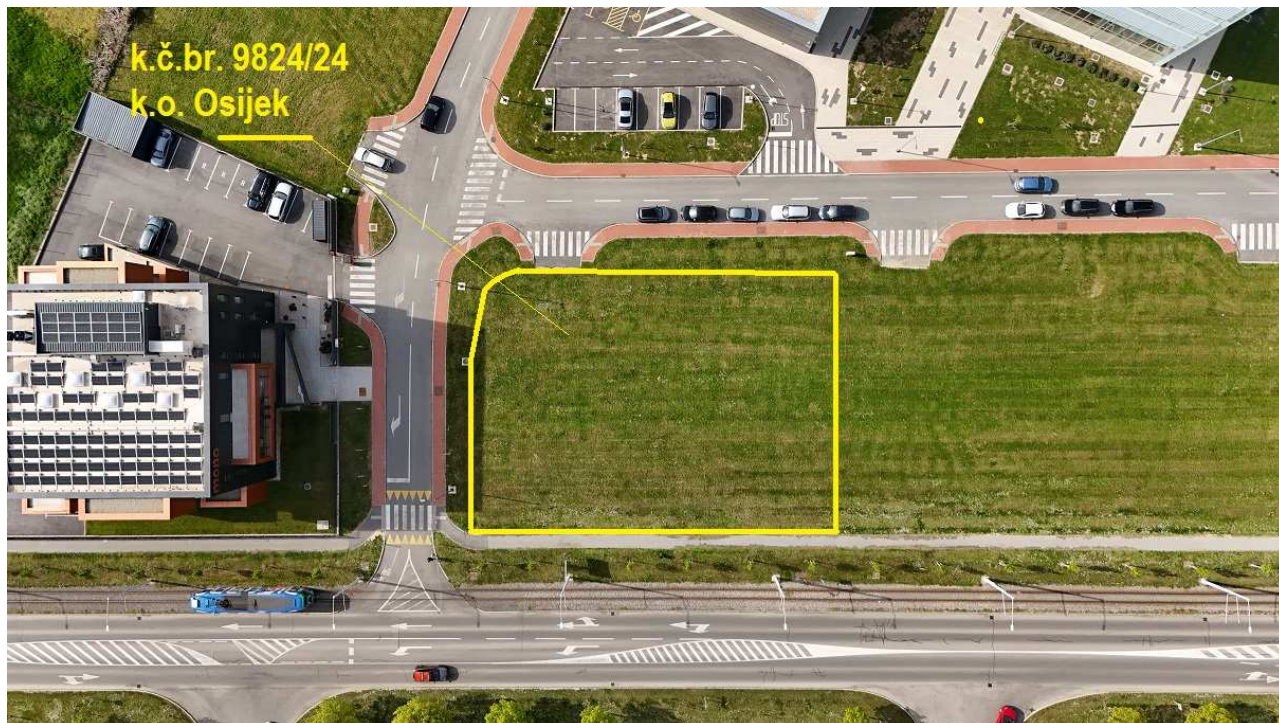
5.2.8. Infrastrukturni sustav na lokaciji

- Uvidom u središnji informacijski sustav jedinstvena informacijska točka – sustava katastra infrastrukture (DGU <https://ski.dgu.hr/gis/map>) vidljivo je da čestica nije opterećena položajem infrastrukturnih vodova. Sva neophodna infrastruktura nalazi se uz procjenjivanu česticu



5.3. Fotodokumentacija

5.3.1. Fotografije snimljene iz zraka



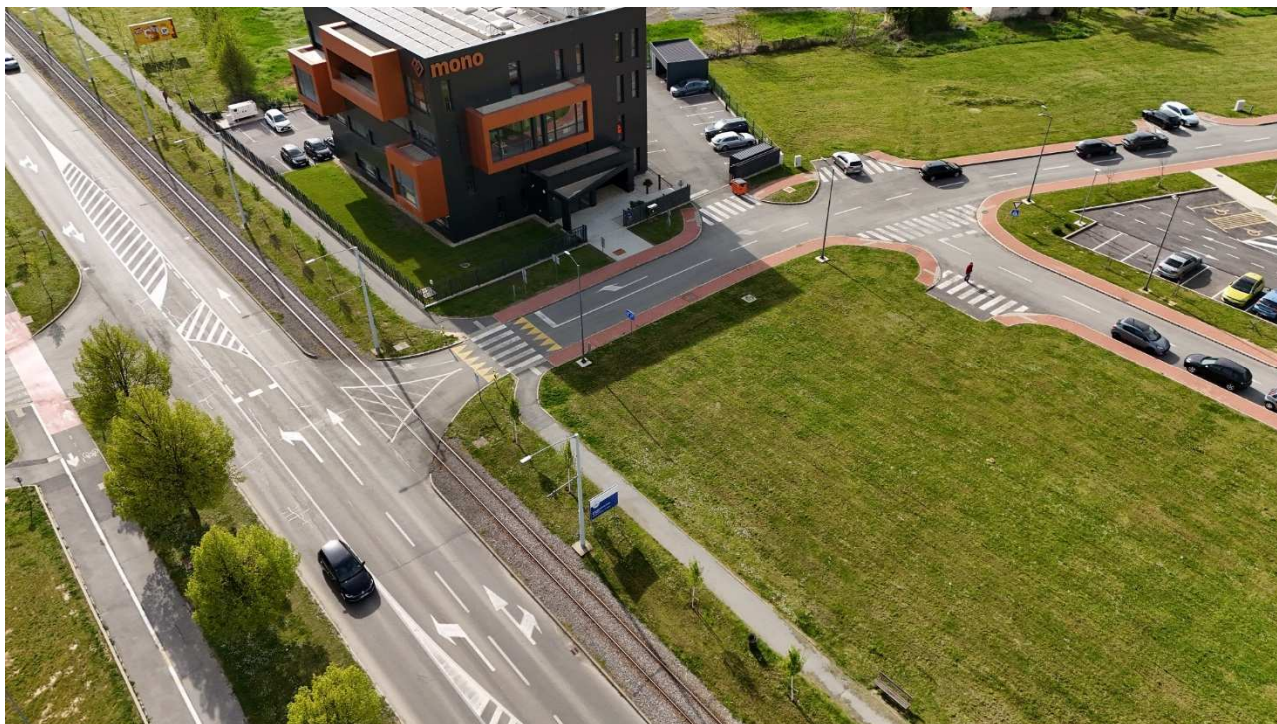
Slika 1. Pogled na lokaciju iz zraka



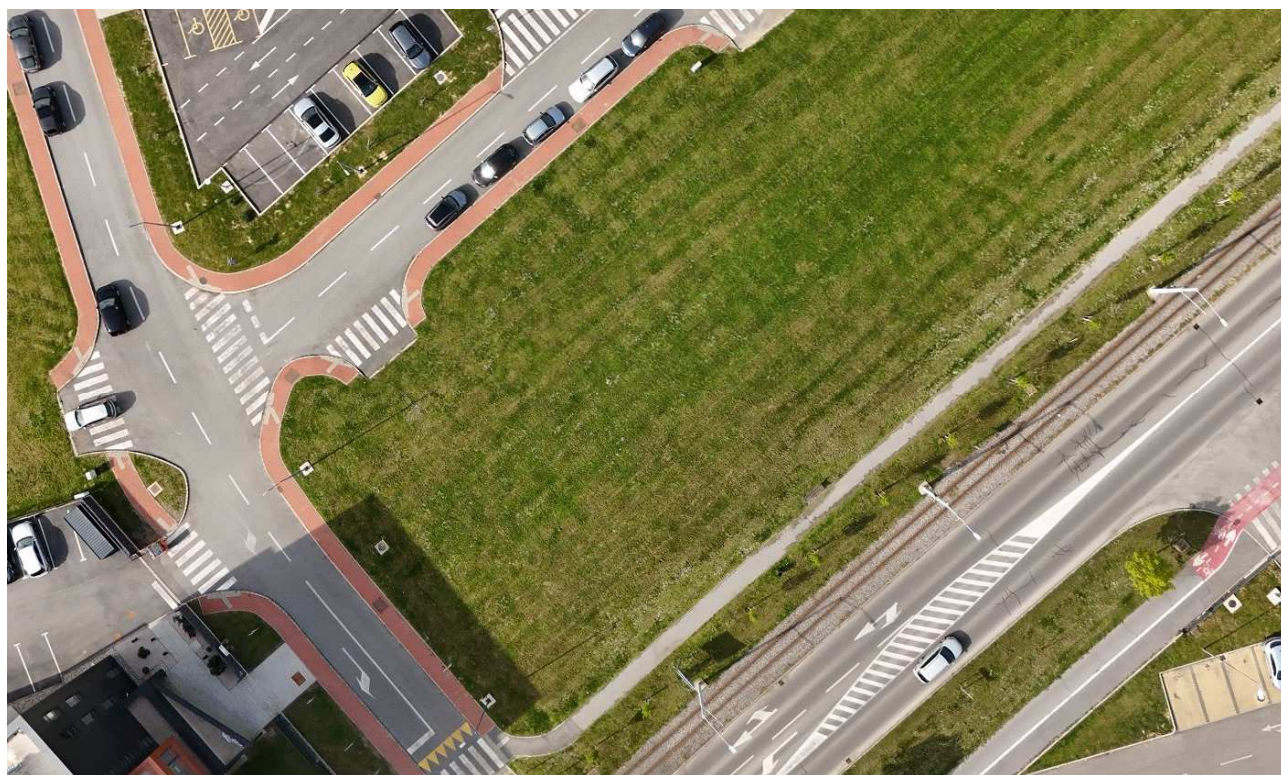
Slika 2. Pogled na lokaciju iz zraka



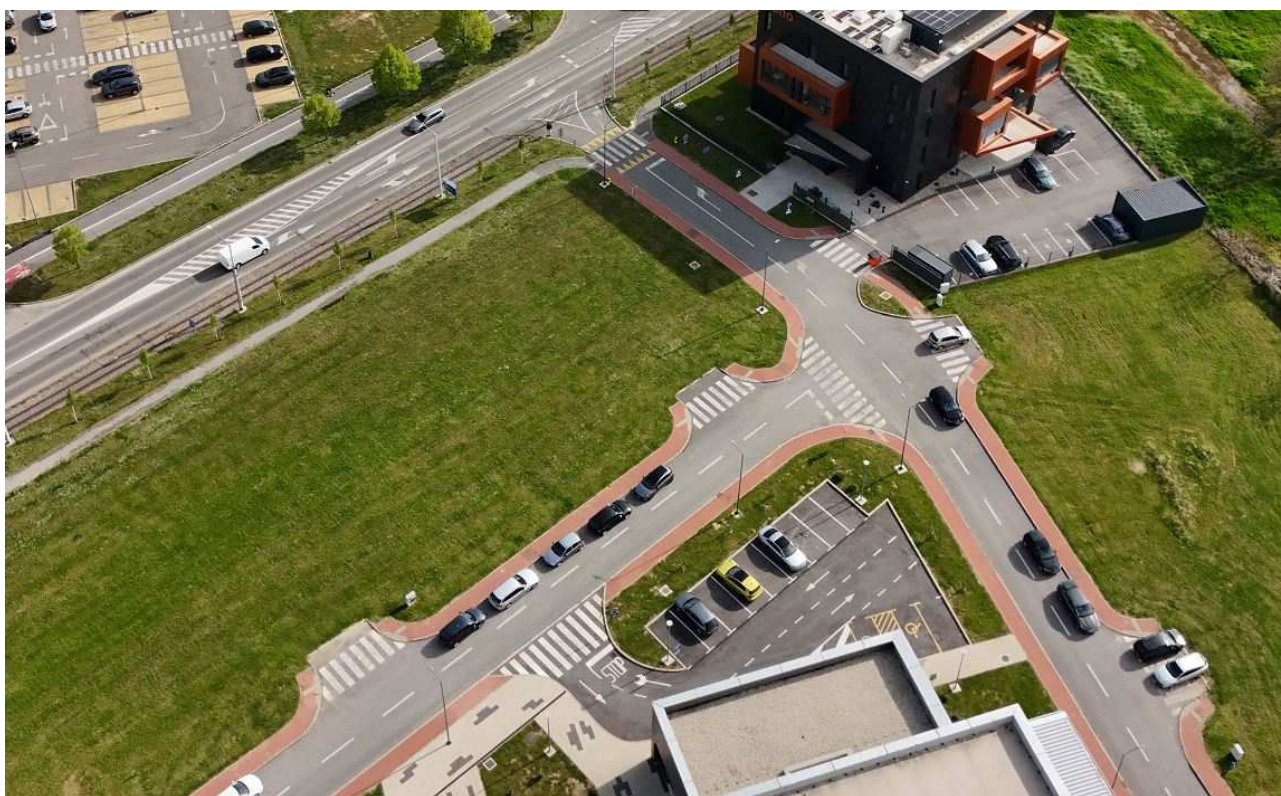
Slika 3. Pogled na lokaciju iz zraka



Slika 4. Pogled na lokaciju iz zraka



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

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. Tehničke karakteristike procjenjivanih nekretnina

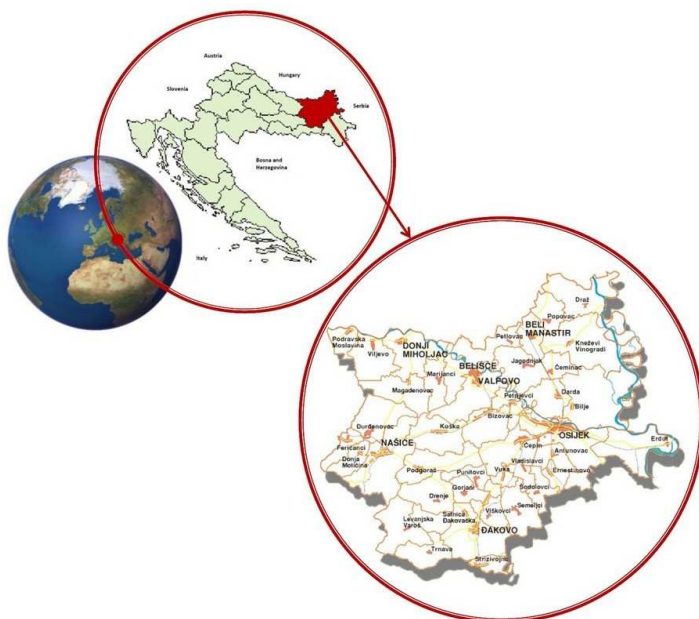
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINA – k.č.br 9824/24 k.o. Osijek

VRSTA NEKRETNINE:			Zemljište u građevinskoj zoni
STATUS (zatečeno stanje):			Predmetna čestica u trenutku očevida je uređena zatravnjena zelena površina
ZATEČENO STANJE:			Održavana površina
OBLIK POVRŠINE:			Površina čestice je pravilnog oblika.
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA PREMA GUP GO liD – 2025:			Generalni urbanistički plan 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, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25–pročišćeni tekst) (www.osijek.hr). Katastarska čestice 9824/24 k.o. Osijek nalazi se unutar zone „K-gospodarska namjena – poslovna“.
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

Gruntovnica				Katastar			
Zemljišnoknjižni broj čestice	k.o.	br. zk. uloška	Površina prema Zk. izvadku [m ²]	Katastarski broj čestice	k.o.	Br. posjedovnog lista	Površina prema katastru [m ²]
9824/24	Osijek	22118	1381	9824/24	Osijek	24863	1381
1.	Uvidom u katastarske i zemljišnoknjižne podatke utvrđeno je da su katastarsko i zemljišnoknjižno usklađeni prema površinama i prema u opisu čestice						
2.	Vlasnički odnosi utvrđeni su na temelju izvatka iz zemljišne knjige.						
3.	Iz priloženog zemljišnoknjižnog izvatka vidljivo je stanje bez zabilježbi i bez tereta.						

6.3. Mikrolokacija od utjecaja na tržište nekretnina



Osijek (mađ. Eszék, njem. Esseg an der Dra) 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

6.4. Demografski podaci mjesta

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

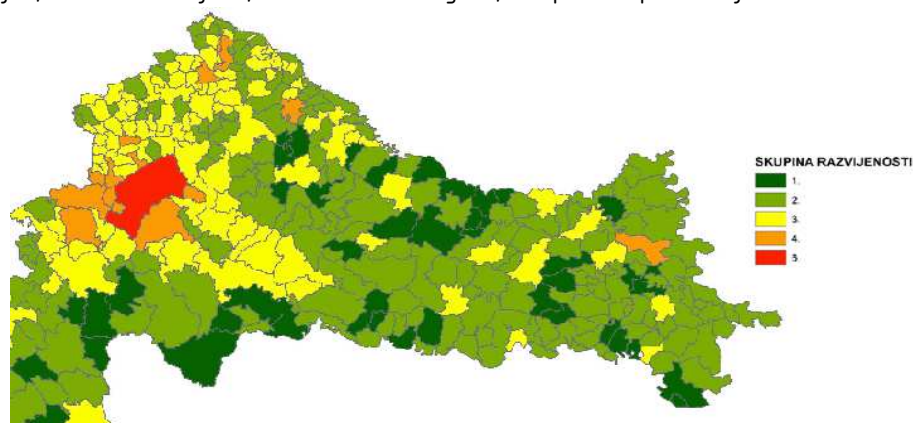
6.4.1. Gospodarstvo:

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.

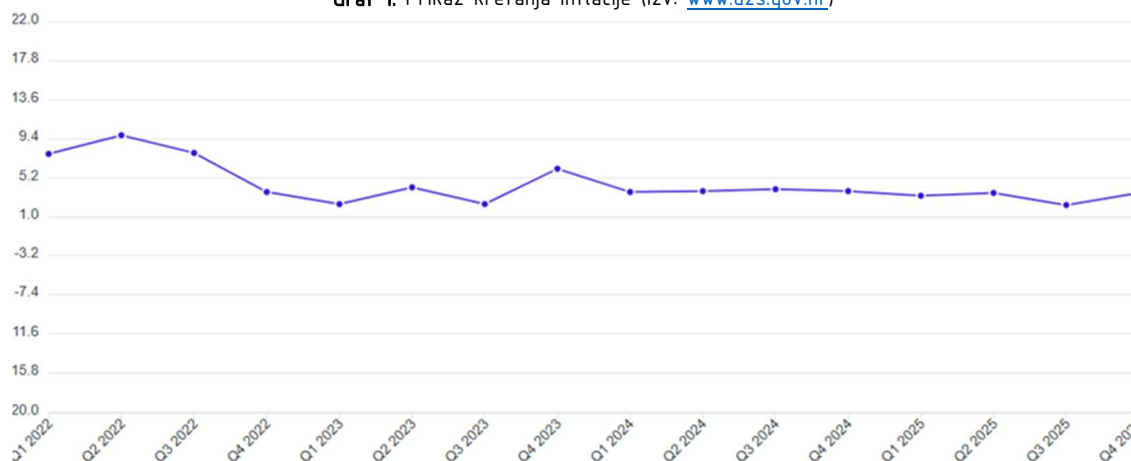
➤ Indeks razvijenosti regije:



7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI BITNIH ZA TRŽIŠTE NEKRETNINA



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



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



Graf 3. Prosječna cijena kupoprodaja zemljišta prema površini na području Grada Osijeka (Izlv. Godišnje izvješće grada Osijeka 2024. godine)

Izvod iz publikacije HNB-a*: Bilten 306 od travanj 2026., informacije o gospodarskim kretanjima:

Anketni podaci za ožujak upućuju na pogoršanje gospodarskih izgleda europskog područja nakon izbijanja rata na Bliskom istoku. Nakon snažnog povećanja krajem 2025. mjesečni pokazatelji za prvo tromjesečje 2026. upućuju na primjetno usporavanje rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj. Čini se da je to djelomično posljedica privremenih činitelja, poglavito utjecaja nepovoljnih vremenskih prilika na građevinarstvo, no pritom valja imati na umu i da većina raspoloživih mjesečnih pokazatelja još ne obuhvaća razdoblje nakon izbijanja rata u Iranu. Ukupna inflacija u Hrvatskoj se u ožujku 2026. znatno ubrzala kao rezultat snažnog ubrzanja rasta cijena energije zbog nepovoljne situacije na globalnim energetske tržištima uzrokovane ratnim sukobom na Bliskom istoku, dok se temeljna inflacija usporila. Kamatne stope na kredite i depozite poduzećima i stanovništvu u Hrvatskoj i nadalje osciliraju u relativno uskom intervalu oko razina dosegnutih sredinom 2025. U veljači 2026. kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima i na stambene kredite stanovništvu neznatno su porasle u odnosu na siječanj, dok su se kamatne stope na gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu smanjile. Krediti domaćim sektorima (isklj. opću državu) nastavili su u veljači rasti, jačom dinamikom nego u siječnju kao odraz snažnijeg rasta kredita stanovništvu, dok su krediti poduzećima porasli nešto slabije nego prethodni mjesec.

8. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Izvor podataka:

Generalni urbanistički plan 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, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst) (www.osijek.hr).

Korištenje i namjena površina GUP liD 2025:

Katastarska čestice 9824/24 k.o. Osijek nalazi se unutar zone „K – Gospodarska namjena – poslovna“, prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji GUP liD 2025.



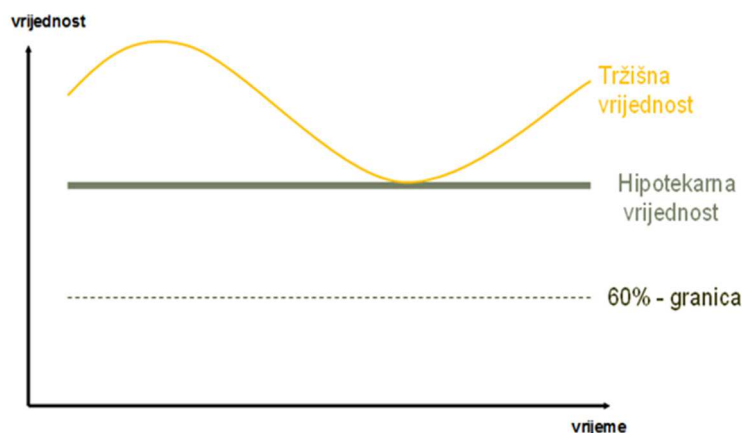
GOSPODARSKA NAMJENA -POSLOVNA

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA OSIJEKA

PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I
PROČIŠĆENI GRAFIČKI DIO PLANA

Službeni glasnik Grada Osijeka br. 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, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24 i 23/24

9. PROCJENA NEKRETNINE



vrijednost u tržišnom ciklusu

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

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.

Predmetne nekretnina je zemljište u građevinskoj zoni te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnine odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjem pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

9.2. 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 Grada Osijeka:

- Prilog 12.4 – ID Izvatka **78476** (KLASA: 940-01/26-03/59 i URBROJ: 2158-1-14-2/2-26-4 od 7. 5. 2026. godine izdano od Grada Osijeka)
- U radu je korištena i baza E-nekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>

9.2.1. 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	
2020	140,79	142,54	141,09	145,45	2020	125,39	126,30	126,31	127,61	2020	109,31	115,90	113,35	119,45	
2021	145,43	152,55	154,60	158,32	2021	132,80	134,34	138,18	142,51	2021	115,71	122,17	122,62	124,37	
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	257,03	260,18	2025	201,93	212,31	213,36	223,91	2025	202,52	213,86	222,36	234,02	

Tablica MSI indeksi (HZZZS)

9.3. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 9824/24 k.o. Osijek

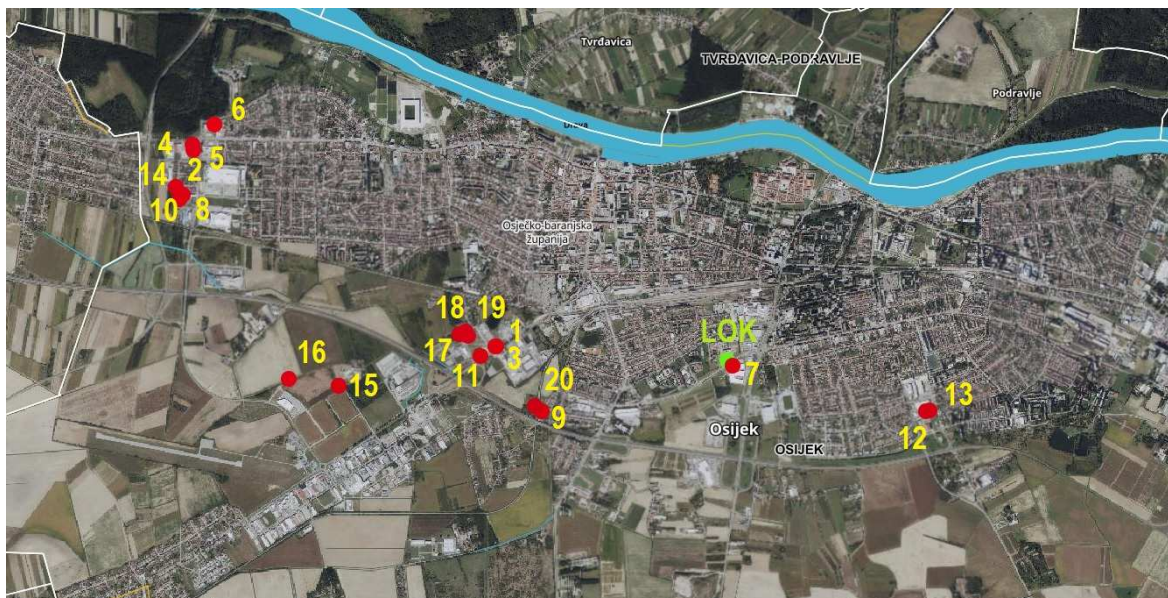
9.3.1. Polazište

- Procjenjivana površina se nalazi u zoni „K – gospodarska namjena poslovna” prema GUP-Grada Osijeka
- Procjenjivana čestice je u naravi 1. kategorije prema spremnosti za gradnju

Obilježja predmetne nekretnine

Datum vrednovanja	Cjenovni blok	Kat. čestica i kat. općina	Površina [m²]	Vrsta zemljišta	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
20.04.26.	Industrijska četvrt – Poslovno 3	k.č. br. 9824/24, k.o. Osijek	1.381,00	Građevinsko zemljište	K – Gospodarska namjena – poslovna	3	1.

9.3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama:



ID Izvotka 78476 (KLASA: 940-01/26-03/59 i URBROJ: 2158-1-14-2/2-26-4 od 7. 5. 2026

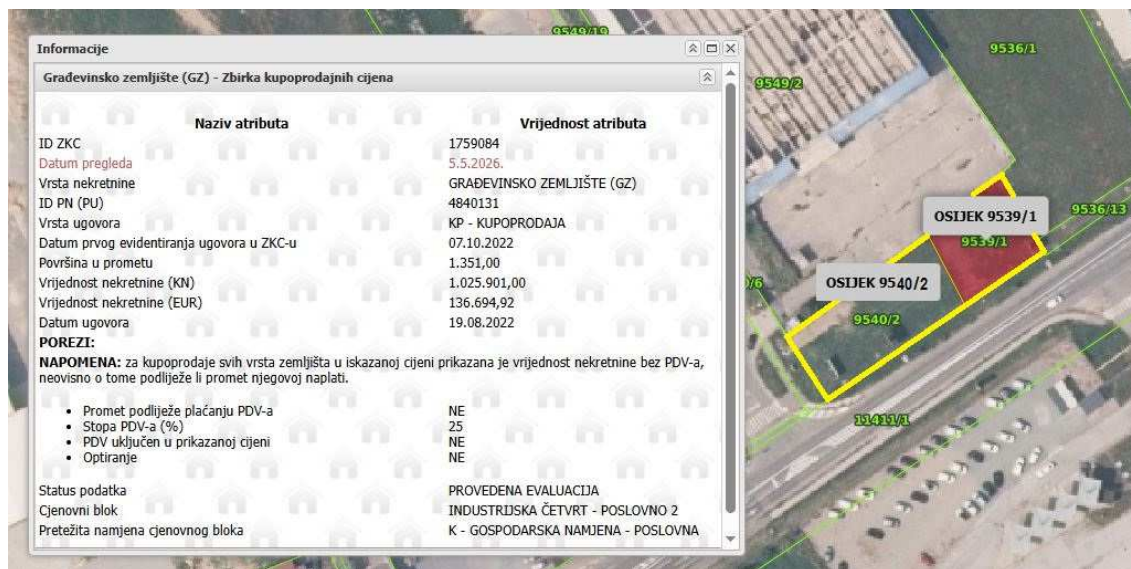
RB	Vrsta ugovora	ADRESA	Vrsta nekretnosti	Zemljišna knjiga			Površina u prometu (m ²)	Suvlasnički udio koji je u prometu	Katastar		Namjena	Kategorija zemljišta	koef.iskor.		Cijena m ² površine (Eur/m ²)	Podliježe naplati PDV-a	Uključen PDV	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podatka
				K.Č.	K.O.	Površina iz zku (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	SV.L.B. MANDIĆA, OSJEK	GZ			1351	675,50	1/2	9539/1; 9540/2	OSJEK	K	1.			135,71	DA	NE	4.10.2022	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	J.J.STROSSMAYER A 341, OSJEK	GZ	9150/3	OSJEK	780	780		9150/3	OSJEK	K	1.			121,79	NE	NE	6.4.2021	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	SV.L.B. MANDIĆA, OSJEK	GZ			1351	1351		9539/1; 9540/2	OSJEK	K	1.			101,18	NE	NE	19.8.2022	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	J.J.STROSSMAYER A 341, OSJEK	GZ	9151/1	OSJEK	1098	1098		9150/1	OSJEK	K	1.			79,48	NE	NE	6.4.2021	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	J.J.STROSSMAYER A 339, OSJEK	GZ	9151/1	OSJEK	2296	2296		9151/1	OSJEK	K	1.			78,40	NE	NE	6.4.2021	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	Š.PETEFIJA, OSJEK	GZ	1/32	OSJEK	2572	2572		1/32	OSJEK	K	1.			73,87	NE	NE	13.5.2019	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	GACKA, OSJEK	GZ	9826/5	OSJEK	6328	674	674/ 6328	9826/5	OSJEK	K	1.			70,00	NE	NE	2.6.2020	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	SVILAJSKA UL. 30, OSJEK	GZ			251	251		9176/9	OSJEK	K	1.			64,18	NE	NE	3.2.2025	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	BISTRIČKA 22, OSJEK	GZ			296	296		9741/9	OSJEK	K	1.			60,81	NE	DA	29.1.2024	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	SVILAJSKA ULICA, OSJEK	GZ			6186	6186		9175/4; 9175/6; 9176/1	OSJEK	K	1.			57,29	NE	NE	1.12.2023	RETFALA - POSLOVNO	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	SV.L.B. MANDIĆA 34, OSJEK	GZ			2384	2384		9543; 9545	OSJEK	K	1.			55,71	DA	DA	11.5.2022	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	J.REIHL KIRA 53, OSJEK	GZ			2971	2971		9897/128	OSJEK	K	1.			53,72	NE	NE	17.6.2022	NOVI GRAD-STAMBENO	PROVEDENA EVALUACIJA
13	KP	J.REIHL KIRA 1A, OSJEK	GZ			2971	2971		9897/128	OSJEK	K	1.			42,91	NE	NE	6.5.2025	NOVI GRAD-STAMBENO	PROVEDENA EVALUACIJA
14	KP	VILAJSKA 23, OSJEK	GZ	9172/2; 9173	OSJEK	4663	2331,5	1/2	9172/2; 9173	OSJEK	K	1.			34,31	NE	NE	24.1.2023	RETFALA-STAMBENO 4	PROVEDENA EVALUACIJA
15	KP	ZAPADNO PREDGRAĐE, OSJEK	GZ			1886	1886		9705/4	OSJEK	K	1.			30,22	NE	NE	7.10.2024	INDUSTRUSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 5	PROVEDENA EVALUACIJA
16	KP	SV.L.B. MANDIĆA, OSJEK	GZ			592	592		9695/1	OSJEK	K	1.			26,90	NE	NE	9.6.2023	INDUSTRUSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 5	PROVEDENA EVALUACIJA
17	KP	NAŠIČKO NASELJE, OSJEK	GZ			1988	1988		9538/11	OSJEK	K	1.			19,80	NE	DA	24.10.2023	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
18	KP	SV.L.B. MANDIĆA, OSJEK	GZ			10559	10559		9538/1	OSJEK	K	1.			17,00	NE	DA	14.9.2023	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
19	KP	SV.L.B. MANDIĆA, OSJEK	GZ			12363	12363		9538/1	OSJEK	K	1.			13,99	NE	DA	24.10.2022	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
20	KP	BISTRIČKA ULICA, OSJEK	GZ			2340	2340		9740/17; 9740/18	OSJEK	K	2.			22,45	NE	NE	6.9.2024	INDUSTRUSKA ČETVRT - POSLOVNO 3	PROVEDENA EVALUACIJA

GRUBO ČIŠĆENJE BAZE KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA

Broj transakcije	Status	Razlozi isključenja
18, 19	Isključujem	Transakciju isključujem iz razloga jer se radi o površini a koja prema važećoj PP dokumentaciji dijelom se nalazi u infrastrukturnom koridoru
1, 7, 14	Isključujem	Kupnja dijela nekretnine (suvlasnički udio) - Transakcija se isključuje zbog povećanog rizika da iskazana cijena odstupa od stvarne tržišne vrijednosti, s obzirom na to da se odnosi na kupnju dijela nekretnine, što takve primjere čini neprikladnima za pouzdanu tržišnu usporedbu. Kod prijenosa suvlasničkih udjela često dolazi do formiranja cijene temeljem dogovora između bliskih srodnika ili poznanika, pri čemu ugovorena naknada ne mora odražavati uvjete i rezultate pregovora na otvorenom tržištu.
6	Isključujem	Transakcija sa najstarijim datumom realizacije isključujem je sa osvrtom da duži rok smanjuje približnost jedinične cijene na dana vrednovanja procjenjivane čestice. Transakciju isključujem i kao neuobičajnu okolnost Transakcija između povezanih fizičkih osoba i pravne osobe
10, 15, 16	Isključujem	Transakciju isključujem jer položajnu tržišnu pogodnost ocjenjujem neusporedivo lošijom od POLOŽAJA procjenjivane čestice i uspoređujući udaljenost od mreže javnog gradskog prometa grada Osijeka
2	Isključujem	Transakcije u namjeni kupljena za potrebe objekta "Mc donalds Osijek" isto kao uključena poredbena čestica TR 4, TR 5 - ali je u cijeni transakcije i građevinski objekt - kuća P+1
8, 9	Isključujem	Nekretnina koja je predmet transakcije ima izrazito malu površinu što najčešće ima odstupanja u jediničnoj cijeni od stvarne jedinične tržišne cijene
17	Isključujem	Transakciju isključujem jer se radi o transakciji povezanih Trgovačkih društava što često umanjuje pouzdanost usporedne analize i opterećenost drugim netržišnim elementima.
20	Isključujem	Nekretninu isključujem jer se radi o transakciji zemljišta 2. kategorije prema spremnosti za gradnju
13	Isključujem	Transakciju isključujem kao neuobičajnu okolnost transakcije- Transakcija TR7 2025 godina realizirana za 21% niži jedinični iznos od kuporodaje (TR 12_ 2022 godina). Lokacija nekretnine je odlična i položajno tržišno okruženje ima podudarnosti sa procjenjivanom

Usvojene poredbene nekretnine

Rd. br. (iz ZKC-a)	Cjenovni blok	K.č. br.	k.o.	ID ZKC	ID PN (PU)	Datum transakcije
1 (3)	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	9539/1; 9540/2	OSIJEK	1759084	4840131	19.8.2022
2 (4)	RETFALA - POSLOVNO	9150/1	OSIJEK	1455345	4500736	6.4.2021
3 (5)	RETFALA - POSLOVNO	9151/1	OSIJEK	1466451	4515507	6.4.2021
4 (11)	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	9543; 9545	OSIJEK	1761206	4826019	11.5.2022
5 (12)	NOVI GRAD- STAMBENO	9897/128	OSIJEK	1743430	4822169	17.6.2022



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1759084
Datum pregleda	5.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4840131
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.10.2022
Površina u prometu	1.351,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.025.901,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	136.694,92
Datum ugovora	19.08.2022

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
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2
K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

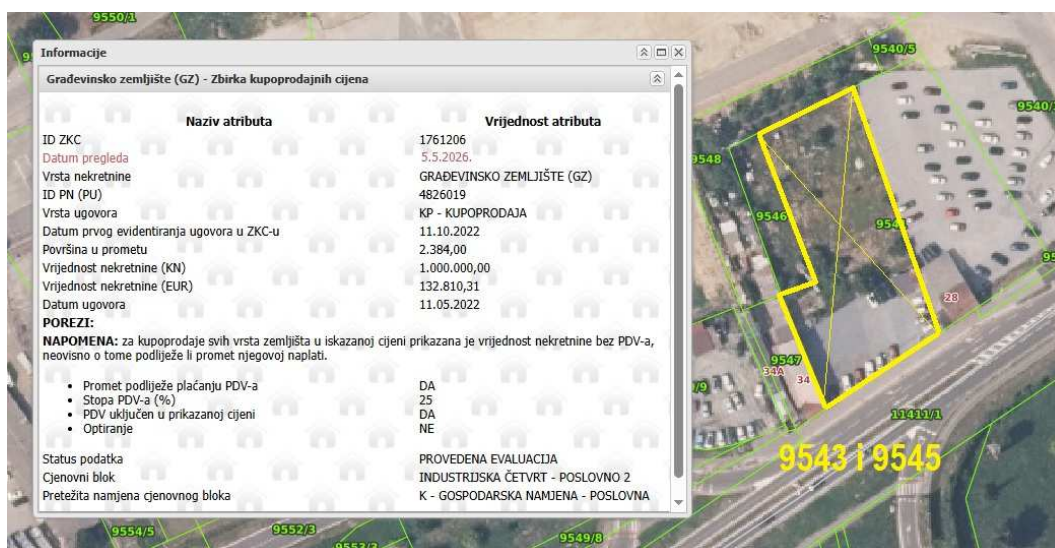
Odabrana poredbena transakcija 1(3)



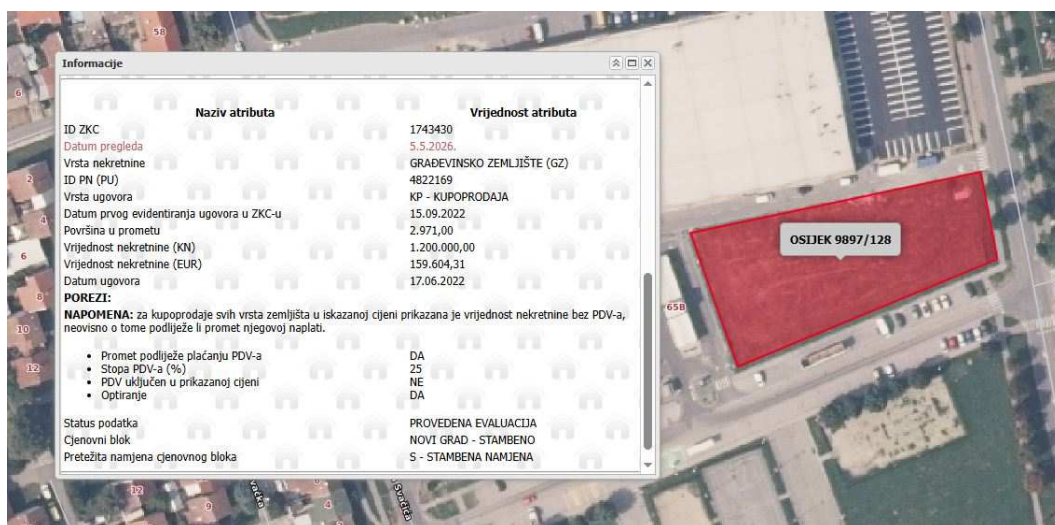
Odabrana poredbeni transakcija 2(4)



Odabrana poredbeni transakcija 3(5)



Odabrana poredbeni transakcija 4(11)



Odabrana poredbena transakcija 5(12)

9.3.3. Analitički postupak izračuna jedinične cijene zemljišta u građevinskoj zoni u namjeni „K”- Gospodarskoj namjeni – poslovnoj

Obilježja poredbenih nekretnina

Rd. br. (iz ZKC-a)	ID ZKC	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1 (3)	1759084	101,18	1351	K-GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,00	1.
2 (4)	1455345	79,48	2296	K-GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,00	1.
3 (5)	1466451	78,40	1098	K-GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,00	1.
4 (11)	1761206	41,78	2384	K-GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,00	1.
5 (12)	1743430	53,72	2971	K-GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,00	1.

Napomena: Jedinična cijena TR 4(11) u izvadku iz ZKC-a sadrži i PDV ista je u daljnjem izračunu umanjena za PDV 25%

Usporedba obilježja procjenjivane i usporednih nekretnina

Rd. br. (iz ZKC-a)	Mikrolokacija nekretnine	Površina [m ²]	Kis - koeficijent izgrađenosti	Odnos širine i dubine čestice	Denivelacije na površini	Pravni status (tereti i ograničenja)	Spremnost na gradnju
Procjenjivana nekretnina	Izvrсна	1381	3	1,5:1	NE	NEMA	DA
1 (3)	➡	➡	➡	↓	➡	➡	➡
2 (4)	➡	↓	➡	↓	➡	➡	➡
3 (5)	➡	➡	➡	↓	➡	➡	➡
4 (11)	➡	↓	➡	↓	➡	➡	➡
5 (12)	➡	↓	➡	➡	➡	➡	➡

Zaključak

Analizom 8 kriterija odabranih poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu usvajam da odabrane poredbene nekretnine imaju dovoljno podudarnosti za usporedbu i izračun jedinične cijene procjenjivane nekretnine (članak 19 i 35 PPVN).

LEGENDA



Bolje

Isto ili
približno isto

Lošije

Međuvremensko izjednačenje

Rd. br. (iz ZKC-a)	Kupoprodajna cijena [€/m²]	Datum transakcije	Bazni indeks (dan kupoprodaje)	Bazni indeks (dan vrednovanja)	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1 (3)	101,18	19.8.2022	139,65	234,02	1,68	169,55
2 (4)	79,48	6.4.2021	122,17		1,92	152,25
3 (5)	78,40	6.4.2021	122,17		1,92	150,18
4 (11)	41,78	11.5.2022	140,80		1,66	69,44
5 (12)	53,72	17.6.2022	140,80		1,66	89,29

Interkvalitativno izjednačenje

Rd. br. (iz ZKC-a)	Kupoprodajna cijena [€/m²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m²]	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena [€/m²]
1 (3)	101,18	169,55	3,0	3,0	1,00	169,55
2 (4)	79,48	152,25	3,0		1,00	152,25
3 (5)	78,40	150,18	3,0		1,00	150,18
4 (11)	44,57	69,44	3,0		1,00	69,44
5 (12)	53,72	89,29	3,0		1,00	89,29

Statistička obrada

Rd. br. (iz ZKC-a)	K.č. br.	k.o.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1 (3)	9539/1; 9540/2	OSIJEK	169,55	34,42%	43,41	1884,64
2 (4)	9150/1	OSIJEK	152,25	20,70%	26,11	681,48
3 (5)	9151/1	OSIJEK	150,18	19,06%	24,04	577,75
4 (11)	9543; 9545	OSIJEK	69,44	44,95%	56,70	3214,84
5 (12)	9897/128	OSIJEK	89,29	29,22%	36,85	1358,25
Suma:			630,71			7716,95
Prosjek:			126,14			1543,39
Standardno odstupanje:			39,29	31,14%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja					78,57	

Zbog statističkih ograničenja propisanih u članku 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) isključuju se transakcije TR 4(11), iz daljeg izračuna

Usvojene poredbene nekretnine za 2. iteraciju

Rd. br. (iz ZKC-a)	Cjenovni blok	K.č. br.	k.o.	ID ZKC	ID PN (PU)	Datum transakcije
1 (3)	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	9539/1; 9540/2	OSIJEK	1759084	4840131	19.8.2022
2 (4)	RETFALA - POSLOVNO	9150/1	OSIJEK	1455345	4500736	6.4.2021
3 (5)	RETFALA - POSLOVNO	9151/1	OSIJEK	1466451	4515507	6.4.2021
4 (12)	NOVI GRAD- STAMBENO	9897/128	OSIJEK	1743430	4822169	17.6.2022

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Izvršeno u prvoj iteraciji izračuna

Statistička obrada

Rd. br. (iz ZKC-a)	K.č. br.	k.o.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1 (3)	9539/1; 9540/2	OSIJEK	169,55	20,84%	29,24	854,84
2 (4)	9150/1	OSIJEK	152,25	8,50%	11,93	142,33
3 (5)	9151/1	OSIJEK	150,18	7,03%	9,86	97,25
4 (12)	9897/128	OSIJEK	89,29	36,37%	51,03	2603,99
Suma:			561,26			3698,40
Prosjek:			140,32			924,60
Standardno odstupanje:			30,41	21,67%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja					60,81	

Zbog statističkih ograničenja propisanih u članku 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) isključuju se transakcije TR 4(12), iz daljeg izračuna

Usvojene poredbene nekretnine za 3. iteraciju

Rd. br. (iz ZKC-a)	Cjenovni blok	K.č. br.	k.o.	ID ZKC	ID PN (PU)	Datum transakcije
1 (3)	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	9539/1; 9540/2	OSIJEK	1759084	4840131	19.8.2022
2 (4)	RETFALA - POSLOVNO	9150/1	OSIJEK	1455345	4500736	6.4.2021
3 (5)	RETFALA - POSLOVNO	9151/1	OSIJEK	1466451	4515507	6.4.2021

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Izvršeno u prvoj iteraciji izračuna

Statistička obrada

Rd. br. (iz ZKC-a)	K.č. br.	k.o.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1 (3)	9539/1; 9540/2	OSIJEK	169,55	7,77%	12,23	149,52
2 (4)	9150/1	OSIJEK	152,25	3,23%	5,08	25,80
3 (5)	9151/1	OSIJEK	150,18	4,54%	7,15	51,10
Suma:			471,98			226,42
Prosjeck:			157,33			75,47
Standardno odstupanje:			8,69	5,52%		
pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja					17,38	

Izračun jedinične vrijednosti

Rd. br. (iz ZKC-a)	K.č. br.	k.o.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m ²)
1 (3)	9539/1; 9540/2	OSIJEK	169,55	33,33%	56,52	157,33
2 (4)	9150/1	OSIJEK	152,25	33,33%	50,75	
3 (5)	9151/1	OSIJEK	150,18	33,33%	50,06	

Jedinična vrijednost zemljišta u građevinskoj zoni k.č.br 9824/24 k.o Osijek:	157,33	€/m ²
---	--------	------------------

9.3.4. Rekapitulacija

REKAPITULACIJA:

SVEUKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :	Namjena	Površina prema namjeni (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Procjenjena vrijednost
k.č. br. 9824/24, k.o. Osijek	K - Gospodarska namjena - poslovna	1.381	157,33	217.266,73 €
UKUPNO:				217.266,73 €

SVEUKUPNO (zaokruženo):

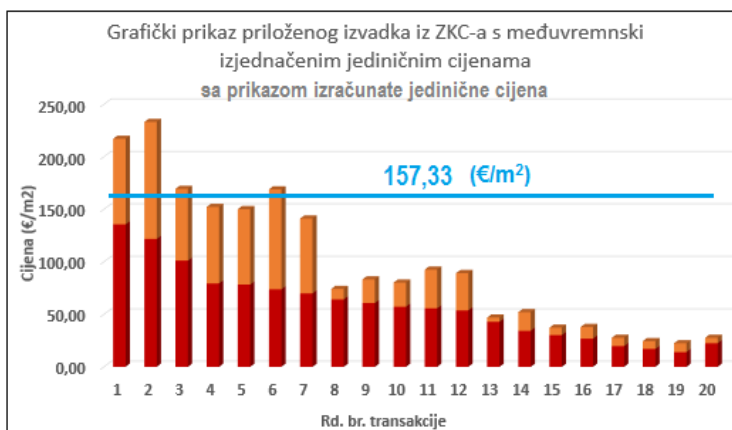
217.000,00 €

Zaokruženo prema uputi o načinu zaokruživanja procjenjenih 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)

Napomena:

1. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu
2. U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan PDV (Prodavatelj nije u sustavu PDV-a)
3. Porez na promet nekretnina nije sadržan u tržišnoj vrijednosti nekretnine

9.3.5. Grafički prikaz izračunate
jedinične cijena zemljišta u
odnosu na međuvremenski
izjednačene jedinične
vrijednosti iz priloženog
izvadka iz ZKC-a



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, 07. 05. 2026. godine

Jurica Vrdoljak dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

DiT GRUPA d.o.o.

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



11. ZAKLJUČAK



BROJ ELABORATA:	E – 121 / 2026
DATUM OČEVIDA:	20. 4. 2026. i 30. 4. 2026.
DATUM VREDNOVANJA:	20. 4. 2026.
DATUM KAKVOĆE	20. 4. 2026.

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA: Osječko – baranjska županija	GRAD/OPĆINA: Osijek
NASELJE: -	ADRESA: IT park Osijek BB, Osijek

► Podaci o nekretnini

PREDMET PROCJENE:	Građevinsko zemljište
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL:	Osijek
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK:	22118
ZK. ČESTICA:	9824/24
KATASTARSKA OPĆINA:	Osijek
PROCJENJIVANA POVRŠINA:	1381 m ²
UKUPNA POVRŠINA:	1381 m ²
ZABILJEŽBE I TERETI:	Bez zabilježbi i tereta -prema priloženom Zk. Izvratku

► PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

k.č.br. 9824/24	k.o. Osijek	217.000,00 €
-----------------	-------------	--------------

► 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

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.grad

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnine



12. PRILOZI

12.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 15.04.2026. 08:13

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18228/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22118

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9824/13	IT park Osijek ORANICA			1598 1598	
2.	9824/15	IT park Osijek ORANICA			2269 2269	
3.	9824/16	LONČARICA MALA ORANICA			619 619	
4.	9824/20	IT park Osijek ORANICA			2965 2965	
5.	9824/22	IT park Osijek ORANICA			1628 1628	
6.	9824/24	IT park Osijek ORANICA			1381 1381	
7.	9824/25	ORANICA LONČARICA MALA ORANICA			278 278	
8.	9824/26	LONČARICA MALA ORANICA			100 100	
		UKUPNO:			10838	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OSIJEK, OIB: 30050049642, FRANJE KUHAČA 9, 31000 OSIJEK	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22118

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.			
12.1	Zaprimljeno 02.12.2021.g. pod brojem Z-21072/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 9824/25, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. OV-5502/2021 24.11.2021, radi izgradnje, pristupa, razvoja, korištenja i održavanja elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) podzemnog svjetlovodnog kabela u Gackoj ulici za IT park u Osijeku, u dužini od 51 m, na kčbr. 9824/25, za korist: HT D.D., OIB: 81793146560, RADNIČKA CESTA 21, 10000 ZAGREB		
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.08.2022.g. pod brojem Z-13513/2022 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 24311, UGOVOR O OSNIVANJU I PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA NA KČBR. 9824/19 I 9824/20 U K.O. OSIJEK 22.07.2022, uknjižuje se pravo građenja na kčbr. 9824/19 i kčbr. 9824/20 upisane u A I, radi izgradnje gospodarske građevine za obavljanje IT djelatnosti, na rok od 50 godina.		
15.			
15.1	Zaprimljeno 21.01.2025.g. pod brojem Z-1036/2025 Prvenstveni red upisa: Z-966/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 9824/13, 9824/15, 9824/16, 9824/20, 9824/22, 9824/24, 9824/25, 9824/26, Zaprimljeno 20.03.2013. broj Z-2880/13 Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 01.02.2013.g., br.OV-2151/13, uknjižuje se pravo služnosti na nekretninama u A (kroz staru k.č.br. 9824/6), radi izgradnje i održavanja Kabela KB 10(20) kV TS 110/10 kV Osijek 3 TS 10(20)/0,4 kV Osijek 285 (Oasis), za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
16.			
16.1	Zaprimljeno 21.01.2025.g. pod brojem Z-1036/2025 Prvenstveni red upisa: Z-966/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 9824/13, 9824/15, 9824/16, 9824/20, 9824/22, 9824/24, 9824/25, 9824/26, Zaprimljeno 02.03.2009. broj Z-2267/09 Temeljem Ugovora broj IZ-9824/1 o ustanovljenju prava služnosti na zemljištu od 2.09.2008. broj OV-13529/08 uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja kabela 110 Kv TS Osijek 3 - TS Osijek na nekretninama u A (stara kčbr. 9824/1), za korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		
17.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22118

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 21.01.2025.g. pod brojem Z-1036/2025 Prvenstveni red upisa: Z-15375/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 9824/16, 9824/26, Na temelju Ugovora o sklapanju ugovora o osnivanju prava služnosti radi izgradnje, održavanja, zamjene i rekonstrukcije transformatorske stanice TS 20/0,4 kV Osijek 295, kabela KB 20kV interpolacija TS Osijek 295 i niskonaponske KBNN mreže iz TS Osijek 295 od 23.09.2019., klasa: 944-17/19-01/45, urbroj: 2158/01-14-01/02-19, uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje, održavanja, zamjene i rekonstrukcije transformatorske stanice TS 20/0,4 kV Osijek 295 površine 24m2, kabela KB 20 kV interpolacija TS Osijek 295 i niskonaponske KBNN mreže iz TS Osijek 295 u duljini od 567m, širine 1,00 m, ukupne površine služnosti 567m2, na kčbr. 9824/16 i kčbr. 9824/26 (stara kčbr. 9824/16) i kčbr. 9824/17 u A, za korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.04.2026.

12.2. Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 05.05.2026. 20:07

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 24863

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD OSIJEK, FRANJE KUHAČA 9, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	30050049642

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9824/24	IT park Osijek	1381	76		
			ORANICA	1381			
Ukupna površina katastarskih čestica				1381			

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

12.3. Izvodi iz katastarskog plana



12.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (ID Izvadka 78476)

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JURICA VRDOLJAK (74101705551)

ID Izvadka: 78476

1	R.B.R. NEKRETNOST	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA, OSJEK	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 341, OSJEK	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA, OSJEK	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA, OSJEK	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 339, OSJEK	ŠANDORA PETEFIJA, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		9150/3		9150/1	9151/1	1/32
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OSJEK		OSJEK	OSJEK	OSJEK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)		1351	780	1351	1098	2296
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		675,50	780	1351	1098	2296
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2				
10	K.Č.	KATASTAR	9539/1, 9540/2	9150/3	9539/1, 9540/2	9150/1	9151/1
11	K.O.		OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
12	NAMJENA		K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		135,71	121,79	101,18	79,48	78,40
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.10.2022	06.04.2021	19.08.2022	06.04.2021	06.04.2021
18	CJENOVNI BLOK		INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	RETFALA - POSLOVNO	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	RETFALA - POSLOVNO	RETFALA - POSLOVNO
19	STATUS PODATAKA		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	GACKA, OSJEK	SVILAJSKA ULICA 30, OSJEK	BISTRIČKA 22, OSJEK	SVILAJSKA ULICA, OSJEK	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDICA 34, OSJEK	JOSIPA REIHL- KIRA 53, OSJEK	JOSIPA REIHL- KIRA 1A, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	9826/5						
6	K.O.	OSJEK						
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	6328	251	296	6186	2384	2971	2971
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	674	251	296	6186	2384	2971	2971
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	674/6328						
10	K.Č.	9826/5	9176/9	9741/9	9175/4, 9175/6, 9176/1	9543, 9545	9897/128	9897/128
11	K.O.	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK	OSJEK
12	NAMJENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	70,00	64,18	60,81	57,29	55,71	53,72	42,91
16	PODLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	DA	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.06.2020	03.02.2025	29.01.2024	01.12.2023	11.05.2022	17.06.2022	06.05.2025
18	CIJENOVNI BLOK	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 3	RETFALA - POSLOVNO	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	RETFALA - POSLOVNO	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	NOVI GRAD - STAMBENO	NOVI GRAD - STAMBENO
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	VILAJSKA 23, OSIJEK	ZAPADNO PREDGRADE, OSIJEK	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA, OSIJEK	NAŠIČKO NASELJE, OSIJEK	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA, OSIJEK	SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA, OSIJEK	BISTRIČKA ULICA, OSIJEK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	9172/2,9173						
6	K.O.	OSIJEK, OSIJEK						
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	4663	1886	592	1988	10559	12363	2340
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2331,50	1886	592	1988	10559	12363	2340
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/2						
10	K.Č.	9172/2, 9173	9705/4	9695/1	9538/11	9538/1	9538/1	9740/17, 9740/18
11	K.O.	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK	OSIJEK
12	NAMJENA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	34,31	30,22	26,90	19,82	17,00	13,99	22,45
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.01.2023	07.10.2024	09.06.2023	24.10.2023	14.09.2023	24.10.2022	06.09.2024
18	CIJENOVNI BLOK	RETFALA - STAMBENO 4	INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 5	INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 5	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 9539/1, 9540/2 k.o. OSIJEK	PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK - JAVNI NATJEČAJ
10	k.č. 9175/4, 9175/6, 9176/1 k.o. OSIJEK	PRODAVATELJ JE GRAD OSIJEK - JAVNI NATJEČAJ

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IT PARK OSIJEK BB, OSIJEK odnosno na k.č. 9824/24 k.o. 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}\$ su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

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

KLASA: 940-01/26-03/59

URBROJ: 2158-1-14-2/2-26-4

OSIJEK, 7.5.2026.

IZRAĐIO/IZRADILA:
BRASLAV PELZER

ODOBRIO/ODOBRILA:



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, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – 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 (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hlodroom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, 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, retencije, 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 procjembenog 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:	Građevinsko zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina:	k.č.br. 9824/24 k.o Osijek
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	IT Park Osijek BB, 31000 Osijek
2. PODACI ZA IZRADU PROCJENE	
2.1. Svrha izrade elaborata:	Svrha izrade ovog procjembenog elaborata je prodaja nekretnine putem javnog natječaja
2.2. Datum vrednovanja:	Dan kakvoće i dan vrednovanja definirati kao dan očevida
2.3. Datum kakvoće:	
2.4. Ostalo:	-
2. OSTALI PODACI NEOPHODNI ZA IZRADU PROCJEMBENOG ELBORATA	
1. Dan kakvoće i dan vrednovanja (ako su identični) definirati kao kao dan očevida, 2. Procjene dostaviti u digitalnom obliku, digitalno potpisane. 3. Za poredbene transakcije koristiti i transakcije starije od 4 godine. 4. Procjembeni elaborat izraditi prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku (NN 105/2015).	

Mjesto i datum: U Osijeku, 19. travnja 2026. godine

