

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Ivan Kovačić, mag.ing.aedif.

Dravska 6, 31220 Višnjevac

OIB: 88639696829

Email: ivan.koovacic@gmail.com

Mob: 0993993903

Broj predmeta	13-26-24
Opis procjenjivane nekretnine	POSLOVNE ZGRADE
Svrha procjene	Izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine
Procjenitelj	IVAN KOVAČIĆ
Dan vrednovanja	01.12.2024.
Lokacija nekretnine	k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak Ulica Miroslava Krelže 5, Ceremošnjak, 31500 Našice
Naručitelj	Stječajni upravitelj Marko Fak, 10 000 Zagreb, Amruševa 8, OIB 25300508272 ODVJETNIČKO DRUŠTVO GJURAŠIĆ, FAK & PARTNERI d.o.o.

## PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNE ZGRADE  
Na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina na dan vrednovanja iznosi:

**190.000 €**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Ivan Kovačić, mag.ing.aedif.



U Osijeku, 12. prosinac 2024.

## SADRŽAJ:

1.	SAŽETAK .....	3
2.	IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	4
3.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	6
4.	POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	7
5.	OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE .....	8
6.	ZADATAK .....	10
7.	REZULTATI OČEVIDA .....	12
8.	KAKVOĆA OBITELJSKE KUĆE .....	18
9.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE .....	26
10.	IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	27
11.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM .....	32
12.	PRILOZI .....	36

## 1. SAŽETAK

BROJ PREDMETA	13-26-24	PROCJENITELJ	IVAN KOVAČIĆ
DAN OČEVIDA	15.11.2024.		
DAN VREDNOVANJA	01.12.2024.		
DAN KAKVOĆE	01.12.2024.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda Prihodovna metoda		
VERZIJA	13-26-24_1		



### Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	Osječko-baranjska županija	GRAD/OPĆINA	Našice
NASELJE	Ceremošnjak	ADRESA	Ulica Miroslava Krlež 5

### Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNE ZGRADE	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	5.665 m <sup>2</sup>	UKUPNA NETO PODNA POVRŠINA	722,73 m <sup>2</sup>
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL	Našice	KATASTARSKA OPĆINA	Ceremošnjak
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK	309	ZK ČESTICA	507/7
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	507/7, Ceremošnjak

VLASNIK	IVANA INVEST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33237499486, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5, ĐURĐENOVAC	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
---------	--	-------------------	-----

PRAVNI STATUS	Zakonito izgrađeno	ZABILJEŽBE I TERETI	Nema
ENERGETSKI RAZRED		B	

### PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**190.000 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

### Narudžba procjene

NARUČITELJ	Marko Fak, stečajni upravitelj	ADRESA	10 000 Zagreb, Amruševa 8,
DATUM NARUDŽBE	15.11.2024.	DAN ISPORUKE	17.12.2024.

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručiitelja i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu. Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja. Procjenitelj ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručiitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## 2. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-697/2021-8.  
Osijek, 30. ožujka 2023.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20. i 21/22) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – Ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Ivana Kovačića iz Višnjevca, Dravska 6, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

### RJEŠENJE

**I. IVAN KOVAČIĆ, magistar inženjer građevinarstva, iz Višnjevca, Dravska 6, OIB: 88639696829, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

**II. Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od 28. ožujka 2023.**

### Obrazloženje

1. Ivan Kovačić iz Višnjevca, Dravska 6, podnio je 25. studenoga 2021. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, ovjerenu presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom diplomskom studiju građevinarstva i stečenom akademskom nazivu "magistar inženjer građevinarstva" broj: 0149205353-213/2013 od 14. prosinca 2013., dokaz o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

2. U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

3. Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Ivan Kovačić upućen je Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja u Osijeku radi provođenja stručne obuke, koju je prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja od 22. ožujka 2023. u cijelosti uspješno obavio.

4. Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

PREDsjedNIK SUDA  
  
Zvonko Vrban  


**DOSTAVITI:**

1. Ivan Kovačić  
Višnjevac, Dravska 6
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

### 3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

#### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ja, ovlašteni sudski vještak koji sam izradio/la ovaj procjembeni elaborat, u skladu s čl. 9, st. 1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da je isti izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata.



Ivan Kovačić mag. ing. aedif.

#### 4. POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnosti koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnost
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22)
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23)
- Indeks cijena stambenih nekretnosti – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

## 5. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti

posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.



Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjemenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

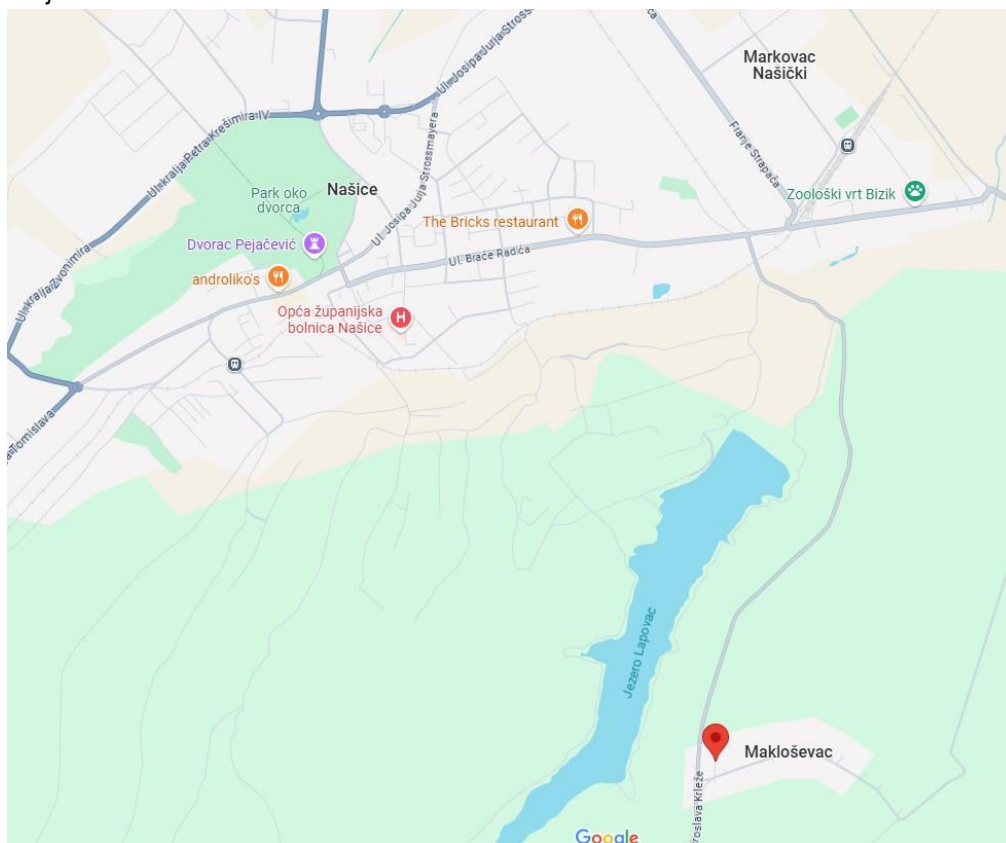
## 6. ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivanja nekretnina:

Opis:	POSLOVNE ZGRADE
Ulica i kbr.:	ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 5
Grad/Općina:	NAŠICE
Četvrt/Naselje:	CEREMOŠNJAK
Županija:	OSJEČKO-BARANJSKA
Zk. odjel:	NAŠICE
Kat. općina:	CEREMOŠNJAK
Zk. uložak:	309
Kč. br.:	507/7
Identifikacija:	507/7, CEREMOŠNJAK
Dan vrednovanja:	01.12.2024.
Dan kakvoće:	01.12.2024.

Prikaz i položaj nekretnine na karti:



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>





## 7. REZULTATI OČEVIDA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja.

Fotodokumentacija:



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 1



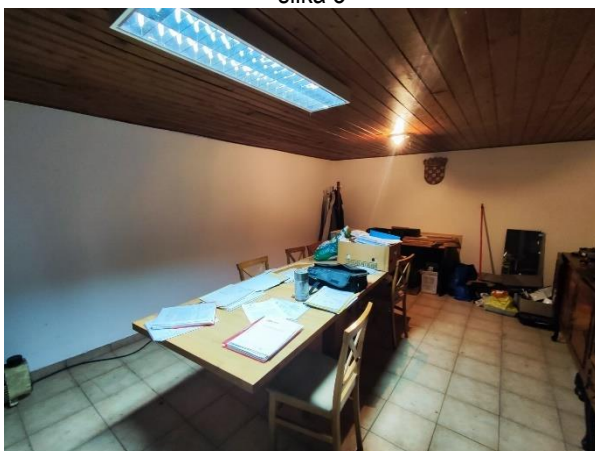
Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 2



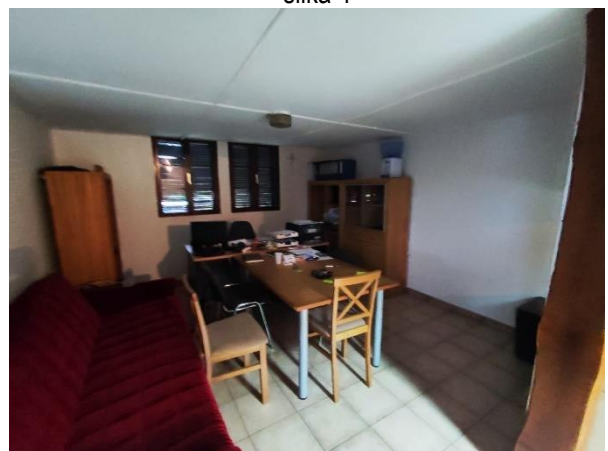
Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 3



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 4



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 5



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 6

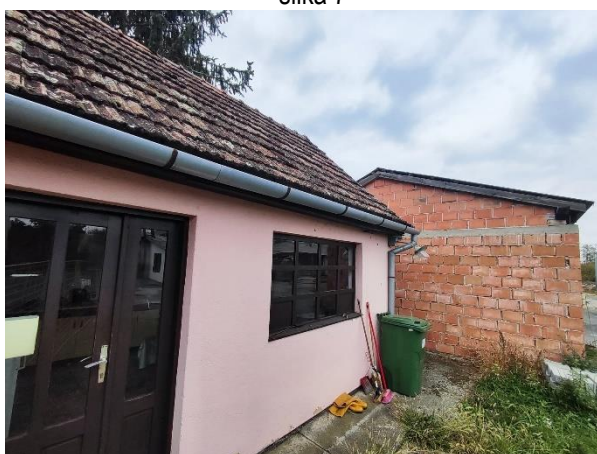




Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 7



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 8



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 9



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 10



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 11



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 12





Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 13



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 14



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 15



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 16



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 17



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 18

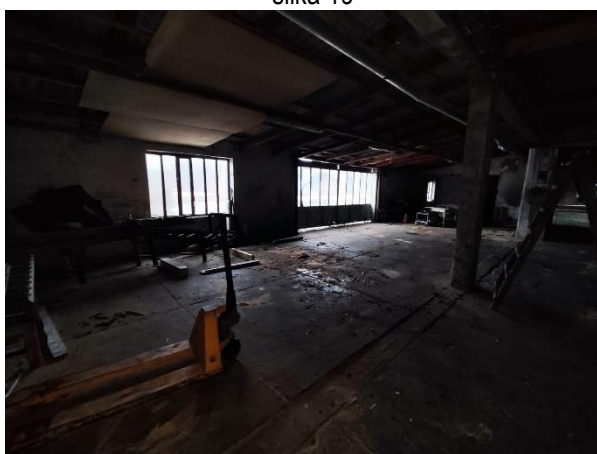




Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 19



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 20



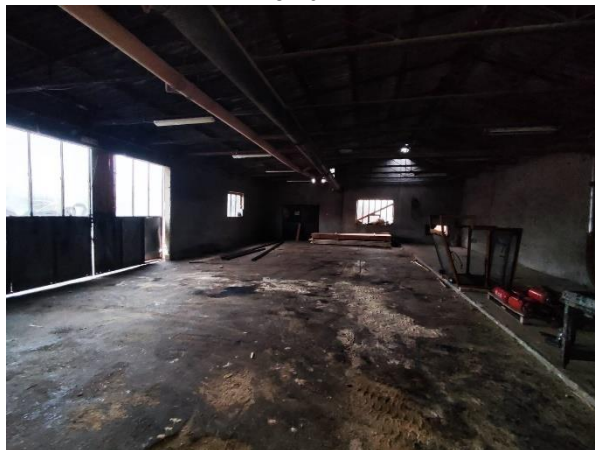
Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 21



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 22



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 23



Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak  
– slika 24



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmet procjene su poslovne zgrade i trafostanica na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak.

Poslovne zgrade koje se nalaze na čestici su:

- ZGRADA A – URED
- ZGRADA A1 – SPREMIŠTE
- ZGRADA B – SKLADIŠTE
- ZGRADA 1 – SKLADIŠTE
- ZGRADA 2 – KOTLOVNICA
- ZGRADA 3 - PARIONICA DRVA
- ZGRADA 4 - NADSTREŠNICA
- ZGRADA 5 - POMOĆNA ZGRADA -NADSTREŠNICA

Sve poslovne zgrade su katnosti prizemlje, ukupne bruto površine 754,37 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne neto podne površine 722,73 m<sup>2</sup> i neto korisne vrijednosti površine 615,10 m<sup>2</sup>.

Kuća je u naravi katnosti podrum + prizemlje + kat + potkrovlje.

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su obiteljske kuće
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- otprilike 500m dalje nalaze se javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- nekretnina ima neposredan pristupni put na javnu prometnu površinu

## Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

## Provjera pravnog statusa

Za POSLOVNE ZGRADE dostavljeno je:

- Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-03/13-06/45055, Urbroj: 2158/1-01-13-01/20-16-8 AA, Našice, 21.6.2016.) i pripadajući Arhitektonski Snimak izvedenog stanja broj 2158-P/16, Ured ovlaštenog arhitekta Robert Raff, travanj 2016., Osijek.
- Glavni projekt – izgradnja nadstrešnice za drvo (pomoćna građevina sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama)
- Glavni elektro projekt – Kabelski dalekovod 10 kV (broj 01/96, DAVEL d.o.o., Osijek, ožujak 1996.)

Sve zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak smatraju se zakonito izgrađenima prema dostavljenoj dokumentaciji. Za trafostanicu također postoji projektna dokumentacija te smatra zakonito izgrađenom.

Preporuka je uskladiti stanje u naravi sa stanjem u ZK i katastru.

## 8. KAKVOĆA POSLOVNIH ZGRADA

<b>Temelji:</b>	<b>Armiranobetonski</b>
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	AB s ispunom od opeke
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB ploča
<b>Krovna konstrukcija:</b>	drvena; dvostrešno krovništvo; jednostrešno krovništvo; crijep; bez završne obrade,
<b>Pročelje:</b>	Završna fasada; bez fasade
<b>Pregrade:</b>	Opeka, blok opeka
<b>Obrada zidova:</b>	Bojani, beton
<b>Podne obloge:</b>	Keramika, parket, beton
<b>Obrada stropova:</b>	Ožbukano i obojano; bez obrade stropova
<b>Unutarnja stolarija</b>	Drvena
<b>Vanjska stolarija:</b>	Drvena;
<b>Izvedene instalacije:</b>	električna energija, plin, vodovod i odvodnja
<b>Grijanje:</b>	Plinsko (u zgradi A - ured)
<b>Godina izgradnje:</b>	1996
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Godina rekonstrukcije:</b>	-
<b>Opis rekonstrukcije:</b>	-
<b>Kat/katnost:</b>	Pr
<b>Dizalo:</b>	ne
<b>Okoliš:</b>	Ograđen
<b>Orijentacija:</b>	Ulično pročelje – jug
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	dobro

- Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

<b>Dominantni izvor grijanja:</b>	<b>Plin (u zgradi A - ured)</b>
<b>Nekretnina je štetna za okoliš:</b>	ne
<b>Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:</b>	ne
<b>Obrazloženje:</b>	-

Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika: ne

Obrazloženje: -

- Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat: Ne

Datum izdavanja certifikata: -

Datum važenja: -

Oznaka (broj) certifikata: -

Godina energetske obnove: -

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje  $Q_{H,nd}$  (kWh/(m<sup>2</sup>a)) - energetski razred: -

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje  $Q_{H,nd}$  (kWh/(m<sup>2</sup>a)): -

Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora  $E_{prim}$  - energetski razred: -

Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora  $E_{prim}$  (kWh/(m<sup>2</sup>a)): -

Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora  $E_{prim}$  - energetski razred: -

Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora  $E_{prim}$  (kWh/(m<sup>2</sup>a)): -

Specifična godišnja emisija CO<sub>2</sub> (kg/(m<sup>2</sup>a)): -

Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade  $A_k$  (m<sup>2</sup>): -

Komentar: -

- Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

POSLOVNE ZGRADE	BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>ZGRADA A - URED</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Uredske prostorije		53,13	1,00	53,13	2,62
	<b>63,75</b>	<b>53,13</b>	---	<b>53,13</b>	---
<b>ZGRADA A1 - SPREMIŠTE</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Spremište		4,16	1,00	4,16	2,62
	<b>4,99</b>	<b>4,16</b>	---	<b>4,16</b>	---
<b>ZGRADA B - SKLADIŠTE</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Primarna prerada drva		265,67	1,00	265,67	5,00
Brusiona alata		21,06	1,00	21,06	5,00
Odsis piljevine		21,61	1,00	21,61	5,00
Otvoreni prostor		36,16	0,25	9,04	5,00
	<b>339,31</b>	<b>344,50</b>	---	<b>317,38</b>	---
<b>ZGRADA 1 - SKLADIŠTE</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Skladište		168,08	1,00	168,08	5,11
	<b>178,76</b>	<b>168,08</b>	---	<b>168,08</b>	---
<b>ZGRADA 2 - KOTLOVNICA</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Kotlovnica		27,27	1,00	27,27	5,11
	<b>31,61</b>	<b>27,27</b>	---	<b>27,27</b>	---
<b>ZGRADA 3 - PARIONICA DRVA</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Parionica drva		18,24	1,00	18,24	5,11
	<b>21,84</b>	<b>18,24</b>	---	<b>18,24</b>	---
<b>ZGRADA 4 - NADSTREŠNICA</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Nadstrešnica za drvene proizvode		61,77	0,25	15,44	5,11
	<b>64,61</b>	<b>61,77</b>	---	<b>15,44</b>	---
<b>ZGRADA 5 - POMOĆNA ZGRADA -NADSTREŠNICA</b>					
<b>Prizemlje</b>					
Nadstrešnica		45,58	0,25	11,40	3,01
	<b>49,5</b>	<b>45,58</b>	---	<b>11,40</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>754,37</b>	<b>722,73</b>	---	<b>615,10</b>	---
Izvor površina: projektna dokumentacija, izmjera na terenu					
<b>ZEMLJIŠTA</b>					
<b>zk. općina i odjel</b>	<b>zk.ul.</b>	<b>zk.č.</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>		
Ceremošnjak, Našice	309	507/7	5.665		
<b>UKUPNO:</b>			<b>5.665</b>		

- Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

Potpomognut kontinuiranim rastom turizma i visokim priljevima iz EU fondova, hrvatski je BDP zabilježio brzi oporavak nakon krize izazvane korona virusom, te se tako Hrvatska svrstala uz bok najboljim EU gospodarstvima po pitanju post- pandemijskog oporavka. Sukladno tome ubrzao se i proces konvergencije te podaci pokazuju da je BDP po glavi stanovnika narastao na 76% EU prosjeka u 2023. godini, s 62% u 2013. godini.

Stoga, nakon duboke recesije u 2020. godini (-8.5%), gospodarstvo je tijekom 2021. zabilježilo impresivan rast od 13.0%, što je rezultiralo potpunim oporavkom, kojeg nazivamo i 'V-shape' oporavak. Nakon čega je uslijedila još jedna godina snažnog rasta tokom 2022. (7.0%) te solidna stopa rasta i u 2023. (3.1%). Snažni trendovi nastavili su se i dosad u godini., te je stopa rasta BDP-a u prvom kvartalu 2024. iznosila 3.9% y/y. Detaljna struktura otkrila je očekivana kretanja, gdje je na strani domaće potražnje zabilježen nastavak pozitivnih trendova s rastom potrošnje od 6% y/y, dok je investicijska aktivnost pokazala dodatno ubrzanje s dvoznamenkastom stopom rasta. S druge strane, neto izvoz imao je manje povoljna kretanja, gdje se izvoz smanjio uslijed jačeg pada usluga, dok je uvoz zabilježio rast. Za očekivati je da će domaća potražnja ostati okosnica rasta, dodatno potpomognuta stabilizacijom inozemne potražnje tijekom 2024., što sugerira stopu rasta iznad 3% i u 2024. godini.

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.f	2025.f
Realna stopa rasta BDP-a u %	-8,5	13,0	7,0	3,1	3,4	2,8
Osobna potrošnja, rast u %	-5,2	10,7	6,7	3,1	5,1	3,2
Investicije, rast u %	-5,0	6,6	0,1	4,2	4,7	3,2
BDP po tekućim cijenama u mrd HRK	51,0	58,9	68,4	76,5	81,7	86,2
Stopa nezaposlenosti u % - ILO	7,5	7,6	7,0	6,1	5,6	5,5
Indeks potrošačkih cijena, prosjek u %	0,1	2,6	10,8	8,1	3,0	2,5
Saldo tekućeg računa kao % BDP-a	-1,0	1,0	-2,8	1,1	0,5	0,0
Net FDI kao % BDP-a	2,2	6,7	5,0	3,5	2,6	2,4
Inozemni dug kao % BDP-a	81,0	80,3	72,9	83,7	82,9	81,0
Proračunski saldo kao % BDP-a	-7,3	-2,5	0,1	-0,7	-2,4	-1,5
Javni dug kao % BDP-a	86,1	77,5	67,8	63,0	61,4	59,7

Izvor: MF, Hrvatska narodna banka, Državni zavod za statistiku, Erste&Steiermärkische Bank

Nakon pandemijskog udara na javne financije i snažnog rasta deficita, Hrvatska se već 2021. godine vratila nazad u okvire kriterija iz Maastrichta s proračunski jazom od 2.5% BDP-a, dok su u 2022. zabilježeni još bolji fiskalni rezultati sa suficitom od 0.1% BDP-a. Hrvatska je ostvarila solidne fiskalne rezultate i u 2023. godini, gdje je proračunski deficit iznosio 0.7% BDP-a, dok se razina javnog duga, sa razine iznad 86% BDP-a, smanjila na 63% BDP-a. Ipak, sukladno najavi ekspanzivnije fiskalne politike u izbornoj 2024., ciljana razina deficita u 2024. blizu je 2% BDP-a i predstavlja određeni otklon trenda u prethodnom razdoblju. Nakon rasta kreditnog rating za dvije stepenice u periodu koji je prethodio uvođenja eura te dodatno promjene izgleda ratinga u pozitivne tokom 2023., za sada u 2024. rating agencije su bile suzdržane, dodatno i pod utjecajem političkog ciklusa. Tako su i S&P, kao i Fitch, potvrdili kreditni rating Hrvatske na 'BBB+' (uz pozitivne izglede).

Nakon dvoznamenkastog rasta od 10.8% u 2022. godini, inflacija je postepeno krenula s trendom usporavanja te se vratila u jednoznamenkasto područje tijekom drugog kvartala 2023., potpomognuta smanjenjem cijena energije i hrane, te je prosječno iznosila 8.1% u 2023. Inflacija je nastavila usporavati i u ovoj godini, iznoseći 4.1% y/y tijekom 1Q24, dok je pokazala daljnje usporavanje i ulaskom u drugi kvartal, te je u travnju i svibnju iznosila 3.7% y/y i 3.3% y/y, kako slijedi. Čimbenici na strani ponude i dalje su zadržali relativno stabilan karakter i ukupno gledano određen deflacijski efekt. S druge strane pritisci na strani potražnje ostaju prisutni, a pod utjecajem snažne domaće potražnje, rastuće

zaposlenosti i snažnog rasta plaća, sukladno tome očekujemo nastavak trenda nešto snažnije rasta cijena u prosjeku nego što je to slučaj na razini eurozone.

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

S&P ljestvica	Fitch ljestvica	Moody's ljestvica
<b>Investicijski rejting</b>		
AAA	AAA	Aaa
AA+	AA+	Aa1
AA	AA	Aa 2
AA-	AA-	Aa3
A+	A+	A1
A	A	A2
A-	A-	A3
BBB+      Pozitivan	BBB+      Stabilan	Baa1
BBB	BBB	Baa2      Stabilan
BBB-	BBB-	Baa3
<b>Špekulativni rejting</b>		
BB+	BB+	Ba1
BB	BB	Ba2
BB-	BB-	Ba3
B+	B+	B1
B	B	B2
B-	B-	B3
CCC	CCC	Caa
CC	CC	Ca
C	C	C
D	DDD	

Izvor: Bloomberg

Ograda od iznesenih stavova

Ovaj dokument distribuira se samo u opće informativne i obrazovne svrhe i nije namijenjena pravnim, poreznim, računovodstvenim ili investicijskim savjetima. Informacije, mišljenja i stavovi sadržani u ovom dokumentu nisu prilagođeni investicijskim ciljevima nijednog pojedinca, aktualni su samo na datum ove objave i mogu se promijeniti u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti.

## 2. GRAĐEVINARSTVO

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku broj izdanih građevinskih dozvola u Republici Hrvatskoj je u 2019. bio 9.932, a u 2023. je bio 11.564 što je porast od 16,43%, pri čemu je u istom razdoblju porast izdanih građevinskih dozvola za zgrade (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku zgrade su stalne građevine koje imaju krov i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd. U istraživanju Državnog zavoda za statistiku zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.) 22,35%, a za ostale građevine (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.) je u promatranom razdoblju došlo do smanjenja izdanih građevinskih dozvola od 11,46%.

Najveći porast izdanih građevinskih dozvola je bilo u novogradnji koja je imala porast od 24,49% u razdoblju od 2019. do 2023. pri čemu se broj izdanih građevinskih dozvola za rekonstrukciju smanjio za 6,15%. Previđena vrijednost građevinskih radova se sa EUR 4.899.545.000 u 2019. povećala na EUR 7.014.598.000 u 2023. što je porast od 43,17%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je izdano 7.026 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju, a u 2023. je izdano ukupno 8.769 građevinskih dozvola što je povećanje od 24,81% pri čemu je u istom razdoblju porast za stambene zgrade iznosio 30,91%, a za nestambene zgrade je u istom razdoblju smanjen broj izdanih građevinskih dozvola, a smanjenje je iznosilo 0,89%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. su izdane građevinske dozvole za 15.370 stanova, a taj broj se do 2023. povećao na 18.803 što predstavlja rast od 22,34%. Najveći udio u 2019. su imali stanovi u zgradama sa 3 i više stanova i iznosio je 64,97%, a najveći udio se zadržao do 2023. kada je iznosio 64,13%. Najveći broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole se nalazi u novogradnji koja je 2019. imala udio od 91,85% stanova, 7,40% stanova je bilo u zgradama koje su se dogradile ili nadogradile i 0,74% stanova je bilo u prenamjeni nestambenog prostora u stanove. U 2023. udio stanova za koje su izdane građevinske dozvole u novogradnji je iznosio 94,45%, udio stanova u dogradnji i nadogradnji je bio 4,57% i udio stanova u prenamjeni nestambenog prostora u stanove je bio 0,98%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je završena ukupno 5.521 zgrada pri čemu je bilo 4.316 završenih stambenih zgrada, a 1.205 zgrada koje se odnose na hotele i slične zgrade, uredske zgrade, zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade za promet i komunikacije, industrijske zgrade i skladišta, zgrade javne namjene i ostale nestambene zgrade. U 2022. je bilo ukupno završeno 6.809 zgrada što je porast od 23,33% u odnosu na broj završenih zgrada u 2019. pri čemu je bilo 5.660 stambenih zgrada kojih je bilo 31,14% više završenih u odnosu na 2019., a ostalih zgrada je bilo 1.149 što predstavlja smanjenje od 4,65% u odnosu na broj završenih nestambenih zgrada u 2019.

Tablica 3. Građevinarstvo u razdoblju od 2019. do 2023.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
<b>Izdane građevinske dozvole</b>					
Broj izdanih građevinskih dozvola	9.932	9.403	10.553	11.165	11.564
Zgrade	8.194	7.804	8.991	9.714	10.025
Ostale građevine	1.738	1.599	1.562	1.451	1.539
Novogradnja	7.320	7.080	8.115	8.921	9.112
Rekonstrukcija	2.612	2.323	2.438	2.244	2.452
Previđena vrijednost građevinskih radova (u tis, EUR) (1)	4.899.545	3.728.263	4.236.009	5.734.590	7.014.598
<b>Izdane građevinske dozvole (novogradnja i dogradnja)</b>					
Ukupno	7.026	6.775	7.811	8.625	8.769
Stambene zgrade (2)	5.677	5.538	6.361	7.266	7.432
Nestambene zgrade (3)	1.349	1.237	1.450	1.359	1.337
<b>Stanovi za koje su izdane građevinske dozvole</b>					
Ukupno (4)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Stambene zgrade s 1 stanom	3.750	3.758	4.238	4.815	5.031
Stambene zgrade s 2 stana	1.426	1.306	1.504	1.622	1.628
Stambene zgrade s 3 ili više stanova	9.986	8.859	10.844	12.295	12.059
Nestambene zgrade	208	160	68	259	85
Novogradnja	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Dogradnja i nadogradnja (5)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Prenamjena nestambenog prostora u stanove	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
<b>Završene zgrade</b>					
Ukupno	5.521	5.745	6.071	6.809	-
Stambene zgrade (6)	4.316	4.580	5.007	5.660	-
Hoteli i slične zgrade	135	133	80	130	-
Uredske zgrade	59	44	58	52	-
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	102	100	94	134	-
Zgrade za promet i komunikacije	138	128	132	128	-
Industrijske zgrade i skladišta	292	268	245	274	-
Zgrade javne namjene	115	149	130	96	-
Ostale nestambene zgrade	364	343	325	335	-

- 1 - Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.
- 2 - Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.
- 3 - Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.
- 4 - Stanovi dobiveni novogradnjom, dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan.
- 5 - Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline (novi stanovi, poslovni i drugi prostori) uz postojeće zgrade ili na njima.
- 6 - 50% i više korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvor: Državni zavod za statistiku



### 3. OPĆENITO O TRŽIŠTU STAMVENIH NEKRETNOSTI

Od početka pojave krize na tržištu nekretnosti do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnosti. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnosti u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnosti. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su nastavile u daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu da bi se od 2020. godine stopa rasta povećavala. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnosti već se on nastavio te se usporio tek krajem 2023. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnosti. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

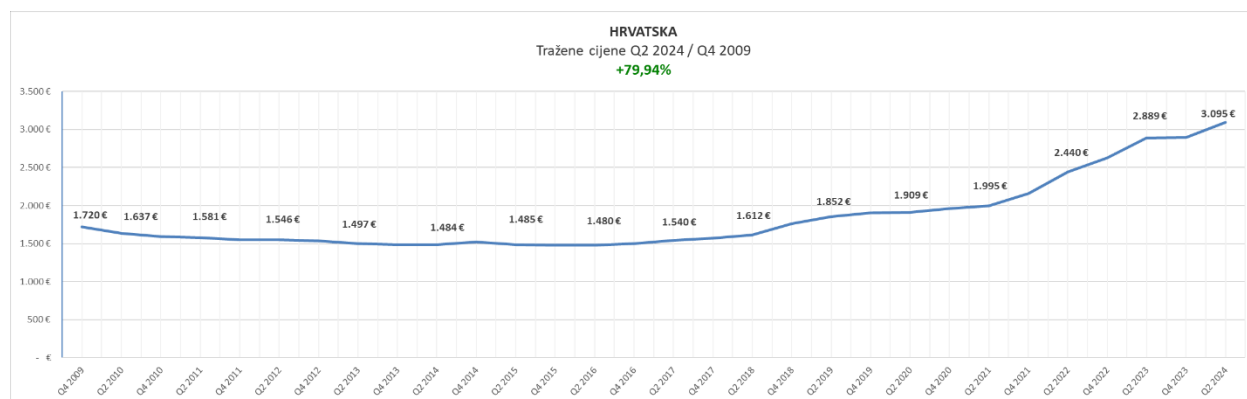
Rast traženih cijena stambenih nekretnosti je uvjetovan s nekoliko faktora od kojih posebno treba naglasiti utjecaj produkcije novogradnje proteklih desetak godina na tržište te cjenovno pozicioniranje stambenih nekretnosti starije gradnje koji su pretežno u vlasništvu privatnih osoba.

Utjecaj novogradnje posebno dolazi do izražaja u dva segmenta. U prvom je ukupna količina stanova koji se izbacuju na tržište te njihova regionalna rasprostranjenost. Dok je drugi segment cjenovno pozicioniranje novih proizvoda koji izlaze na tržište odnosno koju ciljnu skupinu platežne moći kupaca uopće pokrivaju.

Također je potrebno naglasiti kako ponuda nekretnosti starije gradnje te cjelokupni stambeni fond koji trenutno prevladava na tržištu sve manje zadovoljava potrebe današnjih kupaca. Kupnje takvih nekretnosti iziskuju i dodatna ulaganja obnove i to ne samo na nekretnosti koja se kupuje već i na građevinskom objektu u kojem se ona nalazi što znatno povećava trošak takvog ulaganja.

Sve navedeno usporava tržište te očekujemo sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena koja bi se mogla jače osjetiti u 2024. godini. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnosti



## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se 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.

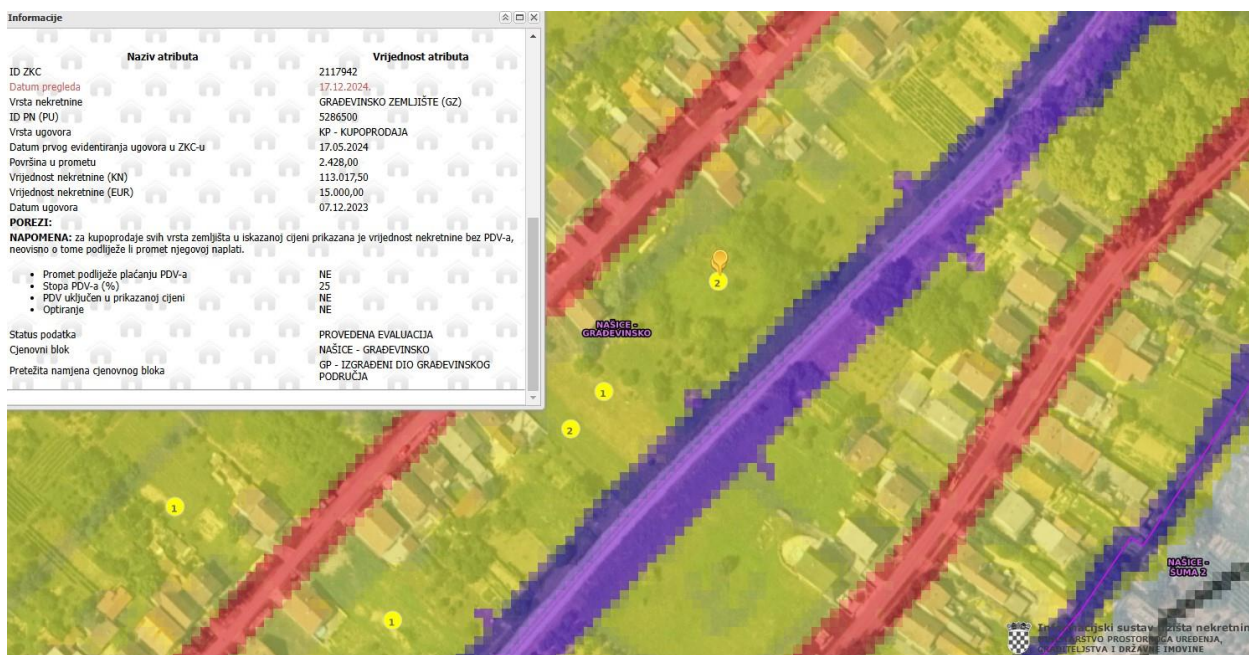
**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

**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.

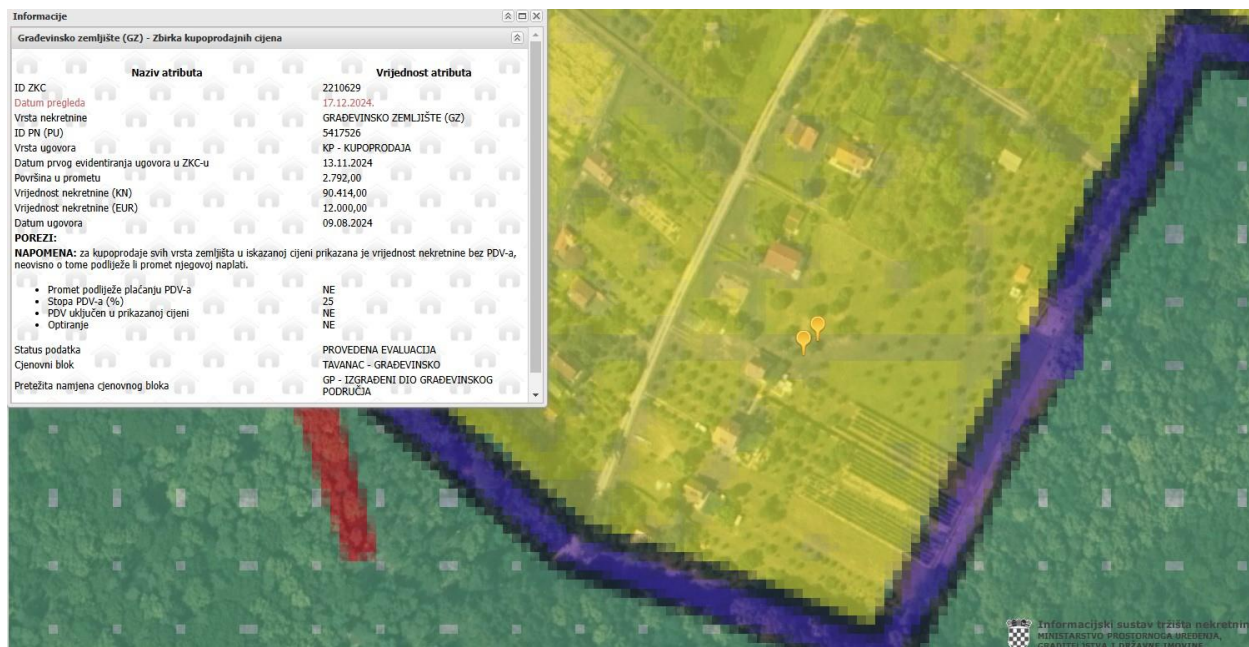
Predmetna nekretnina su POSLOVNE ZGRADE svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

## 10. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>



Izvor podataka – građevinsko zemljište 1

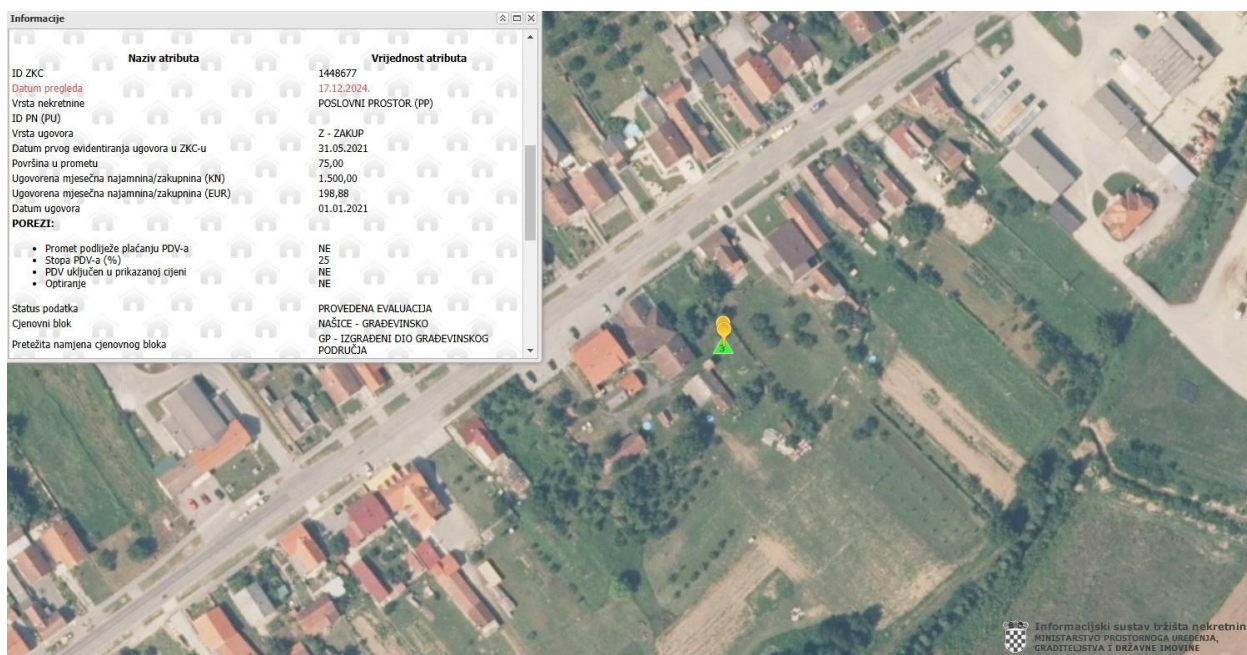


Izvor podataka – građevinsko zemljište 2



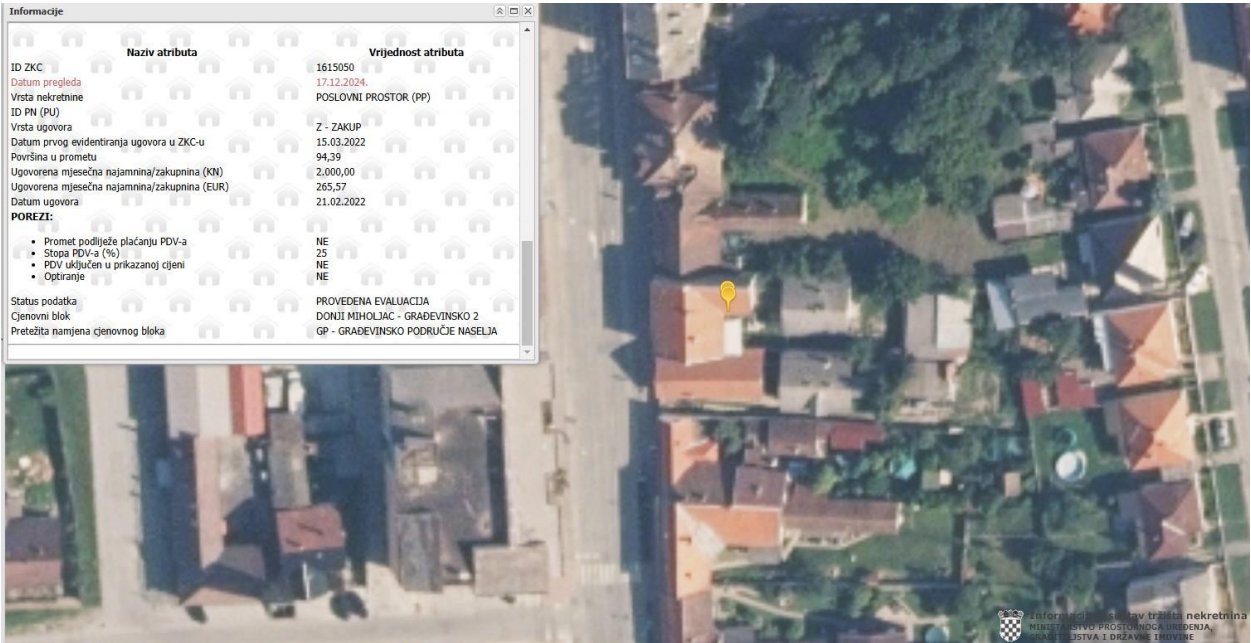


Izvor podataka – građevinsko zemljište 1

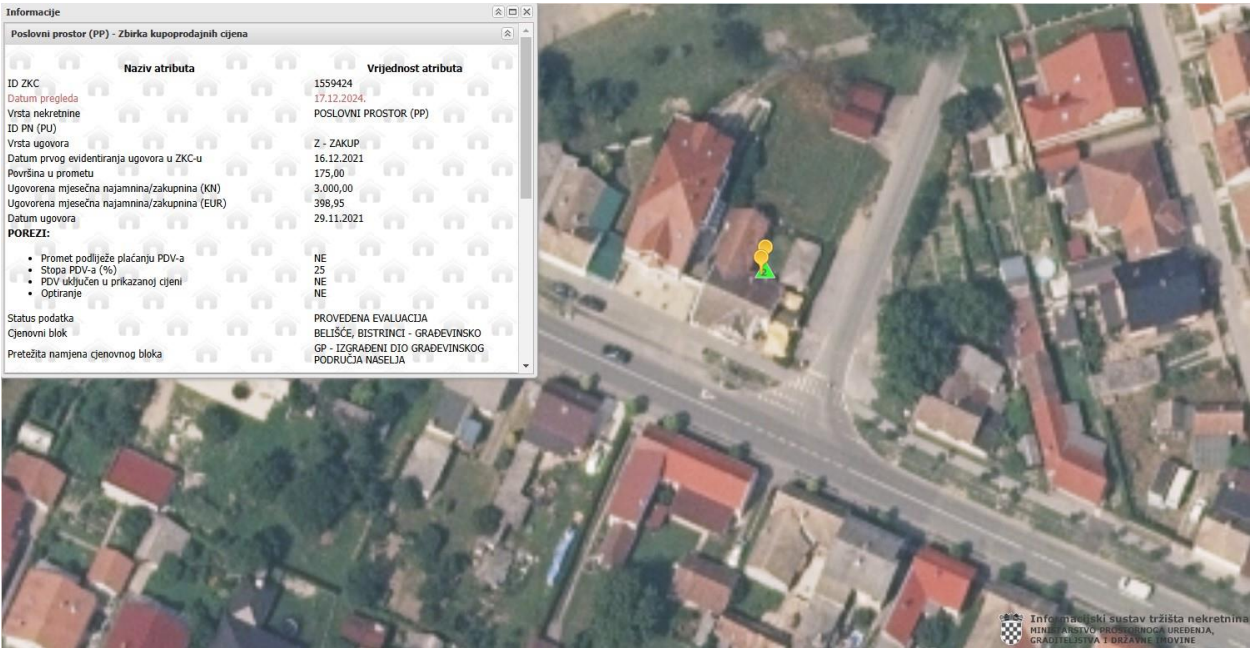


Izvor podataka – Ured





Izvor podataka – Ured



Izvor podataka – Ured

**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1619218
Datum pregleda	17.12.2024.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	Z - ZAKUP
Vrsta ugovora	21.03.2022
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	191,00
Površina u prometu	1.500,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	200,34
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	14.07.2021
Datum ugovora	
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRABENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Informacijski sustav tržišta nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Izvor podataka – Skladište 1

**Informacije**

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615788
Datum pregleda	17.12.2024.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	Z - ZAKUP
Vrsta ugovora	16.03.2022
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	120,00
Površina u prometu	1.250,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	166,31
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	14.01.2022
Datum ugovora	
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETI ĐURAD - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Informacijski sustav tržišta nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Izvor podataka – Skladište 2



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1655174
Datum pregleda	17.12.2024.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2022
Površina u prometu	40,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	500,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	66,04
Datum ugovora	04.04.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VALPOVO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (IZGRAĐENO)

Informacijski sustav tržišta nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA  
GRADITELJSKOG IZRAŽAVANJA

Izvor podataka – Skladište 3

## 11. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1.12.2024	Makloševac - građevinsko	Našice	507/7	5.665,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	7.12.2023	Našice - građevinsko	Našice	6,18	2.428,00	građevinsko	---	1.
2	9.8.2024	Tavanac - građevinsko	Našice	4,30	2.792,00	građevinsko	---	1.
3	3.7.2024	Markovac Našički	Našice	6,09	2.135,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	6,18	Našice	100,656	Našice	100,66	1,000	6,18
2	4,30	Našice	100,656			1,000	4,30
3	6,09	Našice	100,656			1,000	6,09

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	6,18	Ostalo	7.12.2023	167,17	180,96	1,082	6,69
2	4,30		9.8.2024	180,96		1,000	4,30
3	6,09		3.7.2024	180,96		1,000	6,09

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	6,69	1.	100%	1.	100%	1,000	6,69
2	4,30			1.	100%	1,000	4,30
3	6,09			1.	100%	1,000	6,09

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	6,69	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00
2	4,30	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00
3	6,09	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,00	6,69
2	1,00				---	1,00	1,00	4,30
3	1,00				---	1,00	1,00	6,09

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	6,69	18%	1,00	Zadovoljava			
2	4,30	-24%	1,39	Zadovoljava			
3	6,09	7%	0,40	Zadovoljava			
	5,69	prosjeak	1,76	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
5,69	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	5,69
1,00							



### PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - skladište

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1.12.2024	Makloševac - građevinsko	Našice	507/7	669,60	prizemlje	skladište	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	14.7.2021	Našice - građevinsko	Našice	1,05	191,00	-	skladište	---
2	14.1.2022	Sveti Đurađ - građevinsko	Donji Miholjac	1,34	120,00	-	skladište	---
3	4.4.2022	Valpovo - građevinsko	Valpovo	1,65	40,00	-	skladište	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	1,05	Našice	100,656	Našice	100,66	1,000	1,05
2	1,34	Donji Miholjac	99,161			1,015	1,36
3	1,65	Valpovo	99,706			1,010	1,67

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	1,05	Ostalo	14.7.2021	122,62	180,96	1,476	1,55
2	1,36		14.1.2022	132,32		1,368	1,87
3	1,67		4.4.2022	140,80		1,285	2,14

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	1,55	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,55
2	1,87	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,87
3	2,14	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,14

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	1,55	-16%	0,30	Zadovoljava			
2	1,87	1%	0,01	Zadovoljava			
3	2,14	16%	0,29	Zadovoljava			
	1,85	prosjeak	0,42	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	1,85 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

### PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - URED

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1.12.2024	Makloševac - građevinsko	Našice	507/7	53,13	prizemlje	ured	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.1.2021	Našice - građevinsko	Našice	2,65	75,00	-	ured	---
2	21.2.2022	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	2,80	94,93	-	ured	---
3	29.11.2021	Belišće, Bistrinci - građevinsko	Belišće	2,28	175,00	-	ured	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	2,65	Našice	100,656	Našice	100,66	1,000	2,65
2	2,80	Donji Miholjac	99,161			1,015	2,84
3	2,28	Belišće	97,954			1,028	2,34

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	2,65	Ostalo	1.1.2021	115,71	180,96	1,564	4,15
2	2,84		21.2.2022	132,32		1,368	3,88
3	2,34		29.11.2021	124,37		1,455	3,41

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	4,15	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	4,15
2	3,88	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	3,88
3	3,41	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	3,41

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	4,15	9%	0,33	Zadovoljava			
2	3,88	2%	0,07	Zadovoljava			
3	3,41	-11%	0,40	Zadovoljava			
	3,81	prosjeak	0,53	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	3,81 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna zakupina (€)	Godišnja zakupina (€)
ZGRADA A - URED	3,81	53,13	202,59	2.431,08
ZGRADA A1 - SPREMIŠTE	1,85	4,16	7,71	92,52
ZGRADA B - SKLADIŠTE	1,85	344,50	638,07	7.656,84
ZGRADA 1 - SKLADIŠTE	1,85	168,08	311,31	3.735,72
ZGRADA 2 - KOTLOVNICA	1,85	27,27	50,51	606,12
ZGRADA 3 - PARIONICA DRVA	1,85	18,24	33,78	405,36
ZGRADA 4 - NADSTREŠNICA (koef. 0,2)	0,37	61,77	22,88	274,56
ZGRADA 5 - POMOĆNA ZGRADA -NADSTREŠNICA (koef. 0,2)	0,37	45,58	16,88	202,56
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>722,73</b>	<b>1.283,73</b>	<b>15.404,76</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )		
				(€)	(%)
2,00%	4,00	6,00%	0,50	4.484,67	29,11%
				10.920,09	

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
5.665,00	5,69	32.233,85	7,50%	2.417,54	8.502,55

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
1.12.2024	1996	28	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	46,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	71,00%	42,6	7,50%	12,72

Vrijednost zgrade	108.161,55	€
Vrijednost zemljišta	32.233,85	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	140.395,40	€
poredbeni pokazatelj: 194,26 €/m <sup>2</sup>		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> ) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
194,26	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	194,26	140.395,40

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak	194,26	722,73	140.395
<b>Ukupno</b>			<b>140.395</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>140.000</b>

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
Poslovne zgrade na k.č.br. 507/7, k.o. Ceremošnjak	140.000
Stupna trafostanica (10 kV, max. snaga 250 kW)	50.000
<b>Tržišna vrijednost (€)</b>	<b>190.000</b>

\*Procjenjena tržišna vrijednost trafostanice dobivena METODOLOGIJOM UTVRĐIVANJA NAKNADE ZA PRIKLJUČENJE NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU NOVIH KORISNIKA MREŽE I ZA POVEĆANJE PRIKLJUČNE SNAGE POSTOJEĆIH KORISNIKA MREŽE (NN 51/17, 31/18, 104/20), računata na maksimalnu snagu.

## 12. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana
- Posjedovni list
- Rješenje o izvedenom stanju
- Arhitektonski snimak izvedenog stanja
- Glavni projekt - nadstrešnica
- Glavni projekt - trafostanica

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 17.12.2024. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317268, CEREMOŠNJAK

Broj ZK uložka: 309

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7877/2024  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	507/7	KUĆA, DVOR. RADIONA I ORANICA U SELU		1575		
		UKUPNO:		1575		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
IVANA INVEST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33237499486, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5, ĐURĐENOVAC 31500 NAŠICE		
3.6	Zaprimljeno 13.11.2024.g. pod brojem Z-7875/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-660/2023-26 15.02.2024	na 3 (3.2), 3 (3.3), 3 (3.4), 3 (3.5)
3.7	Zaprimljeno 13.11.2024.g. pod brojem Z-7877/2024  ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-660/2023-48 13.11.2024, PRODAJA NEKRETNOSTI U STEČAJNOM POSTUPKU.	na 3 (3.2)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2024.

## Posjedovni list



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

Stanje na dan: 17.12.2024. 11:09

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CEREMOŠNJAK (Mbr. 317268)

Posjedovni list: 324

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IVANA INVEST D.O.O. U STEČAJU, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5, ĐURĐENOVAC 31500 NAŠICE, HRVATSKA (VLASNIK)	33237499486

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		507/7	Ul. Miroslava Krleža	5664	1		
			DVORIŠTE	500			
			KUĆA I 2 ZGR	597			
			ORANICA	3546			
			VOĆNJAK	1021			
Ukupna površina katastarskih čestica				5664			

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

## Izvadak iz katastarskog plana



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

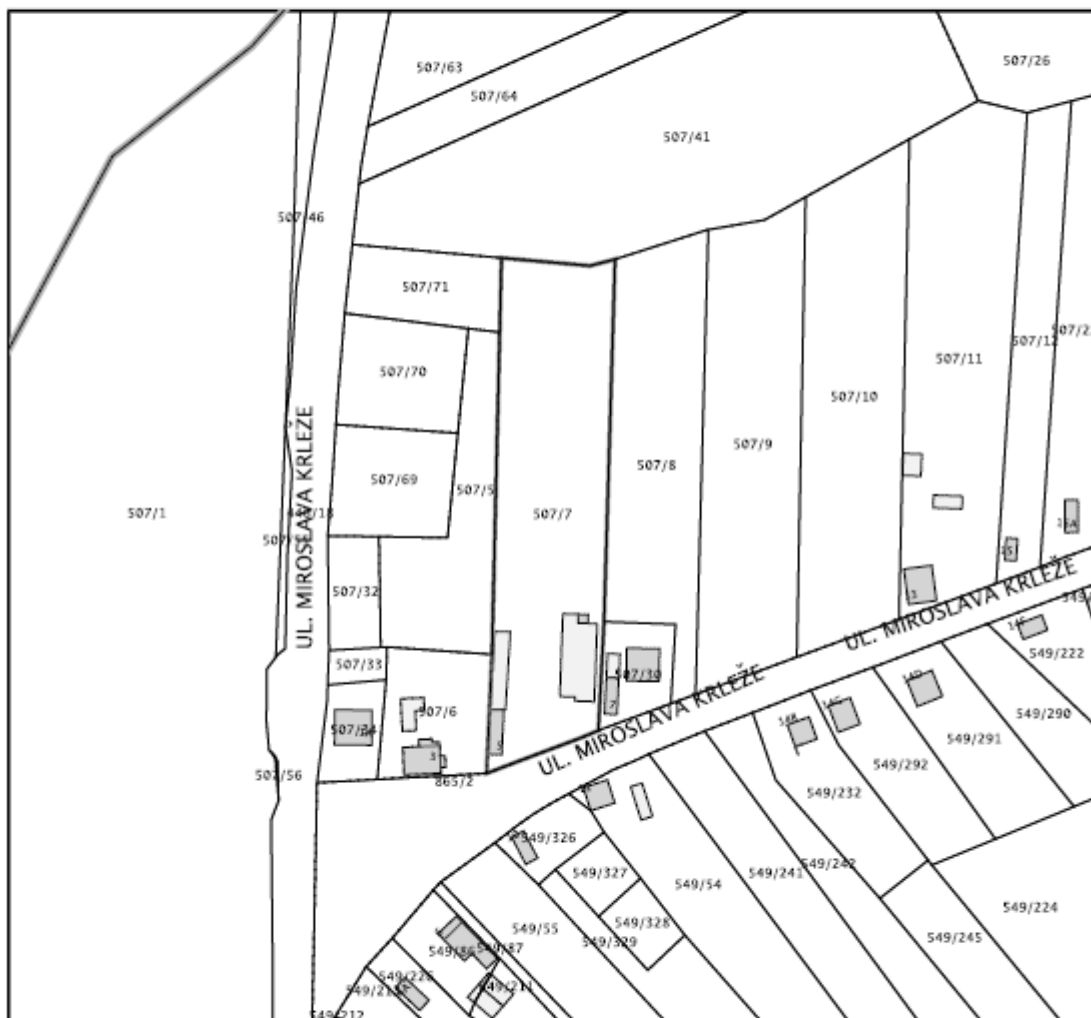
Stanje na dan: 17.12.2024.

K.o. CEREMOŠNIAK

k.č.br.: 507/7


### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880






## Rješenje o izvedenom stanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 22.7.2016. godine  
Našice, 22.7.2016. godine

Potpis: 

KLASA: UP/I-361-03/13-06/45055  
URBROJ: 2158/I-01-13-01/20-16-8 AA  
Našice, 21.06.2016. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije povodom zahtjeva tvrtke Ivana invest.j.d.o.o. Đurđenovac, Trg dr. F. Tudmana 5, OIB: 33237499486, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13), donosi sljedeće

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuju se zgrade i građevine izgrađene na k.č.br. 507/7 k.o. Ceremošnjak, u Makloševcu, M. Krležu 5, i to:
  - završena poluugrađena **manje zahtjevna** zgrada poslovne namjene – primarna prerada drva, kosog krova, vanjske visine 3,87 m, razvedenog tlocrta maksimalne vanjske tlocrtne dužine i širine 38,10 x 11,65 m, građevinske (bruto) površine 339,31 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne etaže – prizemlja i čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena ugrađena **manje zahtjevna** zgrada poslovne namjene – sekundarna prerada drva, kosog krova, vanjske visine 5,11 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 15,75 x 11,35 m, građevinske (bruto) površine 178,76 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne etaže – prizemlja i čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena poluugrađena **jednostavna** zgrada poslovne namjene – kotlovnica, kosog krova, vanjske visine 7,27 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 5,80 x 5,45 m, građevinske (bruto) površine 63,22 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od dvije etaže – prizemlja i kata i čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena slobodnostojeća **jednostavna** zgrada poslovne namjene – parionica drva, ravnog krova, vanjske visine 5,20 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 4,20 x 5,20 m, građevinske (bruto) površine 21,84 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne etaže – prizemlja i čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena slobodnostojeća **jednostavna** zgrada poslovne namjene – nadstrešnica za drvene proizvode, kosog krova, vanjske visine 4,15 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 14,20 x 4,55 m, građevinske (bruto) površine 16,15 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od jedne etaže – prizemlja i čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena slobodnostojeća **pomoćna** zgrada – nadstrešnica, kosog krova, vanjske visine 2,90 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 3,50 x 1,95 m, etažnosti – prizemlje, koja sa zgradom iz podtočke 1.1. čini jednu funkcionalnu jedinicu,
  - završena poluugrađena **pomoćna** zgrada – spremište, kosog krova, vanjske visine 2,70 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 1,85 x 2,70 m, etažnosti – prizemlje, koja sa zgradom iz podtočke 1.1. čini jednu funkcionalnu jedinicu,

prikazane na geodetskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake: UP-069/2016 od 29.04.2016. godine, izrađenoj po MOJA POVRŠINA d.o.o., Zagreb, Oranice 18, ovlaštenu inženjera geodezije Sonju Žerjav Kranjčić, mag.ing.geod.et geoinfo. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, broj projekta: 2158-P/16 od travnja 2016. godine, izrađenoj u Uredu ovlaštenog arhitekta Osijek, Krstova 25, ovlaštenog arhitekta Robert Raf, dipl.ing.arh., te



- 1.8. završena građevina – silos za piljevinu, koja neposredno služi za uporabu zgrade za obavljanje isključivo poslovne djelatnosti iz podtočke 1.2., vanjske visine cca 9,00 m, vanjske tlocrtne dužine i širine cca 3,50 x 3,50 m, volumena 17,06 m<sup>3</sup>, prikazana na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj projekta: 2158-P/16 od travnja 2016. godine, izrađenoj u Uredu ovlaštenog arhitekta Osijek, Krstova 25, ovlaštenu arhitekt Robert Raf, dipl.ing.arh.
2. Geodetska snimka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
3. Završene zgrade i građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja smatraju se u smislu posebnog zakona postojećim građevinama.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.
5. Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradama za koje je doneseno i zemljište na kojemu su te zgrade izgrađene.

### Obrazloženje

Ivana invest.j.d.o.o. Đurđenovac, Trg dr. F. Tuđmana 5, OIB: 33237499486, podnijela je dana 30.06.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada i građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- da za zgrade nije doneseno rješenje o ukidanju do dana stupanja na snagu Zakona;
- da su zgrade nedvojbeno vidljive na digitalnoj ortofoto karti (DOF5/2011) do 21. lipnja 2011. godine;
- da ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada nije isključeno odredbom članka 6. Zakona;
- da predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće propisane;
- da je obavljen očevid na kojem su utvrđene sve činjenice bitne za donošenje rješenja o izvedenom stanju propisane Zakonom što je konstatirano zapisnikom koji prileži spisu;
- da je strankama pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja (poziv i službena zabilješka u spisu);
- da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru (rješenje Grada Našica i dokaz o uplati u spisu).

Budući da je u postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona te je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama, u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog Upravnog odjela pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3. Zakona o upravnim pritojbama sa 50,00 kn upravnih biljega.

SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I GRADITELJSTVO

Krešimir Dević, mag.ing.aedif.






DOSTAVITI:

1. Ivana invest.j.d.o.o.  
Đurđenovac, Trg dr. F. Tuđmana 5,
2. Oglasna ploča Osječko-baranjske  
županije - osam (8) dana,
3. Arhiva.

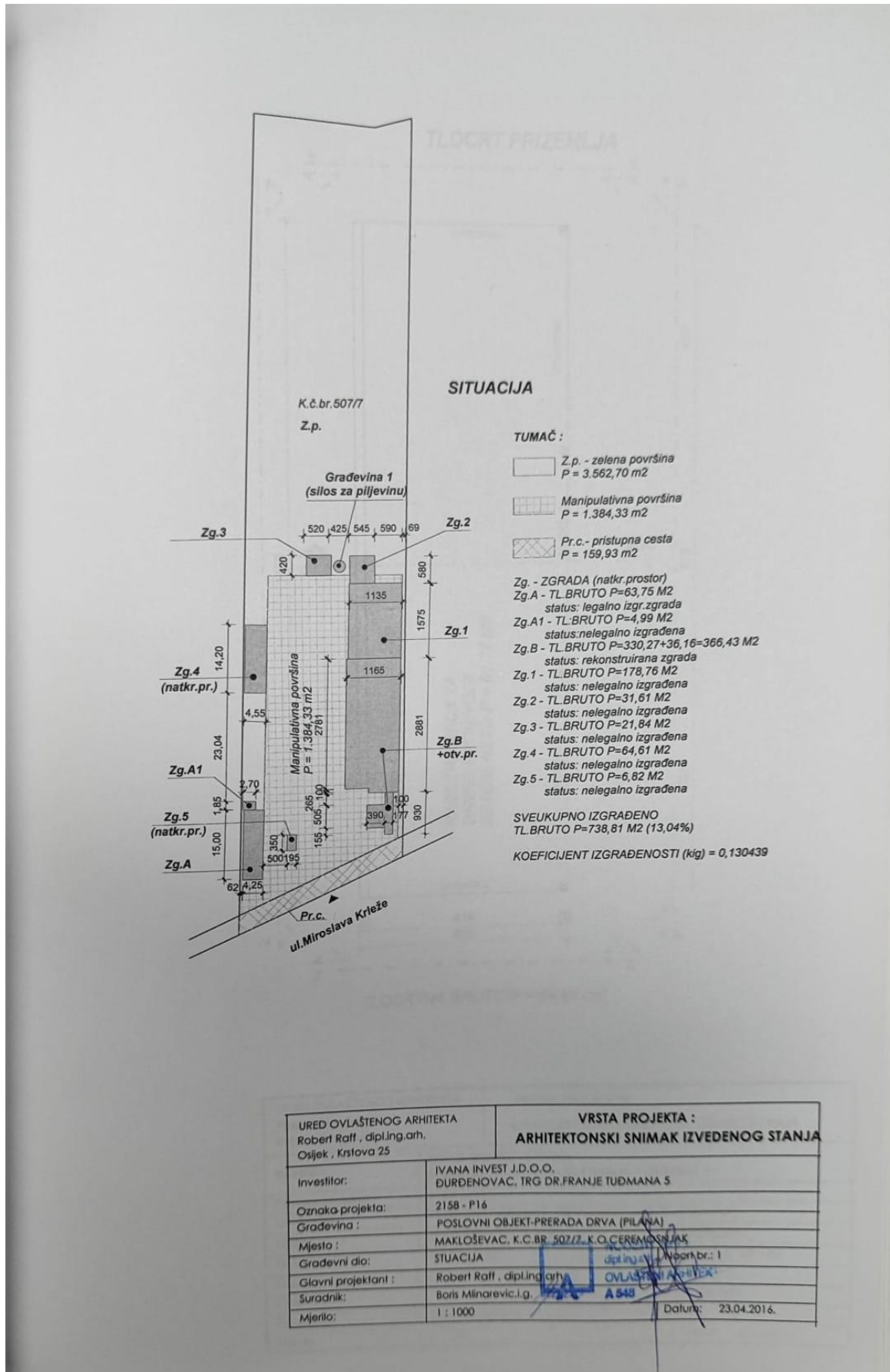
NA ZNANJE:

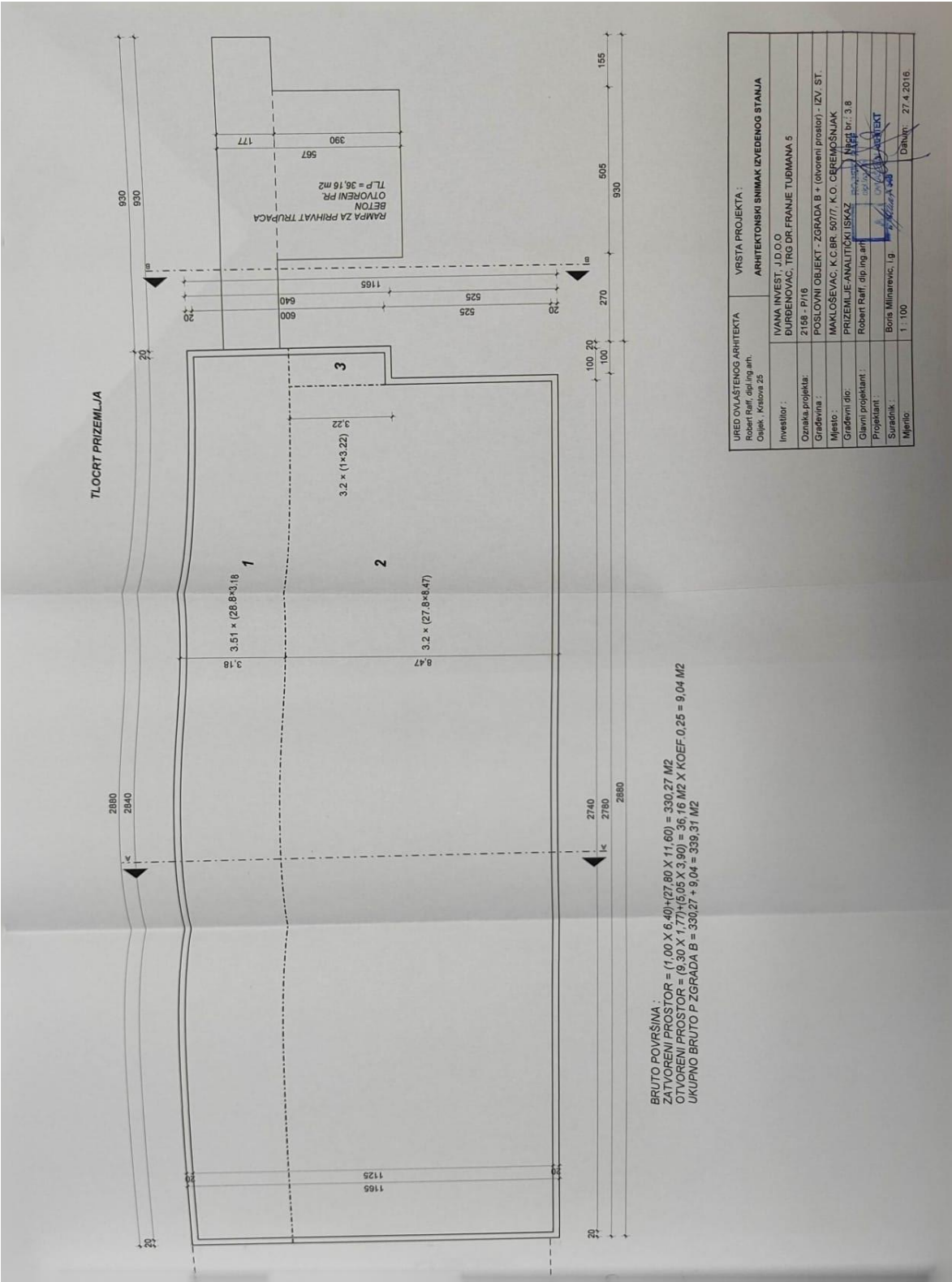
- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,  
Građevinska inspekcija – po izvršnosti,
- Grad Našice, Našice, Trg dr. F. Tuđmana 7 – po izvršnosti,  
s obračunskim veličinama zgrade za obračun komunalnog doprinosa,
- Hrvatske vode, VGI za mali sliv „Karašica-Vučica“ Donji Miholjac, Trg A. Starčevića 9/IV –  
po izvršnosti, s obračunskim veličinama zgrade za obračun vodnog doprinosa,
- Ured državne uprave u OBŽ, Služba za gospodarstvo,  
Našice, Trg dr. F. Tuđmana 7 – po izvršnosti.

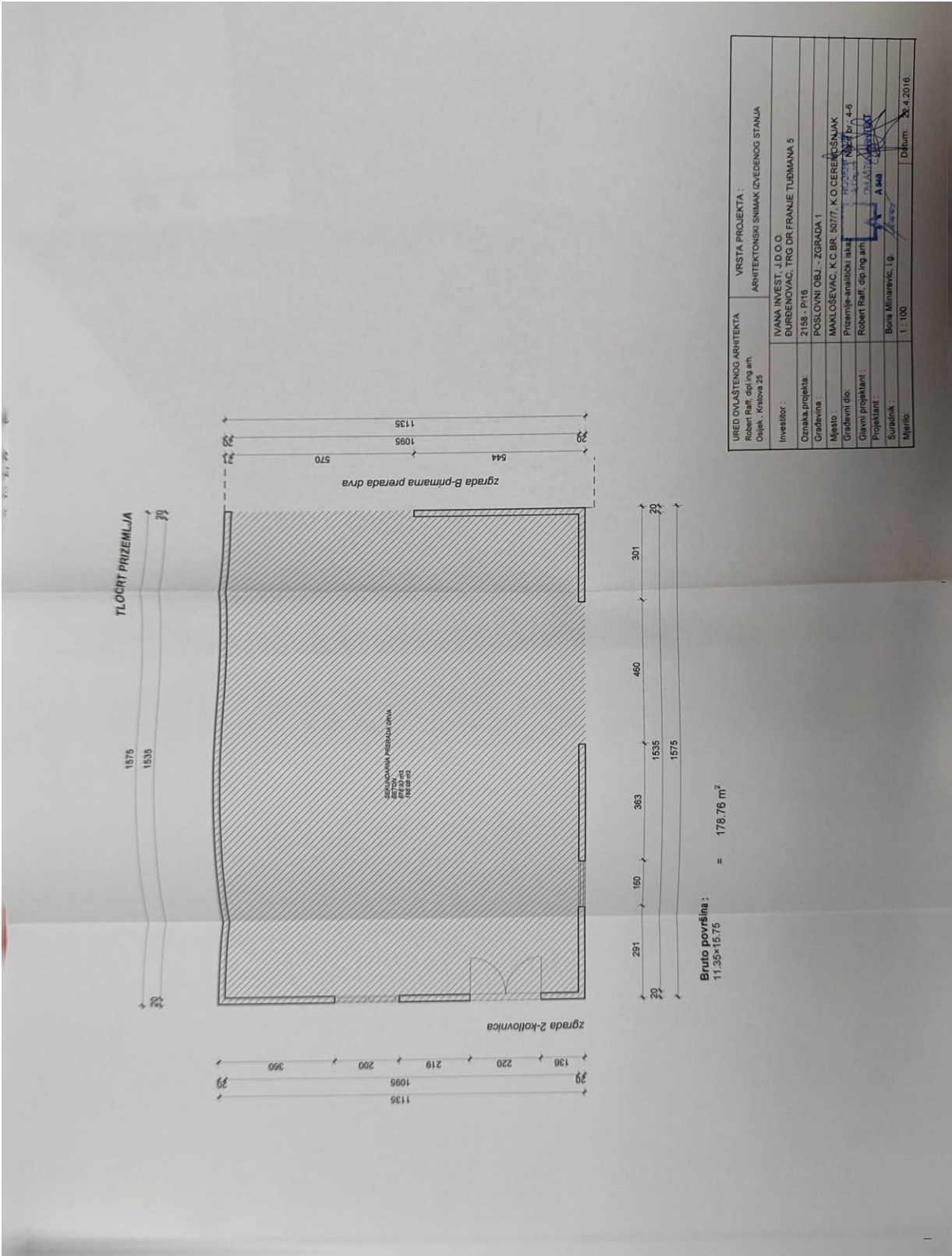
## Arhitektonski snimak izvedenog stanja

<b>URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA</b> <b>Robert Raff, dipl.ing.arh.</b> 31000 Osijek, Krstova 25 Matični broj : 80090494 Gsm : 098 25 21 86		<b>ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA</b> <b>U POSTUPKU OZAKONJENJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA</b>	
<b>Podnositelj zahtjeva:</b> IVANA INVEST J.D.O.O. OIB: 33237499486 31511 ĐURĐENOVAC TRG DR.FRANJE TUĐMANA 5		<p>(mjesto za ovjeru)</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO</p> <p>Potvrđuje se da je ova dokumentacija sastavni dio</p> <p>Klasa: <u>UPJ-361-03/13-06/45053</u> Urbroj: <u>2458/1-01-13-01/20-16-8</u> Nošice, <u>21.6.2016.</u></p> <p></p>	
<b>Građevina:</b> POSLOVNA GRAĐEVINA			
<b>Lokacija:</b> MAKLOŠEVAC UL.MIROSLAVA KRLEŽE 5 k.č.br. 507/7 k.o. CEREMOŠNJAK			
<b>ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA</b> <b>NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE</b>			
BROJ PROJEKTA: 2158 – P / 16			
<b>IZRAĐIVAČ:</b> URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA <b>Robert Raff, dipl.ing.arh.</b> 31000 Osijek, Krstova 25 Matični broj : 80090494 Gsm : 098 25 21 86			
<b>Izrađivač snimka:</b>  <b>Robert Raff, dipl.ing.arh.</b>			
<b>Suradnik:</b> Boris Mlinarević, i.g. 			
Str.1 travanj 2016.			

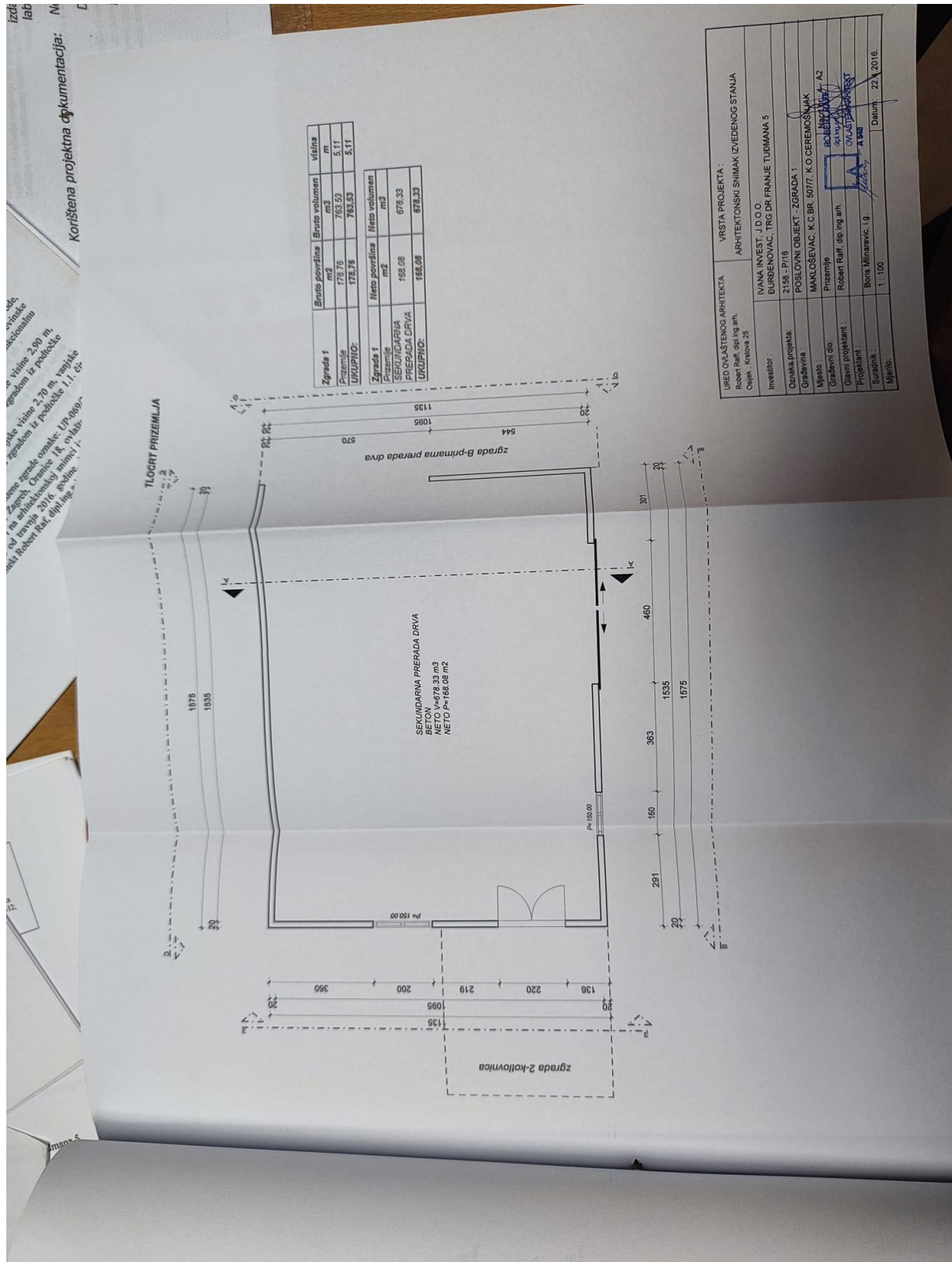


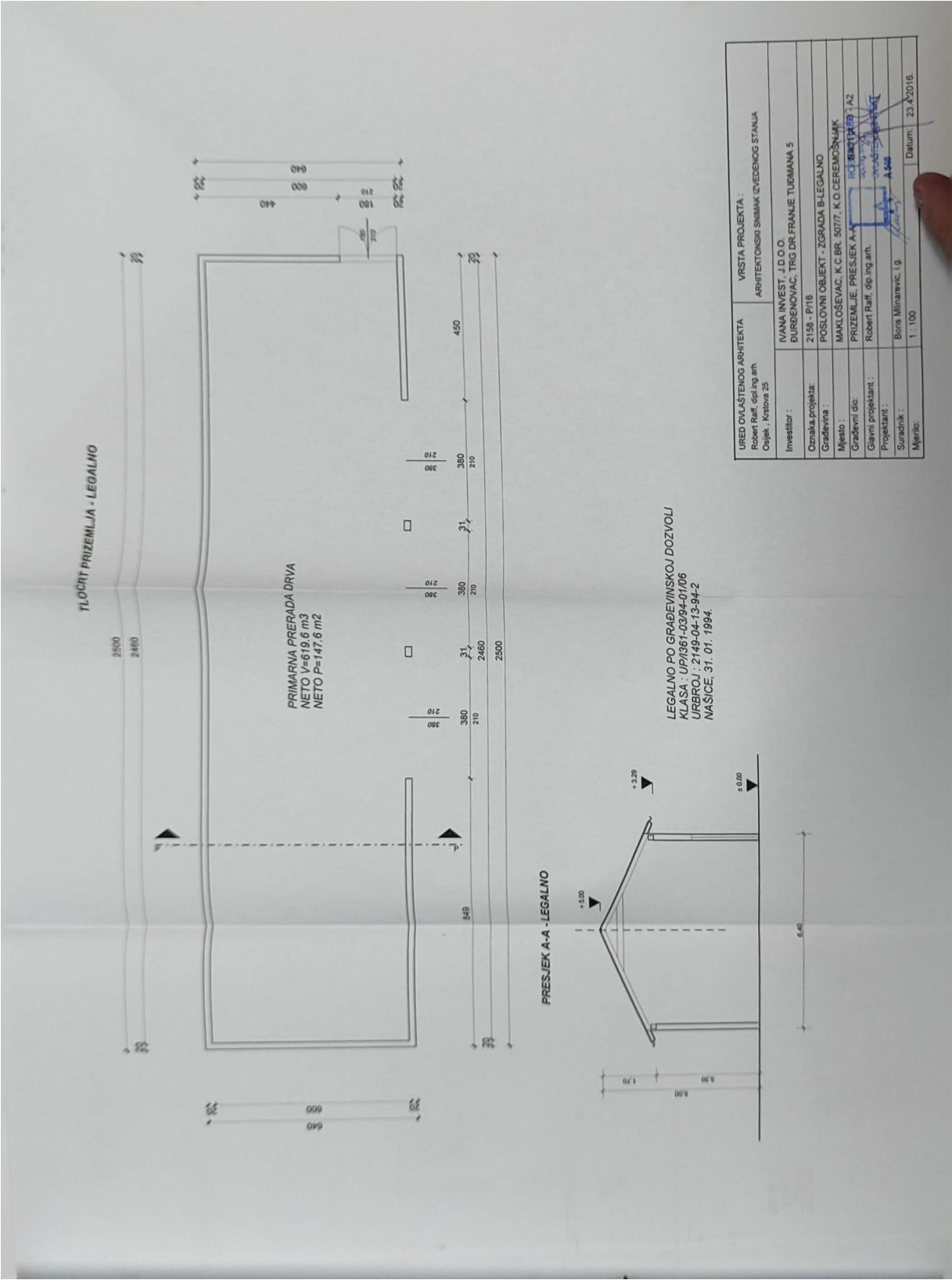




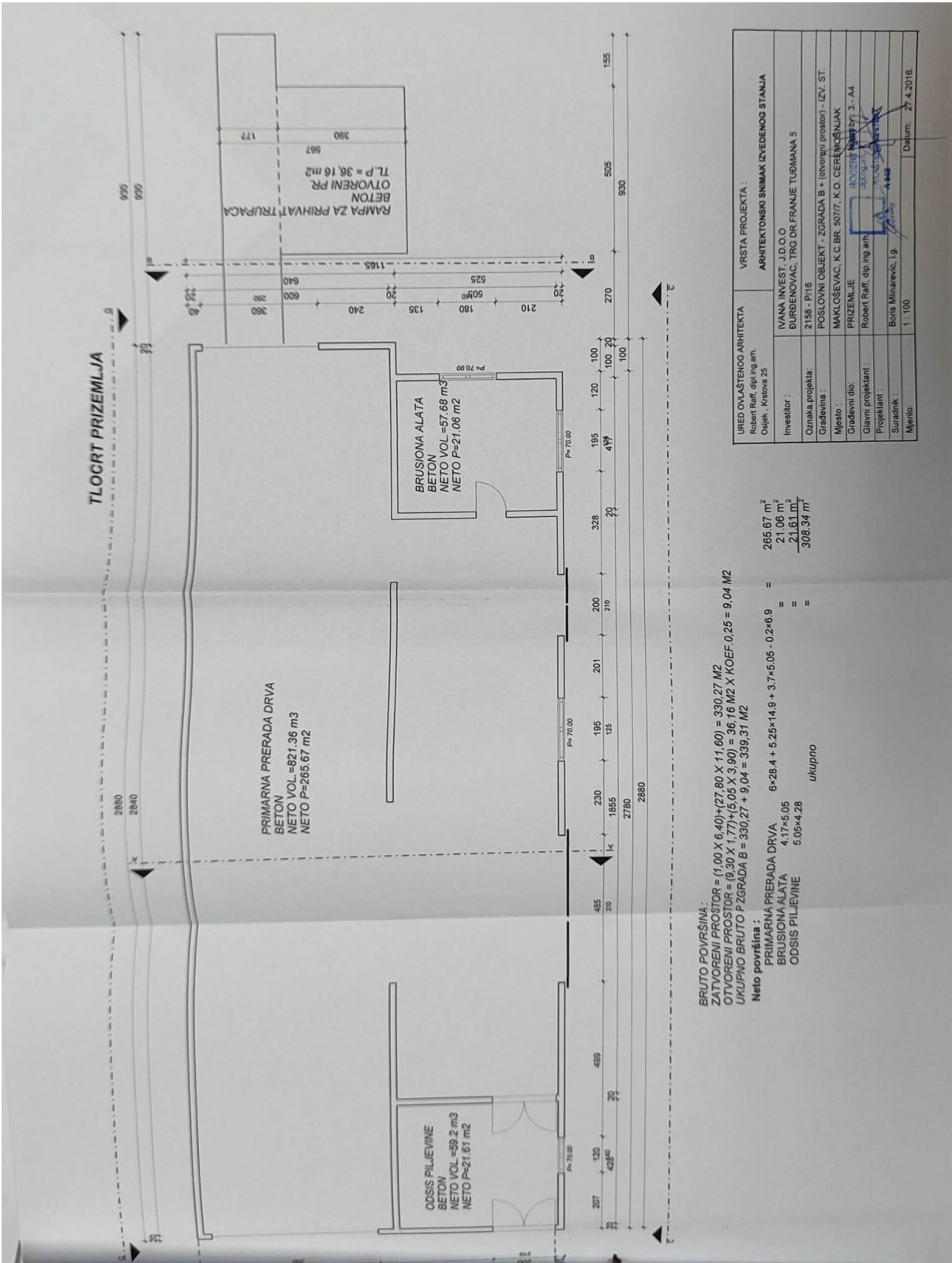


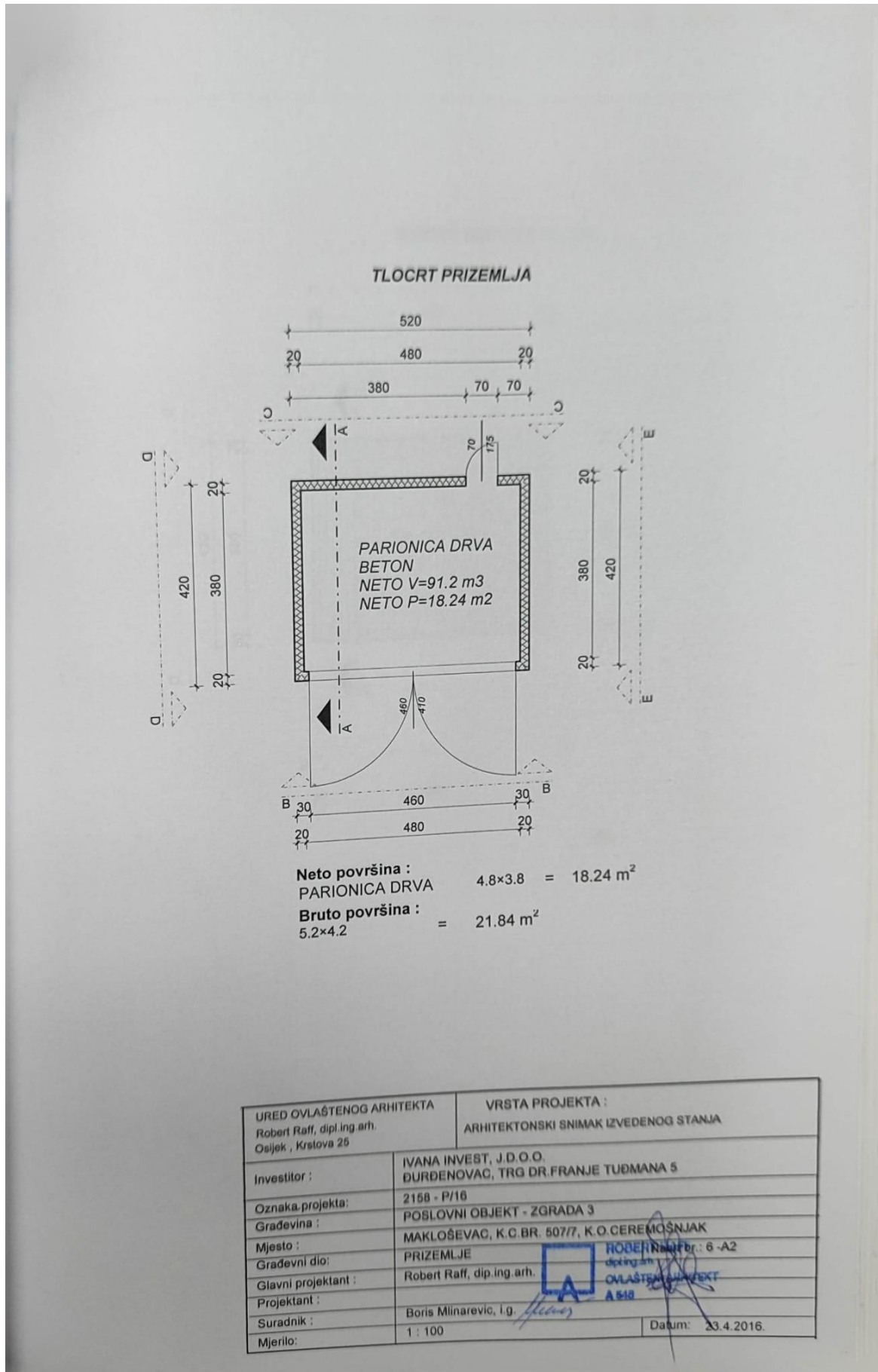






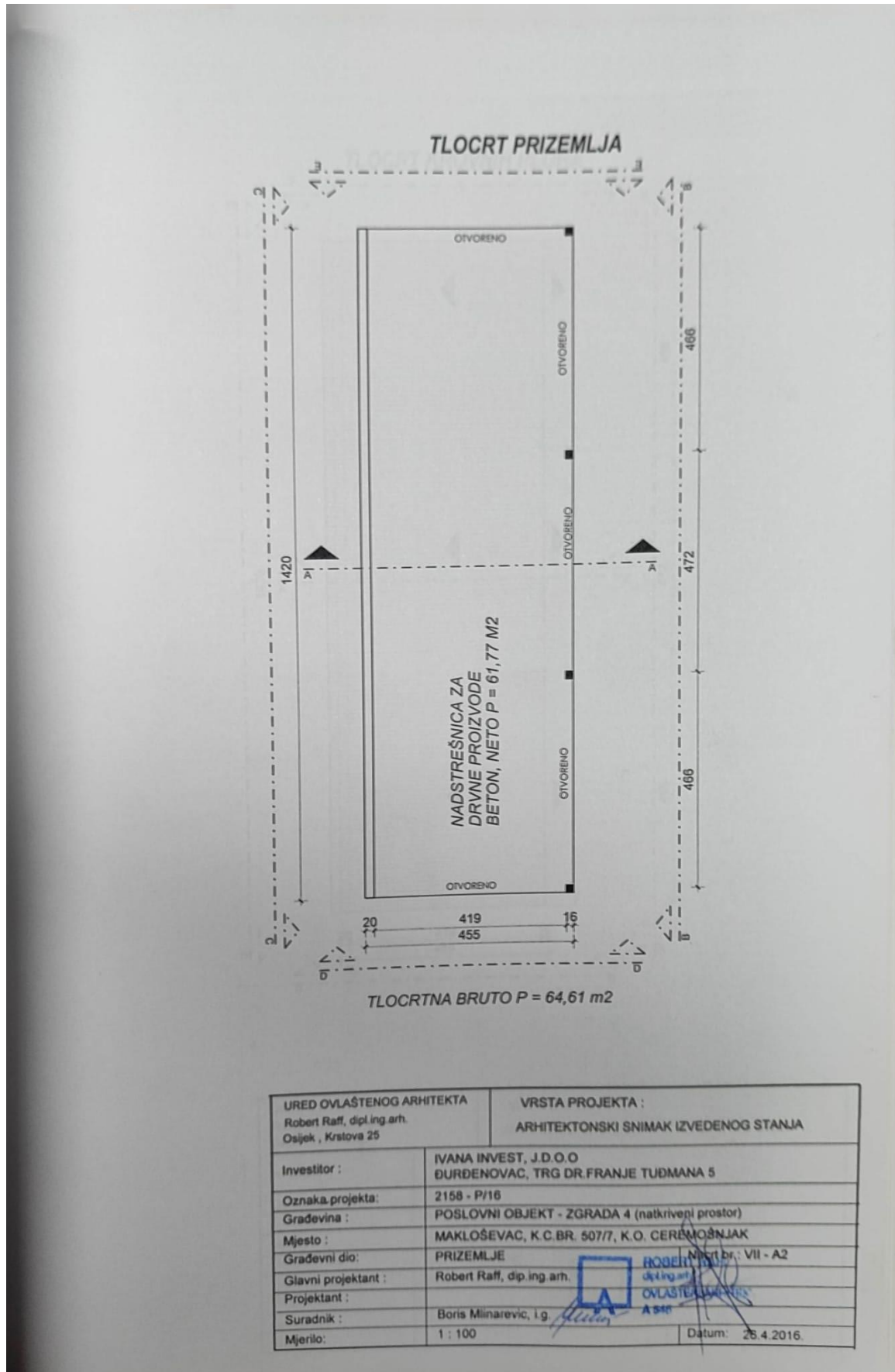




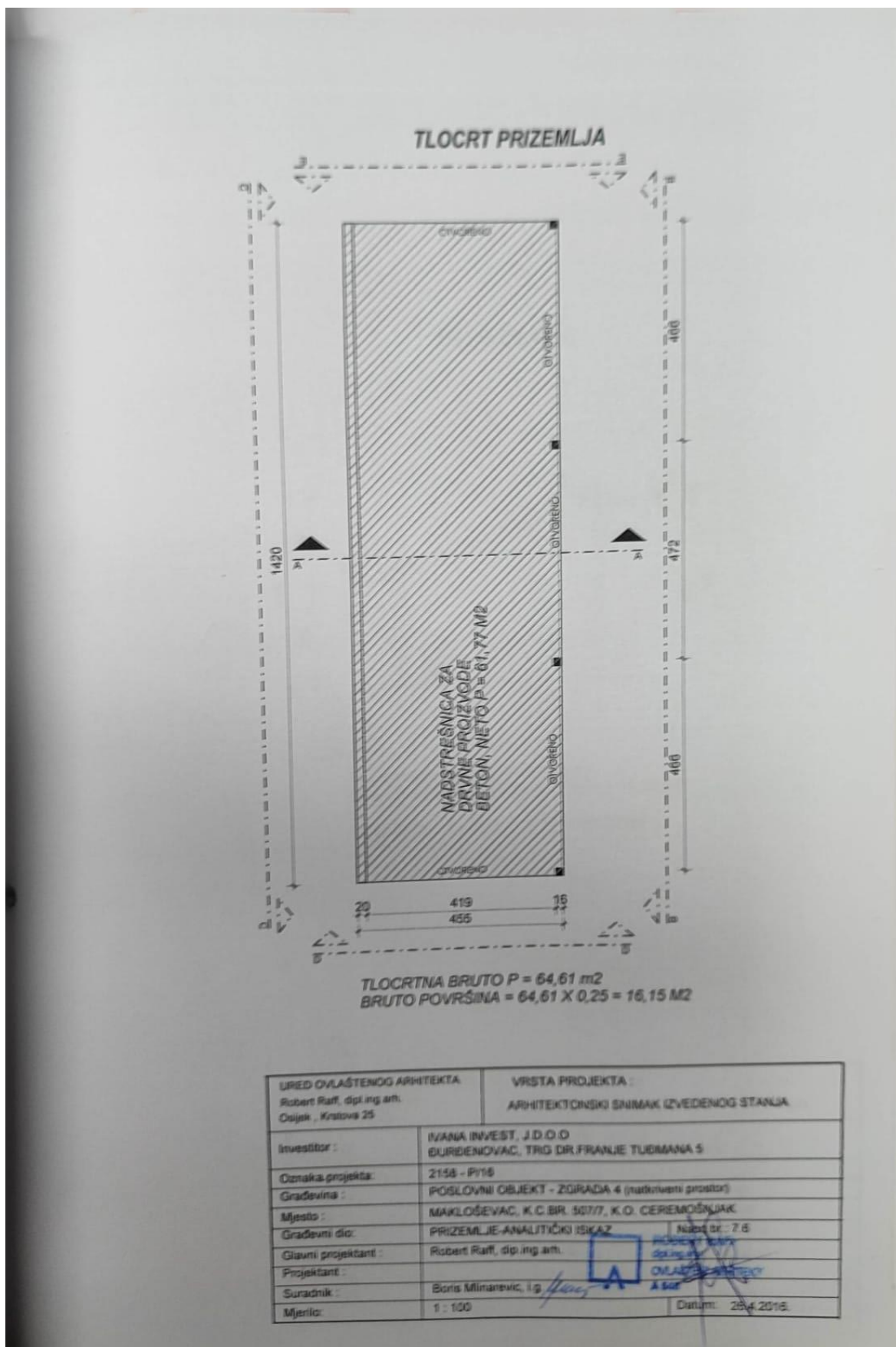


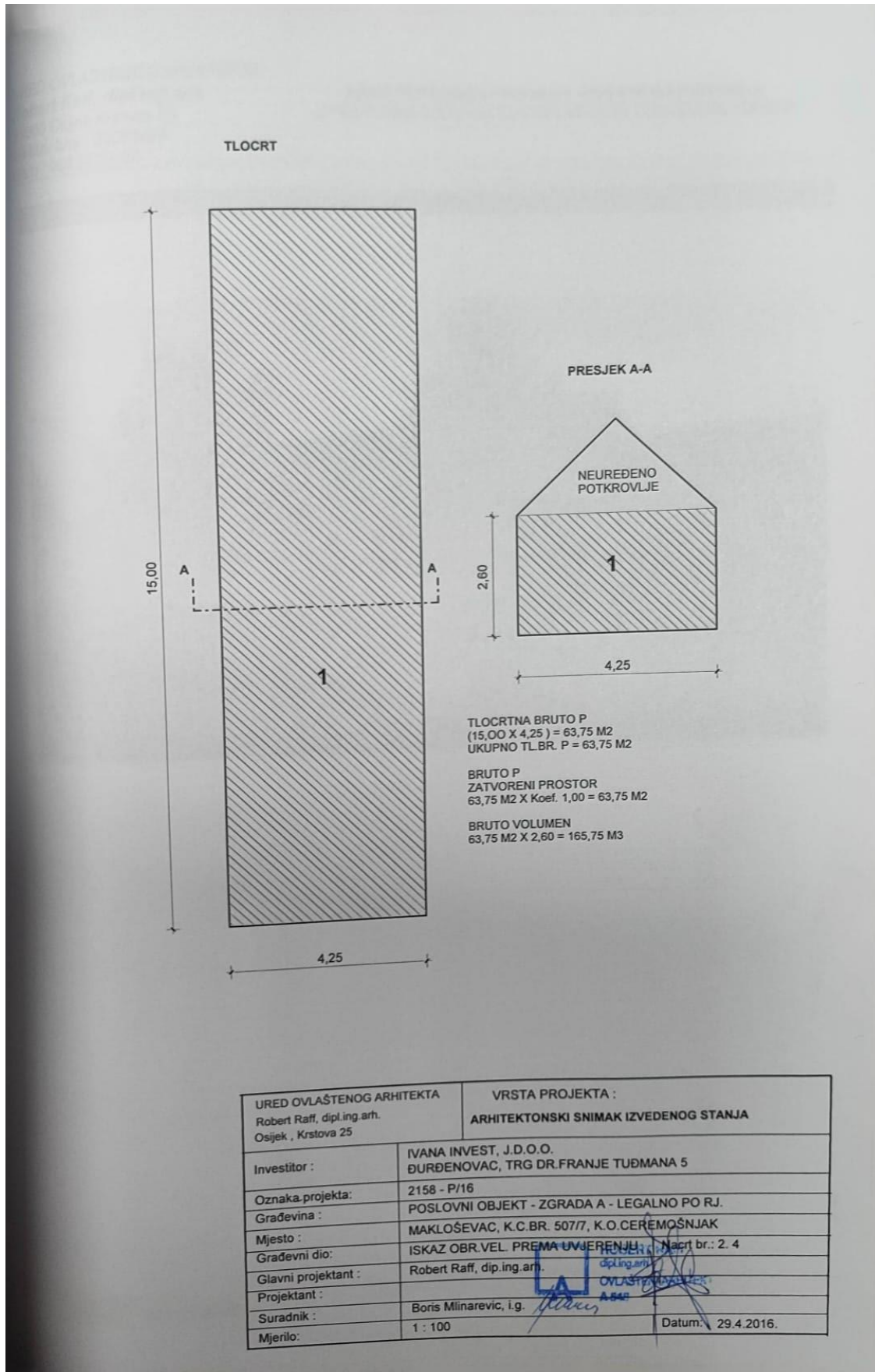




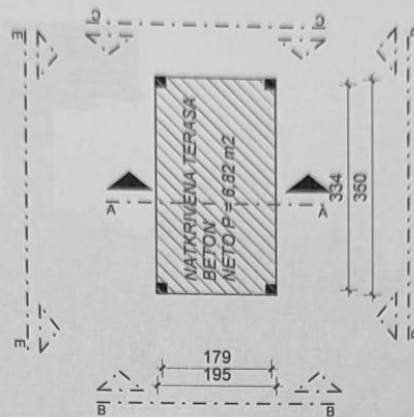






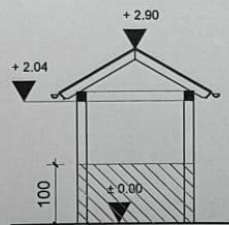


### TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRTNA BRUTO P = 6,82 M2  
 BRUTO P = 6,82 X 0,25 = 1,70 m2

### PRESJEK A-A


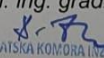
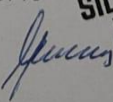


VOLUMEN = 6,82 M2 X 1,00 = 6,82 M3

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA Robert Raff, dipl.ing.arh. Osijek , Krstova 25		VRSTA PROJEKTA : ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA	
Investitor :	IVANA INVEST, J.D.O.O ĐURĐENOVAC, TRG DR.FRANJE TUĐMANA 5		
Oznaka projekta:	2158 - P/16		
Građevina :	POSLOVNI OBJEKT - ZGRADA 5 (natkriveni prostor)		
Mjesto :	MAKLOŠEVAC, K.C.BR. 507/7, K.O. CEREMOŠNJAK		
Građevni dio:	ANALITIČKI ISKAZ		
Glavni projektant :	Robert Raff, dipl.ing.arh.		
Projektant :	Boris Mlinarevic, i.g.		
Suradnik :	1 : 100		
Mjerilo:	Datum: 26.4.2016.		

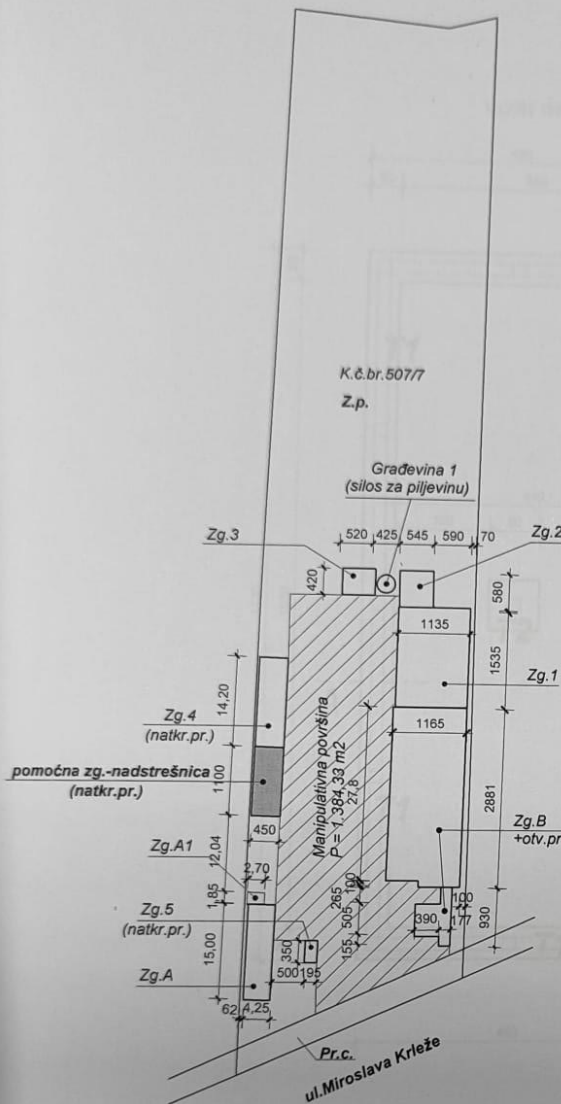


## Glavni projekt – nadstrešnica

<b>SILENTIUM j.d.o.o.</b> Čepin, Ivana Gundulića 54 MBS : 030165556 OIB : 25257025710 Tel.: 099 56 47 999		<b>Knjiga 1</b>
<b>GLAVNI PROJEKT</b>		<b>BR.PR:</b> 01/02/17
<b>INVESTITOR:</b> IVANA INVEST J.D.O.O. OIB: 33237499486 31511 ĐURĐENOVAC TRG DR.FRANJE TUĐMANA 5	<b>IVANA INVEST J.D.O.O., ĐURĐENOVAC, TRG DR.F.TUĐMANA 5</b> <b>POMOĆNA ZGRADA</b>	
<b>GRAĐEVINA:</b> POMOĆNA ZGRADA		
<b>LOKACIJA:</b> MAKLOŠEVAC UL.MIROSLAVA KRLEŽE 5 k.č.br. 507/7 k.o. CEREMOŠNJAK		
<b>BROJ PROJEKTA:</b> 01/02/17		
<b>ZAJEDNIČKA OZNAKA PR.:</b> 01/02/17		
<hr/>		
<b>Glavni projekt</b> <b>Izgradnje nadstrešnice za drvo</b> ( pomoćna građevina u skladu s pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama)		
<hr/>		
<b>GLAVNI PROJEKTANT:</b>	Robert Raff, dipl.ing.arh.  OVLASTEN ARHITEKT A 848	
<b>PROJEKTANT GRAĐEVINSKOG DJELA:</b>	DRAŽEN KAPETER, dipl. ing. građ.  HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Dražen Kapeter dipl. ing. građ. Ovlašteni inženjer građevinarstva G 1726	
<b>SURADNIK :</b>	Boris Mlinarević, i.g.	
<b>IZRAĐIVAČ:</b>	Silentium j.d.o.o. Čepin, Ivana Gundulića 54 OIB : 25257025710  <b>SILENTIUM j.d.o.o.</b> za trgovinu i usluge 31431 ČEPIN OIB: 25257025710	
Osijek, veljača, 2017.		strana 1



## SITUACIJA



### TUMAČ :

K.č.br.507/7 = 5.664,00 M<sup>2</sup> (100%)

### POSTOJEĆE STANJE:

- Z.p. - zelena površina  
P = 3.562,70 m<sup>2</sup>
- Manipulativna površina  
P = 1.384,33 m<sup>2</sup>
- Pr.c. - pristupna cesta  
P = 159,93 m<sup>2</sup>
- Zg. - ZGRADA (natkr.prostor)
- Zg.A - TL.BRUTO P=63,75 M<sup>2</sup>
- Zg.A1 - TL.BRUTO P=4,99 M<sup>2</sup>
- Zg.B - TL.BRUTO P=330,27+36,16=366,43 M<sup>2</sup>
- Zg.1 - TL.BRUTO P=178,76 M<sup>2</sup>
- Zg.2 - TL.BRUTO P=31,61 M<sup>2</sup>
- Zg.3 - TL.BRUTO P=21,84 M<sup>2</sup>
- Zg.4 - TL.BRUTO P=64,61 M<sup>2</sup>
- Zg.5 - TL.BRUTO P=6,82 M<sup>2</sup>

SVEUKUPNO IZGRAĐENO  
LEGALNO PO R.J.O IZVEDENOM STANJU  
TL.BRUTO P=738,81 M<sup>2</sup> (13,04%)

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (Kig) = 0,130439

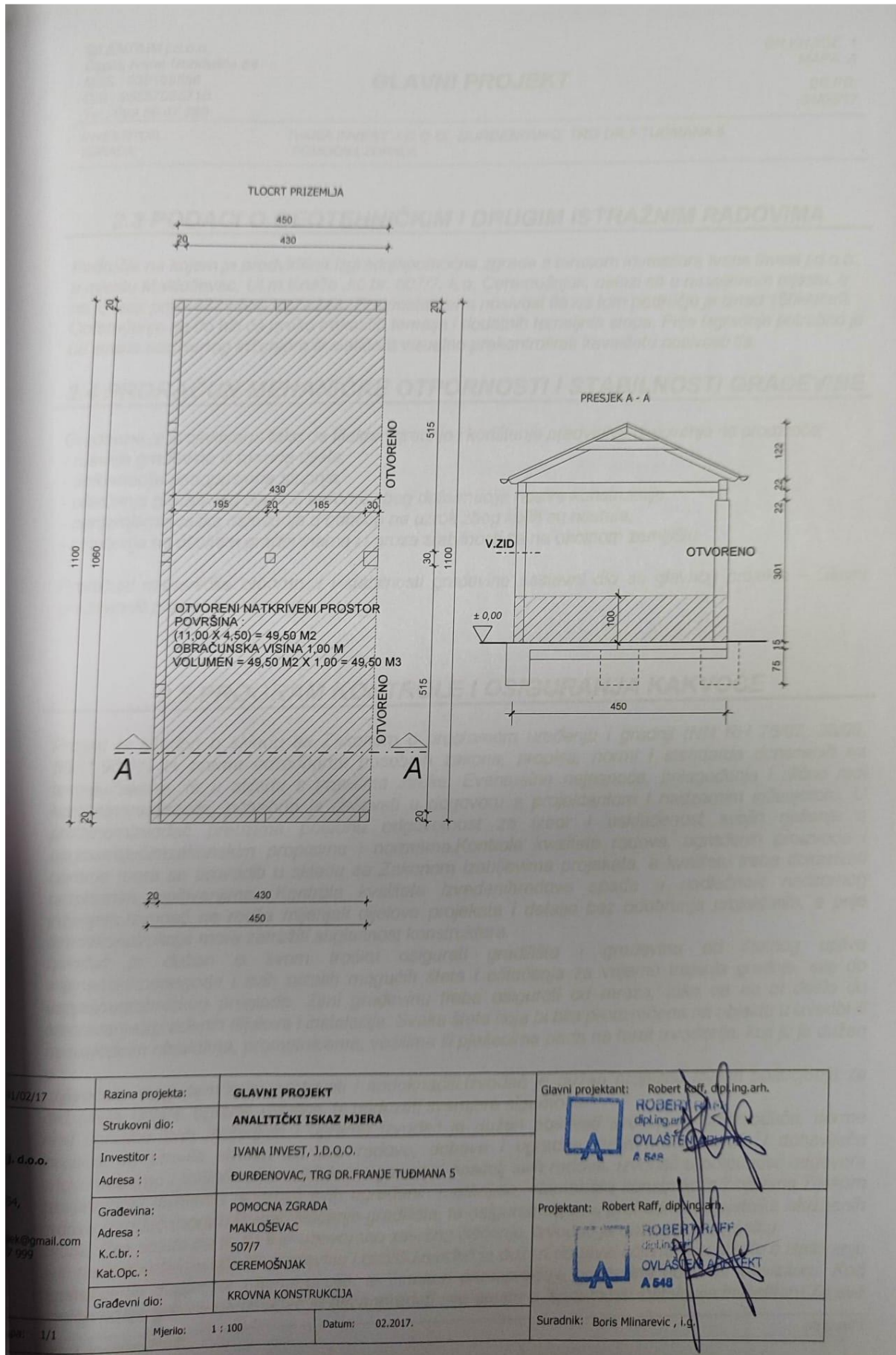
### NOVO - POMOĆNA ZGRADA:

pomoćna zg.-nadstrešnica  
TLOCRTNA BRUTO P = 49,50 M<sup>2</sup>

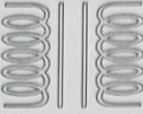
SVEUKUPNO POSTOJEĆE + NOVO  
TL.BRUTO P = 788,31 M<sup>2</sup> (13,92%)

KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (Kig) = 0,139179

Broj proj.: 01/02/17	Razina projekta:	GLAVNI PROJEKT	Glavni projektant:	Robert Ralf, dipl.ing.arh.
Izrađivač:	Strukovni dio:	ARHITEKTONSKI PROJEKT		ROBERT RALF dipl.ing.arh. Ovlaštenje A 5411
Silentium, j. d.o.o.	Investitor:	IVANA INVEST, J.D.O.O.		
Čepin	Adresa:	ĐURĐENOVAC, TRG DR.FRANJE TUĐMANA 5		
I.Gundulića 54,	Građevina:	POMOĆNA ZGRADA	Projektant:	Robert Ralf, dipl.ing.arh.
e-mail:	Adresa:	MAKLOŠEVAC		ROBERT RALF dipl.ing.arh. Ovlaštenje A 5411
silentium.osijek@gmail.com	K.č.br.:	507/7		
tel. 099 56 47 999	Kat.Opc.:	CEREMOŠNJAK		
	Građevni dio:	Prizemlje		
Broj knjige/mapa: 1/1	Mjerilo:	1 : 500	Datum:	02.2017.
			Suradnik:	Boris Mlinarevic, i.g.

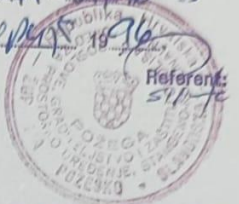


OD INVESTITORA



**"DAVEL"**  
Psunjska 163  
31000 Osijek

Ova tehnička dokumentacija izrađena je u skladu s uvjetima uređenja prostora  
Klasa: UP/I-550-05/95-01/129  
Broj: 2492-04/11-01/96-3  
Našice 24. svibnja 1996.  
Referent: 511/72



Investitor:

BARIČEVIĆ ZVJEZDANA I SPOMENKA  
NAŠICE, B. RADIĆA 194

Naziv građevine:

STOLARSKA RADIONICA I PILANA  
"IVAN BARIČEVIĆ" NAŠICE B. RADIĆA 194

Naziv projekta:


KABELSKI DALEKOVOD 10 kV ZA SBTS 10/0,4 KV "BARIČEVIĆ",  
I SBTS 10/0,4 KV "BARIČEVIĆ" MAKLOŠEVAC


Projektantski predračun: 317.982,46 kn

Glavni projekt broj: 01/96


### GLAVNI ELEKTRO PROJEKT

Primjerak glavnog projekta br: 2

PROJEKTANT:   
Vlatko Vlašić el.inž.

DIREKTOR:   
Vlatko Vlašić el.inž.

Ova tehnička dokumentacija je sastavni dio građevinske dozvole  
Klasa: UP/I-561-03/96-01/42  
Broj: 2492-04/11-04-96-2  
Našice 24. svibnja 1996.  
Referent: A.66.ii



**DAVEL d.o.o.**  
za inženjering, montažu i održavanje  
OSIJEK, Psunjska 163

upravljanje dionica  
46/1996.

Osijek, ožujak 1996.