

IVAN BOŽIĆ inž.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ NEKRETNOSTI
B.MANASTIR,ŠEĆERANA,T.UJEVIĆA 5
E-mail: inspiro1@net.hr
mob. 091-7358165

PROCJEMBENI ELEBORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

OZNAKA ELABORATA : PR-05-06/26 -BI

PROCJENJIVANA NEKRETNOST: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,

VLASNIŠTVO: ŠIPEC D.O.O. ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO
KNEŽEVI VINOGRADI, MIHAJLA KLAJNA 12

NARUČITELJ: VINKO PEČANIĆ, STEČAJNI UPRAVITELJ
FRANKOPANSKA 17, 34551 LIPIK

NEKRETNOST: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
K.O. KNEŽEVI VINOGRADI: ZK.UL.:1907 KČ.BR.948/4

LOKACIJA NEKRETNOSTI : KNEŽEVI VINOGRADI
MIHAJLA KLAJNA 12

SVRHA IZRADE ELABORATA : UTVRĐIVANJE VRIJEDNOST NEKRETNOSTI PO PRAVILNIKU O
METODAMA PROCJENE NEKRETNOSTI NN.105/2015

PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI NA DAN 08 LIPNJA 2026.GOD.

VRIJEDNOST NEKRETNOSTI : 6.658,67 EUR-a

U BELOM MANASTIRU 08.LIPNJA 2026.god



SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
IVAN BOŽIĆ inž.grad.

SADRŽAJ ELABORAT

PR-05-06/26-BI

1. NASLOVNA STRANA
- 2 . SADRŽAJ
- 3 .IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
- 6 .REZULTATI OČEVIDA SA PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA,STVARNIM STANJEM
PROCJENJIVANE NEKRETNINE , OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA
NEKRETNIN E KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE
- 8 .PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 9.PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
- 10.OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
11. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI
12. ZAKLJUČAK
13. PRILOZI
- 13.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 13.2 GEOPORTAL-LOKACIJA NEKRETNINE
- 13.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- 13.4 .FOTOGRAFIJE ZEMLJIŠTA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/1178
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-16

Zagreb, 9. prosinca 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Božića, inženjera građevinarstva iz Šećerane, Tina Ujevića 5, OIB: 68522204149, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Božić, inženjer građevinarstva iz Šećerane, Tina Ujevića 5, OIB: 68522204149, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 9. prosinca 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Božić, inženjer građevinarstva iz Šećerane, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, 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 vještačenja.

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



514|UP17100324011178|16

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR
Damir Habijan



DOSTAVITI:

1. Ivan Božić, Šećerana, Tina Ujevića 5
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI7100324011178|16

S PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANASTVENE LITERATURE

- ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU NN-153713, 65/17, 114/18 , 39/19
- ZAKON O GRADNJI NN-153/13, 20/17, 39/19
- ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA NN-81/15, 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/16, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 94/17
- ZAKON O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA NN-86/12, 143/13
- ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NN-78/15 U DALJNJEM TEKSTU ZAKON
- PRAVILNIK O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NN-105/15 U DALJNJEM TEKSTU PRAVILNIK
- BILTEN ,STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI -IGH-
- POKAZATELJ TROŠKOVA GRAĐENJA 2022 -HKA-
- PRAVILNIK O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN KOMUN. DOPRINOSA NN-136/06, 135/10, 14/11, 55/12.
- UREDBA O VISINI VODNOG DOPRINOSA NN-78/10, 76/11, ,19/12, 151/13, 83/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17.
- PRAVILNIK O OBRAČUNU I NAPLATI VODNOG DOPRINOSA NN-107/1

- PRAVILNIK O INFORMACIJSKOM SUSTAVU TRŽIŠTA NEKRETNINA NN-114/15, 122/15.
- INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA ,DRŽ.ZAVOD ZA STATISTKU REP.HRVATSKE
- ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19
- REGISTAR PROSTORNIH PLANOVA OSJEČKO -BARANJSKE ŽUPANIJE(WWW.PROSTOROBŽ.HR)
- EVIDENCIJA CIJENA KOM,UNALNIH USLUGA U JEDINICAMA LOKALNE SAMOUPRAVE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE(WWW.OBŽ.HR)
- PODACI OD NADLEŽNIH SLUŽBI O VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, HEP,HRVATSKE VODE

ZADATAK

Prema nalogu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje vrijednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta na kč.br.948/4; zk. ul.1907, k.o. Kneževi Vinogradi. Na dan 05. lipnja 2026.godine u 10.00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetnog zemljišta za vrijeme kojeg sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata. Pristup na lokaciju osiguran je sa lokalne ceste u ulici Mihajla Klajna.Čestica je neograđena i održavana. Ovom procjenom se ne utvrđuje posjedovno stanje ,niti vlasništvo nad nekretninom. U prilogu elaborata priložen je verificirani ZK-uložak i izvod iz katastarskog plana.

Dan kakvoće: 08. lipnja,2026.god

Dan vrednovanja : 08. lipnja,2026.god.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procjenjivana nekretnina:

Adresa : ul.Mihajla Klajna broj 12, Kneževi Vinogradi

Katastarska općina : Kneževi Vinogradi

Zk. uložak : 1907

Kč.br. 948/4

Površina čestice: 403,00 m²

Vlasnik: Šipac d.o.o. za trgovinu na veliko i malo

Mihajla Klajna 12, Kneževi Vinogradi, udio 1/1

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi na ulazu u Kneževe Vinograde sa zapadne strane u ulici Mihajla Klajna , općina Kneževi Vinogradi u Osječko - baranjskoj županiji.

Teren zemljišta je ravan,parcela je neograđena osim sa istočne strane gdje se nalazi kč.br.949/2 .Priključak parcele na javnu prometnu površinu osiguran je preko lokalne asfaltirane prometnice.

Uz lokalnu cestu na potezu predmetne građevinske čestice postoji mogućnost priključka na električnu mrežu na vodovodnu, hidrantsku mrežu, kanalizaciju, plin.

Na samoj lokaciji nisu izvedeni nijedni od nabrojanih priključaka

Orijentacija građevinske čestice jug-sjever.

Prema Urbanističkom planu uređenja općine Kneževi Vinogradi kartografski prikaz 1.

Korištenje i namjena površina (1:5000) predmetna čestica se nalazi u građevinskom području mješovite namjene, oznaka M1 i M2 pretežito mješovite namjene.

- Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi najviše 0,50
- Koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi najviše- nije određen.
- Dopusštena katnost: etažna visina građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, kata i tavana.

OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Kč. br. 948/4, Mihajla Klajna, oranica,

S OBZIROM DA SE ČESTICA VODI KAO ORANICA NAKNADNO ISTU TREBA PRENAMJENITI U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

DRŽAVA :	REPUBLIKA HRVATSKA
POVRŠINA:	56.561 km ² - SA MOREM- 89.810 km ²
OBLIK VLADANJA:	REPUBLIKA
POPULACIJA:	3.871.833 STANOVNIKA
GLAVNI GRAD/STANOVNIŠTVO:	ZAGREB- 767.131
JEZIK:	HRVATSKI
EKONOMSKI RAST:	BDP 3,2 % u 2025
INFLACIJA:	3,7 % u 2025
STOPA NEZAPOSLENOSTI:	4,5%
VALUTA:	EUR

NASTAVLJA SE GOSPODARSKA STAGNACIJA IZAZVANA PANDEMIJOM- KORONA KOJA JE ZAPOČELA 2019.GOD. A NASTAVILA RATOM U UKRAJINI I IZRAEL, SAD-IRAN.

PAD TRGOVINE I TURIZMA, KOJE SU VAŽNE KOMPONENTE BDP-a U HRVATSKOJ, NEGATIVNO UTJEČE NA RAST POTROŠNJE I SMANJENJE NEZAPOSLENOSTI.

REALNI PROMET OD TRGOVINE NA MALO ŠTO SU GA U LISTOPADU 2025.GODINE OSTVARILI SVI POSLOVNI SUBJEKTI KOJI OBAVLJAJU TU DJELATNOST, BEZ OBZIRA NA SVOJU PRETEŽNU DJELATNOST BIO JE DO 7% MANJI U ODNOSU NA LISTOPAD 2024.GOD. UNATOČ RELATIVNO VISOKOJ STOPI NEZAPOSLENOSTI U HRVATSKOJ, KOJA JE MEĐU NAJVIŠIMA U EU- PAD BDP-a IMA NEGATIVAN UTJECAJ NA TRŽIŠTE NEKRETNINA.

PROSJEČNA NETO ISPLAĆENA PLAĆA PO ZAPOSLENOM U PRAVNIM OSOBAMA REPUBLIKE HRVATSKE ZA 2025.GOD. IZNOSI 1.450,00 EUR-A (OKVIRNI PODATCI).

CIJENE DOBRA I USLUGA KOJE SE KORISTE ZA OSOBNU POTROŠNJU, MJERENE INDEKSOM POTROŠAČKIH CIJENA U OŽUJKU 2026. U ODNOSU NA PROSINAC 2025. U PROSJEKU SU ZA 1,4% VIŠE(INFLACIJA).

ŽUPANIJA : OSJEČKO-BARANJSKA
OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI- POVRŠINA: 249,60 km²
NASELJE:. KNEŽEVI VINOGRADI -1332 STANOVNIKA
BROJ STANOVNIKA: OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI -3534 STANOVNIKA
PROMETNA POVEZANOST: CESTA,

NAKON VRHUNCA U CIJENAMA I KOLIČINI TRANSAKCIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U HRVATSKOJ KOJI JE ZABILJEŽEN U PERIODU 20-2025 GODINE, CIJENE NEKRETNINA, A POSEBNO UTRŽIVOST, SU ZABILJEŽILI UBRZANI RAST BUDUĆI DA PONUDA UVELIKE NADMAŠUJE POTRAŽNJU.

USLIJED NEKRETNINSKE I FINACIJSKE KRIZE KOJA JE USLIJEDILA. POTRAŽNJA KUPACA U 2026 JE NA NISKOJ RAZINI I TO PONAJVIŠE ZBOG NISKE LIKVIDNOSTI NA TRŽIŠTU ALI I VIŠEGODIŠNJEG PADA BDP-A U RH. IZ TOG RAZLOGA KUPCI IMAJU SVE MANJE RASPOLOŽIVOG IZNOSA ZA KUPNJU I INVESTIRANJE. TAKOĐER ZBOG NEIZVJESNOSTI OKO OPORAVKA DOMAĆE EKONOMIJE TE ZBOG OPĆEG DOJMA DA JE DOBRO ULAGATI U NEKRETNINE KUPCI SU SKLONI ULAGANJIMA ŠTO POSLJEDIČNO REZULTIRA POVEĆANOM POTRAŽNJOM ZA NEKRETNINAMA I RASTOM CIJENA. ZBOG RELATIVNO NEPOVOLJNE PODUZETNIČKE KLIME U RH, ISELJAVANJE S PODRUČJA SLAVONIJE I BARANJE, USLIJED VISOKIH POREZA TE REGULATORNE I PRAVNE NESIGURNOSTI INVESTITORI NISU BILI SKLONI ULAGANJU U NOVE NEKRETNINSKE PROJEKTE OSIM U SLUČAJEVIMA DRŽAVNE POTPORE.

OČEKIVALO SE DA ĆE ULAZAK RH U EU IMATI POZITIVNE EFEKTE NA HRVATSKU EKONOMIJU I TRŽIŠTE NEKRETNINA, ZBOG STRUKTURNIH PROBLEMA TI EFEKTI SE DJELOMIČNO OSJEĆAJU NA TRŽIŠTU. ZADNJI IZVJEŠTAJI O STANJU EKONOMIJE UPUĆUJE NA BLAGI OPORAVAK ALI SMO MIŠLJENJA DA ĆE BITI POTREBNO IZVJESNO VRIJEME DA POTRAŽNJA PORASTE I DA SE TRŽIŠTE NEKRETNINA STABILIZIRA TE DA DOĐE DO POZITIVNOG UTJECAJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINA. PONUDA NEKRETNINA U GRADU OSIJEKU I BELOM MANASTIRU KAO I OKOLICI SVEDENA JE NA STANOVE, KUĆE I NEŠTO POSLOVNIH PROSTORA. KOD KUĆA TO SE NAJVEĆIM DIJELOM ODNOSI NA INDIVIDUALNU STAMBENU IZGRADNJU. TO SU UGLAVNOM OBJEKTI LOCIRANI UZ GRADSKU PROMETNICU, DOK JE PROMET NEKRETNINA NA RURALNOM PODRUČJU (SELA) POTPUNO PRESTAO ILI SE NEKRETNINE PRODAJU ZA VRLO MALE IZNOSE. OPĆENITO CIJENE NEKRETNINA SU U PORASTU.

VLADA RH DONIJELA JE 2019. GOD. NIZ MJERA U SVRHU OPORAVKA TRŽIŠTA NEKRETNINA, A KOJE SU USKO VEZANE UZ DEMOGRAFSKU OBNOVU TJ. RAZNE MODELE SUFINANCIRANJA KUPNJE PRVE NEKRETNINE I NIŽIM KAMATNIM STOPAMA.

CIJENA NEKRETNINA VARIRA U ODNOSU NA MIKROLOKACIJU, KVALITETU GRAĐENJA I UREĐENJA, STAROST, PRISTUP I SL. POVRŠINA GRAĐ. ČESTICE IMA RELATIVNO MALI UTJECAJ NA CIJENU NEKRETNINE.

GENERALNO GLEDANO POTRAŽNJA ZA NEKRETNINAMA U OPĆINI KN. VINOGRADI I OKOLICI UVIJEK POSTOJI ALI U SMANJENOM OBIMU, A TRAŽENE I POSTIGNUTE CIJENE SU VIŠE NEGO PRIJE NEKOLIKO GODINA.

STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA

BN INDEKS TIJEKOM 2025 BILJEŽI LAGANI PORAST DA BI REALIZACIJOM VLADINI MJERA (SUBVENCije) TIJEKOM GODINA ZABILJEŽILE NAGLI RAST DO PROSINCA 2025 .CIJENE ĆE I DALJE RASTI ALI PO BITNO MANJOJ STOPI, A ŠTO SE POSEBNO ODNOSI NA RABLJENE NEKRETNINE. TRŽIŠTE ĆE SE U 2026. GODINI IPAK USPORAVATI I POLAKO GRABITI KA NOVOM TRŽIŠNOM CIKLUSU. PREDVIĐA SE USPOREN RAST CIJENA U NAREDNIM MJESECIMA .A POSEBNO STANJEM EKONOMIJE UZROKOVANE RATOM U UKRAJINI I SAD-IRAN I POVEĆANJEM TROŠKOVA ŽIVOTA, INFLACIJOM UZROKOVANE ENERGETSKOM KRIZOM.

PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

POPIS PRIBAVLJENIH PODATAKA

1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA
2. IZMJERA POVRŠINA OD STRANE OVLAŠTENOG GEODETSKOG UREDA
3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI
4. PODACI O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA PRIBAVLJENI SU IZ INFORMACIJSKOG SUSTAVA TRŽIŠTA NEKRETNINA eNEKRETNINE (NEKRETNINE .MGIPU.HR)

ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

PODACI O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE PREUZETI SU S WEB STRANICE INFORMACIJSKOG SUSTAVA TRŽIŠTA NEKRETNINA eNEKRETNINE S NAVEDENIM ID NEKRETNINE. ODABRANE SU KUPOPRODAJNE CIJENE ONIH NEKRETNINA KOJE S PROCJENJIVANOM NEKRETNINOM POKAZUJU DOVOLJNO PODUDARNIH OBILJEŽJA, ODNOSNO NEKRETNINE NA PRIBLIŽNOJ LOKACIJI, ISTE PROSTORNO PLANSKE NAMJENE I PRIBLIŽNE POVRŠINE. IZ STATISTIČKE OBRADE I IZRAČUNA SU IZOSTAVLJENE ONE NEKRETNINE KOJE SVOJIM OBILJEŽJIMA ZNAČAJNO ODSUPAJU OD NEKRETNINE KOJA JE PREDMET OVE PROCJENE, A TO SU: PODACI O KUPOPRODAJI NEKRETNINA STARIJI OD 5 GODINA, NEKRETNINE KOJE OČITO ODSUPAJU ZBOG NEREALNE CIJENE, NEKRETNINE NA NEODGOVARAJUĆIM LOKACIJAMA I NEKRETNINE NEODGOVARAJUĆE POVRŠINE. NA PODRUČJU OPĆINE KN.VINOGRADI I MJESTA KN.VINOGRADI POSTOJI DOVOLJAN BROJ POREDBENIH NEKRETNINA O PRODAJI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

SUKLADNO ZAKONU O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ČL.23 PROPISANE SU TRI METODE PROCJENA I TO . POREDBENA METODA, PRIHODOVNA METODA I TROŠKOVNA METODA. IZBOR METODE OVISI O VRSTI NEKRETNINE, UZIMAJUĆI U OBZIR POSTOJEĆE OBIČAJE U UOBIČAJENOM POSLOVNOM PROMETU, KAO I DRUGE OKOLNOSTI POJEDINOG SLUČAJA. POREDBENA METODA

PRIMJERENA JE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENIH I IZGRAĐENIH ZEMLJIŠTA, A KORISTI SE I ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH, POLUIZGRAĐENIH I IZGRAĐENIH OBITELJSKIH KUĆA OBITELJSKIH KUĆA U NIZU, STANOVA, GARAŽA KAO POMOĆNE GRAĐEVINE, GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA, PARKIRNIH MJESTA, I POSLOVNIH PROSTORA. POREDBENOM METODOM TRŽIŠNA SE VRIJEDNOST ODREĐUJE IZ NAJMANJE TRI KUPOPRODAJNE CIJENE (TRANSAKCIJE) POREDBENIH NEKRETNINA. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEIZGRAĐENIH I IZGRAĐENIH KATASTARSKIH ČESTICA MOŽE SE UTVRĐITI I IZ PRIBLIŽNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, AKO OBILJEŽJA PROCJENJIVANE KATASTARSKE ČESTICE POKAZUJU DOVOLJNO PODUDARNOSTI S OBILJEŽJIMA UZOR-ČESTICE.

BROJ KUPOPRODAJNIH CIJENA (TRANSAKCIJA) KOJE SE KORISTE U POREDBENOJ METODI UTVRĐUJU SE NA TEMELJU BROJA KUPOPRODAJNIH UGOVORA, AKO KUPOPRODAJNI UGOVOR SADRŽAVA KATASTARSKE ČESTICE IZ SAMO JEDNOG ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG TIJELA. U SLUČAJU DA JEDAN KUPOPRODAJNI UGOVOR SADRŽAVA KATASTARSKE ČESTICE IZ VIŠE ZEMLJIŠNO KNJIŽNIH TIJELA TADA KUPOPRODAJNA CIJENA IZ TOGA UGOVORA JEDNAKA BROJU ZEMLJIŠNO KNJIŽNIH TIJELA.

PRIHODOVNA METODA

PRIMJERENA JE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH GRAĐEVINSKIH ČESTICA NA KOJIMA SE NALAZE NAJAMNE NEKRETNINE, GOSPODARSKE I DRUGE NEKRETNINE SVRHA KOJIH JE STVARANJE PRIHODA.

TROŠKOVNA METODA

PRIMJERENA JE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENI GRAĐEVNIH ČESTICA NA KOJIMA SE NALAZE ZGRADE JAVNE NAMJENE I DRUGE GRAĐEVINE KOJE SVOJIM OBLIKOVANJEM NISU IZGRAĐENE SA SVRHOM STVARANJA PRIHODA, A POSEBNO SAMOSTOJEĆE, POLUIZGRAĐENE I IZGRAĐENE 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.

ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIMJENJUJE SE KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU KOJI SE IZVODI IZ ODNOSA PRIKLADNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA I IZRAČUNANIH VRIJEDNOSTI ISTIH NEKRETNINA, A OBUHVAĆAJU KOEFICIJENTE ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI I KOEFICIJENTE ZA PRILAGODBU PRAVA GRAĐENJA.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, te dostupne podatke, odabirem poredbenu metodu procjene za utvrđivanje vrijednost zemljišta, a vrijednost zgrade s obzirom na stanje neće se vršiti izračun građevinske vrijednosti.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tg)

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ODREDIT ĆE SE KAO ZBROJ PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI:

1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)
2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd)
3. VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA (Vd)
4. VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA(P)
5. SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINA (Svg)

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

komunalnim doprinosom se financira izgradnja izgradnja javnih površina,nerazvrstani cesta,groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina,odnosno investitor. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojem se obvezno područja zone u gradu,odnosno općini,ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture.

komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom,odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici.Iznimno za otvorene bazene,otvorena igrališta i druge otvorene građevine ,komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine,pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa.U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa,područje Republike Hrvatske dijeli se u tri zone:

- zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,
- zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske ,osim zone A i C
- zonu C čine područja posebne državne skrbi

PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju objekta na uređaje za opskrbu pitkom vodom i za odvodnju otpadnih i oborinskih voda (gradovi,općine) odredili su visinu naknade za priključke.Priključak na mreže fiksne telefonije,elektroenergetsku mrežu,plinovod, i dugo.plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv)- TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² neto korisne površine utvrđuje se : Nova građevinska vrijednost (Ngv).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima iz biltena IGH "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", Podatke o etalonskoj vrijednosti građenja ili Pokazatelju građenja -2025 Hrvatska komora arhitekata.

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, nadzor nad izgradnjom, građevinski i završni radovi priključci instalacija, uređenje okoliša uključivo i porez na dodanu vrijednost.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE)Tv) računa se prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) \times \text{koeficijent prilagodbe tržištu}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA -POREDBENA METODA

PREDMET PROCJENE: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kč.br. 948/4

K.o. KNEŽEVI VINOGRADI

Adresa: KNEŽEVI VINOGRADI, UL.MIHAJLA KLAJNA 12

Površina zemljišta: 403,00 m²

Kateg.zemljišta: I.kategorija (Pravilnik o met.procjene vrijed.nekretnina NN 105/15)

Mjera građ.korišt.zemlj. Koeficij.iskrištenosti građ.čestice -k is

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokum.

Kupoprodajne cijene zemljišta prežete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNEKRETINE s navedenim ID nekretnine u poreznoj upravi Beli Manastir.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

POREDBA1

Kč.	GZ	K.o.	POVRŠINA. M2	IDZKC	IDPN	€/M ²
KČ.BR. 787/6	GZ	B.MANASTIR	445,00	2423536	5674777	14,29 €/m ²
KČ.BR. 787/5	GZ	B.MANASTIR	443,00	2368288	5618817	17,19 €/m ²

KČ.BR. 314/2 GZ	GRABOVAC	410,00	2474514	5735652	19,51 €/m ²
KČ.BR. 1154 GZ	SUZA	1957,00	2122076	5291083	15,33 €/m ²
KČ.BR. 550/3 GZ	DARDA	417,00	2499500	5761954	10,55 €/m ²
					76,87/5= 15,37 €/m²

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA -I KTG.

STATUS PODATAKA-PRUZETO OD POREZNE UPRAVE -B.MANASTIR

VRSTA UGOVORA-KP-KUPOPRODAJA

VRSTA ZEMLJIŠTA-GZ-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA -GZ= **15,37 €/m²**

KČ.BR. 948/4 = 403,00 m² x 15,37 € = 6.194,11 EUR-a

KOEFICIJENT PRILAGODBE

PREMA ČLANKU 25.PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA,KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI IZVODE SE IZ ODNOSA PRIKLADNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA S ODGOVARAJUĆIM TROŠKOVNIM VRIJEDNOSTIMA.STRUČNA SLUŽBA OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE IZDAJE ZA SVAKU PROTEKLU GODINU KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI – OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI NALAZI SE U ZONI 3, A KOJA ZA 2025.GODINU IZNOSI : 1,075

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:

T_v = 6.194,11 x 1,075 = 6.658,67 EUR-a

ZAKLJUČAK

SAGLEDAVAJUĆI I OBRADJUJUĆI SVE NAPRIJED NAVEDENE ELEMETE I PODATKE IZNEŠENE U PROCJEMBENOM ELABORATU UTVRĐUJEM DA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEIZGRADENOG GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA KČ.BR. 948/4, K.O. KNEŽEVI VINOGRADI; ZK.UL.BR.1907 U NARAVI GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE UPISANO KAO ORANICA IZNOSI : 6.658,67 EUR-a

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PO VLASNIČKIM UDJELIMA

VLASNIK	UDIO	VRIJEDNOST
ŠIPEC D.O.O. KNEŽEVI VINOGRADI, MIHAJLA KLAJNA 12	1/1	6.658,67 EUR-a

NAPOMENA:

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PREDSTAVLJA VRIJEDNOST KOJU JE TRENUTNO MOGUĆE POSTIĆI NA TRŽIŠTU TE OVA VRIJEDNOST PREDSTAVLJA POREZNU OSNOVICU ZA OBRACUN PDV-A ILI POREZA NA PROMET NEKRETNINA (OVISNO O PEREZONOM STATUSU ISPORUČITELJA I NEKRETNINE) UKOLIKO DOĐE DO PRODAJE ILI PREUZIMANJE NEKRETNINE.

OVA PROCJENA PREDSTAVLJA IZNOS ZA KOJI BI NEKRETNINA MOGLA BITI RAZMJENJENA NA DATUM PROCJENE IZMEĐU VOLJNOG PRODAVATELJA U TRANSAKCIJI KOJA SE REALIZIRA PO TRŽIŠNIM UVJETIMA NAKON ODGOVARAJUĆEG MARKETINGA, PRI ČEMU JE SVAKA STRANA BILA OBAVJEŠTEN A SVIM RELEVANTNIM ČINJENICAMA TE POSTUPILA RAZBORITO I BEZ PRISILE.

ISKAZANA VRIJEDNOST NEKRETNINE MOŽE BITI POTPUNO SHVAĆENA SAMO NAKON SVEOBHVAJTNOG ČITANJA SVIH PRILOGA U OVOM ELABORATU, PODATAKA, PRETPOSTAVKI I OGRANIČAVAJUĆIH UVJETA KOJI SU OVDJE IZNEŠENI U SLUČAJU POREMEĆAJA NA TRŽIŠTU ZADRŽAVAM PRAVO IZMJENE STAJALIŠTA NAVEDENIH U OVOM ELABORATU.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

IZJAVLJUJEM DA SAM PRI IZRADI OVOG PROCJEMBENOG ELABORATA POSTUPAO KAO NEOVISAN I NEPRISTRAN STRUČNJAK ODNOSNO NISAM IMAO NIKAKVE IMOVINSKOPRAVNE ILI DRUGE VEZE S PREDMETOM PROCJENE, DA NE POSTOJE OKOLNOSTI KOJE DOVODE U SUMNJU MOJU NEPRISTRANOST TE DA SU ZAKLJUČCI U OVOM ELABORATU IZNEŠENI NEOVISNO O NAKNADI ZA OBAVLJENU USLUGU. ELABORAT JE IZRAĐEN SUKLADNO ZAKONU O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN.78/15), PRAVLNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN.105/2015) I PRIZNATIM STRUČNIM I PROFESIONALNIM PROCJENIVAČKIM STANDARDIMA.

U BELOM MANASTIRU, LIPANJ, 2026.GOD.



IZRADIO:
IVAN BOŽIĆ inž.grad.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Osijek

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

Stanje na dan: 09.06.2026. 10:55

OSS evidencijski broj: 1697992/2026

Katastarska općina: 300195, KNEŽEVI VINOGRADI

Broj ZK uložka: 1907

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4350/2026

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	948/4	17	MIHAJLA KLAJNA ORANICA	403 403	
UKUPNO:				403	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠIPEC D.O.O. ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO, KNEŽEVI VINOGRADI, M. KLAJNA 12	
1.2	Zaprimljeno 18.03.2026.g. pod brojem Z-4350/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ:ST-53/2026-13 18.03.2026, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Likvidacijska masa iza ŠIPEC d.o.o. za trgovinu na veliko i malo, OIB: 46761706985, Ulica Augusta Cesarca 12, 35000 Slavonski Brod.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

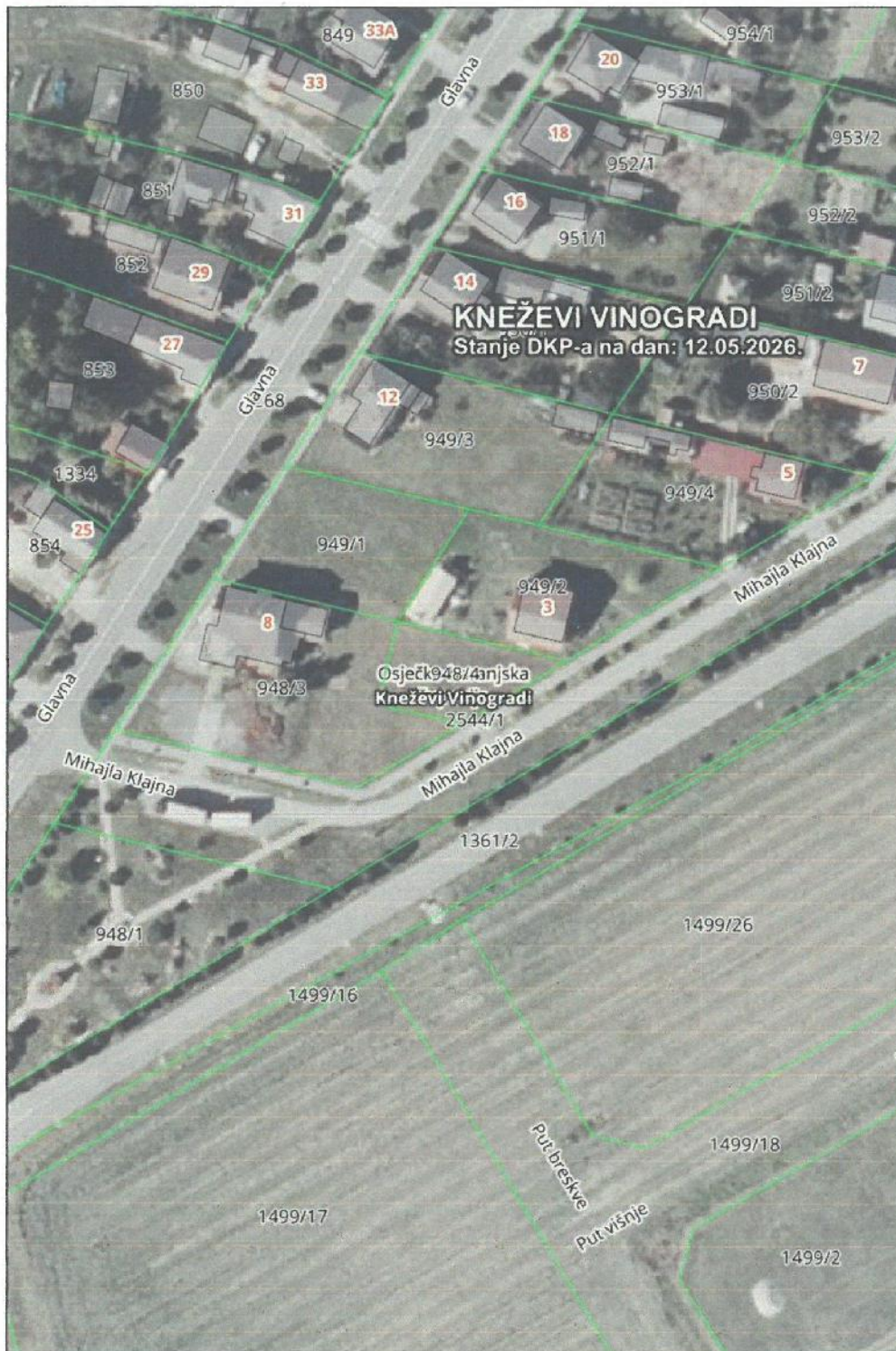
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno:28.11.2007. Z-5411/07. Na temelju ovosudnog pravomoćnog rješenja o ovrši broj:Ovr-975/07 od 02.11.2007. uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine upisane u A, za iznos od 265.358,60 kuna i troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, radi osiguranja novčane tražbine, za korist: RH MINISTARSTVO FINACIJA	265.358,60 KN	
1.2	Zabilježuje se da ovršnost tražbine ima učinak i prema trećoj osobi koja je te nekretnine naknadno stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.06.2026.



Kontrolni broj: 4018963658f1a3d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi: <http://oss.uredjarszenjia.hr/public/prilozni> Dokument upisan kontrolnim brojem. U ovom slučaju sustav će prikazati izvodak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvodku o digitalnom potpisu, Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja isprave.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

K.o. KNEŽEVI VINOGRADI
k.č.br.: 948/4

Stanje na dan: 09.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1697992/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 40189635b64a893

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <https://osvrstavanje.osu.hr/public-provera/> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornu verziju dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava jamči točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja isprave.

- Digitálna orto-foto karta 2021-2022.
- Digitálna orto-foto karta 2019-2020.
- Digitálna orto-foto karta 2017-2018.
- Digitálna orto-foto karta 2014-2016.
- Digitálna orto-foto karta 2011

Sumsko zemljište

Položajvrhovno zemljište

Prirodno neplodno zemljište

Mješovitita zemljišta

Čjenoviti blok

Stanovi/apartmani

Stanovi/apartmani do 20,00 m²

Stanovi/apartmani 20,01 - 35,00 m²

Stanovi/apartmani 35,01 - 55,00 m²

Stanovi/apartmani 55,01 - 75,00 m²

Stanovi/apartmani 75,01 - 100,00 m²

Stanovi/apartmani od 100,01 m²

Stanovi/apartmani najam

Zbirka skupoprodajnih dijelova

▲ Stan/apartman (ST/A)

▲ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

▲ Poslovna zgrada (PZG)

▲ Poslovni prostor (PZ)

▲ Gospodarska zgrada (GZG)

▲ Višestambena zgrada (VZG)

▲ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)

▲ Garaža (G)

▲ Parkirno - garažno mjesto (PGM)

▲ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

▲ Skladište (SKL)

▲ Spremište (SP)

▲ Razližite nekretnosti (RN)

▲ Ostalo (OS)

▲ Ruševine (RU)

▲ Građevinska zemljišta (GZ)

● Položajvrhovno zemljište (PZ)

● Sumska zemljišta (SZ)

● Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Pretraga

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
		2413536
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5674777
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.11.2025
Površina u prometu		445,00
Vrijednost nekretnine (KN)		48.974,25
Vrijednost nekretnine (EUR)		6.500,00
Datum ugovora		30.06.2025

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

NE
25
NE
NE

Cjenovni blok

Pretežita namje

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

PROVEDENA EVALUACIJA
BELI MANASTIR - GRADEVINSKO
GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

1 : 1 000

✶ HTRS ✶ Koordinate: E = 662883.34, N = 5072373.99

Vrsta ugovora:

28. 05. 2026. 14:07

eNekretnine 102-314/2

Pretraga

Općenito

Mjerenje

Pretraživanje

Upute

Prostorni planovi

Podloge

Digitalna orto-foto karta 2021.-2022.

Digitalna orto-foto karta 2019.-2020.

Digitalna orto-foto karta 2017.-2018.

Digitalna orto-foto karta 2014.-2016.

Digitalna orto-foto karta 2011

Katalog

Središnji registar prostornih jedinica

Granice županije

Granice gradova i općina

Granice naselja

Kućni brojevi

Nazivi ulica

Digitalni katastarski plan

Katastarske općine

Čestice

Zgrade

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2025.

Plan približnih vrijednosti 1.1.2026.

Gradovinsko zemljište

Šumsko zemljište

Pojednovidno zemljište

Prisodno neplodno zemljište

Mješovita zemljišta

Cjenovni blok

Stanovi/apartmani

Stanovi/apartmani do 20,00 m2

Stanovi/apartmani 20,01 - 35,00 m2

Stanovi/apartmani 35,01 - 55,00 m2

Stanovi/apartmani 55,01 - 75,00 m2

Stanovi/apartmani 75,01 - 100,00 m2

Stanovi/apartmani od 100,01 m2

Stanovi/apartmani najam

Informacije

Gradovinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
2474514		
Datum pregleda		28.5.2026.
Vrsta nekretnine		GRADOVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5735652
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.02.2026
Površina u prometu		410,00
Vrijednost nekretnine (KN)		60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		8.000,00
Datum ugovora		25.09.2025

POREZI:

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

Promet podliježe plaćanju PDV-a

Stopa PDV-a (%)

PDV uključen u prikazanoj cijeni

Optiranje

NE

25

NE

NE

Status podataka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

GRADOVAC - GRADOVINSKO

GP - GRADOVINSKO PODRUČJE NASELJA

1 : 1 000

HTRS

Koordinate: E = 674299.50, N = 5064743.84

Vrsta ugovora: ODABERITE...

Pretraga

<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

48

1/1

17. 05. 2026. 19:30

eNekretnine

787/5

Pretraga

Podloge

- Digitalna orto-foto karta 2021-2022.
- Digitalna orto-foto karta 2019-2020.
- Digitalna orto-foto karta 2017-2018.
- Digitalna orto-foto karta 2014-2015.
- Digitalna orto-foto karta 2011.

Katalog

- Sumsko zemljište
- Poljoprivredno zemljište
- Prirodno neplodno zemljište
- Mješovita zemljišta
- Cjenovni blok
- Stanovi/apartmani
- Stanovi/apartmani do 20,00 m²
- Stanovi/apartmani 20,01 - 35,00 m²
- Stanovi/apartmani 35,01 - 55,00 m²
- Stanovi/apartmani 55,01 - 75,00 m²
- Stanovi/apartmani 75,01 - 100,00 m²
- Stanovi/apartmani od 100,01 m²
- Stanovi/apartmani najam
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)
- Garaza (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Sidrašće (SKL)
- Soretnište (SP)
- Različite nekretnosti (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Sumsko zemljište (SZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2368288
Datum prosljeđa	17.5.2025.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5618817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2025
Površina u prometu	443,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	57.375,22
Vrijednost nekretnosti (EUR)	7.615,00
Datum ugovora	04.03.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

BELI MANASTER - GRAĐEVINSKO

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

1 : 2 000

HTRS

Koordinate: E = 663083.98, N = 5072470.44

Vrsta ugovora: KUPOPRODAJA

28. 05. 2026. 11:19

eNekretnine

Pretraga

Ocjeniti

Mijenje

Pretraživanje

Upute

Priestorni planovi

Podloge

Digitalna orto-foto karta 2021.-2022.

Digitalna orto-foto karta 2019.-2020.

Digitalna orto-foto karta 2017.-2018.

Digitalna orto-foto karta 2014.-2015.

Digitalna orto-foto karta 2011

Katalog

Šumsko zemljište

Poljoprivredno zemljište

Prirodno neplodno zemljište

Mješovita zemljište

Cjenovni blok

Stanovi/apartman:

Stanovi/apartman: do 20,00 m2

Stanovi/apartman: 20,01 - 35,00 m2

Stanovi/apartman: 35,01 - 55,00 m2

Stanovi/apartman: 55,01 - 75,00 m2

Stanovi/apartman: 75,01 - 100,00 m2

Stanovi/apartman: od 100,01 m2

Stanovi/apartman: najam

Zbirka kupoprodajnih cijena

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Višestambena zgrada (VZG)

Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)

Garaža (G)

Parkirno - garažno mjesto (PGM)

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

Sidrašte (SKL)

Spremiste (SP)

Različite nekretnine (RN)

Ostalo (OS)

Ruševine (RU)

Gradjevinsko zemljište (GZ)

Poljoprivredno zemljište (PZ)

Šumska zemljište (SZ)

Pretraga

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2122076
Datum pregleda	28.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5291083
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.05.2024
Površina u prometu	1.957,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	21.03.2024

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

NE

25

NE

NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena: cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

SUZA, ZMAJEVAC - GRADEVINSKO

GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

STALNOG STANOVANJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1794768

1 : 1 000

HTRS

Koordinate: E = 679660.19, N = 5073272.23

Vrsta ugovora: ODABERITE

<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Pretraga

Općenito Mjerjenje Pretraživanje Upuća Prostorni planovi

Podloge

- ☒ Digitalna orto-foto karta 2021.-2022.
- ☐ Digitalna orto-foto karta 2019.-2020.
- ☐ Digitalna orto-foto karta 2017.-2018.
- ☐ Digitalna orto-foto karta 2014.-2016.
- ☐ Digitalna orto-foto karta 2011.

Katalog

- ☐ Sumsko zemljište
- ☐ Poštom vredno zemljište
- ☐ Prirodno neplodno zemljište
- ☐ Mješovita zemljišta
- ☐ Cjenovni blok
- ☐ Stanovi/apartmani
- ☐ Stanovi/apartmani do 20,00 m²
- ☐ Stanovi/apartmani 20,01 - 35,00 m²
- ☐ Stanovi/apartmani 35,01 - 55,00 m²
- ☐ Stanovi/apartmani 55,01 - 75,00 m²
- ☐ Stanovi/apartmani 75,01 - 100,00 m²
- ☐ Stanovi/apartmani od 100,01 m²
- ☐ Stanovi/apartmani najam
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena
- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☐ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Vilestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za posremljeni boravak (K)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Razlište nekategorizirano (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☐ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Sumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2499500
Datum pregleda	28.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5761954
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2026
Površina u prometu	417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.151,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.400,00
Datum ugovora	29.09.2025

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV udjelen u prikazanoj cijeni
- Opciranje

NE
25
NE
NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
DARDA - IZGRADENO
GP - IZGRADENI DIO

1 : 1 000 HTRS Koordinate: E = 670881.60, N = 5057166.39

Vrsta ugovora: ODABERITE...

Pretraga





