

Tihomir Sili
31000 Osijek, Kaptolska 18
OIB: 729777871844
e-mail:sil@tihomir@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 60/2025

Procjenjivana nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA

Lokacija nekretnine: Našice, Industrijska ulica br. 19

Broj ZK uložka: 5473

K.č.br. 1871/39

K.o. Osijek

Svrha: Utvrđivanje trenutne tržišne prometne vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka

Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica Maja Gelo

OIB: 09233557072

31 000 Osijek



Našice, Industrijska ulica br. 19

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan 27. srpnja 2025. god. zaokruženo iznosi:

370.000,00 €

Procjenitelj vrijednosti nekretnina:
Tihomir Sili, ing.građ.



U Osijeku, 27. srpnja 2025. god.

SADRŽAJ:

1.	IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
3.	ZADATAK	5
4.	REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	7
5.	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST	8
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	15
7.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	16
8.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	19
9.	PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI	19
10.	ZAKLJUČAK	25
11.	PRILOZI	26
11.1.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	26
11.2.	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	27
11.3.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	28
11.4.	IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	29
11.5.	UPORABNA DOZVOLA	30

1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-118/2022-3.
Osijek, 28. veljače 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Tihomira Silija iz Osijeka, Kaptolska 18, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

I. TIHOMIR SILI, inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Kaptolska 18, OIB: 72977871844, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 12. ožujka 2022.

Obrazloženje

1. Tihomir Sili iz Osijeka, Kaptolska 18, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 11. ožujka 2022. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-156/2018-4. od 12. ožujka 2018. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

3. S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

4. Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.



DOSTAVITI:

1. Tihomir Sili
Osijek, Kaptolska 18
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13, 65/17),
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) – u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17)
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015, 122/2015),

3. ZADATAK**ZADATAK**

Na zahtjev Naručitelja ovog elaborata potrebno je utvrditi prometno - tržišnu vrijednost nekretnine na dan 27. srpnja 2025. god.

Na dan 27. srpnja 2025. god. u 11:30 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojeg sam prikupio podatke za izradu ovog elaborata.

Dan vrednovanja: 27. srpnja 2025. god.

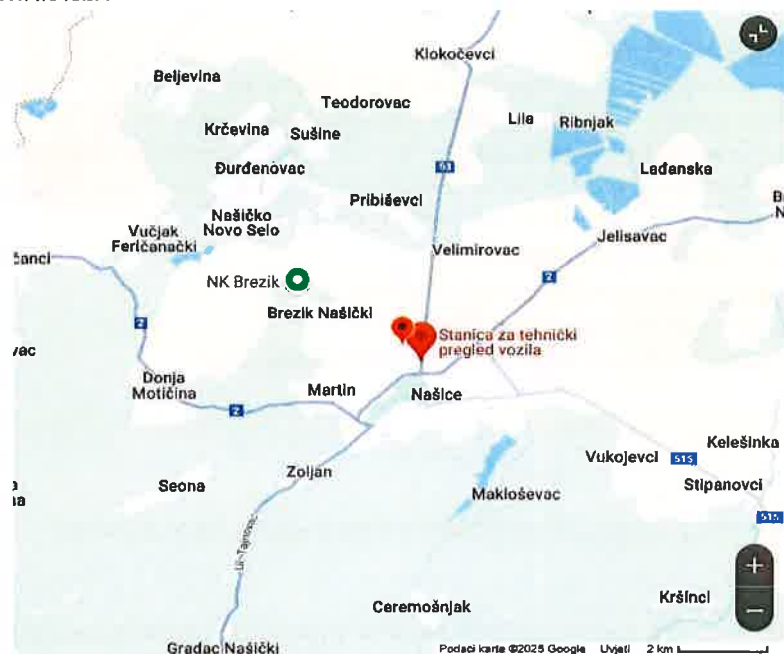
Dan kakvoće: 27. srpnja 2025. god.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procjenjivana nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA
 Adresa: Našice, Industrijska ulica br. 19
 Katastarska općina: Našice
 Broj poduloška: -
 Broj ZK uloška: 5473
 Etaža: -
 K.č.br. 1871/39
 Površina čestice: 3132 m²
 Vlasnik:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AGER ALPHA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24399114046, INDUSTRIJSKA ULICA 19, 31500 NAŠICE		
1.3	Zaprimljeno 04.03.2025.g. pod brojem Z-1766/2025	na 1 (1.1), 1 (1.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-800/2024-29 04.03.2025		

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



Industrijska ul. 19
31500, Našice

Upute Podijeli

Prikaz šire lokacije

Izvor: <https://www.google.com/search?q=Na%C5%A1ice+Industrijska+19>



Industrijska ul. 19
31500, Našice

Upute Podijeli

Prikaz uže lokacije

Izvor: <https://www.google.com/search?q=Na%C5%A1ice+Industrijska+19>

4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi u Gradu Našicama u industrijskoj zoni, Ulica Industrijska br. 19.

Teren zemljišta je ravan. Priključak čestice na javnu prometnu površinu osiguran je preko ulične prometnice.

Orijentacija građevinske čestice: Istok - zapad

Na čestici, do ulice, izgrađena je poslovna građevina - energana na sječku drva.

Okolne građevine, na susjednim česticama, su slične katnosti i namjene.

FOTOGRAFIJE NEKRETNOSTI:



Dvorišni plato



Skladište sječke



Hala - usip drvene sječke



Hala - krovnna konstrukcija



Ulaz u halu - ulična strana



Zapadno pročelje



Hala



Hala



Hala - sanitarni čvor



Hala



Hala



Ulično pročelje

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Utvrđena su sljedeća obilježja predmetne nekretnosti:

ZEMLIŠTE

VRSTA NEKRETNOSTI: Građevinsko zemljište.
 TRENUTNI STATUS NEKRETNOSTI: Izgrađeno građevinsko zemljište.
 NAMJENA: Prema IV. Izmjenama i dopunama provedbenog urbanističkog plana Industrijska zina u Našicama predmetno zemljište nalazi se u "I" Gospodarska namjena.
 Broj kartografskog prikaza 1. MJ 1 : 10 000
 Kig: 0,60
 Kis: 3
 Namjena zemljišta: Građevinsko zemljište

KATEGORIJA ZEMLIŠTA:

Prva kategorija

Kakvoća procjenjivane nekretnosti utvrđena je sukladno odredbi članka 4. točka 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti i odredbama članaka 8-18. Pravilnika, kako se radi o čestici na kojoj su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, takva se čestica sukladno odredbi članka 10. stavak 1. točka 1. Pravilnika svrstava u prvu kategoriju zemljišta.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN br. 105/2015):

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

INFRASTRUKTURA:

Čestici je omogućeno priključenje na slijedeću javnu infrastrukturu:

NN elektro mreža, javni vodovod, plinska mreža, telekomunikacijska mreža, javna cesta.

BUKA I ZAGAĐENJE:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnost nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnost nalazi.

GRAĐEVINE:

IZGRAĐENOST:

Na predmetnoj čestici zatečene su slijedeće građevine:

1. INDUSTRIJSKA ZGRADA - ENERGENA

LEGALNOST GRAĐEVINA:

Poslovna građevina, upisana je u zemljišne knjige i ucrтана u katastarski operat.

Za poslovnu građevinu izdana je UPORABNA DOZVOLA od Upravnog odjela za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša OBŽ Klasa: UP/I-361-05/19-01/000259 URBROJ: 2158/1-01-16/20-19-0006 od 19.12.2019. (uporabna dozvola nije predložena napravljen upis u zemljišne knjige pod A - drugi odjeljak. Imajući u vidu da je građevina upisana u zemljišne i ucrтана u kat. operatu knjige te da je za istu izdana uporabna dozvola smatram da je građevina izgrađena na kčbr. 1871/39 k.o. Našice, legalna.

Nadstrešnica za sječku drva nije upisna u zemljišne knjige niti je ucrтана u katastarskom operatu.

TEHNIČKI OPIS:

1. INDUSTRIJSKA ZGRADA - ENERGANNA

Namjena:	Poslovna (Uredsko - skladišna)
Godina izgradnje:	2020 . godina
Rekonstrukcija:	
Katnost:	Prizemlje
Pristup:	Sa ulične prometnice preko privatne manipulativne površine asfalta u dvorištu.
Parkiranje	Ispred poslovne zgrade i u dvorištu.
KONSTRUKCIJA	
Temelji:	Betonski
Nosivi zidovi:	Betonski blok, blok opeka, AB zidovi.
Međukatna / stropna konstrukcija:	Krovni - sendvič panel.
Pregradni zidovi:	Puna opeka, zidovi od gipskartonskih ploča.
Krovište:	Jednostrešno krovište
Pokrov:	Krovni sendvič panel.
Limarija:	Pocinčani lim
Hidroizolacije:	Izvedene
Pročelje:	Djelomično žbukano i bojano.
Unutarnja obrada	
Zidova i stropova:	Žbukani, gletani i bojani.
Obrada podova:	Ker. pločice u sanit u hali beton.
Stolarija	
Unutarnja stolarija:	Drvena puna vrata.
Vanjska stolarija:	Bravarija, pvc rolo vrata.
PRIKLJUČCI I INSTALACIJE	
Vodovod:	Izveden i priključen na javni vodovod
Kanalizacija:	Izvedena, spojena na javnu kanalizacijsku mrežu
Elektro instalacije:	Izveden i priključen na javnu elektro mrežu.
Plin:	Nema
Grijanje:	Nema - energana.
Klima:	Nema
Telefon:	Nema
Sanitarije:	Izvedene.
Općenito:	Stanje objekta dobro. Mogućnost iskorištenja hale u druge djelatnosti kao npr. skladište itd...

IZRAČUN POVRŠINA I OBUJMA:

INDUSTRIJSKA ZGRADA - ENERGAN

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima*, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnosti, normi HRN ISO 9836:2017, Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17) i Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 15/19).

Prostorija	tlocrtna površina (m ²)	*Koeficijent korisne vrijednosti površina	KP = korisna površina (m ²)	BP= građevinska bruto površina (m ²)	OG= obujam građevine (m ³)
PRIZEMLJE - HALA					
PRIZEMLJE, h = 6,70 m.					
1. Industrijska hala	432,13	0,75	324,09	518,55	3474,29
Ukupno prizemlje:	432,13		324,09	518,55	3474,29

Prostorija	tlocrtna površina (m ²)	*Koeficijent korisne vrijednosti površina	KP = korisna površina (m ²)	BP= građevinska bruto površina (m ²)	OG= obujam građevine (m ³)
PRIZEMLJE - SKLADIŠNI PROSTOR					
PRIZEMLJE, h = 4,20 m.					
1. Nadstrešnica za sječku	80,00	0,30	24,00	92,00	386,40
Ukupno prizemlje:	80,00		24,00	92,00	386,40

Država:	Republika Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,5 %
Inflacija:	0,90 %
Stopa nezaposlenosti:	10,80 %
Valuta:	Euro (cent)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2017. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 2016.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Prva procjena Državnog zavoda za statistiku pokazuje da je bruto domaći proizvod u 2016. realno veći za 2,9% u odnosu na 2015.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama RH za 2017. godinu iznosila je 5.838,00 kuna.

Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2017. u odnosu na prosinac 2016. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na siječanj 2016 u prosjeku su više za 0,9%.

Županija:	Osiječko - baranjska
Grad:	Našice
Općina:	
Površina:	205,20 km ²
Broj stanovnika naselja:	7307 stanovnika
Prometna povezanost:	Cesta, željeznica.

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju 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 vrijednosti nekretnina.

Ponuda nekretnina na predmetnoj lokaciji i okolici, svedena je na stanove, poslovne prostore i kuće. Kod kuća, to se najvećim dijelom odnosi na individualnu stambenu izgradnju. To su uglavnom objekti locirani uz prometnice.

Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama na lokaciji i okolici je slaba, ali još uvijek postoji u smanjenom obimu, a tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVOD U ZA STATISTIKU

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2025.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **4,5%**. U odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 6,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 14,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2024. za 12,7%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2025. u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 3,3%, i za Ostalo, za 6,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,9%, za Jadran za 11,3%, a za Ostalo za 18,5%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I – III, 2025, ¹⁾ Ø 2015.	I – III, 2025, X. – XII. 2024.	I – III, 2025, I – III, 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	214,18	4,5	13,1
Novi stambeni objekti	178,35	6,4	14,3
Postojeći stambeni objekti	220,66	4,0	12,7
Grad Zagreb ²⁾	237,37	4,9	12,9
Jadran ²⁾	201,93	3,3	11,3
Ostalo ²⁾	202,52	6,7	18,5

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 PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	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
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	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
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	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
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	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
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.4.

datum pristupa: 27. srpnja 2025. god.

Za utvrđivanju općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno članku 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNOSTI

BN Komentar 17.4.2025.

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

Cijene nekretnostima pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretnostima 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 nekretnostima u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnostima, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnostima manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnostima u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnostima 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 poštožili. Tržište je u očekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnostima kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnostima pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretnostima u 2025.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnostima

*Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnostima

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnostima na području Republike Hrvatske.

BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnostima na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnostima.

Tablica s prikazom BN indeksa

BN Index



Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, pristupa: 27. srpnja 2025. god.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnostima je tržišna vrijednost nekretnosti koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnostima.

Tržišna vrijednost nekretnosti je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost 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. pods. 41. ZPVN-a).

Procjena vrijednosti nekretnosti se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnostima na dan vrednovanja i stanja nekretnosti na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnostima obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnostima na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnostima redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnostima (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnosti i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnosti,
3. statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnostima koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ZPVN-a i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podaci o kupoprodaji nekretnina na području procjenjivane nekretnine preuzeti su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) s navedenim ID nekretnine.



Izradio:
Tihomir Sili, Ing.građ.
31 000 Osijek, Kaptolska 18

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Odabiru su kupoprodajne cijene onih nekretnine koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine na približnoj lokaciji, iste prostorno planske namjene, približne površine, te nekretnine čija kupoprodaja nije starija od četiri godine.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene one nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene.

Nakon „grubog čišćenja“ poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmet ove procjene.

8. 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, 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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

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

Troškova metoda

Primjerena je 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.

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 vrijednosti zemljišta, a vrijednost građevina odrediti ću troškovnom metodom procjene, pošto se radi o poslovnoj zgradi (uredsko skladišne namjene).

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati zemljišta koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima zemljišta koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m^2).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.

S obzirom na različite opise istih namjena u prostorno planskoj dokumentaciji, kao i uvriježeno maloj iskoristivosti za gradnju pri takvoj namjeni zemljišta, za potrebe ove procjene koristit će se pretpostavka o istoj mogućoj iskoristivosti kod dvojbenih podataka poredbenih nekretnina.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Izračunava se poredbenom metodom procjene vrijednosti nekretnina.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih 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 kojom se obvezno utvrđuje 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 m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti m^3 građevine u predmetnoj zoni.

PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (S_{gv}) - 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 $1 m^2$ površine utvrđuje se:

Nova građevinska vrijednost (Ngv).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto površine i jedinične cijene (JC) građenja za $1 m^2$ ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m^2 ili m^3 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", Podatku o etalonskoj vrijednosti građenja ili Pokazatelju troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata.

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

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

ent za prilagodbu troškovne vrijednosti (K_{pt})

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 1871/39
 k.o. Osijek
 Adresa: Našice, Industrijska ulica br. 19
 Površina zemljišta: 3132 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN br. 105/15)
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,60 Koeficijent iskorištenosti građevne čestice - k_{is} 3
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

POREDBA 1

k.č.br. 1880/3
 k.o. Našice
 Adresa: Industrijska ulica
 Površina zemljišta: 6629 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,6
 Cijena iz ugovora: 60.256,16 €
 Datum ugovora: 24.10.2024.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
2314498		
Datum pregleda		21.7.2025
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5357966
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.05.2025
Površina u prometu		6.629,00
Vrijednost nekretnine (KN)		454.000,04
Vrijednost nekretnine (EUR)		60.256,16
Datum ugovora		24.10.2024
POREZ:		
NAPOМЕНА: za kupoprodaju 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	NE
	Stopa PDV-a (%)	25
	PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok		NAŠICE - ŠIPOVAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

POREDBA 2

k.č.br. 1871/44
 k.o. Našice
 Adresa: Industrijska ulica
 Površina zemljišta: 1532 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,6
 Cijena iz ugovora: 12.469,09 €
 Datum ugovora: 23.09.2022.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
1770265		
Datum pregleda		21.7.2025
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4854992
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.10.2022
Površina u prometu		1.532,00
Vrijednost nekretnine (KN)		93.750,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		12.469,09
Datum ugovora		23.09.2022
POREZ:		
NAPOМЕНА: za kupoprodaju 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	NE
	Stopa PDV-a (%)	25
	PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok		NAŠICE - ŠIPOVAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

POREDBA 3

k.č.br. 1871/26
 k.o. Našice
 Adresa: Industriska ulica
 Površina zemljišta: 8505 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,6
 Cijena iz ugovora: 79.000,00 €
 Datum ugovora: 16.10.2024.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
3250590		
Datum pregleda		21.7.2025
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5473572
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.02.2025
Površina u prometu		8.505,00
Vrijednost nekretnine (KN)		595.225,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		79.000,00
Datum ugovora		16.10.2024
POREZ:		
NAPOМЕНА: za kupoprodaju 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	NE
	Stopa PDV-a (%)	25
	PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok		NAŠICE - ŠIPOVAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI						
k.č.br.	katastarska općina	Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Koeficijent iskorištenosti (k _{is})	Namjena zemljišta	Kategorija zemljišta
1871/39	Osijek	17.02.2021.	3132	3	GZ	I. kategorija

POREDBENE NEKRETNOSTI								
Rb.	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Površina (m ²)	Koeficijent iskorištenosti (k _{is})	Vrsta nekretnine	Kupoprodajna cijena (eur)	Cijena (eur/m ²)
1	1880/3	Našice	24.10.2024.	6629	3	GZ	60.256,16 €	9,09
2	1871/44	Našice	23.09.2022.	1532	3	GZ	12.469,09 €	8,14
3	1871/26	Našice	16.10.2024.	8505	3	GZ	79.000,00 €	9,29

A) MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Rb.	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Cijena (eur/m ²)	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan kupoprodaje (A)	*Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	1880/3	Našice	24.10.2024.	9,09	189,8	202,5	1,06691254	9,70
2	1871/44	Našice	23.09.2022.	8,14	139,7		1,449534717	11,8
3	1871/26	Našice	16.10.2024.	9,29	189,8		1,06691254	9,91

B) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - UTJECAJSPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI								
Rb.	k.č.br.	katastarska općina	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ PRAVA SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti (eur/m ²)
			Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavnja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	PREDMET PROCJENE							
1	1880/3	Našice	I. kategorija	1	1	1	1	9,7
2	1871/44	Našice	I. kategorija	1	1	1	1	11,8
3	1871/26	Našice	I. kategorija	1	1	1	1	9,91

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - BEZ KOREKCIJE							
Rb.	k.č.br.	katastarska općina	Izjednačena cijena zbog A) i B) (eur/m ²)	Koeficijent iskorištenosti (k _{is})	Koeficijent preračunavanja	Izjednačena cijena zbog A) i B) i mjere zemljišta (eur/m ²)	Konačno izjednačena cijena (eur/m ²)
			Kategorija zemljišta:				
1	1880/3	Našice	9,7	3	1	9,7	9,7
2	1871/44	Našice	11,8	3	1	11,8	11,8
3	1871/26	Našice	9,91	3	1	9,91	9,91
Srednja vrijednost (eur/m ²)							10,47

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI							
Redni broj	Konačna izjednačena cijena (eur/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤ ±30%
1	9,7	-0,77	-0,073543457	0,77	0,5929	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
2	11,8	1,33	0,127029608	1,33	1,7689	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
3	9,91	-0,56	-0,053486151	0,56	0,3136	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !

Prosječna kupoprodajna cijena (eur/m²): 10,4700

Standardna devijacija: 0,9444

Dvostruka standardna devijacija: 1,8887

Prosječno apsolutno odstupanje: 0,8867

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja ili uz provjeru u granicama odstupanja od dvostruke standardne devijacije.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	10,47 eur/m ²	x	3.132 m ²	=	32.792,04 €
-------------------------------	--------------------------	---	----------------------	---	-------------

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI:

1. HALA - INDUSTRIJSKA ZGRADA

- TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Korisna površina (KP)	=	432,13 m ²
Bruto površina (BP)	=	518,55 m ²
Obujam građevine (OG)	=	3474,29 m ³
Komunalni doprinos	=	2,50 eur/m ³

* *Pokazatelj troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata 2022, Poslovne zgrade*750,00 eur/m² bruto površine bez PDV-a.

datum pristupa: 27. srpnja 2025. god.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Komunalni doprinos (Kd)
2,50 eur/m ³	3474,29 m ³	8.685,71 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Netto korisna površina	Priključci (P)
eur/m ²	m ²	10.000,00 €

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv):

Bruto površina (BP)	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta - JC	Nova građevinska vrijednost -Ngv
518,55 m ²	750,00 eur/m ²	388.912,50 €

* *priključci : plin, struja, vodovod i kanalizacija, privatna solarna elektrana i dizalica topline.*NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA *Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10.*

NACIN IZRACUNA - PR MATRICA Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, Prilog 10.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• optimalna lokacija*• velika potražnja za vrstom objekta• skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• nema oštećenja• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• dobra lokacija*• redovita potražnja za vrstom objekta• mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• mala oštećenja• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• srednja lokacija*• još postoji potražnja za vrstom objekta• dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• umjerena lokacija*• mala potražnja za vrstom objekta• bogata ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• nezadovoljavajuća lokacija*• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta• velika ponuda	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none">• znatna oštećenja• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

ODABIR KLASIFIKACIJE:

3	2	2
---	---	---

Starost građevine (G)	5
Održivi vijek korištenja (OVK)	80
Faktor korištenja (Fk)	3
Relativna starost (G/OVK)	6,25 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja iz tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. (OOVK)	58
OOVK = 58 % x OVK	46,40
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	33,60
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK	42 %

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG OČEKIVANOG VIJEKA KORIŠTENJA:

$$U = 388.912,50 \text{ €} \times 42 \% = 163.343,25 \text{ €}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sv_g):
225.569,25 €

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI:

2. NADSTREŠNICA ZA SJEČKU

- TROŠKOVNA METODA

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Korisna površina (KP)	=	24,00 m ²
Bruto površina (BP)	=	92,00 m ²
Obujam građevine (OG)	=	386,40 m ³
Komunalni doprinos	=	2,50 eur/m ³

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevine (OB)	Komunalni doprinos (Kd)
2,50 eur/m ³	386,40 m ³	966,00 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):

jedinična cijena priključka	Netto korisna površina	Priključci (P)
eur/m ²	m ²	0,00 €

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv):

Bruto površina (BP)	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta - JC	Nova građevinska vrijednost -Ngv
92,00 m ²	100,00 eur/m ²	9.200,00 €

* priključci su obračunati u uredskom prostoru za cijelu građevinu.

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

ODABIR KLASIFIKACIJE: 3 2 2

Starost građevine (G)	5
Održivi vijek korištenja (OVK)	40
Faktor korištenja (Fk)	3
Relativna starost (G/OVK)	12,5 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja iz tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. (OOVK)	54
OOVK = 54 % x OVK	21,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	18,40
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK	46 %

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG OČEKIVANOG VIJEKA KORIŠTENJA:

$$U = 9.200,00 \text{ €} \times 46 \% = 4.232,00 \text{ €}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Svg):

4.968,00 €

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI:

3. MANIPULATIVNE POVRŠINE

- TROŠKOVNA METODA

MANIPULATIVNE POVRŠINE I OGRADA

U dvorištu zgrade i ispred zgrade izgrađene su manipulativne površine tj. betonski plato i betonske ceste, u ukupnoj površini od 1.500,00 m². Obračun manipulativnih površina obračunat će se po jed. Cijeni od 70,00 eur-a/m².

$$M_p = 1.500,00 \times 70,00 = \boxed{105.000,00 \text{ €}}$$

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOST

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	ZEMLIŠTE	32.792,04 €
2.	HALA - INDUSTRIJSKA ZGRADA	
	IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):	8.685,71 €
	IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):	10.000,00 €
	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Svg):	225.569,25 €
3.	NADSTREŠNICA ZA SJEČKU	
	IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):	966,00 €
	IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):	0,00 €
	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Svg):	4.968,00 €
4.	MANIPULATIVNE POVRŠINE	
	SADAŠNJA VRIJEDNOST MANIPULATIVNIH POVRŠINA (Mp):	105.000,00 €
	PRIVREMENA VRIJEDNOST:	387.981,00 €

IZRAČUN KOEFICIJENTA PRILAGODBE TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

Gradske i županijske stručna služba za procjenu vrijednosti nekretnina ne izdaje koeficijente Kpt za prilagodbu izračunati koeficijent za grad Našice iznosi 0,95. (izračun u arhivi procjenitelja)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

$$\begin{array}{rclcl}
 Tv & = & 387.981,00 \text{ €} & \times & Kpt \\
 Tv & = & 387.981,00 \text{ €} & \times & 0,9500 = \boxed{368.581,95 \text{ €}}
 \end{array}$$

10. ZAKLJUČAK**ZAKLJUČAK**

Mišljenja sam da prometno tržišna vrijednost nekretnina na kčbr. 1871/39 k.o. Našice na dan 27. srpnja 2025.g. Industrijska ulica br.19 u Našicama iznosi zaokruženo:

370.000,00 €

Na okolnst utživosti i prethodno izraženih podataka o nekretnini smatram - **utrživo u određenom vremenu.**

Ngv za potrebe osiguranja zgrade iznosi:

398.112,50 €

NAPOMENA

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Ova procjena predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju poremećaja na tržištu zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Osijeku, 27. srpnja 2025. god.

Procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Tihomir Sili, ing.građ.



11. PRILOZI**11.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI****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 izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu. Elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

Ova procjena predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

U slučaju poremećaja na tržištu zadržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Osijeku, 27. srpnja 2025. god.

Procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Tihomir Sili, ing.grad.



11.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



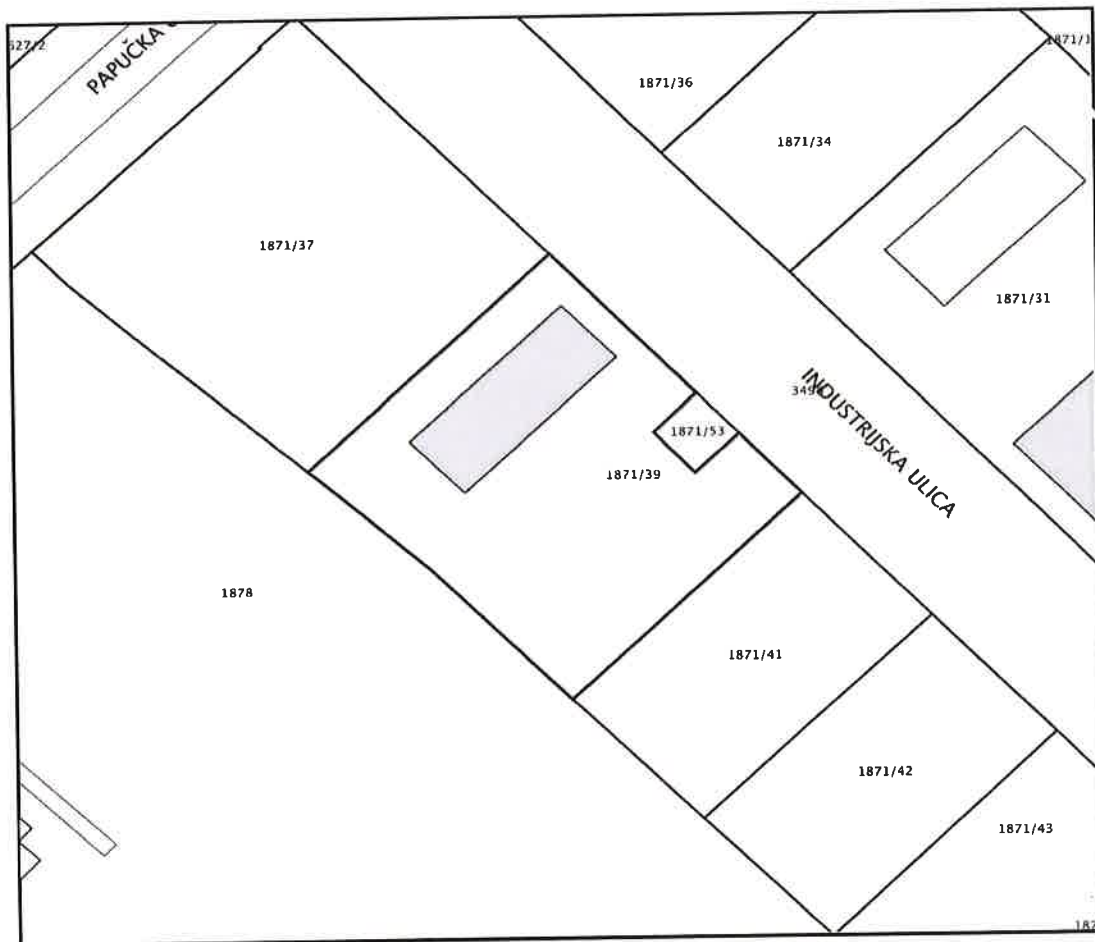
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NAŠICE

Stanje na dan: 21.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NAŠICE
k.č.br.: 1871/39

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



11.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 03.06.2025. 16:12

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1766/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5473

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1871/39	INDUSTRIJSKA ULICA GOSPODARSKO DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA ENERGANA ALPHA, Našice, INDUSTRIJSKA ULICA			3132 2675 457	
		UKUPNO:			3132	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.04.2021.g. pod brojem Z-3259/2021	
6.1	ZABILJEŽBA, na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), u povodu obavijesti katastra da je za građevinu sagrađenu na k.č. 1871/39 za evidentiranje u katastru priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županij, klasa: UP/I-361-05/19-01/000259, urbroj: 2158/1-01-16/20-19-0006 od 19.12.2019.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dlo: 1/1 AGER ALPHA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24399114046, INDUSTRIJSKA ULICA 19, 31500 NAŠICE	
1.3	Zaprimljeno 04.03.2025.g. pod brojem Z-1766/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-800/2024-29 04.03.2025	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5473

C

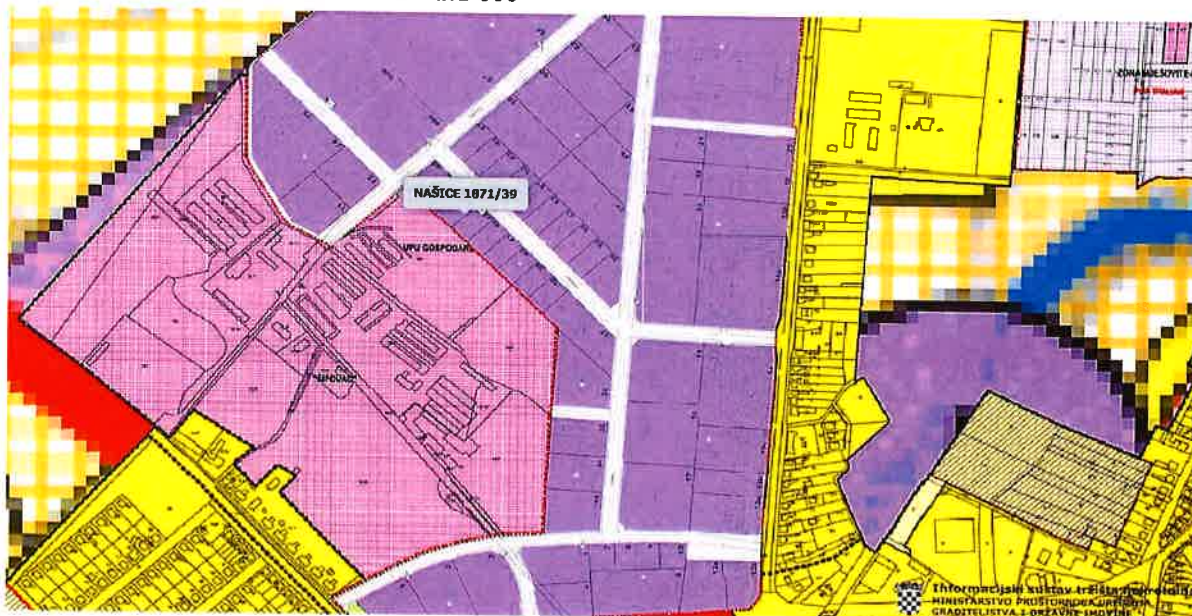
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 30.05.2018.g. pod brojem Z-12134/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1871/39, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI PRISTUPNOG PUTA S UCRTANIM GRANICAMA IZVRŠAVANJA SLUŽNOSTI OVJERN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA LIDIJE PERIĆ IZ OSIJEKA POD BR: OV-3361/2018 09.05.2018, radi pristupnog puta transformatorskoj stanici TS 10(20)/0,4 kV Našice 55 u površini izvršavanja služnosti od 50,25 m ² (15 x 3,35 m). HEP-OPERATER DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
6.			
6.1	Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-1500/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 23/03-2021, SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU LUCIJI POPOV IZ ZAGREBA, BROJ: OV-1599/2021 05.03.2021, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510160-9068156 05.03.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.200.000,00 HRK, valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uz promjenjivu ugovornu kamatnu stopu od 5,00% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	7.200.000,00 HRK	
7.			
7.1	Zaprimljeno 20.06.2023.g. pod brojem Z-4861/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ĐAKOVU, BROJ OVR-558/2023-2 20.06.2023, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja koju protivnik osiguranja duguje predlagatelju osiguranja, i to ukupnog iznosa glavnice od 5.695,18 eura/ 42.910,33 kuna, sa zateznim kamatama po kamatnoj stopi prema članku 29. Zakona o obveznim odnosima za odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava kao i radi osiguranja troškova toga ovršnog postupka u iznosu od 273,75 eura/ 2.062,57 kuna, sa zateznom kamatom koja se određuje prema stopi zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava, te radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 396,56 eura/ 2.987,88 kuna, sa zateznom kamatom koja teče od donošenja ovoga rješenja o osiguranju do isplate, te svih uvjeta iz navedenog rješenja o ovrši za korist: HEP ELEKTRA D.O.O. ZA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM, OIB: 43965974818, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB	5.695,18 EUR	
7.2	Zaprimljeno 20.06.2023.g. pod brojem Z-4861/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona)		na 7.1
8.			

11.4. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

IV. IZMJENE I DOPUNE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA "INDUSTRIJSKA ZONA" U NAŠICAMA.,

PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA MJ: 1:1 000



Županija:	OSJEČKO-BARANJSKA	Grad:	NAŠICE
Naziv prostornog plana:			
IV. IZMJENE I DOPUNE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA "INDUSTRIJSKA ZONA" U NAŠICAMA			
Naziv kartografskog prikaza:			
PLAN DETALJNE NAMJENE POVRŠINA			
Broj kartografskog prikaza:	2.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 1 000
Odluka o izradi plana:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana	
Službeni glasnik Grada Našica 7/22		Službeni glasnik Grada Našica 11/22	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
5. rujna 2022.		od 8. rujna 2022. do 22. rujna 2022. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
Pravna osoba koja je izradila plan:			
APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti Ozaljska 61, 10000 Zagreb, tel/fax, 01/309-7572			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	

NAMJENA POVRŠINA	
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - ODRŽIVOSTI REŽIM KORIŠTENJA (ZAŠTITNI KORIDORI INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA)
	POSLOVNA NAMJENA - KOMUNALNO-SERVISNA
	POSLOVNA NAMJENA - KOMUNALNO-SERVISNA - ODRŽIVOSTI REŽIM KORIŠTENJA (ZAŠTITNI KORIDORI INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA)
	STANOVNIŠKA NAMJENA
	ZAŠTITNO ZELENILO
	INFRASTRUKTURNE SUSTAVI

