

**Procjenitelj:** mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.  
Delnička 2C, Osijek, [tstefic@gmail.com](mailto:tstefic@gmail.com), 098/566-376



|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NARUČITELJ:</b>     | OŠ Ivane Brlić Mažuranić, OIB: 39053661935<br>Trg dr. Franje Tuđmana 5, 31224 Koška |
| <b>VLASNIK:</b>        | OŠ Ivane Brlić Mažuranić, OIB: 39053661935<br>Trg dr. Franje Tuđmana 5, 31224 Koška |
| <b>SVRHA:</b>          | Prodaja                                                                             |
| <b>NEKRETNINA:</b>     | Građevinsko zemljište                                                               |
| <b>LOKACIJA:</b>       | Josipa Kozarca, k.č.br. 153/2, k.o. Koška                                           |
| <b>OZN.ELABORATA:</b>  | PVN-25-41                                                                           |
| <b>MJESTO I DATUM:</b> | Osijek, 17.06.2025. godine                                                          |

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (PROCJEMBENI ELABORAT)

PROCJENITELJ:   
  
mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

## 1. OPĆI DIO

### 1.1. SADRŽAJ

|        |                                                                                                                  |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | OPĆI DIO .....                                                                                                   | 2  |
| 1.1.   | SADRŽAJ .....                                                                                                    | 2  |
| 1.2.   | RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I<br>PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ..... | 3  |
| 1.3.   | IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....                                                                      | 4  |
| 1.4.   | PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA .....                                                                  | 4  |
| 2.     | TEHNIČKI DIO .....                                                                                               | 5  |
| 2.1.   | OPIS I OSNOVNI PODACI.....                                                                                       | 5  |
| 2.2.   | ZADATAK I SVRHA .....                                                                                            | 5  |
| 2.3.   | REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....                                           | 6  |
| 2.3.1. | KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA .....                                                                      | 9  |
| 2.4.   | PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....                                            | 11 |
| 2.5.   | PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE .....                                                                 | 12 |
| 2.6.   | IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI .....                                                                                    | 12 |
| 2.7.   | ZAKLJUČAK .....                                                                                                  | 22 |
| 3.     | PRILOZI .....                                                                                                    | 23 |
| 3.1.   | KOPIJA KATASTARSKOG PLANA .....                                                                                  | 23 |
| 3.2.   | IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA .....                                                                        | 24 |
| 3.3.   | INDEKSI CIJENA .....                                                                                             | 24 |
| 3.4.   | IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA .....                                                                     | 25 |

## 1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA („2. imenovanje“)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog 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 posrednim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.</p> <p>Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražio mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.</p> <p>Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.</p> <p>Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otkus svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.</p> <p>Uputa o pravnom lijeku:<br/>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. Tuzba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.</p> <p>DOSTAVITI:<br/>1. Tihomir Štefić, Osijek, Delnička ulica 2C<br/>2. Primatelja-evidije.</p> <p>514/UP1710032401757/5</p> |
| <p><br/><b>REPUBLIKA HRVATSKA</b><br/><b>MINISTARSTVO PRAVOSUDBA, UPRAVE</b><br/><b>I DIGITALNE TRANSFORMACIJE</b></p> <p>KLASA: UP1710-03/24-01/757<br/>URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05<br/>Zagreb, 25. studenog 2024.</p> <p>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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Tihomira Štefića, magistra inženjera građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi</p> <p><b>RJEŠENJE</b></p> <p>I. Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.</p> <p>II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.</p> <p>Obrazloženje</p> <p>Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Imenovani je zahijevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodetije Sveučilišta u Splitu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju građevinarstvo – konstruktorski smjer i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, polisu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-431/2020 od 11. studeni 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.</p> <p>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</p> <p>514/UP1710032401757/5</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno.

Osijek, 17.06.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.



### 1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

(„3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature“)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica, DGIZ, Zagreb, 2016. godine (ISBN: 978-953-7592-18-9)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- PPUO Koška (Službeni glasnik Općine Koška broj 1/06, 4/06-ispravak, 4/14, 10/15, 1/16-ispravak i pročišćeni tekst, 4/18, 6/18- pročišćeni tekst, 7/24 i 8/24-pročišćeni tekst)
- PPUO Donja Motičina (Službeni glasnik Općine Donja Motičina broj 3/06, 4/11, 2/13, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 5/17, 5a/17-pročišćeni tekst, 6/18, 7/18-pročišćeni tekst, 1/23 i 2/23-pročišćeni tekst)
- PPUO Satnica Đakovačka (Službeni glasnik Općine Satnica Đakovačka broj 2/06, 3/13, 8/17, 9/17-pročišćeni tekst, 5/18, 6/18-pročišćeni tekst, 3/19 i 4/19-pročišćeni tekst)
- PPUO Feričanci (Službeni glasnik Općine Feričanci broj 36/04, 64/09, 6/11, 3/15, 8/16, 9/16-pročišćeni tekst, 3/22, 4/22-pročišćeni tekst i 02/25)
- PPUO Marijanci (Službeni glasnik Općine Marijanci broj 3/06, 3/12, 6/18, 7/18-pročišćeni tekst, 6/24 i 7/24-pročišćeni tekst)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q4 2024)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2022. do 2024. godine (<http://www.obz.hr>)

## 2. TEHNIČKI DIO

### 2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište koje se nalazi u središtu mjesta na ulici koja je sjeverni ulaz u mjesto. Na čestici nema građevina i nekretnina je uređena i održavana kao zelena površina s nekoliko planiranih i samoniklih višegodišnjih nasada koji nisu održavani. Nekretnina je upisana na k.č.br. 153/2, k.o. Koška i stanje navedeno u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem na terenu (ORANICA). Cijela površina zemljišta uređena je i održavana kao zelena površina, a pristup čestici je moguć javne površine.

### 2.2. ZADATAK I SVRHA

(„4. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje“)

#### ZADATAK

**OSNOVNA ŠKOLA IVANA BRLIĆ MAŽURANIĆ**

OIB: 39053661935

Trg Franje Tuđmana 5, 31224 Koška

Procjenitelj: Tihomir Štefić, Delnička 2C, Osijek

Molim Vas za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine u Koškoj, k.č.br. 153/2, k.o. Koška, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG, ORANICA, ukupne površine 1219 m<sup>2</sup>, izvadak iz BZP-a, broj ZK uložka 1824 pri Općinskom sudu u Đakovu, zemljišnoknjižni odjel Našice. Procjena nam je potrebna u svrhu prodaje nekretnine.

Molim Vas da predmetni elaborat izradite u roku od 20 dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predlažemo 10.06.2025. godine.

U Koškoj, 10.06.2025. godine

  
NARUČITELJ

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine određuje se u svrhu prodaje nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz priloženih dokumenata i fotografija koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 10.06.2025. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti i to 10.06.2025. godine.

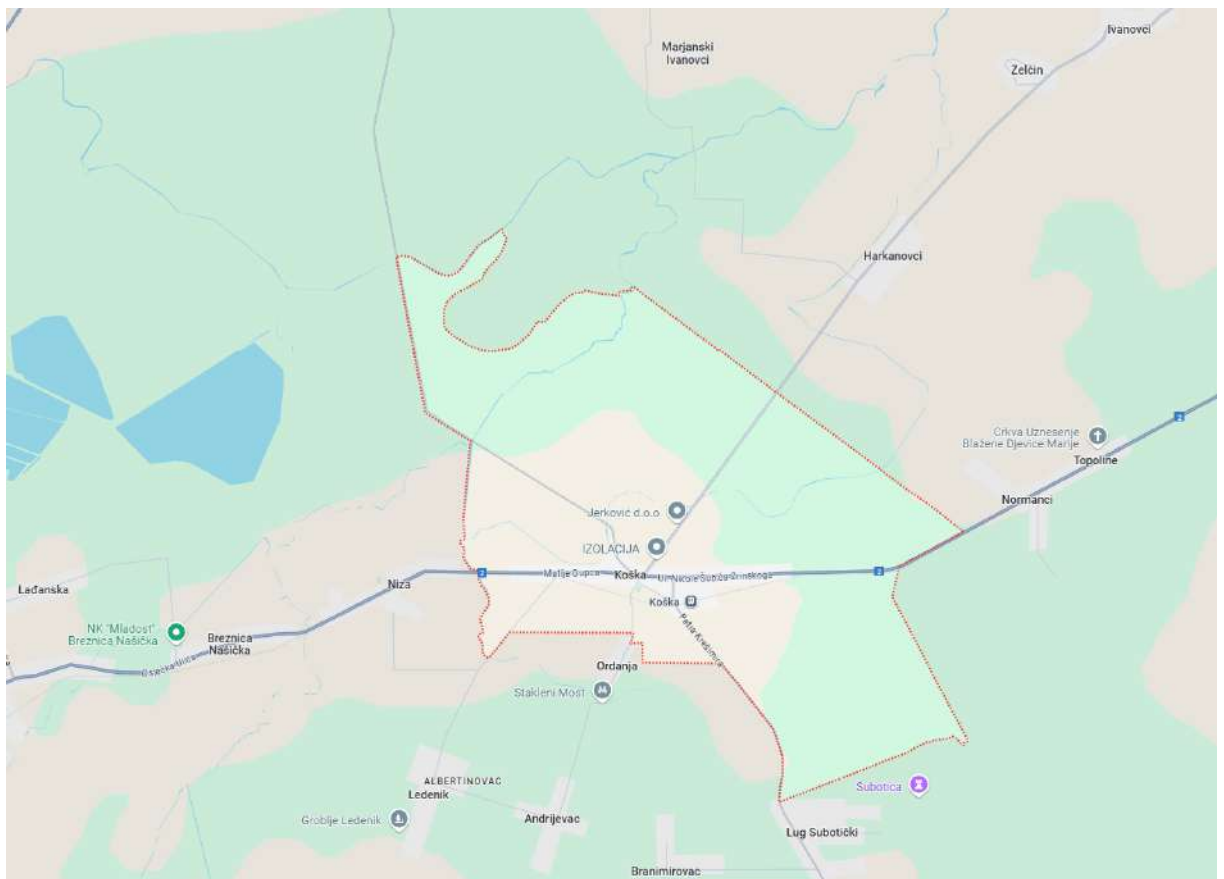
Osnovica za vrednovanje ove nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Osnovica je izražena u eurima.

### 2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

#### OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Koška je mjesto i općina u Hrvatskoj. Nalazi se nedaleko Našica u Osječko-baranjskoj županiji. Smještena uz Podravsku magistralu D2 i željezničku prugu Osijek-Zagreb u nizini istočno hrvatske ravnice na 96 - 100 metara nadmorske visine. Pripadajući poštanski broj je 31224, a telefonski pozivni 031, registarska pločica vozila NA (Našice). Od Našica i Valpova, administrativnih centara, udaljena je oko 18 km, od Osijeka 33 km. Koška je općinsko središte, a općini administrativno pripadaju naselja Andrijevac, Branimirovac, Breznica Našička, Koška, Ledenik, Lug Subotički, Niza, Normanci, Ordanja i Topoline. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine u općini Koška živi 3169 stanovnika od kojih je u mjestu Koška njih 1237.

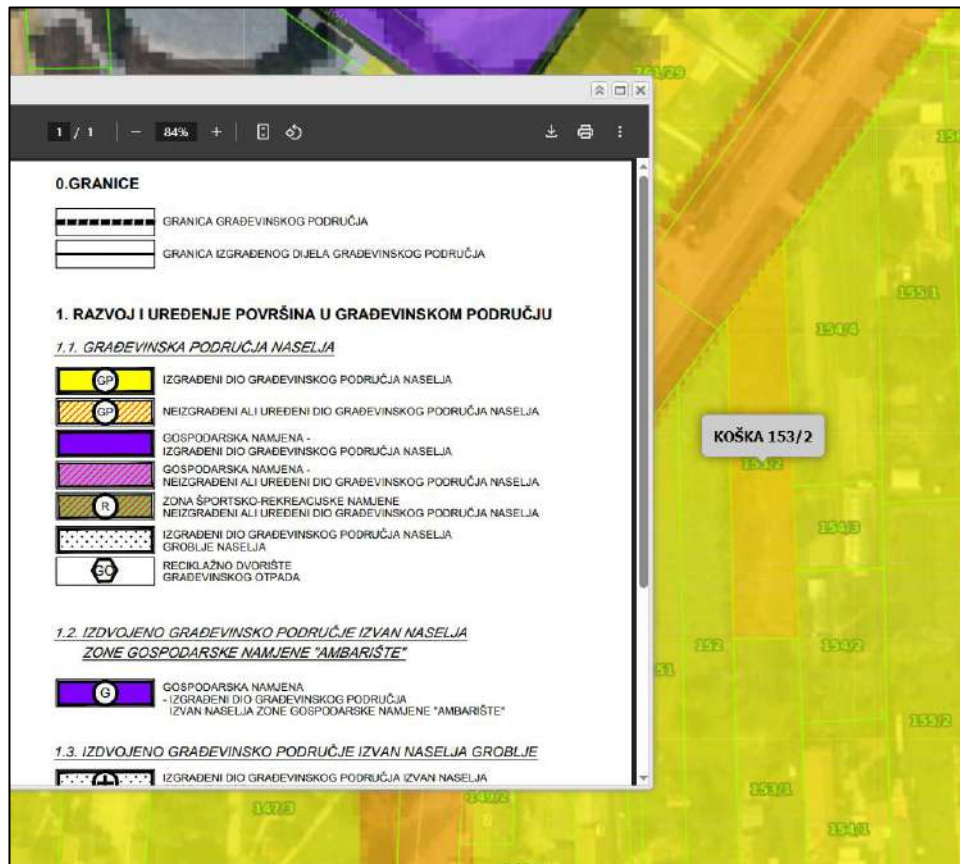


Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz užeg područja nekretnine (<https://geoportal.dgu.hr/>)

## PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



PPUO Koška – 4.D Građevinsko područje naselja Koška i Ordanja (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Prema trenutno važećem prostornom planu čestica se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Na čestici nema zgrada i trenutno je uređena, održavana i koristi se kao zelena površina na kojoj se nalazi nekoliko višegodišnjih nasada (stabla). Mjera korištenja nije propisana planom, ali je izražena je kroz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti od  $kig=0,6-0,8$  (čl.26. i 32. PPUO) i najveći dopušteni broj etaža  $E=Po+3-4$  nadzemne etaže (čl.42. i 43. PPUO). Prema navedenom mjera korištenja izračunati će se kao  $kis=kig \cdot E = 0,8 \cdot 5 = 4,0$ . Čestica je u građevinskom području, prve kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno.

### OPIS ZEMLJIŠTA:

Čestica je okvirno pravilnog oblika trapeza čije su stranice pravci. Čestica je okvirne širine oko 22,0 m (pravac JI-SZ, SZ međa, regulacijska linija) i 15,3 m (pravac I-Z, J međa) te dubine od oko 74,8 do oko 92,3 m (pravac S-J, I i Z međa). Trenutno je cijela površina zemljišta uređena, održavana i koristi se kao zelena površina na kojoj se nalazi i nekoliko višegodišnjih nasada.

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine nalaze se zgrade javne i poslovne namjene, a u širem okolišu obiteljske kuće uz koje se nalaze i pomoćne zgrade koje se koriste za potrebe tih kućanstava. Nekretnina se nalazi u sporednoj prometnijoj ulici koja predstavlja sjeverni ulaz u mjesto i spaja se i završava na glavnoj ulici mjesta koja se proteže u pravcu istok-zapad. Ovo područje komunalno je uređeno na razini primjernom mjestu ove veličine i sastoji se od dvosmjerne prometnice s obostranim pješačkim stazama, javnom rasvjetom, otvorenom oborinskom odvodnjom te svom dostupnom komunalnom infrastrukturom.

### 2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled iz pravca S prema čestici



Pogled iz pravca JI prema čestici (S dio čestice)



Pogled iz pravca Z prema čestici (S dio čestice)



Pogled iz pravca SZ prema čestici (J dio čestice)

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

(„7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina“)

Naselje Koška općinsko je središte i sastoji se od glavne ulice koja je i državna cesta i okvirno dijeli naselje na dvije slične površine. U ovoj ulici pretežno se nalaze obiteljske kuće s pomoćnim gospodarskim zgradama čije površine se protežu do kraja građevinskog područja i preko odnosno i na području poljoprivredne namjene. U središtu mjesta nalazi se manji broj javnih i poslovnih zgrada, a na sjevernom ulazu u mjesto i veća gospodarska zona. Mjesto je okruženo poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuju unutar obitelji i od nekoliko većih gospodarstvenika. Promet nekretnina se sastoji od manjeg broja vrsta i ukupnog broja nekretnina koje su uobičajene za mjesta ove veličine (građevinsko zemljište, obiteljske kuće, neznatan broj stanova i poslovnih prostora). U okolini mjesta primjetan je umjeren promet poljoprivrednog zemljišta.

Ukupno gledajući tržište nekretnina na ovom području nije razvijeno i za očekivati je kako se ono neće uskoro značajnije razvijati. Usprkos tome i kako se stanovništvo na ovom području bavi poljoprivrednom djelatnošću pretežno za vlastite potrebe, ali i kao izvor prihoda, može se očekivati stalna potražnja za ovom vrstom nekretnina. Obujam u prometu će prikazivati potrebe lokalnog stanovništva za proširenjem zemljišta u poljoprivrednoj namjeni, a izgledno je kako će on imati uzlaznu putanju. Ujedno je izgledno kako trend neće biti izraženije vrijednosti.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne tri godine na području ove općine i cijele županije dostupni su sljedeći podaci:

| Godina | Ukupna površina (m <sup>2</sup> ) | Prosječna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Broj kupopr. | Ukupna površina (m <sup>2</sup> ) | Prosječna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Broj kupopr. |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
|        | OPĆINA KOŠKA                      |                                      |              | Cijela OBŽ                        |                                      |              |
| 2024   | 15.796,00                         | 4,24                                 | 11           | 911.264,44                        | 4,75                                 | 541          |
| 2023   | 4.271,00                          | 1,50                                 | 3            | 2.120.712,29                      | 4,32                                 | 605          |
| 2022   | 32.036,00                         | 0,57                                 | 10           | 2.299.974,92                      | 3,34                                 | 581          |

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022.-2024.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji ima stalni porast cijene uz okvirno isti broj. Podatak koji značajnije odstupa je površina koja u 2024. nije ni polovica prethodnih godina. Značajni skokovi u svih podacima općine predmetne nekretnine potvrđuje nerazvijenost ovog tržišta. Kao pozitivan podatak pokazuje se jedinična cijena u prethodnoj godini koja je blizu prosjeka županije. Usprkos ovoj činjenici i kako ostali brojevi ne upućuju na isti zaključak izglednija je ocjena kako ovo tržište nije razvijeno i kako nije za očekivati kako će se podaci u skoroj budućnosti ustaliti.

Sveukupno gledajući tržište na ovom području nije razvijeno i dosadašnji podaci pokazuju kako se ovakvo stanje neće promijeniti niti u skoroj niti u daljnjoj budućnosti.

## 2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

(„8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora, 9. obrazloženje za odabir metode“)

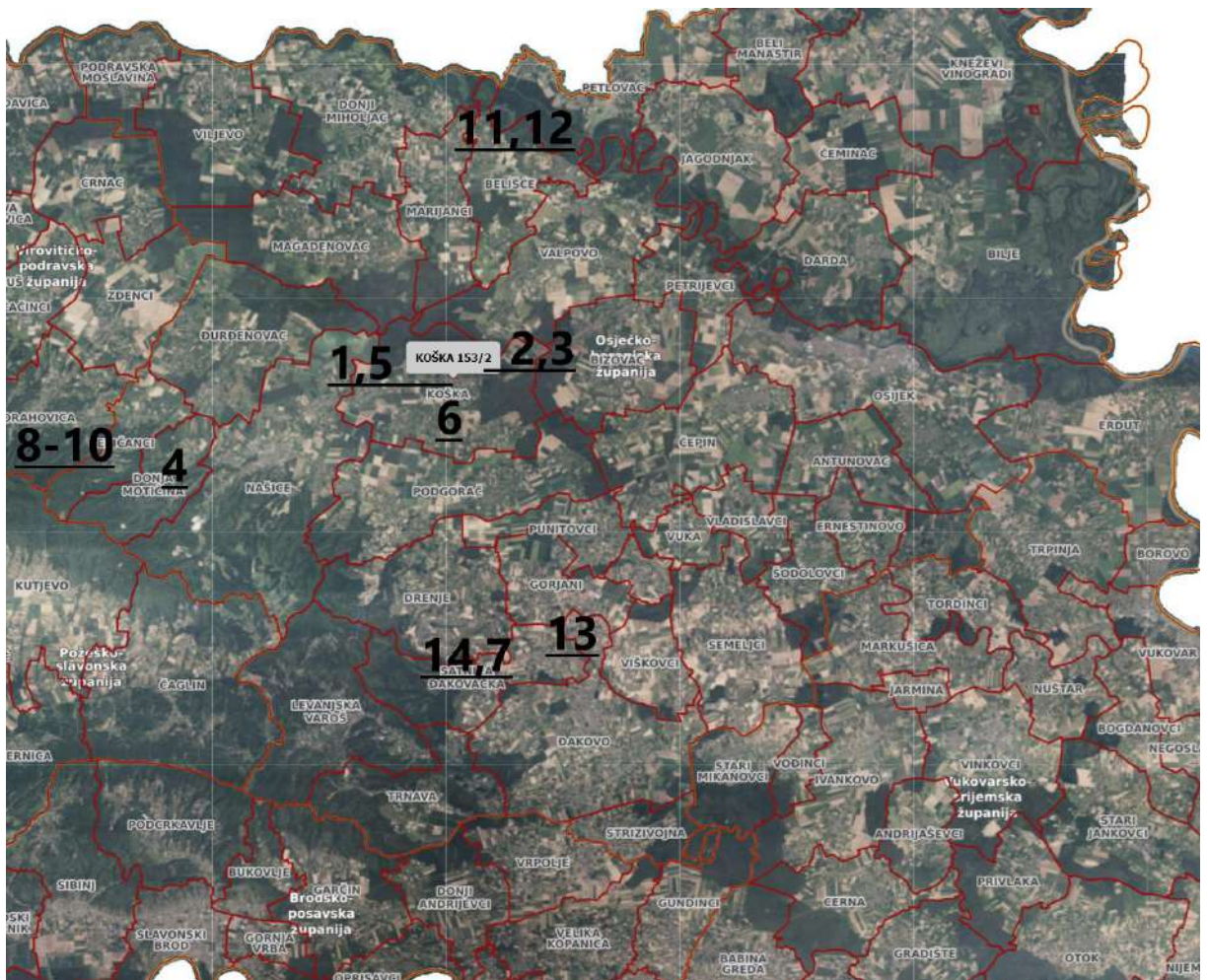
Svi podaci korišteni u ovom elaboratu pribavljeni su s izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, javno dostupnih portala (izvor je naveden uz svaki navedeni podatak) te očividom i mjerenjem na terenu.

Kako je predmet ove procjene građevinsko zemljište na kojem nema građevina procjena će se napraviti poredbenom metodom. Iako bi se nekretnina mogla iznajmiti i time stvarati prihode, a kako to nije njena izvorna namjena, prihodovna metoda nije prikladna za primjenu. Ujedno i kako na nekretnini nema građevina niti troškovna metoda nije prikladna za uporabu.

## 2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

(„10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, 11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti“)

Kako je za metodu procjene vrijednosti odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (sastavni dio elaborata) za poljoprivredno zemljište. Na izvatku za poljoprivredno zemljište navedeno je 5 nekretnina. U prvom grubom pregledu nije izostavljena niti jedna nekretnina te su sve nadalje detaljnije pregledana i opisane.

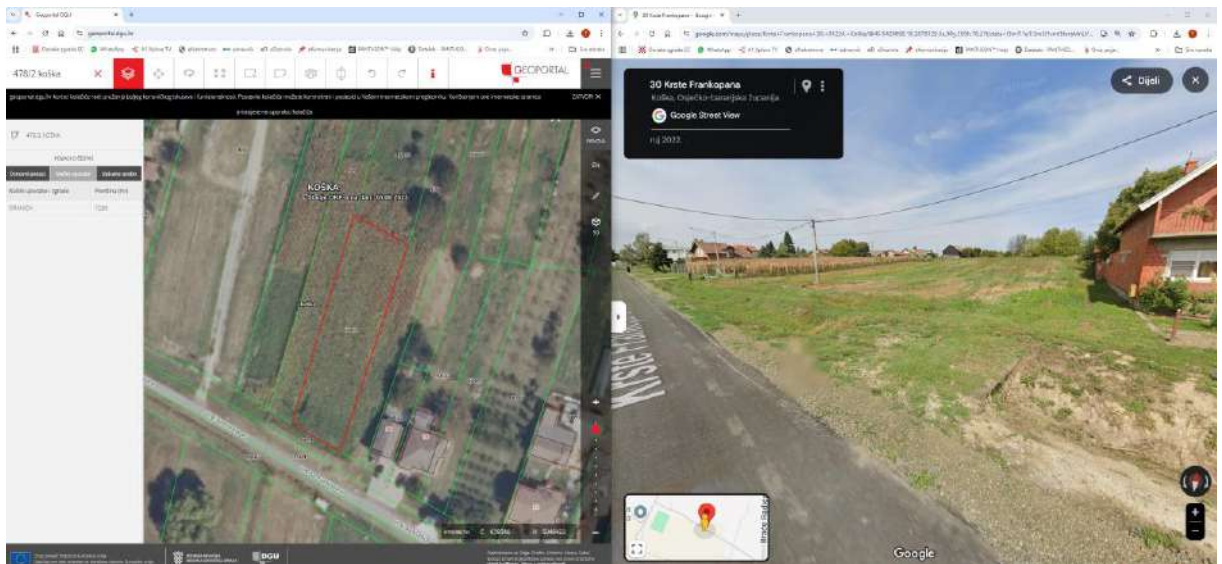


Prikaz poredbenih i predmetne nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Na portalima eNekretnine, oss.uredjenazemlja.hr i Geoportal provjereni su podaci za nekretnine s izvadaka što je prikazano i opisano za sve poredbene nekretnine u nastavku.

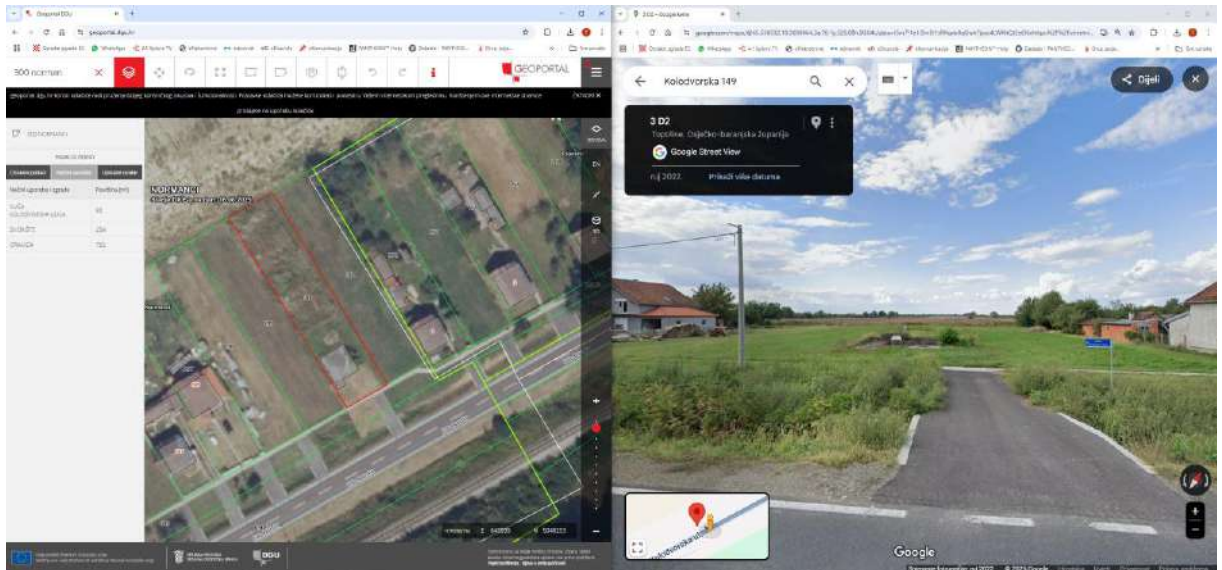
### Opis odabranih poredbenih nekretnina:

1. Ova poredbena nekretnina se nalazi u sporednoj ulici koja se prostire paralelno s glavnom ulicom u okvirnom središtu mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Usprkos tome što cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti pri prvom odabiru pri konačnom odabiru njena cijena se nalazi unutar dozvoljenih odstupanja i koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



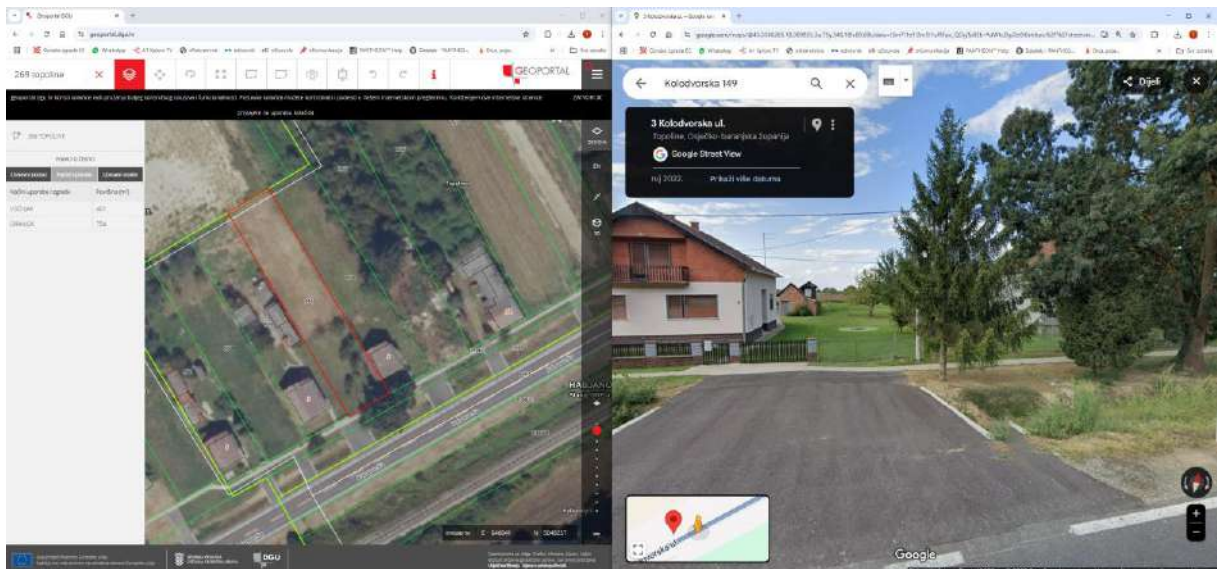
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

2. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubu susjednog mjesta koje je naslonjeno na mjesto predmetne nekretnine i na nekretnini nema građevina. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Ujedno i kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



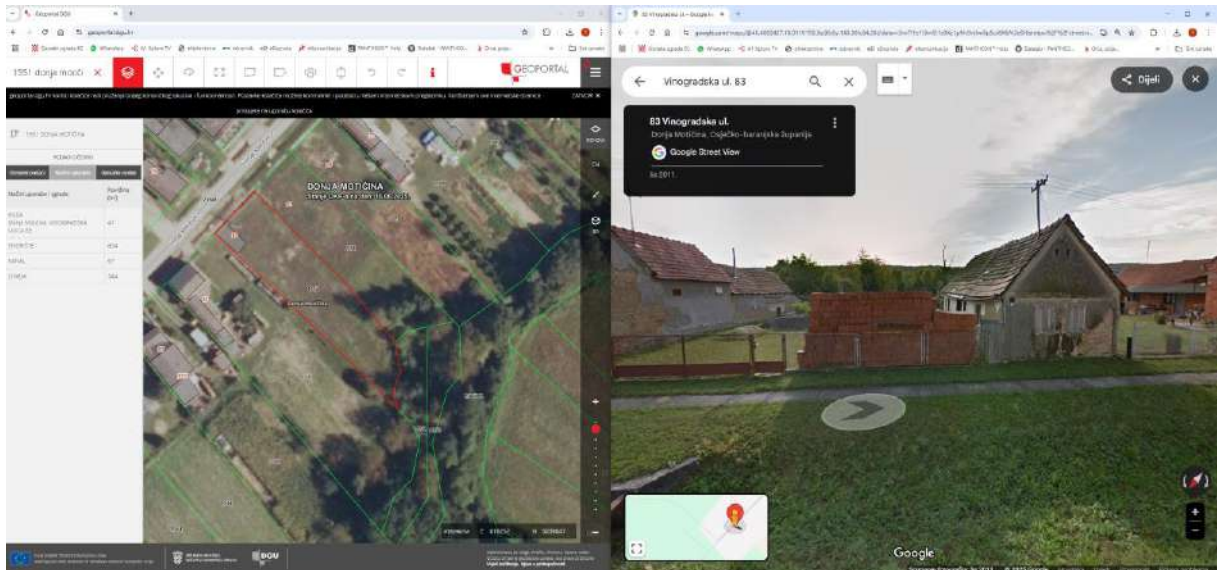
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

3. Ova poredbena nekretnina se nalazi u susjednom mjestu od predmetne odnosno sljedećem mjestu koje je naslonjeno na mjesto predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Ujedno i kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



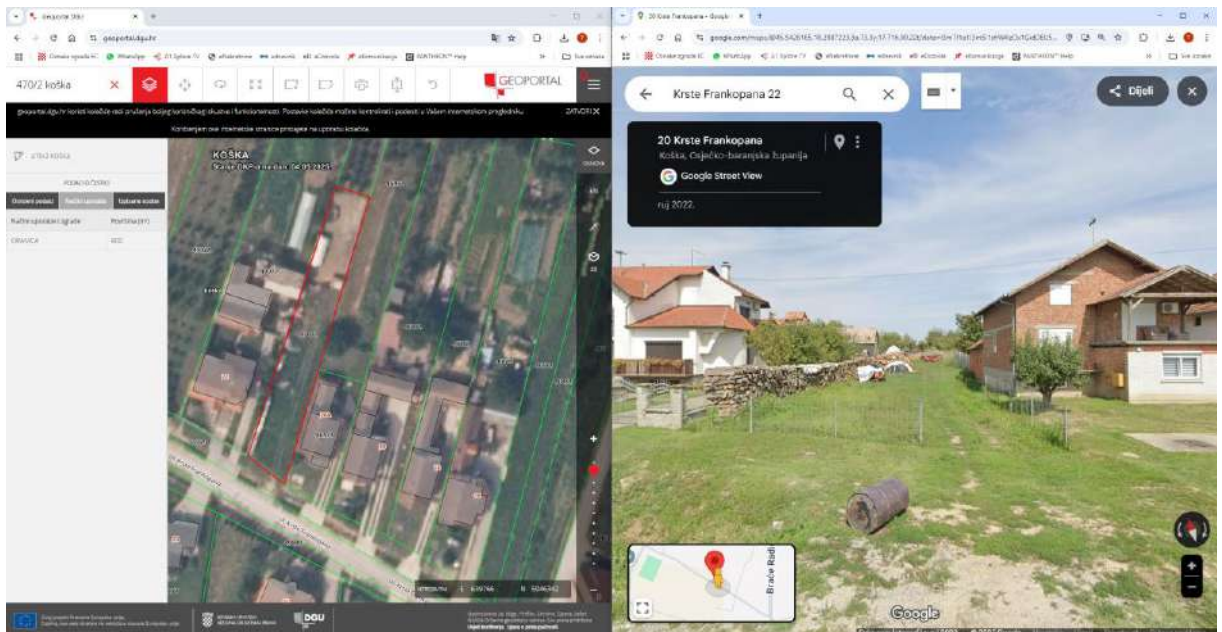
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

4. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.25. i 31. te 41. i 42. PPUO). Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



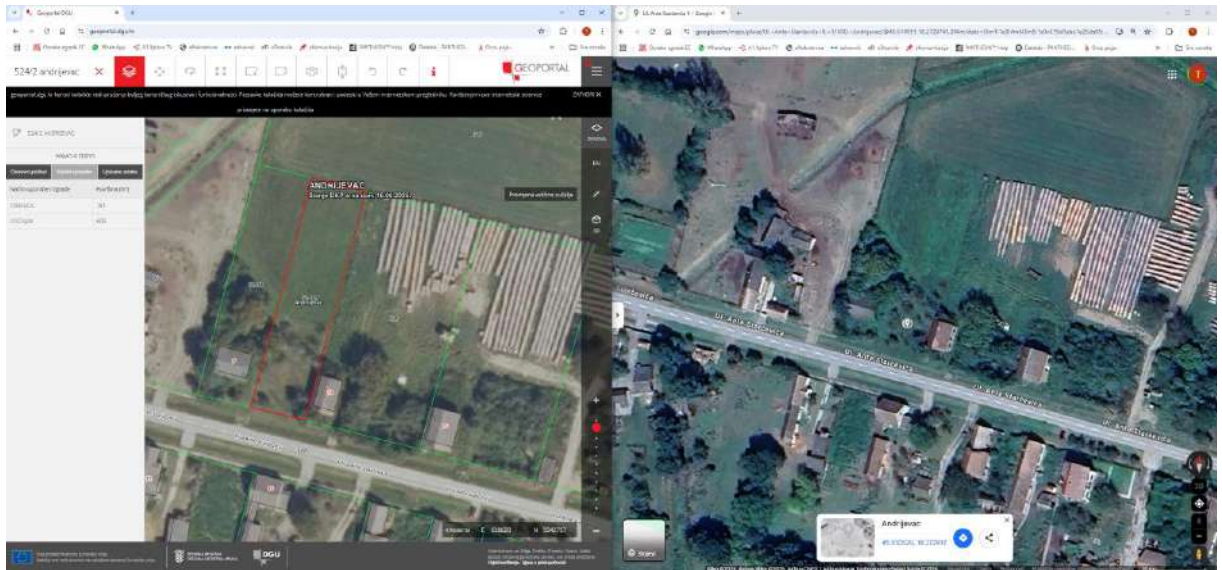
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

5. Ova poredbena nekretnina se nalazi u sporednoj ulici koja se prostire paralelno s glavnom u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



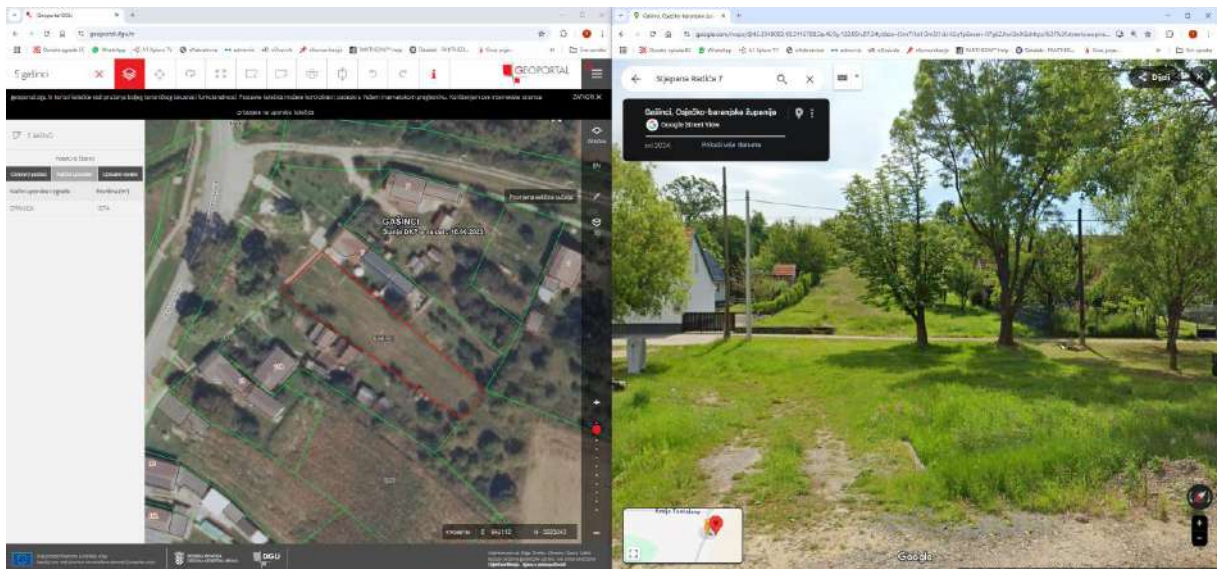
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

6. Ova poredbena nekretnina se nalazi u manjem susjednom mjestu nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



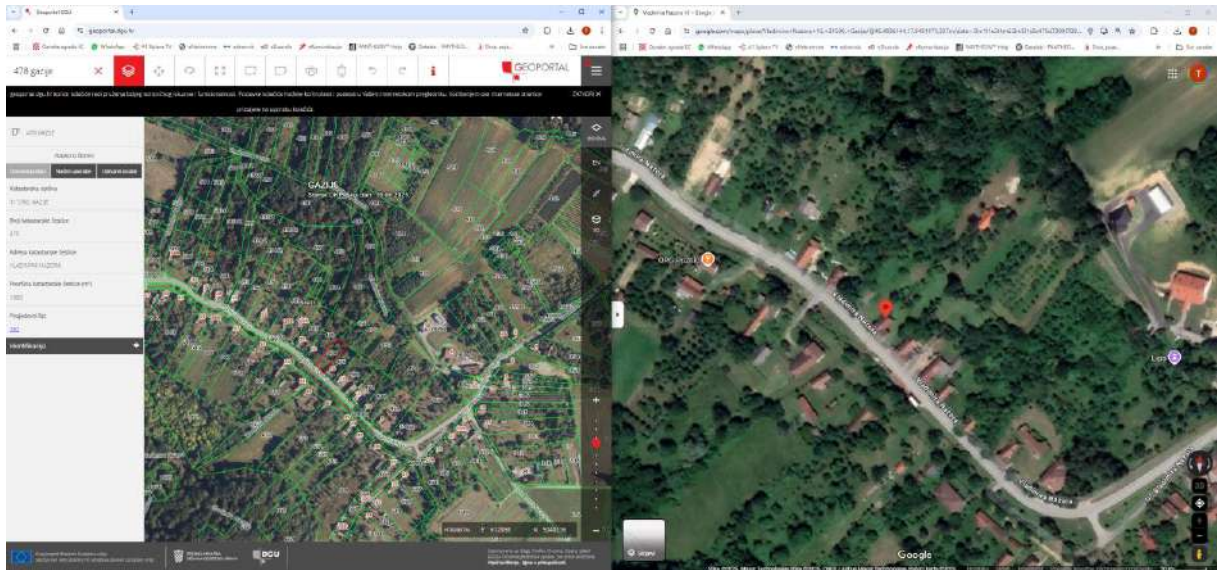
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

7. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama razlikuje od predmetne njena cijena kvalitativno će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna (čl.60. i 68. te 63.,69. i 70. PPUO). Kako svojim značajkama ne pokazuje dovoljno podudarnosti neće se koristiti pri prvom odabiru.



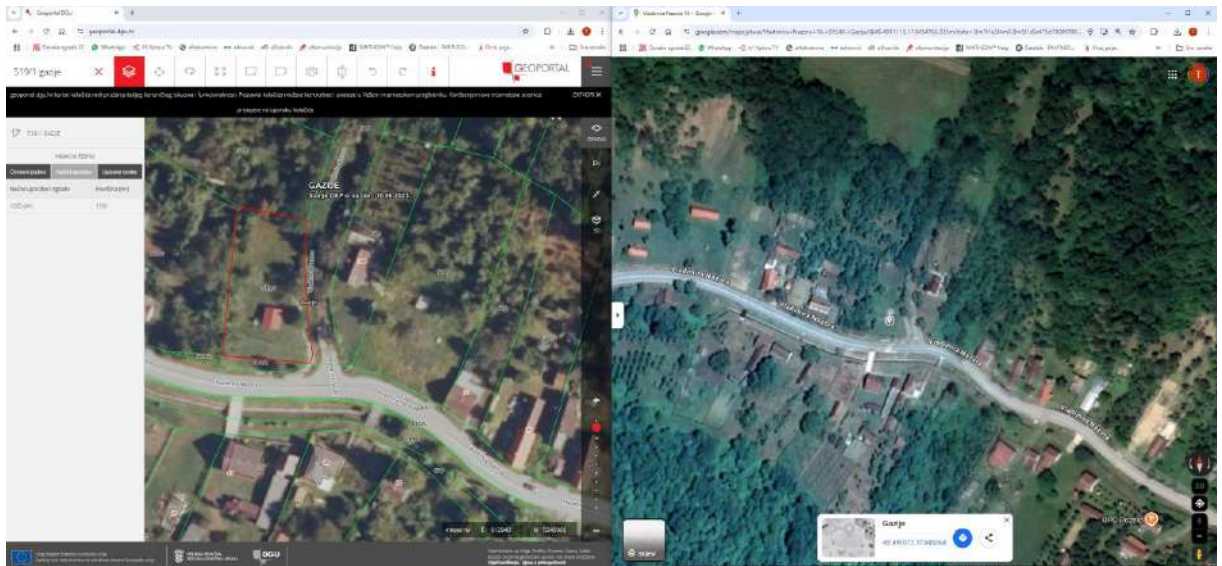
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

8. Ova poredbena nekretnina se nalazi u okvirnom središtu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.26. i 32. te 42. i 43. PPUO). Usprkos tome što cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti pri prvom odabiru pri konačnom odabiru njena cijena se nalazi unutar dozvoljenih odstupanja i koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

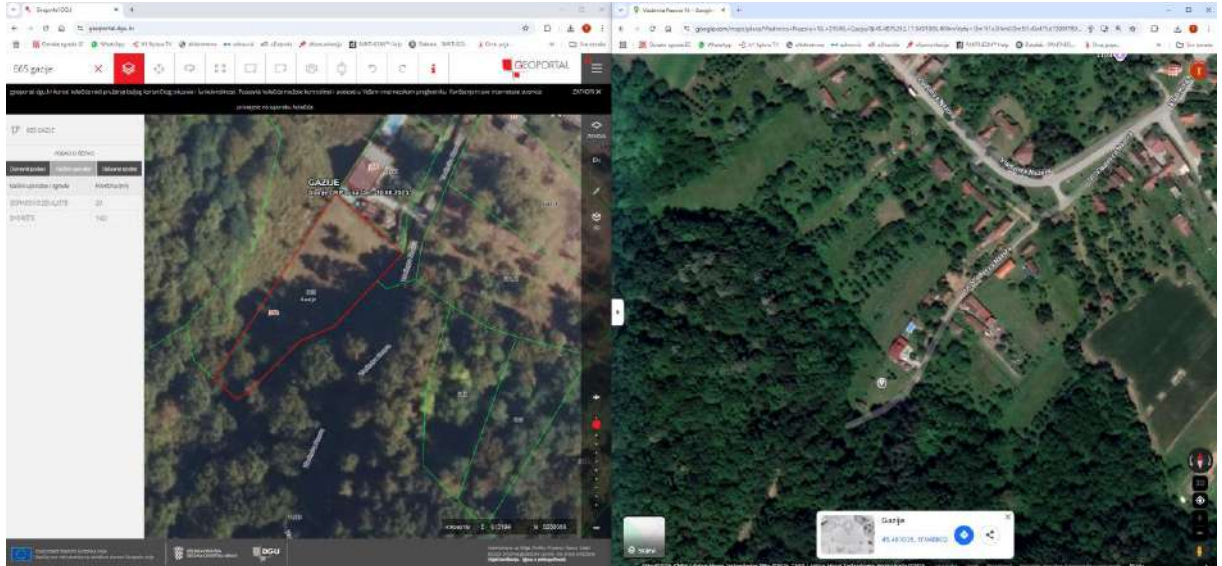
9. Ova poredbena nekretnina se nalazi na okvirnom rubnom dijelu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Na Geoportalu je vidljiva građevina, ali na Street View-u je nema odnosno uklonjena je. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.26. i 32. te 42. i 43. PPUO). Usprkos tome što cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti pri prvom odabiru pri konačnom odabiru njena cijena se nalazi unutar dozvoljenih odstupanja i koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

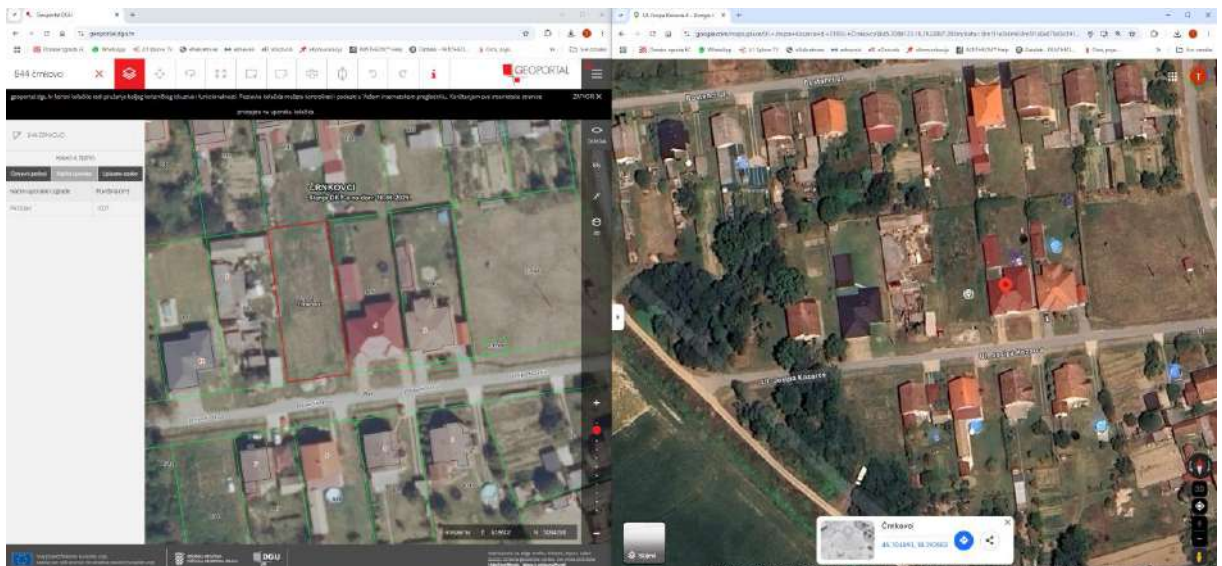
10. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kao način korištenja prikazano je izgrađeno zemljište na manjoj površini, ali u naravi nema građevina odnosno uklonjena je. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.26. i 32. te 42. i 43. PPUO). Usprkos tome što cijenom odstupa iznad dozvoljenih

vrijednosti pri prvom odabiru pri konačnom odabiru njena cijena se nalazi unutar dozvoljenih odstupanja i koristiti će se pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



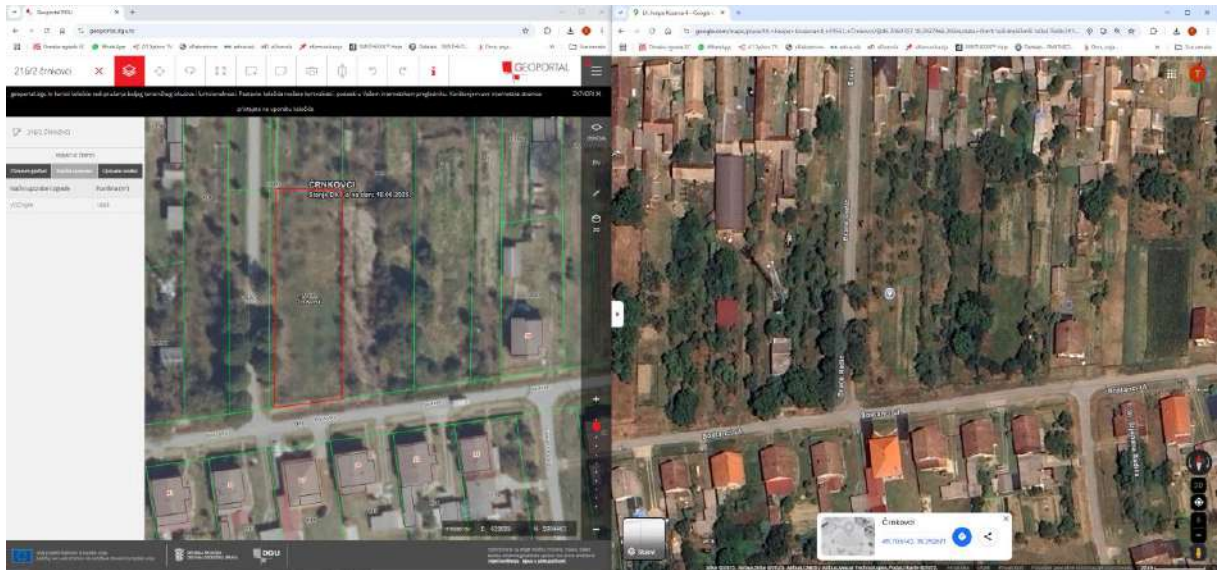
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

11. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu nešto manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.59. i 67. te 62. i 68. PPUO). Kako svojim značajkama ne pokazuje dovoljno podudarnosti neće se koristiti pri prvom odabiru.



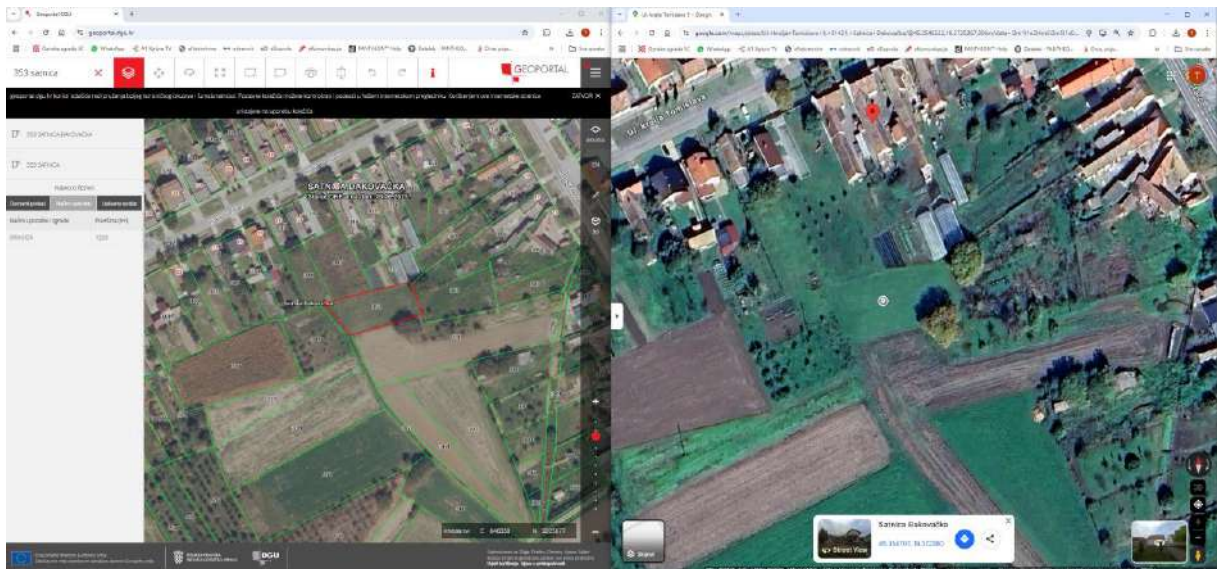
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

12. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu nešto manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru (čl.59. i 67. te 62. i 68. PPUO). Kako svojim značajkama ne pokazuje dovoljno podudarnosti neće se koristiti pri prvom odabiru.



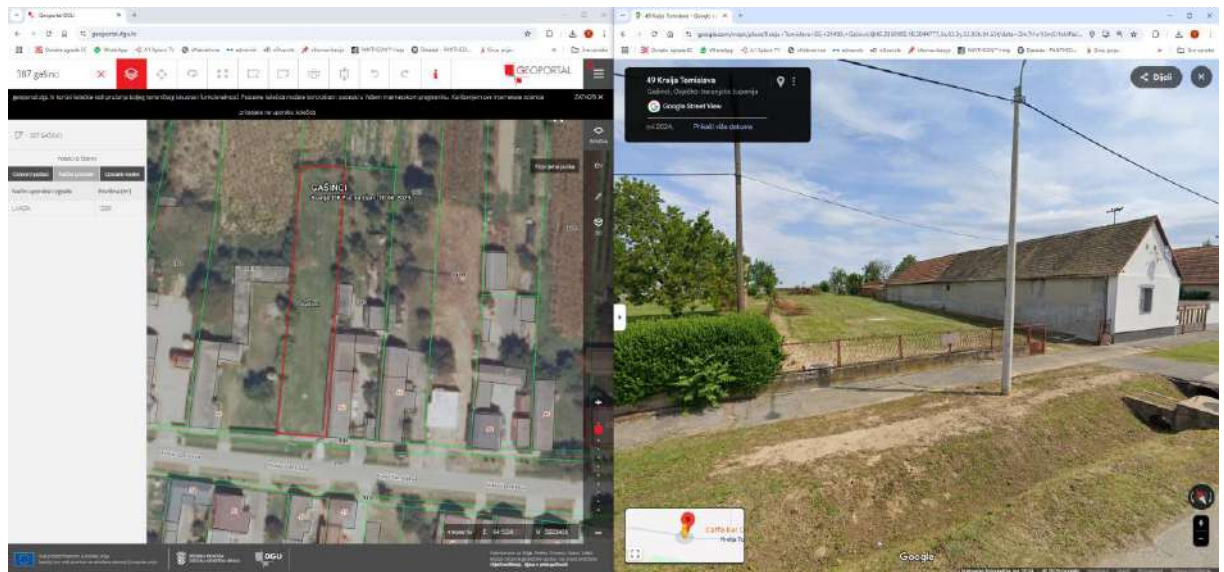
Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

13. Ova poredbena nekretnina se nalazi u okvirnom središtu sličnog mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Čestica ima pristup preko javne površine, ali je ona u naravi neuređen put čime ova nekretnine ne pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom te se neće koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

14. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu manjeg mjesta nešto dalje od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama razlikuje od predmetne njena cijena kvalitativno će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna (čl.60. i 68. te 63.,69. i 70. PPUO). Kako svojim značajkama ne pokazuje dovoljno podudarnosti neće se koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbene nekretnine na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog (u slučaju kvalitativnog odstupanja pojedine nekretnine koristiti će se koeficijenti preračunavanja uz pojašnjenje) izjednačenja za odabrane nekretnine u prvom odabiru izračunata je prosječna vrijednost i standardna devijacija. Prema izračunatim vrijednostima napravljen je konačni odabir poredbenih nekretnina te je i za konačno odabrane nekretnine izračunata prosječna vrijednosti i standardna devijacija. Nekretnine korištene u oba odabira označene su znakom „+“. Vrijednosti koje odstupaju iznad dozvoljenih iznosa označene su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

| k.č.br. | datum | kvartal   | privatizir | kon.odabir | A<br>€/m2 | A<br>cijena | A<br>površina u pravilu | odst.povr. | međuvremensko izjedačenje        |                     |                                           | interkvartil. izjed. |                 |                                      | uk.koef.     | privatizir   | odstup.pri odabir                | stand.dev. | odstup.odabir | apsolutno odstup |
|---------|-------|-----------|------------|------------|-----------|-------------|-------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------------|------------|---------------|------------------|
|         |       |           |            |            |           |             |                         |            | indeks na dan proc.              | redovno izjedačenje | δ.9 priloga 4. Pravilnik<br>sag.zemljišta | koef.prired.         | koef.korist.enj | koef.prired.                         |              |              |                                  |            |               |                  |
| 1       | 478/2 | 09.09.24. | Q3/24      | +          | 3,89      | 5.000,00    | 1.286,00                | 5,5%       | 189,95                           | 189,84              | 3,89                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 3,89         | 33,2%                            | <          | 3,89          | -0,11            |
| 2       | 300   | 10.05.24. | Q2/24      | +          | 2,66      | 3.000,00    | 1.129,00                | -7,4%      | 180,96                           | 189,84              | 2,79                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 2,79         | -4,5%                            | <          | 2,79          | 0,99             |
| 3       | 269   | 11.05.24. | Q2/24      | +          | 2,60      | 3.000,00    | 1.155,00                | -5,3%      | 180,96                           | 189,84              | 2,73                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 2,73         | -6,5%                            | <          | 2,73          | 1,05             |
| 4       | 1551  | 08.10.24. | Q4/24      | +          | 1,59      | 2.000,00    | 1.256,00                | 3,0%       | 189,84                           | 189,84              | 1,59                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 1,59         | -45,5%                           | <          |               |                  |
| 5       | 470/2 | 08.06.24. | Q3/24      | +          | 1,11      | 1.000,00    | 900,00                  | -26,2%     | 180,96                           | 189,84              | 1,16                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 1,16         | -60,3%                           | <          |               |                  |
| 6       | 524/2 | 21.02.24. | Q1/24      | +          | 0,73      | 1.000,00    | 1.369,00                | 12,3%      | 170,84                           | 189,84              | 0,81                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 0,81         | -72,3%                           | <          |               |                  |
| 7       | 5     | 03.10.23. | Q4/23      |            | 3,72      | 4.000,00    | 1.074,00                | -11,9%     | 167,17                           | 189,84              | 4,22                                      | 1,00                 | 2,00            | 2,00                                 | 2,00         | 8,44         |                                  |            |               |                  |
| 8       | 478   | 09.11.23. | Q4/23      | +          | 3,70      | 4.000,00    | 1.080,00                | -11,4%     | 167,17                           | 189,84              | 4,20                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 4,20         | 43,8%                            | <          | 4,20          | -0,42            |
| 9       | 519/1 | 19.07.21. | Q3/21      | +          | 3,05      | 3.600,00    | 1.181,00                | -3,1%      | 122,62                           | 189,84              | 4,72                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 4,72         | 61,6%                            | <          | 4,72          | -0,94            |
| 10      | 665   | 27.12.21. | Q4/21      | +          | 2,86      | 4.125,48    | 1.441,00                | 18,2%      | 124,37                           | 189,84              | 4,37                                      | 1,00                 | 4,00            | 1,00                                 | 1,00         | 4,37         | 49,7%                            | <          | 4,37          | -0,59            |
| 11      | 844   | 18.08.21. | Q3/21      |            | 2,40      | 2.419,96    | 1.007,00                | -17,4%     | 122,62                           | 189,84              | 3,72                                      | 1,00                 | 2,40            | 1,67                                 | 1,00         | 6,20         |                                  |            |               |                  |
| 12      | 216/2 | 24.01.22. | Q1/22      |            | 2,23      | 3.323,34    | 1.493,00                | 22,5%      | 132,32                           | 189,84              | 3,20                                      | 1,00                 | 2,40            | 1,67                                 | 1,00         | 5,33         |                                  |            |               |                  |
| 13      | 353   | 25.01.23. | Q1/23      |            | 0,81      | 1.000,00    | 1.239,00                | 1,6%       | 154,22                           | 189,84              | 1,00                                      | 1,00                 | 2,30            | 1,74                                 | 1,00         | 1,74         |                                  |            |               |                  |
| 14      | 387   | 05.07.24. | Q3/24      |            | 1,31      | 1.273,50    | 974,25                  | -20,1%     | 189,95                           | 189,84              | 1,31                                      | 1,00                 | 2,00            | 2,00                                 | 1,00         | 2,62         |                                  |            |               |                  |
|         |       |           |            |            |           |             |                         |            | prosječna cijena:<br>stand.dev.: | 2,84<br>1,36        |                                           |                      |                 | prosječna cijena:<br>2 x stand.dev.: | 3,61<br>4,11 | 2,92<br>2,77 | prosječna cijena:<br>stand.dev.: |            |               | 3,78<br>0,76     |

Izjedačenja i izračuni – tržišna vrijednost

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnom te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do tržišne vrijednosti predmetne nekretnine što je prikazano u nastavku.

Površina: **1.219m<sup>2</sup>**

Prosječna cijena: 3,78

Računska tržišna vrijednost: **4.607,82 €**

Tržišna vrijednost: **4.610,00 €**

### UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR):

**=4.610,00 € (Slovima: ČetiriTisućeŠestoDesetEura)**

Osijek, 17.06.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

## 2.7. ZAKLJUČAK

(„12. zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja“)

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema njenim značajkama, položaju i trenutnoj namjeni najprimjerenija je poredbena metoda. Primjenom prikladnih poredbenih nekretnina moguće je uvažiti stanje tržišta za predmetno područje, vrstu i veličinu nekretnine.

Prema navedenom mišljenja sam kako izračunata vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Procijenjena vrijednost ne sadržava PDV niti porez na promet nekretnina, a pri prodaji ove nekretnine obračunava porez na promet nekretnina u iznosu od 3% prodajne vrijednosti koji nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti.

### UKUPNO:

**=4.610,00 € (Slovima: ČetiriTisućeŠestoDesetEura)**

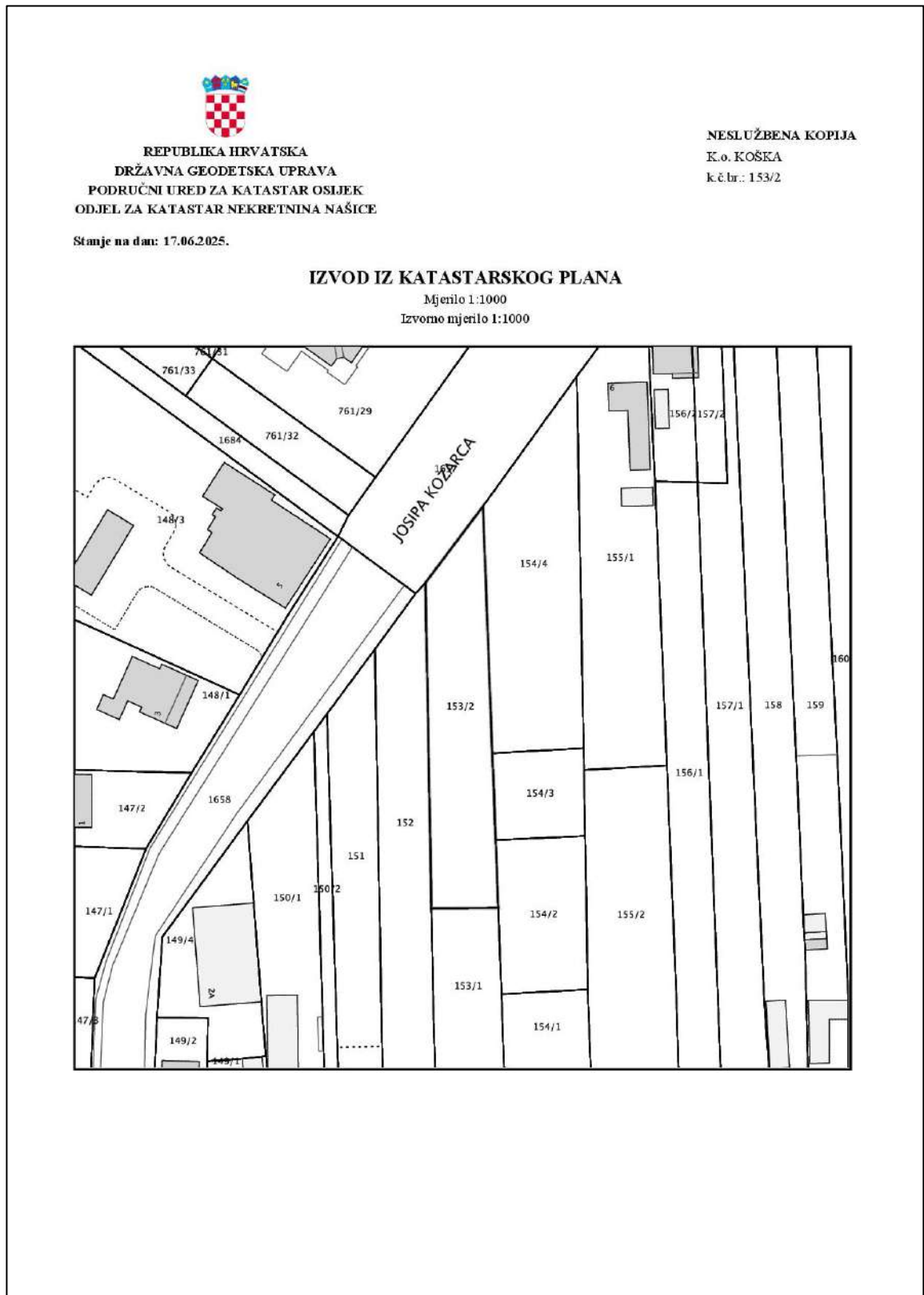
Osijek, 17.06.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.



## 3. PRILOZI

### 3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Kopija katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE  
ODSIJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 61966

|    |                                    |                          |                      |                      |                                |                          |                        |
|----|------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1  | R.B.R. NEKRETNOSTI                 | 1                        | 2                    | 3                    | 4                              | 5                        | 6                      |
| 2  | VISTA UGOVORA                      | KP                       | KP                   | KP                   | KP                             | KP                       | KP                     |
| 3  | ADRESA                             | KRISTE FRANKOPANA, KOŠKA | KOLODOVORSKA, KOŠKA  | KOLODOVORSKA, KOŠKA  | VINOGRADSKA 83, DONJA MOTIČINA | KRISTE FRANKOPANA, KOŠKA | ANTE STARČEVIĆA, KOŠKA |
| 4  | VRSTA NEKRETNOSTI                  | GZ                       | GZ                   | GZ                   | GZ                             | GZ                       | GZ                     |
| 5  | K.Č.                               | 478/2                    |                      | 269                  |                                | 479/2                    | 524/2                  |
| 6  | K.O.                               | KOŠKA                    |                      | TOPOLINE             |                                | KOŠKA                    | KOŠKA                  |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)           | 1286                     | 1129                 | 1155                 | 1256                           | 900                      | 1369                   |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m²)            | 1286                     | 1129                 | 1155                 | 1256                           | 900                      | 1369                   |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1                      | 1/1                  | 1/1                  | 1/1                            | 1/1                      | 1/1                    |
| 10 | K.Č.                               | 478/2                    | 300                  | 269                  | 1551                           | 479/2                    | 524/2                  |
| 11 | K.O.                               | KOŠKA                    | NORMANCI             | TOPOLINE             | DONJA MOTIČINA                 | KOŠKA                    | ANDRIJEVAC             |
| 12 | NAMJENA                            | GP_IZGRADENO             | GP_IZGRADENO         | GP_IZGRADENO         | GP_IZGRADENO                   | GP_IZGRADENO             | GP_IZGRADENO           |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA               | 1. KATEGORIJA            | 1. KATEGORIJA        | 1. KATEGORIJA        | 1. KATEGORIJA                  | 1. KATEGORIJA            | 1. KATEGORIJA          |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI          | Ki max                   | 4;                   | 4;                   | 4;                             | 4;                       | 4;                     |
|    |                                    | Kin max                  | 3,2;                 | 3,2;                 | 3,2;                           | 3,2;                     | 3,2;                   |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)     | 3,89                     | 2,66                 | 2,60                 | 1,59                           | 1,11                     | 0,73                   |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV               | NE                       | NE                   | NE                   | NE                             | NE                       | NE                     |
|    | UKLJUČEN PDV                       | NE                       | NE                   | NE                   | NE                             | NE                       | NE                     |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA            | 03.09.2024               | 10.05.2024           | 11.05.2024           | 08.10.2024                     | 03.06.2024               | 21.02.2024             |
| 18 | CJENOVNI BLOK                      | KOŠKA - GRAĐEVINSKO      | NORMANCI             | NORMANCI             | DONJA MOTIČINA - GRAĐEVINSKO   | KOŠKA - GRAĐEVINSKO      | ANDRIJEVAC             |
| 19 | STATUS PODATAKA                    | PROVEDENA EVALUACIJA     | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA           | PROVEDENA EVALUACIJA     | PROVEDENA EVALUACIJA   |

|    |                                                            |                                          |                                  |                                  |                                      |                             |                              |                              |
|----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1  | R.B.R.<br>NEKRETNINE                                       | 7                                        | 8                                | 9                                | 10                                   | 11                          | 12                           | 13                           |
| 2  | VRSTA UGOVORA                                              | KP                                       | KP                               | KP                               | KP                                   | KP                          | KP                           | KP                           |
| 3  | ADRESA                                                     | STJEPANA<br>RADICA, SATNICA<br>BAKOVAČKA | VLADIMIRA<br>NAZORA,<br>FERIČANO | VLADIMIRA<br>NAZORA,<br>FERIČANO | VLADIMIRA<br>NAZORA 35A,<br>FERIČANO | JOSIPA KOZARCA,<br>MARJANCI | BOSTANCI,<br>MARJANCI        | , SATNICA<br>BAKOVAČKA       |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                           | GZ                                       | GZ                               | GZ                               | GZ                                   | GZ                          | GZ                           | GZ                           |
| 5  | K.Č.                                                       | ZEMLJIŠNA KNIŽICA                        | 478                              |                                  |                                      |                             | 216/2                        | 353                          |
| 6  | K.O.                                                       |                                          | GAZUE                            |                                  |                                      |                             | ČRNKOVO                      | SATNICA<br>BAKOVAČKA         |
| 7  | POVRŠINA IZ<br>ZK.LIL (m <sup>2</sup> )                    |                                          | 1080                             | 1181                             | 1441                                 | 1007                        | 1493                         | 1239                         |
| 8  | POVRŠINA U<br>PROMETU (m <sup>2</sup> )                    |                                          | 1080                             | 1181                             | 1441                                 | 1007                        | 1493                         | 1239                         |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO<br>KOJI JE U PROMETU                      |                                          | 1/1                              | 1/1                              | 1/1                                  | 1/1                         | 1/1                          | 1/1                          |
| 10 | K.Č.                                                       | KATASTAR                                 | 5                                | 478                              | 519/1                                | 665                         | 844                          | 216/2                        |
| 11 | K.O.                                                       |                                          | GAŠINCI                          | GAZUE                            | GAZUE                                | GAZUE                       | ČRNKOVO                      | ČRNKOVO                      |
| 12 | NAMJENA                                                    |                                          | GP_IZGRABENO                     | GP_IZGRABENO                     | GP_IZGRABENO                         | GP_IZGRABENO                | GP_IZGRABENO                 | GP_IZGRABENO                 |
| 13 | KATEGORIJA<br>ZEMLJIŠTA                                    |                                          | 1. KATEGORIJA                    | 1. KATEGORIJA                    | 1. KATEGORIJA                        | 1. KATEGORIJA               | 1. KATEGORIJA                | 1. KATEGORIJA                |
| 14 | KOEFICIJENT<br>ISKORISTIVOSTI                              |                                          | Ki max                           | 2;                               | 4;                                   |                             |                              | 0,5; 1,2; 2,3;               |
|    |                                                            |                                          | Kin max                          |                                  | 3,2;                                 |                             |                              |                              |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup><br>POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) |                                          | 3,72                             | 3,70                             | 3,05                                 | 2,86                        | 2,40                         | 2,23                         |
| 16 | PODLIJEZE NAPLATI<br>PDV                                   |                                          | NE                               | NE                               | NE                                   | NE                          | NE                           | NE                           |
|    | UKLJUČEN PDV                                               |                                          | NE                               | NE                               | NE                                   | NE                          | NE                           | NE                           |
| 17 | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA                                 |                                          | 03.10.2023                       | 03.11.2023                       | 19.07.2021                           | 27.12.2021                  | 18.08.2021                   | 24.01.2022                   |
| 18 | CIJENOVNI BLOK                                             |                                          | GAŠINCI -<br>GRAĐEVINSKO         | GAZUE -<br>GRAĐEVINSKO           | GAZUE -<br>GRAĐEVINSKO               | GAZUE -<br>GRAĐEVINSKO      | ČRNKOVOCI -<br>GRAĐEVINSKO 1 | ČRNKOVOCI -<br>GRAĐEVINSKO 1 |
| 19 | STATUS PODATAKA                                            |                                          | PROVEDENA<br>EVALUACIJA          | PROVEDENA<br>EVALUACIJA          | PROVEDENA<br>EVALUACIJA              | PROVEDENA<br>EVALUACIJA     | PROVEDENA<br>EVALUACIJA      | PROVEDENA<br>EVALUACIJA      |

|    |                                                            |                  |                                              |
|----|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| 1  | R.BR. NEKRETNINE                                           |                  | 14                                           |
| 2  | VRSTA UGOVORA                                              |                  | KP                                           |
| 3  | ADRESA                                                     |                  | KRALJA<br>TOMISLAVA,<br>SATNIČA<br>ĐAKOVAČKA |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                           |                  | GZ                                           |
| 5  | K.Č.                                                       | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 387                                          |
| 6  | K.O.                                                       |                  | GAŠINCI                                      |
| 7  | POVRŠINA IZ<br>ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )                   |                  | 1299                                         |
| 8  | POVRŠINA U<br>PROMETU (m <sup>2</sup> )                    |                  | 970,25                                       |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIJ<br>KOJI JE U PROMETU                      |                  | 3/4                                          |
| 10 | K.Č.                                                       | KATASTAR         | 387                                          |
| 11 | K.O.                                                       |                  | GAŠINCI                                      |
| 12 | NAMJENA                                                    |                  | GP_IJZGRABENO                                |
| 13 | KATEGORIJA<br>ZEMLJIŠTA                                    |                  | 1. KATEGORIJA                                |
| 14 | KOEFICIJENT<br>ISKORISTIVOSTI                              | Ki max           | 4 <sub>1</sub>                               |
|    |                                                            | Kin max          | 4 <sub>2</sub>                               |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup><br>POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) |                  | 1,31                                         |
| 16 | PODLJEŽE NA PLATI<br>PDV                                   |                  | NE                                           |
|    | UKLJUČEN PDV                                               |                  | NE                                           |
| 17 | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA                                 |                  | 05.07.2024                                   |
| 18 | CIJENOVNI BLOK                                             |                  | GAŠINCI -<br>GRAĐEVINSKO                     |
| 19 | STATUS PODATAKA                                            |                  | PROVEDENA<br>EVALUACIJA                      |

#### Napomene:

| R. BR. NEKRETNOSTI | K.Č.                             | NAPOМЕНА                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                  | k.č. 300<br>k.o. NORMANCI        | U UGOVORU JE NAVEDENO DA U PRODAJU IDE KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA A U NA ORTO-FOTU U ENEKRETNOSTIMA I KATASTRU NEMA ZGRADA.                                                                                       |
| 4                  | k.č. 1551<br>k.o. DONJA MOTIČINA | U UGOVORU JE NAVEDENO DA U PRODAJU IDE KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA A U NA ORTO-FOTU U ENEKRETNOSTIMA I KATASTRU NEMA ZGRADA.                                                                                       |
| 8                  | k.č. 478<br>k.o. GAŽIJE          | NA ORTOFOTO KARTI JE VIDLJIV SAMO TEMELJ NEIZGRADENOG OBJEKTA.                                                                                                                                                  |
| 14                 | k.č. 387<br>k.o. GAŠINCI         | PREMA UGOVORU PRODAJU SE DVAJE ČESTICE U K.O. GAŠINCI:<br>- K.Č. BR. 387 UPISANA U ZK UL. BR. 159, PLOŠTINE 1.299 M2 U 3/4 DIJELA<br>- K.Č. BR. 497 UPISANA U ZK UL. BR. 1286, PLOŠTINE 3.932 M2 U 29/40 DIJELA |

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi JOSIPA KOZARCA, KOŠKA odnosno na k.č. 153/2 k.o. KOŠKA, NAŠICE. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupiti 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: 364-03/25-01/122

URBROJ: 2158-16/26-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
DOMAGOJ BOGDAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

OSIJEK, 13.6.2025.

#### 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, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vjeshstambena 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, II - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno 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 uzgoja (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno 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,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - 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 - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno 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, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - 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

