

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO
I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**
Anđelka Jurić, dipl. ing. građ.
OIB: 83734668446, Vinkovci, Vijenac J. Gotovca 15,



PROCJEMBENI ELABORAT
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

PREDMET: Poslovni broj: Ovr-272/2025-18

PROCJENJENA VRIJEDNOST : 37.200,00 EUR
/slovima : tridesetsedamtisućadvijesto eura)
Napomena: U tržišnu vrijednost nije uračunat PDV.

Naručitelj: OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
Županijska 31, Vukovar

Svrha: OVRHA NA NEKRETNINI

Predmetna nekretnina: KUĆA br. 70, i dvorište površine 1000 m²
Vukovarska ulica 70, Klisa
k.č. br. 111/1, k.o. Klisa

Vlasnici : Vera Đukarić-Šipetić, Langen, Triftstr. 2,
SR Njemačka, OIB 10652243132 i
Damjanka Đukarić, Vukovarska ulica 70,
Klisa, OIB 66799271661

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina:
ANĐELKA JURIĆ, dipl. ing. građ

Vinkovci, 08.11.2025 god.



SADRŽAJ:

1.	Opći dio	
1.1.	Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelja vrijednosti nekretnina	3
1.2.	Rješenje o određivanju sudskog vještaka	
1.3.	Pravilnici, zakoni i korištena literatura.....	6
1.4.	Izvod iz katastarskog plana.....	7
1.5.	Izvod iz katastarskog plana (ortofoto prikaz).....	8
1.6.	Izvadak iz zemljišne knjige	9
2.	ZADATAK	
2.1.	Opis nekretnine i osnovni podaci.....	180
2.2.	Procjena vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.	
2.3.	Zaključak.....	44
Prilozi i fotodokumentacija		45-50

**1.1. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelja vrijednosti nekretnina****REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/58
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-16

Zagreb, 10. lipnja 2024.

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 Anđelke Jurić, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Vijenac Jakova Gotovca 15, OIB: 83734668446, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Anđelka Jurić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Vijenac Jakova Gotovca 15, OIB: 83734668446, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anđelka Jurić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekla stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, presliku vjenčanog lista, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti i uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

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



514|UPI71003230158|16



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

Imenovana je položila ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavila stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

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

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

Imenovana je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužna o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva, a na temelju članka 8. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, br. 39/24.) imenovanoj će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Anđelka Jurić, Vinkovci, Vijenac Jakova Gotovca 15
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI71003230158|16



1.2. Rješenje o određivanju sudskog vještaka za predmet



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 31

Ovr-272/2025-18

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Općinski sud u Vukovaru, po višem sudskom savjetniku-specijalisti Tihomiru Posavčiću, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB 02535697732 zastupana po Zlatku Tomažiću, odvjetniku iz Zagreba, Međimurska 21/III, protiv I-ovršenika Vere Đukarić-Šipetić, Langen, Triftstr. 2, SR Njemačka, OIB 10652243132 i II-ovršenika Damjanke Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB 66799271661, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, dana 21. listopada 2025. godine

z a k l j u č i o j e

1. Određuje se provođenje vještačenja na nekretnini ovršenika upisanoj u zk. ul. br. 2120 k.o. Klisa, kč.br. 111/1 Vukovarska ulica ukupne površine 1000 m2, u naravi KUĆA BR. 70 I DVOR. površine 1000 m2 – vlasništvo I-ovršenika u 2/4 dijela i II-ovršenika u 2/4 dijela.

2. Vrijednost nekretnina utvrdit će se na temelju procjene vještaka.

3. Vještak je dužan u svom nalazu i mišljenju naznačiti:

- tržišnu vrijednost nekretnina,
- da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari (ako nije slobodna od osoba i stvari, treba naznačiti koje su to osobe i kojim pravnim temeljem koriste tu nekretninu).

4. Vještakom se određuje Anđelka Jurić, Vijenac Jakova Gotovca 15, Vinkovci koja je dužna sačiniti pismeni nalaz i mišljenje u tri primjerka te ga dostaviti ovome sudu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ovog zaključka.

U Vukovaru 21. listopada 2025.

Viši sudski savjetnik-specijalist:
Tihomir Posavčić



1.3. Pravilnici, zakoni i korištena literatura

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- Uputstvo o procjeni objekata (NN 52/84)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13, 60/13)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Vežeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Prostorni planovi svih razreda na lokaciji predmetne nekretnine
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, (NN 01/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- HRN U.C2.100 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada -- Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 55/12)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 14/06, 35/06, 39/06, 78/10, 76/11, 19/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 152/08, 124/10, 56/13)



1.4. Izvod iz katastarskog plana



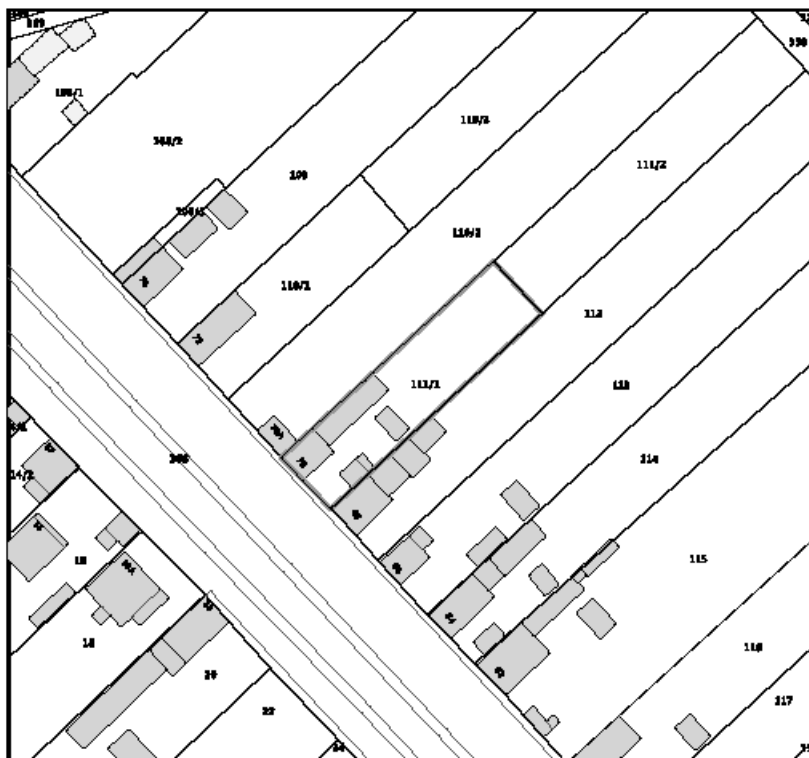
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VUKOVAR

Stanje na dan: 21.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLISA
k.č.br.: 111/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





1.5. Izvod iz katastarskog plana (geoportal)





1.6. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 21.10.2025. 20:56

Katastarska općina: 334120, KLISA

Broj ZK uložka: 2120

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2347/2025
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.	111/1	1	Vukovarska ulica KUĆA BR.70 I DVOR.	1000 1000	
			UKUPNO:	1000	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/4	ĐUKARIĆ - ŠIPETIĆ VERA, ITALIJA	
3. Suvlasnički dio: 2/4	ĐUKARIĆ DAMJANKA, OIB: 66799271661, VUKOVARSKA ULICA 70, KLISA 31207 TENJA	
4. Suvlasnički dio: 1/4	ĐUKARIĆ-ŠIPETIĆ VERA, REPUBLIKA SRBIJA, ČAČAK, PRILAZ KOŠUTNJAK 20	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 01. kolovoza 2003. godine Broj: Z- 3081/03 Temeljem ugovora o kreditu broj: 01232-210 od 01. kolovoza 2003. godine i dvije punomoći od 24. srpnja 2003. godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, za iznos kredita i kamata od 156.156,84 KN (slovima: stopedesetšestisućastopedesetšestkunaiošamdesetčetirilipe) kao i za iznose nuzgredica, troškova pamičnog i ovršnog postupka, te zateznih kamata nastalih primjenom ugovora o kreditu, za korist: PRIVREDNE BANKE ZAGREB D. D.	156.156,84 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-2347/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU, BROJ: OVR-272/2025 26.05.2025, na nekretnine u A.		



2. ZADATAK

Temeljem zaključka, Općinskog suda u Vukovaru, Poslovni broj: Ovr-272/2025-18, od 21.10.2025, po Višem sudskom savjetniku-specijalistu Tihomiru Posavčić, određuje se provođenje vještačenja na nekretnini ovršenika I-ovršenika Vere Đukarić-Šipetić, Langen, Triftstr. 2, SR Njemačka, OIB 10652243132 i II-ovršenika Damjanke Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB 66799271661, radi ovrhe na nekretninama i to: upisanoj u zk. ul. br. 2120 k.o. Klisa, kč.br. 111/1 Vukovarska ulica ukupne površine 1000 m², u naravi KUĆA BR. 70 i DVOR. površine 1000 m² – vlasništvo I-ovršenika u 2/4 dijela i II-ovršenika u 2/4 dijela.

Vrijednost nekretnina utvrdit će se na temelju procjene vještaka.

Vještak je dužan u svom nalazu i mišljenju naznačiti:

- tržišnu vrijednost nekretnina,
- da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari (ako nije slobodna od osoba i stvari, treba naznačiti koje su to osobe i kojim pravnim temeljem koriste tu nekretninu).

2.1. OČEVID

Očevidom dana, 27.10.2025 godine izvršena je procjena vrijednosti i kakvoće nekretnine radi očitovanja i utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji, Klisa, Vukovarska 70, te je izvršen pregled građevine, okućnice, te sačinjena fotodokumentacija. Pristup unutrašnjem dijelu nekretnina nije bilo moguće obaviti, jer je nekretnina zaključana. Za potrebe očevida je korišten geoportal, kopija katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 53. Za datum vrednovanja i kakvoće odabran je 27.10.2025 g. Na lokaciji nije nitko zatečen u više pokušaja, građevina je u uporabi, te se trenutno koristi od strane suvlasnika II-ovršenika Damjanke Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB 66799271661. Suvlasnica ima zdravstvene probleme, te poradi istih svakodnevno odlazi u Osijek na terapije i nije bila u mogućnosti omogućiti očevid. Građevina je održavana kao i okoliš.

LOKACIJA

2.1.1. Mikrolokacija procjenjivane nekretnine od utjecaja na tržište nekretnina:



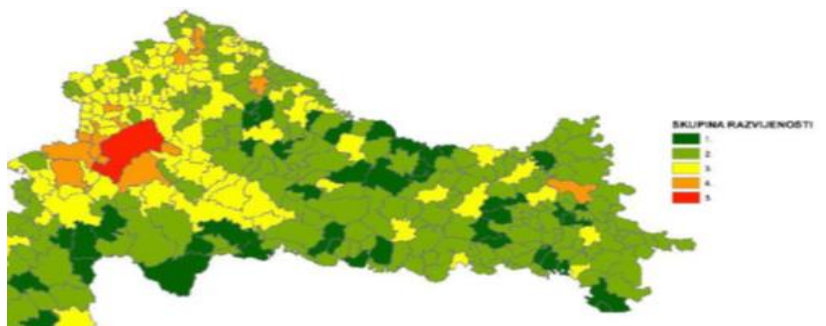


2.1.2. Makrolokacija procjenjivane nekretnine od utjecaja na tržište nekretnina:



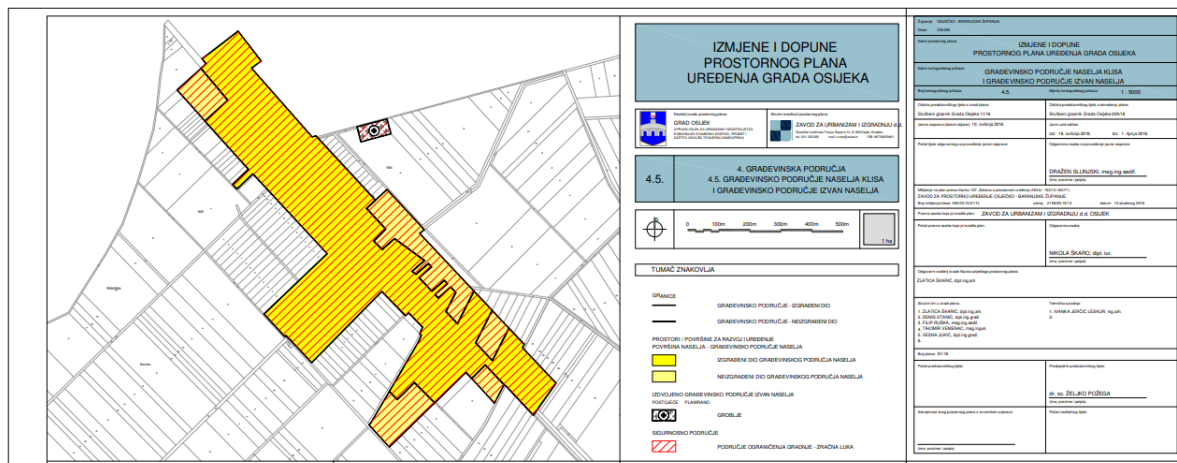
Klisa je naselje u sastavu [Grada Osijeka](#), u [Osječko-baranjskoj županiji](#). U njevoj blizini nalazi se [Zračna luka Osijek](#). Do 1991. godine i teritorijalne reorganizacije [Republike Hrvatske](#), Klisa je pripadala općini [Vukovar](#). Prema popisu iz 2011. naselje je imalo 324 stanovnika. Posjeduju područnu školu Klisa pri Osnovnoj školi Bobota.

2.1.3. Gospodarski značajni podaci lokacije: Indeks razvijenosti regije:





2.1.4.. Trenutno važeća prostorno planska dokumentacija:



Prostorno planska dokumentacija: Prostorni plan uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka – broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22 i 23/24)

Namjena: Procjenjivana površina se nalazi u građevinskoj zoni, koje je označeno kao izgrađeno građevinsko područje, mješovite namjene prema Prostornom planu uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka – broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22 i 23/24).

Lokalni položaj

Obiteljska kuća je smještena u Vukovarskoj ulici. U neposrednoj blizini iste se nalaze različiti sadržaji; trgovina mješovitom robom „Klisa“, pradaonica namještaja „Ebanovina“ d.o.o, Dom za starije i nemoćne „Novo dooba“, „Auto Brajdić“, autoservis „Veso“, „Zračna luka Osijek“, i dr.



IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

3.Procjena vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada)

Postoji nekoliko metoda pomoću kojih se procjenjuje nekretnina. Metoda se odabire prema zadatku i vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. st.1 t.41.)

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

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

3.1. Rezultat pripreme i analize dostupnih podataka

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem prikupljanja i analitičke obrade prikupljenih podataka dostavljenih iz priloženih ZKC izvadaka:

1. ID Izvotka 69063

KLASA:940-01/25-03/109, URBROJ:2158-1-14-02/2-25-2, od 03.11.2025.

3.2.. PRIKAZ OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u travnju 2025. kao rezultat niskih tekućih pritisaka kod energije i hrane i povoljnoga baznog učinka kod usluga, odnosno snažnijega tekućeg pritiska u istom razdoblju protekle godine koji više ne ulazi u izračun godišnje stope inflacije. Prema prvoj procjeni inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) u travnju se usporila na 3,9% s 4,3% ostvarenih u ožujku (Slika 8.) kao rezultat usporavanja inflacije cijena svih njezinih glavnih komponenata, osim industrijskih proizvoda. Pritom se godišnja stopa inflacije cijena energije nastavila usporavati (na 1,1% u travnju s 2,2% u ožujku) zbog mjesečnog pojeftinjenja naftnih derivata, a nastavila se usporavati i inflacija cijena hrane (na 4,6% s 5,2% u ožujku). Istodobno se inflacija cijena usluga dodatno usporila (na 7,2% sa 7,6%), a inflacija cijena industrijskih proizvoda ubrzala se (na 0,5% s 0,2%), pa je temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) ostala nepromijenjena te je u travnju iznosila 4,2% (Slika 10.). Unatoč usporavanju inflacije cijena usluga, one nastavljaju biti komponenta s najvećim značenjem za ukupna inflacijska kretanja u Hrvatskoj, pri čemu ukupnoj inflaciji od 3,9% usluge pridonose s 2,3 postotna boda, a hrana s 1,3 postotna boda.

Visoka inflacija cijena usluga uvelike odražava robusnu domaću potražnju i zategnuto tržište rada uz i nadalje visok rast plaća. Ukupna inflacija mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC)¹ samo se blago usporila, s 3,2% u ožujku na 3,1% u travnju, pa se razlika između



harmoniziranoga i nacionalnog pokazatelja inflacije smanjila u odnosu na prethodni mjesec te je u travnju iznosila 0,8 postotnih bodova.

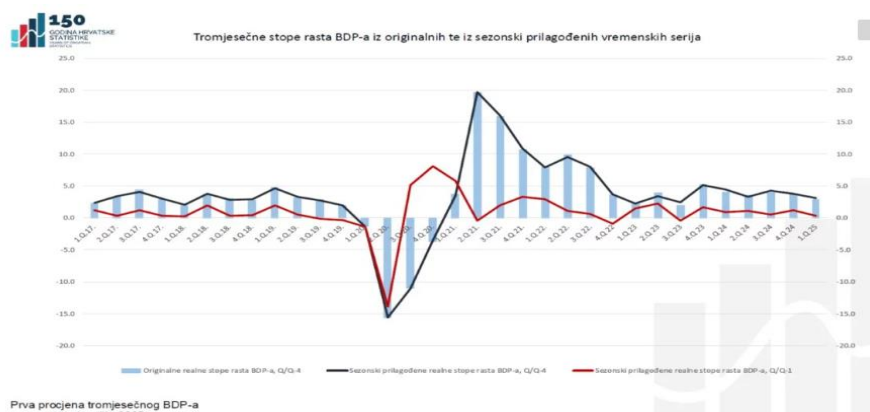
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekcije s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije.

Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizlazio iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

BN komenar: stručnjaci Burze nekretnina

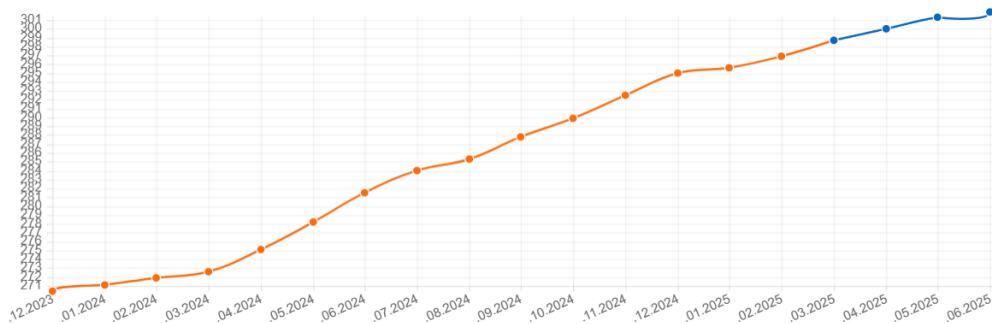


Prva procjena tromjesečnog BDP-a



BN Index

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



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,60%

U odnosu na početak godine

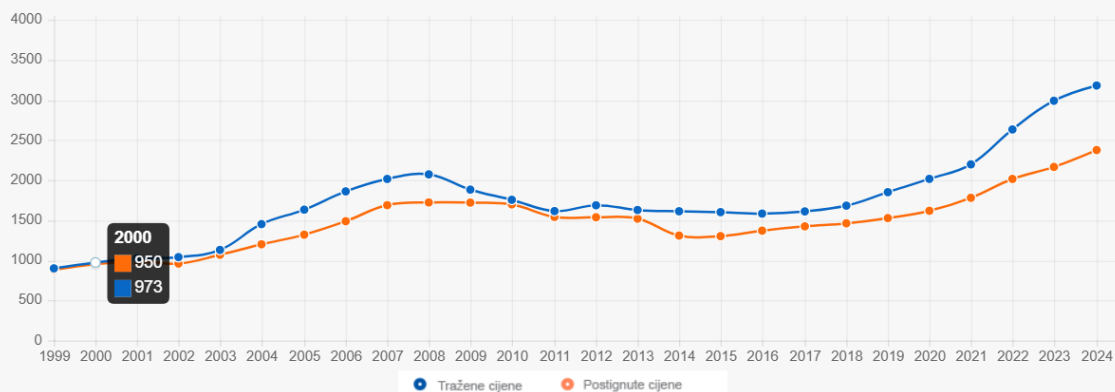
9,07%

Aktivirajte sustav

Izvor: www.burza-nekretnina.com

Tražene i postignute cijene

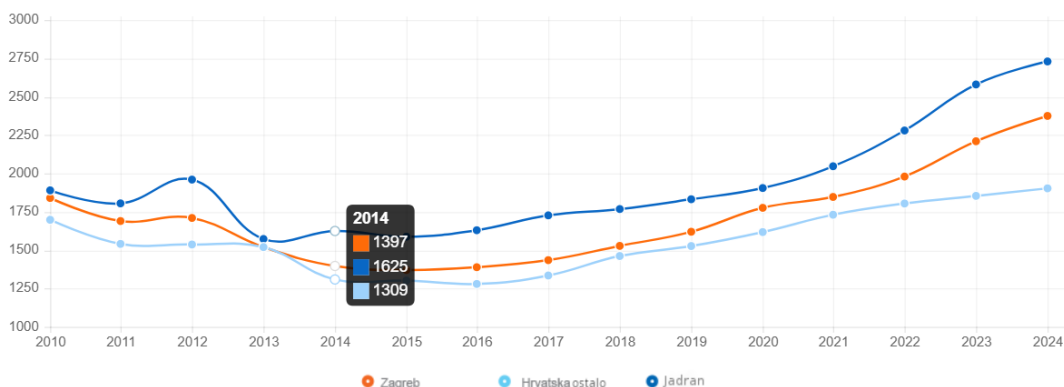
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **1,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **10,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **10,4%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. za 9,9%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,8% i za Jadran za 0,1%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,5%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 13,6%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	X. - XII. 2024. ¹⁾ Ø 2015.	X. - XII. 2024. VII. - IX. 2024.	X. - XII. 2024. X. - XII. 2023.	Ø 2024. Ø 2023.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	205,01	1,4	10,1	10,4
Novi stambeni objekti	167,68	1,3	11,0	6,7
Postojeći stambeni objekti	212,25	1,4	9,9	10,9
Grad Zagreb ²⁾	226,36	2,8	9,5	8,9
Jadran ²⁾	195,50	0,1	9,2	11,1
Ostalo ²⁾	189,84	-0,1	13,6	12,6

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
2022.	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
2023.	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
2024.	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
2025.	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stopa promjene izračunava na temelju promjena u referentnoj godini. Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa ocijenjenih nekretnosti. Izvor: Državni zavod za statistiku

Izvod iz publikacije HNB-a

Obrazloženje za odabir metode:

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnina obiteljske kuće, korištena je POREDBENA METODA, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.105/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/2015). **Poredbena vrijednost kod izgrađenih zemljišta iz čl. 37. Pravilnika (NN 105/2015), obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.** Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine, koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost obiteljske kuće (zgrade) je određena poredbenom metodom (Tabela 1 do 4), jer je mjerodavnija u odnosu na troškovnu metodu i prikazuje stvarno stanje na tržištu. Dodatno, u posljednjih 2. g. primijećen je značaj porast cijene građevinskih radova i građevinskog materijala, što dodatno podupire odabir poredbene metode. Posebno su se uzele činjenice za lokaciju (mikrolokaciju) nekretnine, a vezano uz blizinu javnih sadržaja. i sl.. Sve odabrane poredbene nekretnine su sličnog arhitektonskog obilježja.



4. TEHNIČKI DIO

4.1. Opis nekretnine i osnovni podatci

Temeljem zaključka, Općinskog suda u Vukovaru, Poslovni broj: Ovr-272/2025-18, od 21.10.2025, po Višem sudskom savjetniku-specijalistu Tihomiru Posavčiću određuje se provođenje vještačenja na nekretnini ovršenika I-ovršenika Vere Đukarić-Šipetić, Langen, Triftstr. 2, SR Njemačka, OIB 10652243132 i II-ovršenika Damjanke Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB 66799271661, radi ovrhe na nekretninama i to: upisanoj u zk. ul. br. 2120 k.o. Klisa, kč.br. 111/1, Vukovarska ulica ukupne površine 1000 m², u naravi KUĆA BR. 70 i DVOR. površine 1000 m² – vlasništvo I-ovršenika u 2/4 dijela i II-ovršenika u 2/4 dijela. Vrijednost nekretnina utvrdit će se na temelju procjene vještaka. Vještak je dužan u svom nalazu i mišljenju naznačiti tržišnu vrijednost nekretnina. Nekretnina za koju se izrađuje elaborat procjene vrijednosti je stambena građevina – Obiteljska kuća upisana u zk. ul. br. 2120, k.o. Klisa, Vukovarska 70, Klisa, ukupne površine katastarske čestice 1000 m², u naravi KUĆA BR. 70 i DVOR. - vlasništvo I-ovršenika u 2/4 dijela i II-ovršenika u 2/4 dijela.

Naselje Klisa je sastavni dio grada Osijeka, u Osječko-baranjskoj županiji. U njoj se blizini nalazi Zračna luka Osijek. Do 1991. godine i teritorijalne reorganizacije Republike Hrvatske, Klisa je pripadala Općini Vukovar. Nekretnina je stambene namjene smještena uz glavnu lokalnu cestu.

U blizini iste se nalaze različiti sadržaji; trgovina mješovitom robom „Klisa“, pradaonica namještaja „Ebanovina“ d.o.o, Dom za starije i nemoćne „Novo dooba“, „Auto Brajdić“, autoservis „Veso“, Zračna luka Osijek“ i dr.

Zgrada je izgrađena prije 15.02.1968 g. Stanje izgrađenih građevina nije usklađeno sa stanjem evidencije u katastru i zemljišnim knjigama. Brutto površina stambene građevine je cca 63,0m², pomoćne cca 90,00m². Akti legalnosti za građevine nisu dostavljeni. U zemljišnim knjigama nema zabilježbe vezano uz legalnost građevina. Za građevinu nije dostavljen energetska certifikat. Nekretnina ima priključak na sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroenergetski sustav. Parcela je ograđena, hortikulturno održavana. Parkiranje je riješeno na predmetnoj građevinskoj parceli. Građevine su izgrađene na trakastim AB temeljima, zidane opekom, međukatna konstrukcija drvena. Krovna konstrukcija je drvena, a krovnište dvostrešno. Građevina je ožbukana, pročelje obojano, stolarija je drvena. U dvorištu su pristupne staze betonirane. Parcela je ograđena,

Datum očevida je 27.10.2025 g.

Procjenjivana površina kč.br.111/1, k.o. Klisa- Vukovar, se nalazi u građevinskoj zoni, koje je označeno kao izgrađeno građevinsko područje, mješovite namjene prema Prostornom planu uređenja Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka – broj 8/05, 5/09, 17A/09- ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22 i 23/24). Okružena je nekretninama jednakih obilježja. Na lokaciji nema izvora buke i izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Brutto površina stambene građevine je cca 63,0m², pomoćne 90,00m².

Za predmetnu zgradu postoji nesklad između cijena na tržištu te cijena izgradnje, za procjenu vrijednosti nekretnine (građevinskog zemljišta i zgrade odabrana je



poredbena metoda, koja je najrelevantniji pokazatelj trenutnog stanju vrijednosti nekretnina na tržištu.

Za datum vrednovanja i kakvoće odabran je 27.10.2025 g.

Tržišna vrijednost obiteljske kuće (zgrade) je određena poredbenom metodom (Tabela 1 do 5), jer je mjerodavnija u odnosu na troškovnu metodu i prikazuje stvarno stanje na tržištu. Dodatno, u posljednjih 2. g. primijećen je značaj porast cijene građevinskog materijala i građevinskih radova što dodatno podupire odabir poredbene metode.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti poredbenom metodom je putem zahtjeva jedinicama lokalne uprave za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

1. 1. ID Izvatka 69063

KLASA:940-01/25-03/109, URBROJ:2158-1-14-02/2-25-2, od 03.11.2025.

U slučaju razlika između nekretnina koristiti će se određeni faktori prilagodbe.

Ukoliko u blizini predmetne nekretnine ne budu dostupni podatci o cijenama, kupoprodajnim ugovorima i dr., podatci će biti potraženi u okviru drugog cjenovnog bloka s jednakim ili približno jednakim obilježjima.

Pogodna je za usporedbu sa analiziranom nekretninom jer poredbene nekretnine vrijednošću odgovaraju procjenjivanoj nekretnini. Razlikuju se od iste glede priključaka na komunalnu infrastrukturu i opremljenosti instalacijama, odnosno stupnju opremljenosti građevine.

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

Brutto površina stambene građevine je cca 63,0m², pomoćne cca 90,00m².

Obrazloženje za odabir metode:

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnina obiteljske kuće, korištena je poredbena metoda, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NNbr.78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Poredbena vrijednost kod izgrađenih zemljišta iz čl. 37. Pravilnika (NN 105/2015), obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine, koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost obiteljske kuće (zgrade) je određena poredbenom metodom (Tabela 1 do 5), jer je mjerodavnija u odnosu na troškovnu metodu i prikazuje stvarno stanje na tržištu. Dodatno, u posljednjih 2. g. primijećen je značaj porast cijene građevinskih radova i građevinskog materijala, što dodatno podupire odabir poredbene metode. Posebno su se uzele činjenice za lokaciju (mikrolokaciju) nekretnine, a vezano uz blizinu javnih sadržaja..npr.škola i sl.. Sve odabrane poredbene nekretnine su sličnog arhitektonskog obilježja, te iz neposrednog okruženja predmetne nekretnine.



POREDBENE GRAĐEVINE:

1. Ulica Miroslava Krleža 28, Osijek,
k.č.br.1013, k.o.Tenja
Vrijednost 28.000.-eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUJIZNI ODJEL OSJEK

Stanje na dan: 06.11.2025. 14:29

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 23213

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1013	20	Ulica Miroslava Krleža DVORIŠTE ORANICA POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA KUĆA, Tenja, Ulica Miroslava Krleža 28	1158 108 768 59 65 158	
			UKUPNO:	1158	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.08.2022.g. pod brojem Z-13895/2022	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da je za evidentiranje kuće u katastru priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za urbanizam Grada Osijeka od 27.6.2022. Klasa: UPII-361-05/22-30/000285, Urbroj: 2158-1-12-02/07-22-0004.	
	Zaprimljeno 09.08.2022.g. pod brojem Z-13895/2022	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje 2 pomoćne zgrade u katastru nije priložena Uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	5. Vlasnički dio: 1/1	
	JAKŠIĆ IVAN, OIB: 28588722822, MATIJE GUPCA ODVOJAK 122, 32254 VRBANJA	



2. Ulica Hanibala Lucića 22, Osijek
k.č.br.1240/3, k.o.Tenja
Vrijednost 28.000.-eur



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 06.11.2025. 14:29

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 24532

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE

Aktivne prombe:

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/ m ²	PPR
1.	1240/3	20	ULICA HANIBALA LUCIĆA	977	
			DVORIŠTE	172	
			ORANIČA	671	
			POMOĆNA ZGRADA, ULICA HANIBALA LUCIĆA	7	
			POMOĆNA ZGRADA, ULICA HANIBALA LUCIĆA	24	
			KUĆA, ULICA HANIBALA LUCIĆA k.b. 22	103	
			UKUPNO:	977	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.09.2015. broj Z-6972/15 Temeļjem 5. 149 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13) zabiļeļuje se da je za građevine sagrađene na k.č.br. 1240/3, upisane na A, priložen akt za uporabu i to - Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka Klasa: UP/I-361/-02/13.01/3758, Urloj:21560/1-15.03/1-14:10 NB od 05.11.2015.g. pravomoćno dana 16.12.2014. od 16.03.2015. pravomoćno od 21.04.2015.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 RAJČEVAC MILAN, OIB: 21566379495, ULICA HANIBALA LUCIĆA 22, TENJA 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2025.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.11.2025. 14:37:29

Stranica: 1



3. Ulica Ante Kovačića 24a, Osijek
k.č.br.683/4, 683/3, k.o. Tenja
Vrijednost 35.000.-eur.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJUŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 06.11.2025. 14:43

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 23357

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

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.	683/3	19	Ulica Ante Kovačića DIVORIŠTE KUĆA, Tenja, Ulica Ante Kovačića 24A POMOĆNA ZGRADA SPREMIŠTE	461 342 84 14 21	
2.	683/4	19	U SELU ORANICA	669 699	
			UKUPNO:	1130	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	HORVAT TINA, OIB: 18098223153, ULICA ANTE KOVAČIĆA 24A, TENJA 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 04.07.2022.g. pod brojem Z-11758/2022 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST – PRAVO STANOVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA OSOBNE SLUŽNOSTI OV-8820/2022 29.08.2022 HORVAT MARIO, OIB: 29750947058, ULICA ANTE KOVAČIĆA 24A, TENJA 31000 OSIJEK		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2025.



4. Karlovačka 30, Osijek

k.č.br.855, k.o. Tenja
vrijednost 32.000.-



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 06.11.2025. 14:58

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 25214

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	855	19	Karlovačka ulica	1468	
			DVORIŠTE	340	
			ORANICA	605	
			SPREMIŠTE	33	
			KUĆA, Tenja, Karlovačka ulica 30	157	
			POMOĆNA ZGRADA, ČARDAK	24	
			UKUPNO:	1468	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 22.10.2021.g. pod brojem Z-18563/2021 ZABILJEŽBA, na temelju čl. 140. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i čl. 38. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 90/11, 89/12) povodom obavijesti katastra, zabilježuje se da je za građevine na nekretnostima u A, za evidentiranje u katastru pričinjeno rješenje o izvođenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, Zagreb, broj klasa: UPII-361-03/15-01/0313, urbroj: 403-02-2-3/0102-16-23 od 25. kolovoza 2016.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlastnički dio: 1/1 LEVAČIĆ DANIJELA, OIB: 12249031463, KARLOVAČKA ULICA 30, TENJA 31000 OSIJEK	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

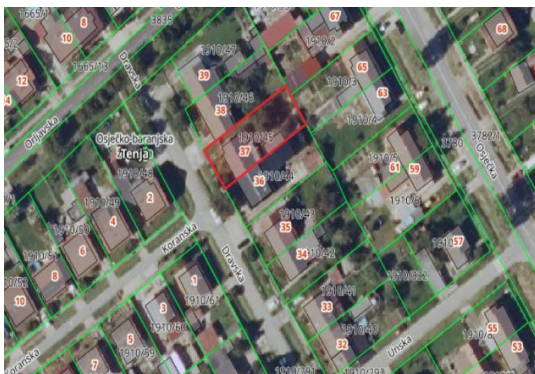
Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.11.2025. 15:01:48

Stranica: 1



5. Dravska 37, Osijek
k.č.br.1910/45, k.o. Tenja
vrijednost 20.000.-

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSJEK
Stanje na dan: 06.11.2025. 14:58

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 26018

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UPII 932-07/2024-
02/987
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.	1910/45	11	DRAVSKA DVORIŠTE KUĆA, Tenja, Dravska 37 POMOĆNA ZGRADA	503 359 117 27	
			UKUPNO:	503	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	SKOKO ČELIĆ MIRELA, OIB: 49304594582, ULICA IVANA MAŽURANIĆA 14, 31207 TENJA	

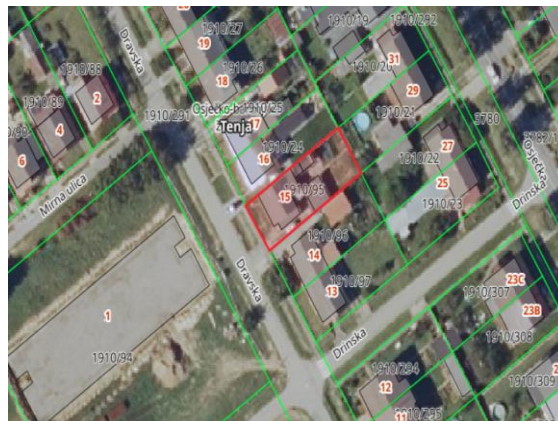
C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2025.



6.Dravska 15, Osijek
k.č.br.1910/95, k.o. Tenja
vrijednost 71.000.-



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 06.11.2025. 14:58

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 23387

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1910/95	11	DRAVSKA POMOĆNI OBJEKTAT KOTLOVNICA DVORIŠTE DRVARNICA, DRAVSKA GARAŽA, DRAVSKA KUĆA, DRAVSKA 15	504 13 13 328 13 22 115	
			UKUPNO:	504	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 ARMBRUST ZLATKO, OIB: 37028764730, DRAVSKA 15, TENJA 31000 OSIJEK	

C

Teretovnica

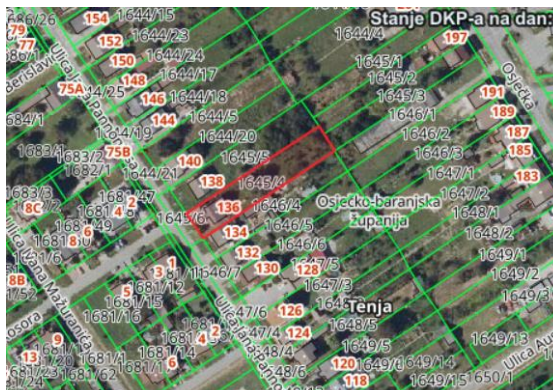
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 23.06.2022.g. pod brojem Z-11104/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU BROJ OV-6535/2022 20.06.2022. u iznosu 66.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima iz ugovora, za korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	66.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2025.

**7. građevina Jana Pannoinusa 136, Osijek**

k.č.br.1645/4, k.o. Tenja

Vrijednost 105.000,00 eur

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL OSJEK
Stanje na dan: 17.11.2025. 22:41

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 24726

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1645/4	7	JANA PANNONIUSA DVORIŠTE ORANICA KUĆA, JANA PANNONIUSA 136	1612 500 988 124	
UKUPNO:				1612	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.09.2022.g. pod brojem Z-16948/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI BROJ OV- 12924/2022 29.09.2022, stvarna služnost prolaza puta na teret svakodobnog vlasnika kčbr. 1645/6 upisana u z.k.ul. 1631 k.o. Iste, poslužna nekretnina, za korist svakodobnog vlasnika kčbr. 1645/4 upisana u A I, povlasna nekretnina.	

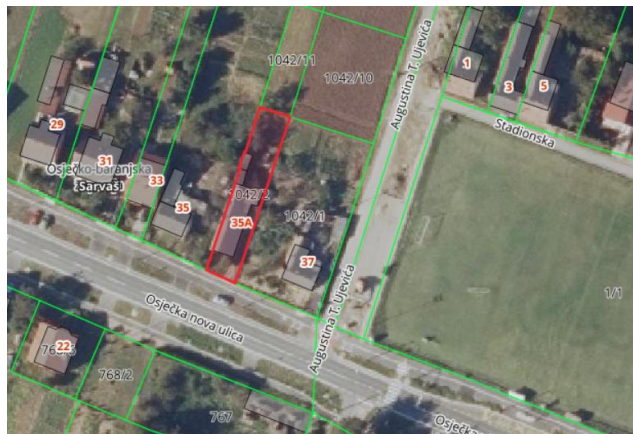
**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1	
	TUKERIĆ MAJA, OIB: 27990674012, ULICA JANA PANNONIUSA 136, TENJA 31000 OSJEK	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 24.06.2013. broj Z-6331/13 Zabilježba da je prijedlog pod br.Z-6331/03.rješen kao odbijen	
2.1	Zaprimljeno 11.07.2013. broj Z-6887/13 Zabilježba žalbe na odbijeni prijedlog pod Z-6887/13.	

**8. građevina Osječka nova 35 a, Osijek**

k.č.br.1042/2, k.o. Sarvaš

Vrijednost 32.000,00 eur

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 17.11.2025. 22:41

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 3291

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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/ m ²	PPR
1.	1042/2	7	Osječka nova ulica DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA KUĆA, Sarvaš, Osječka nova ulica 35A	412 270 8 11 123	
			UKUPNO:	412	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.03.2024.g. pod brojem Z-5303/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14591/2022 2.1 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 89/12, 143/13, 65/17 i 14/19) zabilježuje se da je za evidentiranje kuće i 2 pomoćne zgrade u katastru priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Osijeka, Upravni odjel za urbanizam od 06.12.2021. Klasa: UPII-361-02/13-01/2654, Urbroj: 2158/01-12-02/08-21-10.	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	TALAN JOSIP, OIB: 24444340964, MATIJE GUPCA 50, MARTIN 31500 NAŠICE	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.11.2025.



9. građevina Matije Vlačića 7, Osijek
k.č.br.634/2, k.o.Tenja
vrijednost 55.000,00 eura



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
IZJAVLJIVANJE O DOKAZIVANJU

Stanje na dan: 18.11.2025. 09:41

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 22347

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Ako ima plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnika

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m ²	PPR
1.	634/2	19	Ulica Matije Vlačića DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA KUĆA, Tenja, Ulica Matije Vlačića 7	626 504 23 90	
UKUPNO:				626	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Prilogi
Zaprimljeno 24.10.2022.g. pod brojem Z-18432/2022		
1.1.	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 30/19 i 125/19), zabilježuje se da za građevinu upisanu u A i priložena Uporabna dozvola za građevine čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan, KLASA: UPII-361-05/22-30/000438, URBROJ: 2158-1-17-02/08-22-0005, izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Grada Osijeka od 18.10.2022.g., pravomoćna dana 24.10.2022.g.	
Zaprimljeno 11.11.2022.g. pod brojem Z-10701/2022		
3.1.	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 30/19 i 125/19), zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade (površine 23 m ²) sagrađene na kčbr. 634/2, po obavijesti katastra, nije priložena Uporabna dozvola.	
Zaprimljeno 11.11.2022.g. pod brojem Z-10701/2022		
4.1.	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 30/19 i 125/19), zabilježuje se da je za evidentiranje kuće, Tenja, Ulica Matije Vlačića 7, (površine 59 m ²), sagrađene na kčbr. 634/2, po obavijesti katastra, priložena Uporabna dozvola za građevine čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša grada Osijeka od 18.10.2022.g., KLASA: UPII-361-05/22-30/000438, URBROJ: 2158-1-17-02/08-22-0005, pravomoćna dana 24.10.2022.g.	

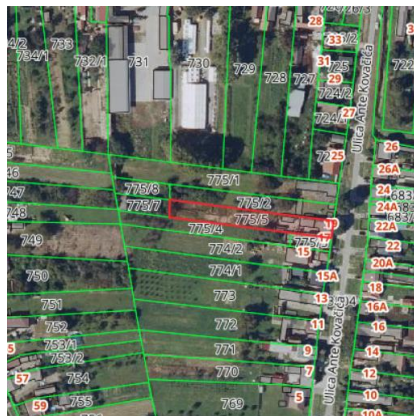
Izjašnjenje BZP-a (datum i vrijeme izdaje)

18.11.2025. 09:41:21

Stranica 1



10. građevina Ante Kovačića 19, Osijek
k.č.br.775/5, k.o.Tenja
vrijednost 45.000,00 eura



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL OSJEK

Stanje na dan: 18.11.2025. 09:41

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 25353

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	775/5	19	Ulica Ante Kovačića DVORIŠTE ORANICA KUĆA, Tenja, Ulica Ante Kovačića 19 POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA	1362 250 889 119 11 60 31 2	
			UKUPNO:	1362	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.03.2022.g. pod brojem Z-4862/2022	
5.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da je za evidentiranje građevine (kuća, Tenja, Ulica Ante Kovačića 19 sa 119 m2, pomoćna zgrada 02 m2, pomoćna zgrada 31 m2, pomoćna zgrada 60 m2) sagrađene na kčbr. 775/5 k.o. Tenja, u Područnom uredu za katastar Osijek, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za urbanizam Grada Osijek, klasa: UP/I-361-02/16-01/23, urbroj: 2158/01-12-02/06-21-11 od 13. prosinca 2021.	
	Zaprimljeno 21.03.2022.g. pod brojem Z-4862/2022	
6.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da za građevinu (pomoćna zgrada 11 m2) sagrađene na kčbr. 775/5 k.o. Tenja, u Područnom uredu za katastar Osijek, nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/2 GALIĆ DAMIR, OIB: 18129596627, ULICA ANTE KOVAČIĆA 19, TENJA 31000 OSJEK	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 POKRIVKA NEDA, OIB: 07525691626, KNINSKA ULICA 1, 31000 OSJEK	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

18.11.2025. 09:52:24

Stranica: 1



11. građevina Osiječka 187, Osijek
k.č.br.1647/1, k.o. Tenja
vrijednost 80.000.- eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOPOSJEDNIČKI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 18.11.2025. 09:56

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uloška: 23731

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE

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/ m ²	PPR
1.	1647/1	7	OSJEČKA 187 DVIORIŠTE KUĆA I ZGRADA ORANICA	1423 500 170 753	
			UKUPNO:	1423	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
	DRAGUŠICA INGA, OIB: 44913645192, VLUENAC IVANA MEŠTROVIĆA 48, 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 19.05.2023.g. pod brojem Z-9045/2023 UKUJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU BROJ OV-5717/2023 20.04.2023. i Punomoći od 25. listopada 2022. broj OV- 3399/2022. broj OV- 3399/2022., uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000,00 EUR (slovima: osamdesetisućaEUR), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz očitranog Sporazuma, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	80.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.11.2025.



12. građevina Osiječka 156, Osijek
k.č.br. 1573/13, k.o. Tenja
vrijednost 86.000.- eur



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNIČKI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 09:56

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložaka: 22834

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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/ m ²	PPR
1.	1573/13	7	OSJEČKA DVORIŠTE KUĆA, OSJEČKA 156	558	
UKUPNO:				558	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-10166/2022	
1.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 30/19 i 125/19), zabilježuje se da je za građevinu stambene namjene sagrađena na kčbr. 1573/13, priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene, rekonstruirane, obnovljene ili sanirane u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područji na posebne državne skrbi Upravnog odjela za urbanizam Grada Osijeka, br. Klasa: UPII-381-05/22-30/000178, Urbroj: 2158-1-12-01/08-22-0005 od 09.05.2022., pravomoćna dana 24.05.2022.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
LAZAREVSKI DRAGAN, OIB: 12941313144, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 41, 31000 OSIJEK		

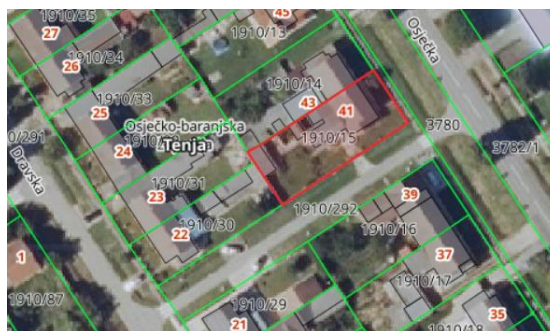
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.11.2025.



13. građevina Osječka 41, Osijek
k.č.br.1910/15, k.o. Tenja
vrijednost 70.000.- eur



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSJEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 09:56

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 25900

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

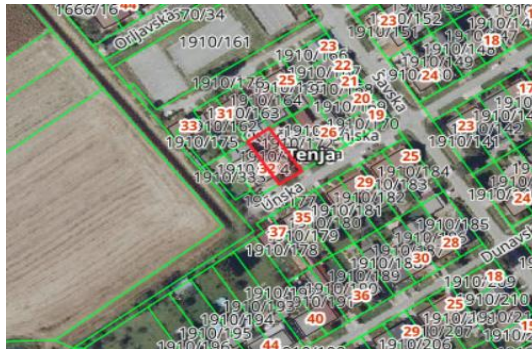
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1910/15	11	Osječka DVORIŠTE KUĆA, Tenja, Osječka 41 NADSTREŠNICA POMOĆNA ZGRADA	540 370 136 10 24	
			UKUPNO:	540	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.02.2023.g. pod brojem Z-2707/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.) u povodu obavijesti katastra, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kčbr. 1910/15 i to kuća, Tenja, Osječka 41 136 m2 za evidentiranje u Područnom uredu za katastar Osijek priložena Uporabna dozvola za građevine čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan, KLASA: UPII-361-05/22-30/000133, URBROJ: 2158-1-12-02/06-22-04 izdana 14.4.2022. godine, pravomoćna od 21.4.2022., izdana od strane Upravnog odjela za urbanizam grada Osijeka.	
	Zaprimljeno 15.02.2023.g. pod brojem Z-2707/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.) u povodu obavijesti katastra, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kčbr. 1910/15 i to nadstrešnica 10 m2 za evidentiranje u Područnom uredu za katastar Osijek priložena Potvrda da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola niti neki drugi navedeni akti KLASA: 350-01/23-10/01, URBROJ: 2158-1-17-02/06-23-0003 izdana 11. 1. 2023. godine od strane upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša grada Osijeka.	
	Zaprimljeno 15.02.2023.g. pod brojem Z-2707/2023	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.) u povodu obavijesti katastra, zabilježuje se da za građevinu izgrađenu na kčbr. 1910/15 i to pomoćna zgrada 24 m2 za evidentiranje u Područnom uredu za katastar Osijek nije priložena Uporabna dozvola.	



14. građevina Unska 30, Osijek
k.č.br.1910/137, k.o. Tenja
Vrijednost 65.0000,00 eur



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL OSUJEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 10:12

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 23399

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1910/173	11	Unska DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA, GARAŽA-DRVARNICA KUĆA, Tenja, Unska 30	427 249 51 127	
			UKUPNO:	427	

DRUGI ODJELJAK

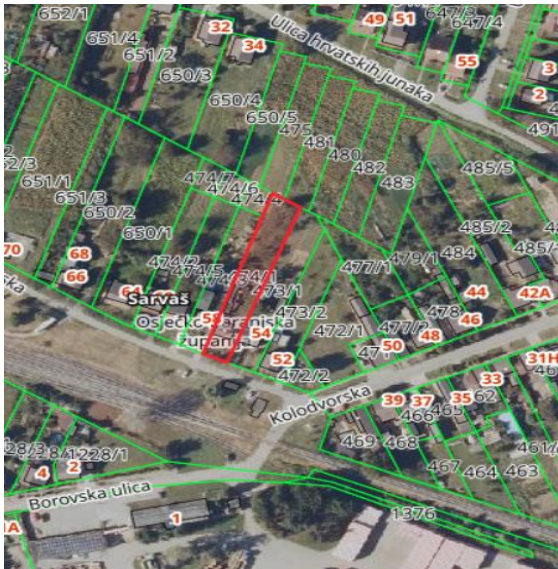
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.03.2016.g. pod brojem Z-8113/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem članka 174. stavak 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N. N. 153/13.) pravomoćnog RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada od 05.02.2015. g. klasa: UP/I-361-03/14-01/52547, ur. br. 403-03-2/0077-15-14., zabilježuje se da je za građevinu na č.k.br. 1910/173 upisane u A. priloženo pravomoćno RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada od 05.02.2015. g. klasa: UP/I-361-03/14-01/52547, ur. br. 403-03-2/0077-15-14.	
	Zaprimljeno 03.02.2023.g. pod brojem Z-1875/2023 Temeljem čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), zabilježuje se da je za evidentiranje kuće, Tenja, Unska 30 (površine 127 m2) i pomoćne zgrade, garaža - drvarnica (površine 51 m2) sagrađene na kčbr. 1910/173 u A, po obavijesti katastra, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada od 05.02.2015., KLASA: UP/I-361-03/14-01/52547, URBROJ: 403-03-2/0077-15-14, pravomoćno od 21.03.2015.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 PAPIĆ DENIS, OIB: 71099059433, UNSKA 30, TENJA 31000 OSIJEK	



15. građevina Kolodvorska 56, Osijek
k.č.br. 474/1, k.o. Sarvaš
vrijednost 40.000,00 eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNUŽNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 18.11.2025. 10:12

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 2098

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	474/1	20	KOLODVORSKA ORANICA DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA, OSTAVA I SPREMIŠTE, KOLODVORSKA KUĆA, KOLODVORSKA k.b. 56	1262 508 584 42 88	
			UKUPNO:	1262	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 18.07.2014. broj Z-5509/14 Temeljem članka 149 Zakona o gradnji (NN 153/2013) zabilježuje se da je za nekretnine sagrađene na kčbr. 474/1 upisane u A.I. priloženo u Područnom uredu za katastar Osijek Uporabna dozvola za građevine izgrađene, rekonstruirane, obnovljene ili sanirane u provedbi propisa o obnovi, odnosno propisa o područjima posebne državne skrbi Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijek broj Klasa: UP/I-361-05/14-02/90, Urbroj: 2158/01-12-00/01-14-3 od 21. svibnja 2014. godine, pravomoćna dana 10.06.2014. god. i Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Osječko-baranjske županije broj: Klasa: UP/I-361-02/13-01/1132, Urbroj: 2158/01-12-03/05-14-10 od 05. ožujka 2014. god. pravomoćno dana 22.03.2014. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	HORIĆ MIRŠAD, OIB: 11305638094, IVANA GUNDULIĆA 137, 31000 OSIJEK	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

18.11.2025. 10:18:25

Stranica: 1

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Anđelka Jurić, dipl.ing.građ.



16. građevina Osiječka nova 35 a, Osijek
k.č.br.1042/2, k.o. Sarvaš
vrijednost 15.000,00 eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL OSUEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 10:12

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 3291

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	1042/2	7	Osiječka nova ulica DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA KUĆA, Sarvaš, Osiječka nova ulica 35A	412 270 8 11 123	
			UKUPNO:	412	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.03.2024 g. pod brojem Z-5303/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14591/2022	
2.1	ZABILJEŽBA. Temeljem čl. 38 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 88/12, 143/13, 65/17 i 14/19) zabilježuje se da je za evidentiranje kuće i 2 pomoćne zgrade u katastru priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Osijeka, Upravni odjel za urbanizam od 06.12.2021. Klasa: UPIV-361-02/13-01/2054, Urbroj: 2158/01-12-02/05-21-10.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TALAN JOSIP, OIB: 24444340964, MATIJE GUPCA 50, MARTIN 31500 NAŠICE	

C

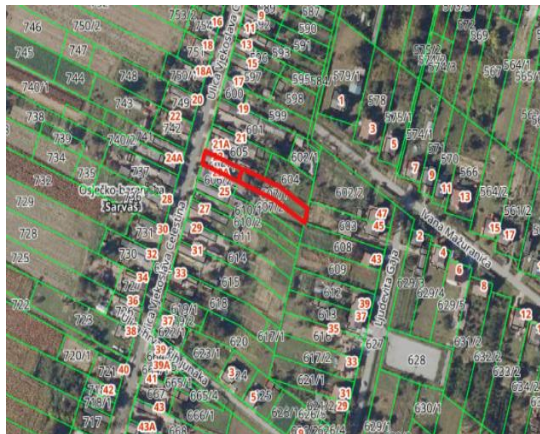
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.11.2025.



17. građevina Vjekoslava Celestina 23, Sarvaš, Osijek
k.č.br.606/1,607/1, k.o. Sarvaš
Vrijednost 37.000.-eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNIČKI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 18.11.2025. 15:26

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 2069

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15011/2025
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.	606/1	18	ULICA VJEKOSLAVA CELESTINA DVIORIŠTE	320 229	
			KUĆA, Sarvaš, ULICA VJEKOSLAVA CELESTINA 23	91	
2.	607/1	18	U SELU ORANICA	604 804	
			UKUPNO:	924	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.08.2018 g. pod brojem Z-17363/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je kod kčbr. 606/1 u A u Područnom uredu za katastar Osijek priložen akt za uporabu: Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za urbanizam Grada Osijeka Klasa: UPII-361-02/17-01/146, Urbroj: 2158/01-12-02/07-18-10 RR od 14. lipnja 2018. godine, pravomoćno dana 14.07.2018.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	13. Vlasnički dio: 1/1	
	JOSIĆ SREČKO, OIB: 29352149245, RUŽINA ULICA 135, 31000 OSIEK	

C

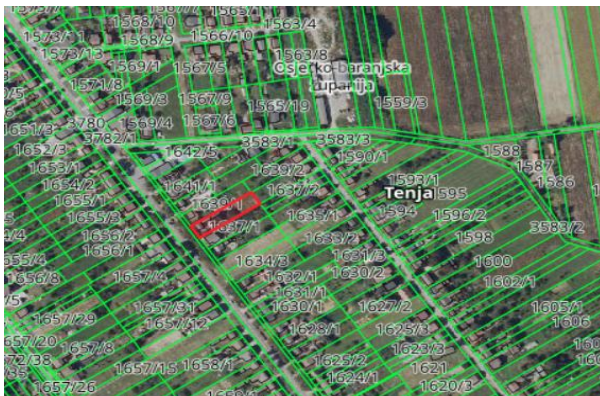
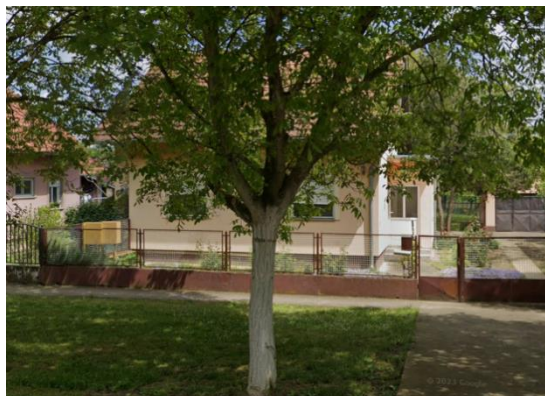
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.11.2025.



18. građevina Osječka 132, Osijek
k.č.br. 1638/1, k.o. Tenja
Vrijednost 90.000,00eur



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNUŽNI ODJEL OSJEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 15:26

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 22498

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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/ m ²	PPR
1.	1638/1	7	OSJEČKA	1293	
			ORANICA	437	
			DVORIŠTE	666	
			POMOĆNA ZGRADA, OSJEČKA	4	
			GARAŽA, OSJEČKA	18	
			POMOĆNA ZGRADA, OSJEČKA	47	
			POMOĆNA ZGRADA, OSJEČKA	55	
			KUĆA, OSJEČKA k.b. 132	66	
			UKUPNO:	1293	

DRUGI ODJELJAK

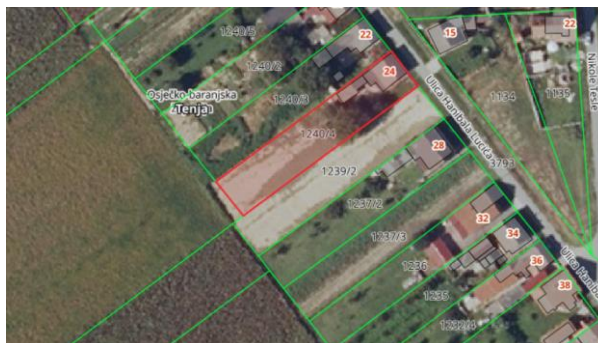
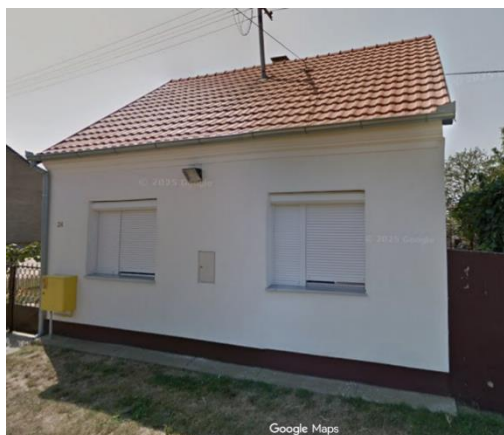
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-8521/15. Temeljem čl.149 Zakona o gradnji (NN 153/2013.) zabilježeno je da je za građevine sagrađene na kčbr. 1638/1, upisane u A, priloženo u Područnom uredu za katastar Osijek, za evidentiranje kuće k.b.132 priložena je Uporabna dozvola za građevine izgrađene, rekonstruirane, obnovljene ili sanirane u provedbi propisa o područjima posebne državne skrbi Klasa:UPII-361-05/15-30/83, Urbroj:2158/01-12-00/08 od 21.09.2015., pravomoćno 20.08.2014. izdana od strane Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka, a za evidentiranje 3 pomoćne zgrade i garaže priloženo je rješenje o izvedenom stanju Klasa:UPII-361-02/13-01/683, Urbroj:2158/01-12-00/20-15-11 od 09.07.2015. pravomoćno 312.07.2015. izdano od istog Upravnog odjela	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/2 MARTINOVIĆ GORAN, OIB: 53520432011, SAUTTERWEG 22, 70565 STUTTGART, NJEMAČKA	
5.	Suvlasnički dio: 1/2 MARTINOVIĆ TATJANA, OIB: 00852361094, SAUTTERWEG 22, STUTTGART 70565, NJEMAČKA	



19. građevina Ulica Hanibala Lučića 24, Osijek
k.č.br.1240/4, k.o. Tenja
Vrijednost 40.000,00eur



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJUŽNI ODJEL OSJEK
Stanje na dan: 18.11.2025. 15:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj ZK uložka: 24534

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20091/2024
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.	1240/4	20	ULICA HANIBALA LUCIĆA ORANICA DVORIŠTE KUĆA, STAMBENA ZGRADA, ULICA HANIBALA LUCIĆA k.b. 24 POMOĆNA ZGRADA, OSTAVA I SPREMIŠTE, ULICA HANIBALA LUCIĆA	981 560 299 88 34	
			UKUPNO:	981	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 06.08.2015. broj Z-8199/15 Na temelju članka 149. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N. N. 153/13.) u povodu obavijesti Područnog ureda za katastar Osijek, zabilježuje se da je za građevinu na č.k.br. 1240/4 upisanog u A, za evidentiranje u katastru priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka klasa: UPII-361-02/13-01/887, ur. br. 2158/1-01-12-03/05-14-9 od 29. 09. 2014. g. pravomoćna dana, 21. 10. 2014. g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 BRKIĆ ZORAN, OIB: 16951612840, ULICA HANIBALA LUCIĆA 24, TENJA 31000 OSJEK	


C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 10. studenog 2000g. br. Z-8146/00 Na temelju prijavnog lista i kopije plana Ureda za Katastar Osijek od 31.10.2000 g. br. 155/00 zabilježuje se da je kuća br.24 u ul. H. Lučića sagrađena bez uporabne dozvole.		
2.			



20. Ulica Dunavska 8, Tenja,
k.č.br.1910/79, k.o. Tenja
Vrijednost 78.000,00 eur





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku

ZEMLJIŠNOKUJŽNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 18.11.2025. 15:41

Katastarska općina: 320722, TENJA

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: 932-07/2025-09/183

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Broj ZK uložka: 24778

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.	1910/79	11	Dunavska DVORIŠTE KUĆA, Tenja, DUNAVSKA 8 POMOĆNA ZGRADA, DRVARNICA I LIJETNA KUHINJA POMOĆNA ZGRADA, GARAŽA	537 397 94 27 19	
UKUPNO:				537	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.09.2018.g. pod brojem Z-19046/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) zabilježuje se da je u Područnom uredu za katastar Osijek za građevine sagrađene na kčbr. 1910/79 k.o. Tenja priloženo: - za pomoćnu zgradu - garažu: pravomoćna Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 01. listopada 2007. godine Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka, Klasa: UPII-361-05/16-30/000118; Urbroj: 2158/01-12-00/14-16-0003 od 12.09.2016., - za pomoćnu zgradu - drvarnica i lijetna kuhinja: pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Republike Hrvatske, Klasa: UPII-361-03/14-01/8716; Urbroj: 403-02-4-1/0078-15-12 od 24.03.2015.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
PIŠONIĆ ANTONI, OIB: 84813411117, DUNAVSKA 8, TENJA 31000 OSIJEK		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.12.2024.g. pod brojem Z-20799/2024	78.000,00 EUR	
UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU, OV-15956/2024 09.12.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 78.000,00 EUR, uvedeno za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

18.11.2025. 15:47:48

Stranica: 1

Poredbena metoda

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Anđelka Jurić, dipl.ing.građ.

**Tablica 1. usporednih nekretnina**

R. br.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m2)	Kupoprod. cijena (eur)	Kupoprod. cijena (eur/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1	Tenja	1013	1158	28.000,00	24,18	17.06. 2022.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
2	Tenja	1240/3	977	28.000,00	28,66	01.02. 2023.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
3	Tenja	683/3, 683/4	1130	35.000,00	30,97	27.10. 2021.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
4	Tenja	855	1468	32.000,00	21,80	08.02. 2022	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
5	Tenja	1910/45	504	20.000,00	39,68	26.03. 2022.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
6	Tenja	1910/95	504	71.000,00	140,87	13.06. 2022.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
7	Tenja	1645/4	1612	105.000,00	65,14	14.10. 2022.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
8	Sarvaš	1042/2	1525	32.000,00	20,98	31.10. 2022.	S	0,4	1	SARVAŠ GRAĐE VINSKO
9	Tenja	634/2	626	55.000,00	87,86	07.12. 2022.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
10	Tenja	775/5	1362	45.000,00	33,04	22.03. 2023.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
11	Tenja	1647/1	1423	80.000,00	56,22	18.04. 2023.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
12	Tenja	1573/13	558	86.0000,00	154,12	26.06. 2023.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
13	Tenja	1910/15	540	70.000,00	129,63	27.10. 2023.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
14	Tenja	1910/173	427	65.000,00	152,22	02.02. 2024.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
15	Sarvaš	474/1	1262	40.000,00	31,70	05.03. 2024.	S	0,4	1	SARVAŠ GRAĐE VINSKO
16	Sarvaš	1042/2	412	15.0000,00	36,41	28.03. 2024.	S	0,4	1	SARVAŠ GRAĐE VINSKO
17	Sarvaš	606/1, 607/1	924	37.000,00	40,04	14.08. 2024.	S	0,4	1	SARVAŠ GRAĐE VINSKO

Nalaz i mišljenje vještaka



18	Tenja	1638/1	1293	90.000,00	69,61	14.10.2024.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
19	Tenja	1240/4	981	40.000,00	40,77	27.11.2024.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO
20	Tenja	1910/79	537	78.000,00	145,25	14.12.2024.	S	0,4	1	TENJA- GRAĐE VINSKO

Izračun jedinične cijene: Nakon zahtjeva jedinicama lokalne uprave za izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena dobivene su dvadeset usporednih nekretnina sličnih obilježja kao i analizirana nekretnina.

Tablica 2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Rbr	Katastarska općina	k.č.br.	Površina (m2)	Cijena Eur/m2	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks * na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks * na dan vrednovanja 25.10.2025 (B)	Korekcijski factor (B)/(A)	Međuvremenski Izjednačenje na cijena
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Tenja	1013	1158	24,18	17.06.2022.	140,80	213,9	1,52	36,73
2.	Tenja	1240/3	977	28,66	01.02.2023.	154,20	213,9	1,39	39,76
3.	Tenja	683/3, 683/4	1130	30,97	27.10.2021	124,40	213,9	1,72	53,27
4.	Tenja	855	1468	21,79	08.02.2022	132,30	213,9	1,62	35,23
5.	Tenja	1910/45	504	39,68	26.03.2022.	132,30	213,9	1,62	64,28
6.	Tenja	1910/95	504	140,87	13.06.2022.	140,80	213,9	1,52	214,12
7.	Tenja	1645/4	1612	65,14	14.10.2022.	146,20	213,9	1,46	95,10
8.	Sarvaš	1042/2	1525	20,98	31.10.2022.	146,20	213,9	1,46	30,63
9.	Tenja	634/2	626	87,86	07.12.2022.	146,20	213,9	1,46	128,28
10.	Tenja	775/5	1362	33,04	22.03.2023.	154,20	213,9	1,39	45,93
11.	Tenja	1647/1	1423	56,22	18.04.2023.	165,80	213,9	1,29	72,52



12.	Tenja	1573/13	558	154,12	26.06.2023.	165,80	213,9	1,29	198,81
13.	Tenja	1910/15	540	129,63	27.10.2023.	167,20	213,9	1,28	165,93
14.	Tenja	1910/173	427	152,22	02.02.2024.	170,80	213,9	1,25	190,28
15.	Sarvaš	474/1	1262	31,70	05.03.2024.	170,80	213,9	1,25	39,63
16.	Sarvaš	1042/2	412	36,41	28.03.2024.	170,80	213,9	1,25	45,51
17.	Sarvaš	606/1,607/1	924	40,04	08.14.2024.	190,00	213,9	1,13	45,25
18.	Tenja	1638/1	1293	69,61	14.10.2024	189,80	213,9	1,13	78,66
19.	Tenja	1240/4	981	40,77	27.11.2024.	189,80	213,9	1,13	46,07
20.	Tenja	1910/79	537	145,25	14.12.2024.	189,80	213,9	1,13	164,13

*Izvor: www. hnb.hr

Grubo čišćenje izvadka -poradi odstupanja u cijenama i površinama isključuju se nekretnine **3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20** iz daljnjeg izračuna. Nekretnine br.8 i br.16 su smještene na istoj katastarskoj čestici.

Ostaje raspoloživ dovoljan broj poredbenih nekretnina.

Tablica 3. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

Rbr.	Katastarska općina	k.č.br.	Ukupna površina	Međuvremenski Izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje u kavkoći	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Tenja	1013	1158	36,73	0,4	0,4	1,0	36,73
2.	Tenja	1240/3	977	39,76	0,4	0,4	1,0	39,76
4.	Tenja	855	1468	35,23	0,4	0,4	1,0	35,23

**Tablica 4. Statistička obrada i proračun**

Statistička obrada i proračun Rbr.	Katastarska općina	k.č. br.	Ukupna Površina m2	Datum sklapanja kupopr. ugovora	Kupoprodajna cijena (Eur/m2)	Međuvremenski izjednačena Cijena eur/m2	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %
1.	Tenja	1013	1158	17.06.2022.	24,18	36,73	36,73	-0,98
2.	Tenja	1240/3	977	01.02.2023.	28,66	39,76	39,76	+1,07
4.	Sarvaš	606/1,607/1	924	14.08.2024.	40,04	35,23	35,23	-0,95

Sve vrijednosti odstupanja su manja od 30 % .

Prosjek: 37,24 eur/m2



4. Zaključak

Temeljem zaključka, Općinskog suda u Vukovaru, Poslovni broj: Ovr-272/2025-18, od 21.10.2025, po Višem sudskom savjetniku-specijalistu Tihomiru Posavčić. Određuje se provođenje vještačenja na nekretnini ovršenika I-ovršenika Vere Đukarić-Šipetić, Langen, Triftstr. 2, SR Njemačka, OIB 10652243132 i II-ovršenika Damjanke Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB 66799271661, radi ovrhe na nekretninama i to: upisanoj u zk. ul. br. 2120, k.o. Klisa, k.č.br. 111/1, Vukovarska ulica ukupne površine 1000 m², u naravi KUĆA BR. 70 i DVOR. površine 1000 m² – vlasništvo I-ovršenika u 2/4 dijela i II-ovršenika u 2/4 dijela, prema činjeničnom stanju je izrađen ovaj NALAZ, ZAKLJUČAK i MIŠLJENJE.

4.1. Tržišna vrijednost nekretnine iznosi

1000,00 m² x 37,24 eura/m² = 37.240,00 eura

Vrijednost predmetne nekretnine (stambena građevina, pomoćne građevine i dvorište) procjenjuje se ukupno na: 37.200,00 eura (slovima: tridesetsedamtisućadvijesto eura).

*Procjenjena tržišna vrijednost navedene nekretnine ne sadrži PDV.

*Napomena: Ovako procjenjena tržišna vrijednost građevine sadrži i vrijednost zemljišta.

4.2. Nekretnina nije slobodna od stvari i osoba. U nekretnini stanuje II-ovršenik Damjanka Đukarić, Vukovarska ulica 70, Klisa, OIB: 66799271661, suvlasnica u 2/4 dijela nekretnine.

4.3. Izjava

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat napravila nepristano i neovisno.

4.4. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Pri izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine, pretpostavljeno je da je dokumentacija o predmetnoj nekretnini točna -izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena-ID Izvatka 69063

KLASA:940-01/25-03/109, URBROJ:2158-1-14-02/2-25-2, od 03.11.2025.

Zadržavam pravo na ispravak procjene tržišne vrijednosti proizašle iz naknadno dostavljenih informacija ili promjenjenih okolnosti.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina:
ANĐELKA JURIĆ, dipl. ing. građ



PRILOZI:

Prilog 1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA / GRAD OSJEK
 UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I VLASNIČKO-PRAVNE ODNOSJE
 ODSJEK ZA GEODEZIJU I PROCJENE NEKRETNOSTI
**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-
 KUĆA ZA PUVREMENI BORAVAK**
 Zatražio/la: ANDELKA JURIĆ (83734668446)

ID Izvataka: 69063

1	K.B.R. NEKRETNOST	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	M. PROSLAVA KRALJEVIĆ 28, OSJEK	HANIBALA LUČIĆA 22, OSJEK	ANTE KOVAČIĆA 24A, OSJEK	KARLOVAČKA 30, OSJEK	DRAVSKA 37, OSJEK	DRUŠKVA 15, OSJEK
4	VRTA NEKRETNOSTI	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	1013		683/3,683/4		1910/95	1910/95
6	K.O.	TENJA		TENJA,TENJA		TENJA	TENJA
7	POVRŠINA IZ IK. UL. (m²)	1158	977	1130	1468	504	504
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1158	977	1130	1468	504	504
9	SUPLASNIČKI UČIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1013	1242/3	683/3, 683/4	855	1910/95	1910/95
11	K.O.	TENJA	TENJA	TENJA	TENJA	TENJA	TENJA
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	158	189	84	157	122	115
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	124	31	35	57		61
14	POVRŠINA DVOBRŠTA (m²)	876	843	1011	1254	382	328
15	GOĐINA IZGRADNJE	1970	1973	1968	1970	1975	1975
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA G ₁₀₀₀ (kWh/m²·a)	D	D	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA G ₁₀₀₀ (kWh/m²·a)						
18	KLASIFIKACIJA						
19	STARIŠNOST	PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	GRB						
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	28.000,00	28.000,00	35.000,00	52.000,00	28.000,00	71.000,00
22	POSREŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	URUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.06.2022	01.02.2023	27.10.2021	08.02.2022	26.09.2021	13.06.2022
25	GENOVNI BLOK	TENJA - GRADJEVINSKO	TENJA - GRADJEVINSKO	TENJA - GRADJEVINSKO	TENJA - GRADJEVINSKO	TENJA - GRADJEVINSKO	TENJA - GRADJEVINSKO
26	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JAMA PAMONJUSA 136. OSJEK	OSJEČKA NOVA 35A, OSJEK	MATJE VLAČIĆA 7, OSJEK	ANTE KOVAČIĆA 39, OSJEK	OSJEČKA 182, OSJEK	OSJEČKA 196, OSJEK	OSJEČKA-41, OSJEK
4	VRSTA NEKRETNOSTI	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA						
6	K.O.							
7	POVRŠINA IZ ZK U.L. (m ²)		3612	1525	626	1362	1423	558
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		3612	1525	626	1362	1423	558
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	POSJEDNIČKA KNJIGA	1645/4	1042/2	634/2	775/5	3647/1	1573/13
11	K.O.		TENJA	SARVAŠ	TENJA	TENJA	TENJA	TENJA
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m ²)		134	123	99	119	110	96
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)			19	23	104		170
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)		1488	1383	564	3139	1253	452
15	GOĐINA IZGRADNJE		1985	1960	1968	1970	1980	1968
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{total} (W/m ²)		-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA F _{g,ext} (W/m ²)							
18	nZEB							
19	ETAŽNOST		PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	SEP							
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		305.000,00	32.000,00	55.000,00	45.000,00	80.000,00	86.000,00
22	PODLIJEZ NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.10.2022	31.10.2022	07.12.2023	22.03.2023	18.04.2023	26.06.2023
25	CAJNOVI BLOK		TENJA - GRAĐEVINSKO	SARVAŠ - GRAĐEVINSKO	TENJA - GRAĐEVINSKO	TENJA - GRAĐEVINSKO	TENJA - GRAĐEVINSKO	TENJA - GRAĐEVINSKO
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	R.B.R. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18	19	20
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	URVSKA 30, OSIJEK	KOKODUVOVSKA 56, OSIJEK	OSJEČKA NOVA ULICA 35A, OSIJEK	VUKOBRAVA CILESTINA 25, OSIJEK	OSJEČKA 132, OSIJEK	HANIMILJA LUDČA 24, OSIJEK	DURVAJSKA 3, OSIJEK
4	VISTA NEKRETNOSTI	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.C.	ZEMLJIŠNA KNJIGA						
6	K.D.							
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		427	1262	412	924	1293	981
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		427	1262	412	924	1293	981
9	SUVLASNIČKI UDIJELI U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	1910/179	474/1	1042/2	606/1, 907/1	1638/1	1240/4
11	K.O.		TENJA	SARVAŠ	SARVAŠ	SARVAŠ	TENJA	TENJA
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)		127	68	123	91	66	89
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)		51	42	19	114	34	46
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)		249	1170	270	833	1103	859
15	ODOPNA IZGRADNJE		1970	1969	1960	1968	1985	1980
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{tot} (kWh/m²·a)		-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{tot} (kWh/m²·a)							
18	nZEB							
19	ETAŽNOST		PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	GRP							
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		65.000,00	40.000,00	15.000,00	37.000,00	50.000,00	40.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SCLAPANJA UGOVORA		02.02.2024	05.03.2024	28.03.2024	14.08.2024	14.10.2024	27.11.2024
25	CJENOVNI BLOK		TENJA - GRADIVINSKO	SARVAŠ - GRADEVINSKO	SARVAŠ - GRADEVINSKO	SARVAŠ - GRADEVINSKO	TENJA - GRADEVINSKO	TENJA - GRADEVINSKO
26	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VUKOVARSKA ULICA 70, OSUJEK odnosno na k.č. 111/1 k.o. KLISA, VUKOVAR. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

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

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

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

KLASA: 940-01/25-03/109

URBROJ: 2158-1-14-02/2-25-2

OSUJEK, 3.11.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
BRASLAV PELZER



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPS – 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, KPS – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suteren, PO – podrum; pretelito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvaženi kat



Prilog 2. fotodokumentacija



Slika 1. Pročelja zgrade (ulično, dvorišno)



Slika 2. okoliš ,ulaz, pomoćne građevine



Slika 3. Pogled –zračna snimka