

NARUČITELJ: POPLAR d.o.o. u stečaju,
Ivana Gorana Kovačića 178, Ravna Gora
OIB: 73164521771
stečajni upravitelj: Valentin Jakovac

NEKRETNINA: **Gospodarski kompleks zgrada**
Trg Ante Starčevića 1, 31551 Belišće
k.č. 358/15 k.o. Belišće
z.k.ul.br. 2106
ZK odjel Valpovo

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, ožujak 2025. god.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

1. UVOD

2. ZADATAK

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

4. TEHNIČKI OPIS

5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

6. TRŽIŠNA ANALIZA

7. PROCJENA

7.1 Opis metoda procijenjivanja

7.2 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8. ZAKLJUČAK

9. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

9.1. Lokacijska karta

9.2. Katastarski plan

9.3. Izvadak iz zemljišne knjige

9.4. Fotodokumentacija

9.5. Rješenje o izvedenom stanju

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda

Nino Radić



IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti stručno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, a koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Zagreb, ožujak 2025. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

Gospodarski kompleks zgrada

Trg Ante Starčevića 1, 31551 Belišće

k.č. 358/15 k.o. Belišće

z.k.ul.br. 2106

ZK odjel Valpovo

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o načinu obračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)

Pravilnik o načinu utvrđivanja obujam i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

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)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

2. ZADATAK

Na zahtjev Naručitelja temeljem dopisa izrađena je procjena vrijednosti nekretnine – gospodarskog kompleksa zgrada koji se sastoji od tri gospodarske zgrade, dvije garaže, nadstrešnice i jednog skladišta na k.č.br. 358/15, k.o. Belišće na adresi Trg Ante starčevića 1 u Belišću, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnina.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Rješenje o izvedenom stanju

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige

Istraživanje sam provela da bi dala svoje mišljenje. U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 17.03.2025. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 17.03.2025.

DAN KAKVOĆE : 20.03.2025.

DAN VREDNOVANJA : 20.03.2025.

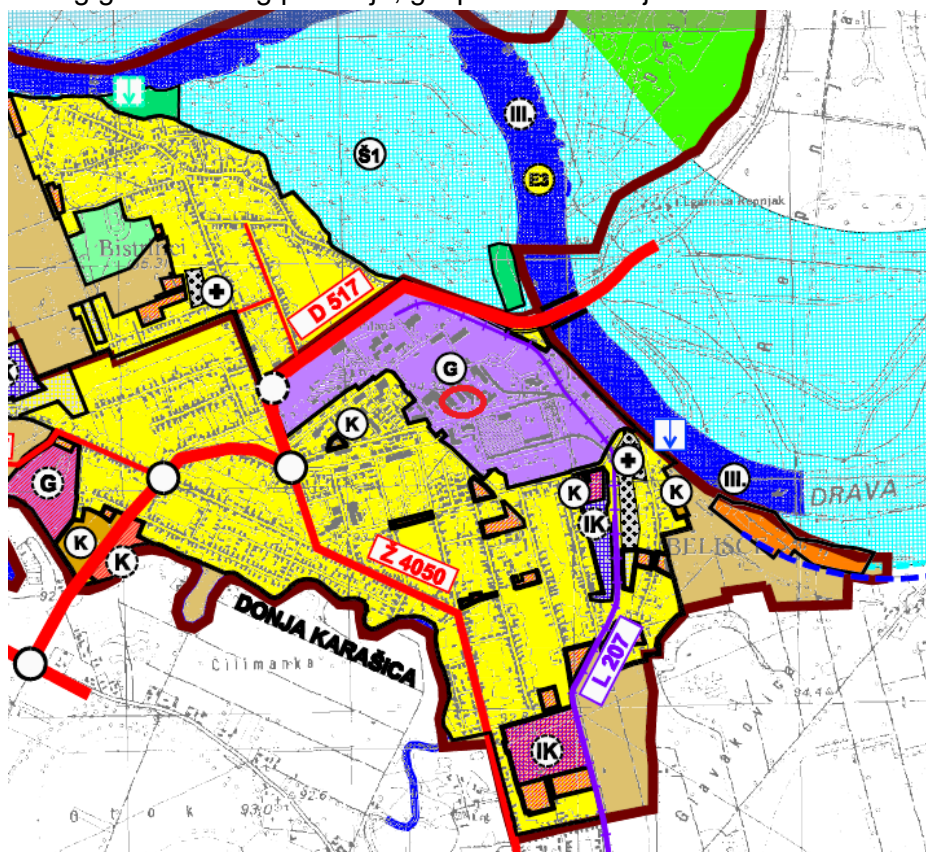
Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI









Predmet ove procjene je građevinsko zemljište sa postojećim građevinama – tri gospodarske zgrade, dvije garaže, nadstrešnice i jednog skladišta na k.č.br. 358/15, k.o. Belišće, u zemljišnim knjigama z.k.č.br. 358/15, k.o. Belišće, br. zk uložka 2106, Zk odjel u Valpovu. Predmetno zemljište se nalazi u sjevernom dijelu grada Belišća unutar tvorničkog kruga. Okruženje samog zemljišta su građevinska zemljišta sa poslovnim i gospodarskim zgradama.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je trenutno na lokaciji na snazi Prostorni plan uređenja Grada Belišća, izmjene i dopune objavljen u "Službenom glasniku Grada Belišća 8/22". Prema istome predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 358/15, k.o. Belišće nalazi se unutar granica izgrađenog građevinskog područja, gospodarske namjene.



1. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

1.1. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA

		IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
		NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
		NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
		GOSPODARSKA NAMJENA - izgrađeni dio građevinskog područja naselja

Županija: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA Grad: GRAD BELIŠĆE	
Naziv prostornog plana: X. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BELIŠĆA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik" Grada Belišća br. 12/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana : "Službeni glasnik" Grada Belišća br. 7/22

Izvor: belisce.hr/prostorni-i-urbanisticki-planovi/

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Lokacija zemljišta nalazi u sjevernom dijelu grada Belišća, u tvorničkom krugu. Predmetna nekretnina je dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada preko Radničke ulice i Ulice Vijenac S.H.Gutmanna. Pristup sa javnoprometne površine samom zemljištu je preko Ulice Vijenac S.H.Gutmanna. Kolni i pješački pristup je kolnom površinom. Predmetni kompleks poslovnih zgrada sadrži tri gospodarske zgrade, dvije garaže, nadsrtrešnicu te jedan objekt skladišta. Dvije gospodarske zgrade, skladište, nadstrešnica i garaže su etaže prizemlja te imaju gospodarsku, skladišnu servisnu namjenu. Jedna gospodarska zgrada uredske namjene ima etaže prizemlja i kata. U zgradama se odvijala djelatnost prerade drveta sa skladištenjem materijala.

Za predmetne nekretnine izdano je rješenje o izvedenom stanju od strane Osječko – Baranjske županije, Grada Osijeka, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klase UP/I-361-03/13-06/13815, Urbroj: 2158/1-01-13-01/6-15-11 DŠT, u Valpovu 28.05.2015. godine te Uvjerjenje da je zgrada izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, Izdano od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Osijek, Ispostava Valpovo, izdana dana 18.06.2013.u Valpovu, Klasa 935-08/13-02/00760, Urbroj: 541-23-06/2-13-2.

Stanje predmetnih objekata je dotrajalo, sa vidljivim većim i manjim oštećenjima.

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna građevinska (bruto) razvijena i korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta, Rješenju o izvedenom stanju i Zk izvratku:

ETAŽA		bruto površina, m ²	neto površina, m ²	koeficijent korisne površine	neto korisna površina, m ²
PR	GOSPODARSKO DVORIŠTE	3.529,00	3.529,00	0,20	705,8
PR	GARAŽA 1	66	59,40	0,50	29,7
PR	GARAŽA 2	99	89,10	0,50	44,55
PR	SKLADIŠTE	207	175,95	0,50	87,975
PR	NADSTREŠNICA	306	275,4	0,25	68,85
PR	GOSPODARSKA ZGRADA 1	372	316,2	0,50	158,1
PR+1	GOSPODARSKA ZGRADA 2	366	311,10	1,00	311,1
PR	GOSPODARSKA ZGRADA 3	127	107,95	0,50	53,975
UKUPNO		5.072,00	4.864,10		1.460,05

5. TEHNIČKI OPIS

OPĆENITO

- **namjena:** gospodarska
- **vertikalna komunikacija:** stubište u jednoj gospodarskoj zgradi
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje:** I kategorija
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje:** I kategorija
- **godina zadnje rekonstrukcije:** izgradnja prije 1968. godine

KONSTRUKCIJA

- **temelji:** AB temeljne trake
- **nosivi zidovi:** zidani sa AB elementima
- **stropna, međukatna konstrukcija:** AB međukatna konstrukcija
- **pregradni zidovi:** zidani
- **stubište:** armiranobetonsko
- **krovište i pokrov:** dvostrešno, završni pokrov salonit

ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE

- **pročelje:** žbukana fasada ili bez
- **limarija:** pocinčani lim
- **obrada podova:** beton, keramičke pločice i vinil
- **obrada zidova:** gletano, bojano, keramičke pločice
- **obrada stropova:** gletano, bojano
- **unutarnja stolarija:** drvena
- **vanjska stolarija:** drvena
- **dvorište:** betonsko

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- **vodovod:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **kanalizacija:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **elektroinstalacije:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **telefon:** instalacije izvedene u cijelosti
- **TV i UKV antena:** instalacije izvedene u cijelosti
- **visina prostorija:** 250-345 cm
- **vrsta grijanja:** centralno na prirodni plin

STANJE - ODRŽAVANJE

- **održavanje:** dotrajalo

6. TRŽIŠNA ANALIZA

Zagreb je politički, gospodarski i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 3,9 milijuna stanovnika. Površinom od 640 km² zauzima 1,13 % kopnenog teritorija Republike Hrvatske, dok prema procjeni u njemu živi petina populacije Hrvatske. U gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske. Prema popisu stanovništva iz 2019. godine Grad Zagreb ima 806.341 stanovnika dok šire gradsko područje okuplja više od milijun stanovnika. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam. Ponuda turističkog smještaja je raznolika. Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

6.1. Tržište nekretninama

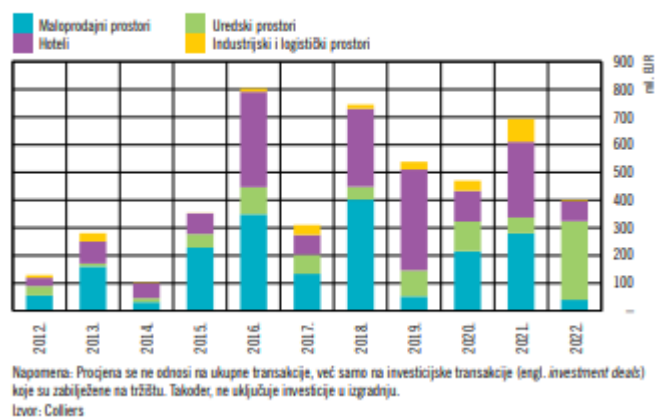
Belišće je grad u Hrvatskoj koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. U sastav grada ulazi 9 naselja, to su: Belišće, Bistrinci, Bocanjevci, Gat, Gorica Valpovačka, Kitišanci, Tiborjanci, Veliškovci i Vinogradci. Prema popisu stanovništva 2021. godine grad Belišće je imao 8884 stanovnika.

Belišće je nastalo 1884. godine kao naselje za radnike u drvnoprerađivačkoj industriji mađarskog veletrgovca i tvorničara Salamona Heinricha Gutmanna koji je godine 1884. ovdje otvorio veliku pilanu tada najveću u Europi za prerez hrasta, a kasnije i tvornice za proizvodnju parketa, tanina i drveno-destilacijskih proizvoda i bačava, te privatnu prugu za potrebe tvornice. S vremenom, ovdje se nastanjuju radnici iz pilane i tvornica, te polako rastu dijelovi Belišća poznati kao Mitrovica, Pekmez ulica i Bijela kuća. Prva izgrađena zgrada za stanovanje bila je Velika kuća (današnja uprava Belišća d.d.), a 1905. izgrađena je Palača Gutmann - jedna od najvećih arhitektonskih ostvarenja onog doba u ovom dijelu Hrvatske. Do Prvog svjetskog rata (1914.) pilana je ostvarivala veliki profit. Nakon stjecanja samostalnosti Hrvatske, privatizacijom provedenom devedesetih godina, u krugu bivšeg kombinata Belišće nastalo je nekoliko tvrtki koje su kasnije prošle brojne promjene organizacije i vlasnika, ali najznačajniji dijelovi proizvodnje opstali su, razvijaju se i uspješno rade. U krugu bivšeg Kombinata, danas je dvadesetak različitih, većih i manjih tvrtki, koje se bave pretežno proizvodnjom, visokom tehnologijom, ali i uslugama, održavanjem proizvodnih pogona ili kooperacijom. U

proizvodnji i uslugama na području grada Belišća danas je zaposleno oko 2.500 osoba. Industrijska tradicija grada Belišća nastavlja se i potvrđuje novim sadržajima, a najveći proizvodni gospodarski subjekti u Belišću danas su: DS Smith, Harburg-Freudenberger, Leistritz, Tvornica elektro opreme, Baždar, Fochista, Anamil, Limarija Šimić, CNC-Metal te brojni mali poduzetnici.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 24 od svibnja 2023., sektor Nekretnine – Tržište komercijalnih nekretnina: "Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina. Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta. Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore. Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta."

Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 24 od svibnja 2023., HNB, www.hnb.hr

6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Ostalo.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Tablica Indeksi cijena stambenih nekretnina

Trenutni bazni indeks je za područje Ostalo za III tromjesečje, Q3, 2024. godine i iznosi 189,95.

7. PROCJENA NEKRETNINE

7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Zaključak

PRIHODOVNA METODA nije odabrana obzirom da nekretnina nije namjenjena stvaranju prihoda.

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odrediti će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Osječko-baranjske županije.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 11 ostvarenih transakcija. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i

najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

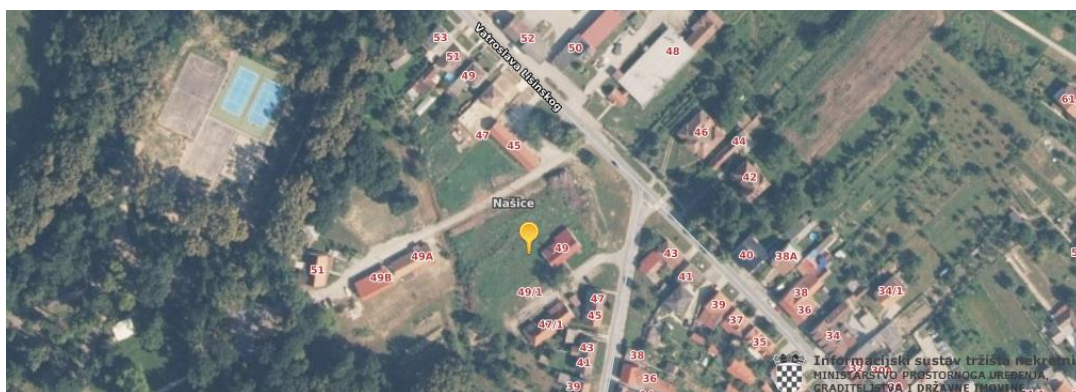
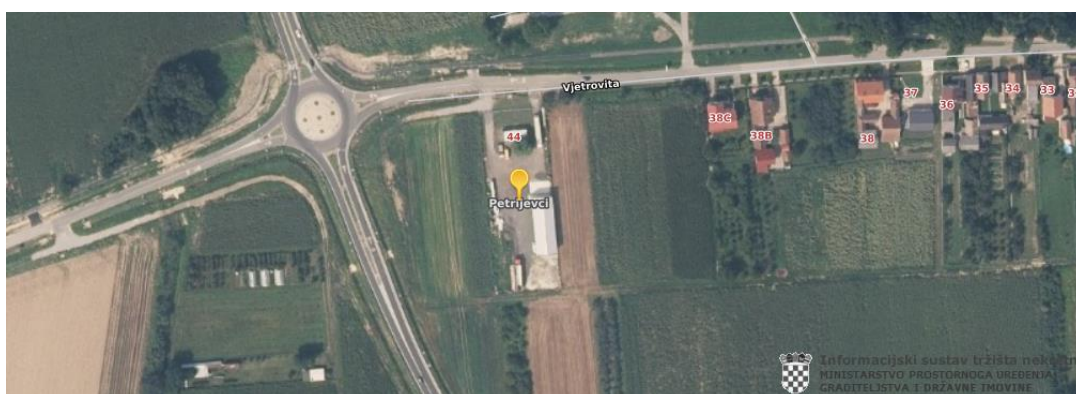
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

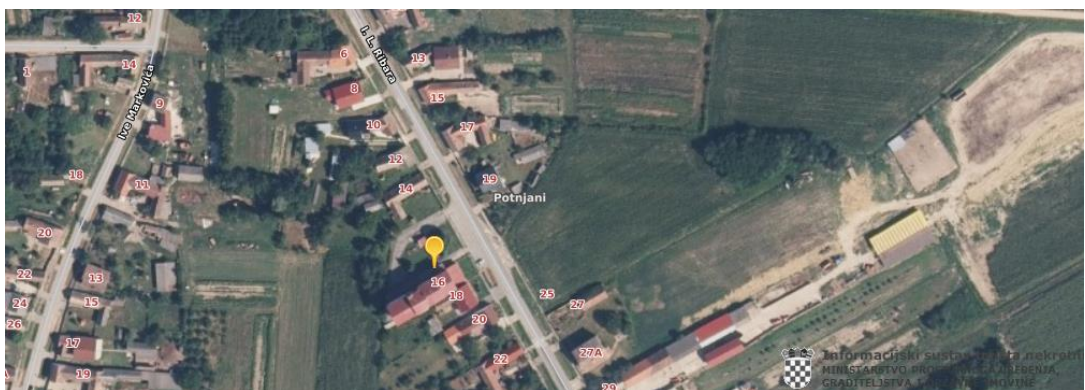
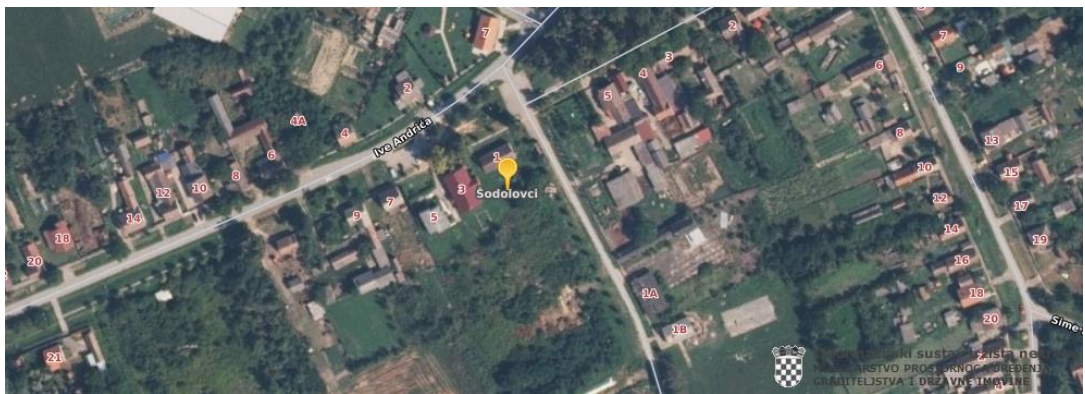
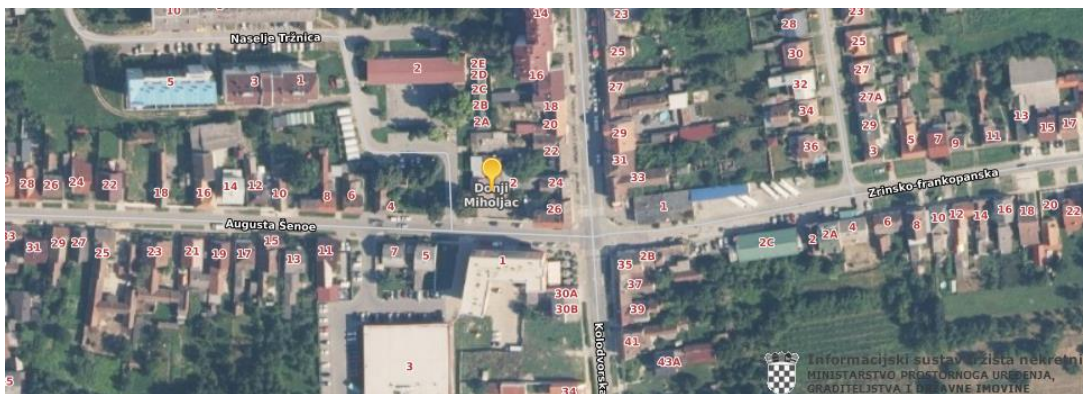
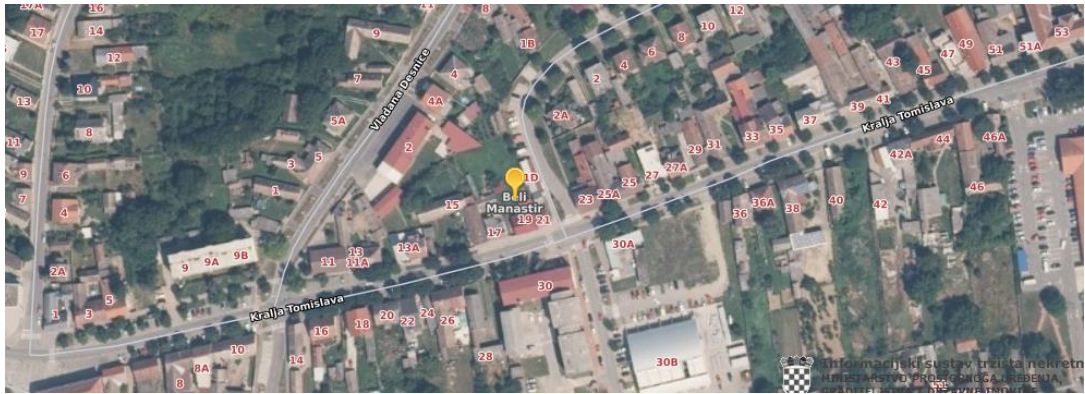
Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od ožujka 2021. god do ožujka 2025. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačivanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 15. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Ostalo.

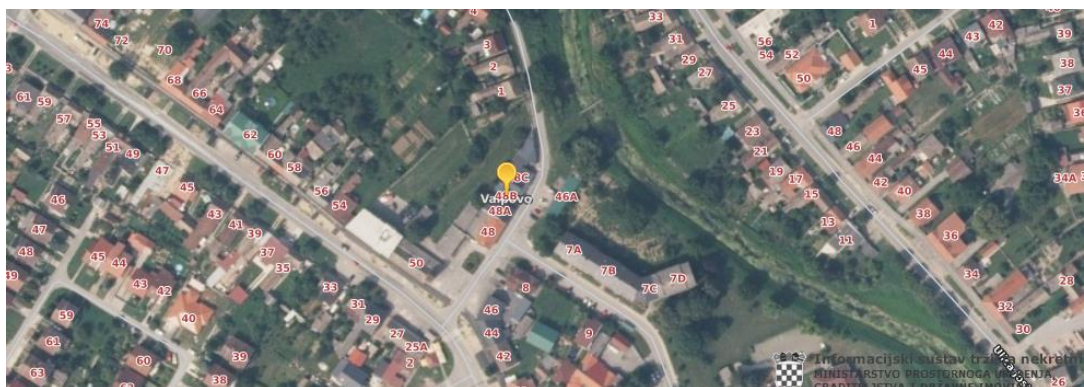
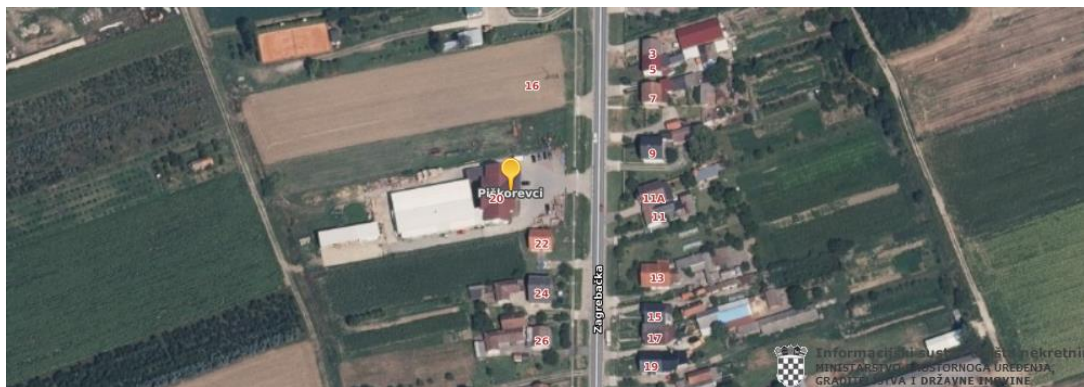
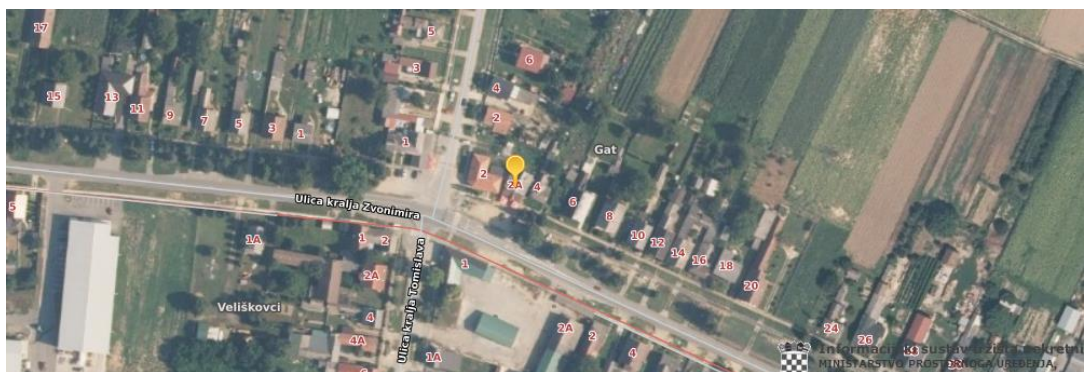
7.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

1	2257779	5484054	OSJEČKO-BARANJ...	PETRIJEVCI	563	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	13.11.2024.	65.000,00 EUR	376,00 M²
2	2250894	5474587	OSJEČKO-BARANJ...	ALJMAŠ	1847/56	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	10.10.2024.	60.000,00 EUR	358,00 M²
3	2149888	5330987	OSJEČKO-BARANJ...	NAŠICE	1675/1	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	14.06.2024.	160.000,00 EUR	1.016,00 M²
4	1983818	5129626	OSJEČKO-BARANJ...	BELI MANASTIR	549	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	25.07.2023.	22.500,00 EUR	138,00 M²
5	1921941	5047923	OSJEČKO-BARANJ...	DONJI MIHOJAC	820/2	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	27.06.2023.	40.000,00 EUR	546,00 M²
6	1961483	5102672	OSJEČKO-BARANJ...	ŠODOLOVCI	279/2	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2023.	17.501,00 EUR	171,00 M²
7	1853115	4963906	OSJEČKO-BARANJ...	POTNJANI	611/2	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	20.02.2023.	100.000,00 EUR	661,00 M²
8	1986310	4917566	OSJEČKO-BARANJ...	GAT	529/2	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	16.11.2022.	35.000,00 EUR	250,00 M²
9	1794676	4888486	OSJEČKO-BARANJ...	PIŠKOREVCI	1493/1	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	10.11.2022.	38.000,00 EUR	528,79 M²
10	1676524	4741236	OSJEČKO-BARANJ...	VALPOVO	1108/2	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	19.04.2022.	11.906,01 EUR	112,00 M²
11	1592128	4659800	OSJEČKO-BARANJ...	NAŠICE	992	POSLOVNA ZGRADA...	KP - KUPOPRODAJA	22.12.2021.	58.252,78 EUR	529,00 M²

Prikaz poredbenih transakcija iz sustava eNekretnine







Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m ²)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.o.Petrijevci	65.000,00	13.11.2024.	376,00	189,95	189,95	1,00	65.000,00	172,87
k.o.Aljmaš	60.000,00	10.10.2024.	358,00	189,95	189,95	1,00	60.000,00	167,60
k.o.Našice	160.000,00	14.06.2024.	1.016,00	180,96	189,95	1,05	167.948,72	165,30
k.o.Beli Manastir	22.500,00	25.07.2023.	138,00	162,69	189,95	1,17	26.270,05	190,36
k.o.Donji Miholjac	40.000,00	27.06.2023.	546,00	165,78	189,95	1,15	45.831,83	83,94
k.o.Šodolovci	17.501,00	09.06.2023.	171,00	165,78	189,95	1,15	20.052,57	117,27
k.o.Potnjani	100.000,00	20.02.2023.	661,00	154,22	189,95	1,23	123.168,20	186,34
k.o.Gat	35.000,00	16.11.2022.	250,00	146,19	189,95	1,30	45.476,78	181,91
k.o.Piškorevci	38.000,00	10.11.2022.	528,79	146,19	189,95	1,30	49.374,79	93,37
k.o.Valpovo	11.906,01	19.04.2022.	112,00	140,80	189,95	1,35	16.062,12	143,41
k.o.Našice	58.252,78	22.12.2021.	529,00	124,37	189,95	1,53	88.969,33	168,18
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								151,87

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q3

Transakcije broj 5 i 9 se uklanjaju iz proračuna jer prelaze dozvoljene granice od +/- 30 % utvrđene prosječne vrijednosti.

Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m ²)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.o.Petrijevci	65.000,00	13.11.2024.	376,00	189,95	189,95	1,00	65.000,00	172,87
k.o.Aljmaš	60.000,00	10.10.2024.	358,00	189,95	189,95	1,00	60.000,00	167,60
k.o.Našice	160.000,00	14.06.2024.	1.016,00	180,96	189,95	1,05	167.948,72	165,30
k.o.Beli Manastir	22.500,00	25.07.2023.	138,00	162,69	189,95	1,17	26.270,05	190,36
k.o.Šodolovci	17.501,00	09.06.2023.	171,00	165,78	189,95	1,15	20.052,57	117,27
k.o.Potnjani	100.000,00	20.02.2023.	661,00	154,22	189,95	1,23	123.168,20	186,34
k.o.Gat	35.000,00	16.11.2022.	250,00	146,19	189,95	1,30	45.476,78	181,91
k.o.Valpovo	11.906,01	19.04.2022.	112,00	140,80	189,95	1,35	16.062,12	143,41
k.o.Našice	58.252,78	22.12.2021.	529,00	124,37	189,95	1,53	88.969,33	168,18
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								165,92

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q3

Transakcije ne odskakuju od dozvoljenih +/- 30 % (116,14 €/m² / 215,69 €/m²) te stoga nema eliminacije iz daljnjeg izračuna.

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, tablicu J3: Indeks cijena stambenih nekretnina koji izdaje HNB.

„Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognoze osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama.“

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost građevine. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

Odabir faktora korištenja se određuje u slijedećoj tablici:

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura 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 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura 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 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura 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 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje samo smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,5	2,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,5		

Predmetna nekretnina izgrađena je 1960. godine pa je starost građevine 65 godina.

Iz priloga 9. Održivi vijek korištenja građevina, Prilog 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) odabire se za skupinu građevina Proizvodne građevine održivi vijek korištenja građevina 60 godina.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 - 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Relativna starost građevine (G/OVK) iznosi $65/60 \times 100 = 108 \%$.

Iz Tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja sukladno relativnoj starosti od 108 % održivog vijeka korištenja i odabranog faktora korištenja FK 2,5 dobije se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u iznosu od 45 % održivog vijeka korištenja koji iznosi 60 godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja iznosi 27 godina.

Starost građevine (G)	god.	65
Održivi vijek korištenja (OVK) - (Pravilnik prilog 9 i 10)	god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	-5
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):	%	108%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	45%	27,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	33,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	55%
IZNOS M2 SA GOSPODARSKIM UMANJENJEM		74,66

Temeljem poredbenih radnji te umanjjenja zbog gospodarskog zastarivanja te lošeg stanja nekretnine kao ukupna prosječna tržišna vrijednost gospodarskih građevina uzima se vrijednost od **74,66 €/m²**.

Ukupna prosječna cijena m²

74,66 €

**Ukupna prosječna cijena nekretnine – gospodarski kompleks zgrada, nkp
1.460,05 m²**

109.013,17 €

8. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja.

Nekretnina je ispravno indentificirana u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Valpova bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta ima te se smatra legalnom.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:

109.013,17 €

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine nkp 1.460,05 m² iznosi

Vrijednost nekretnine troškovnom metodom

109.000,00 €

U Zagrebu, 20.03.2025.

Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo

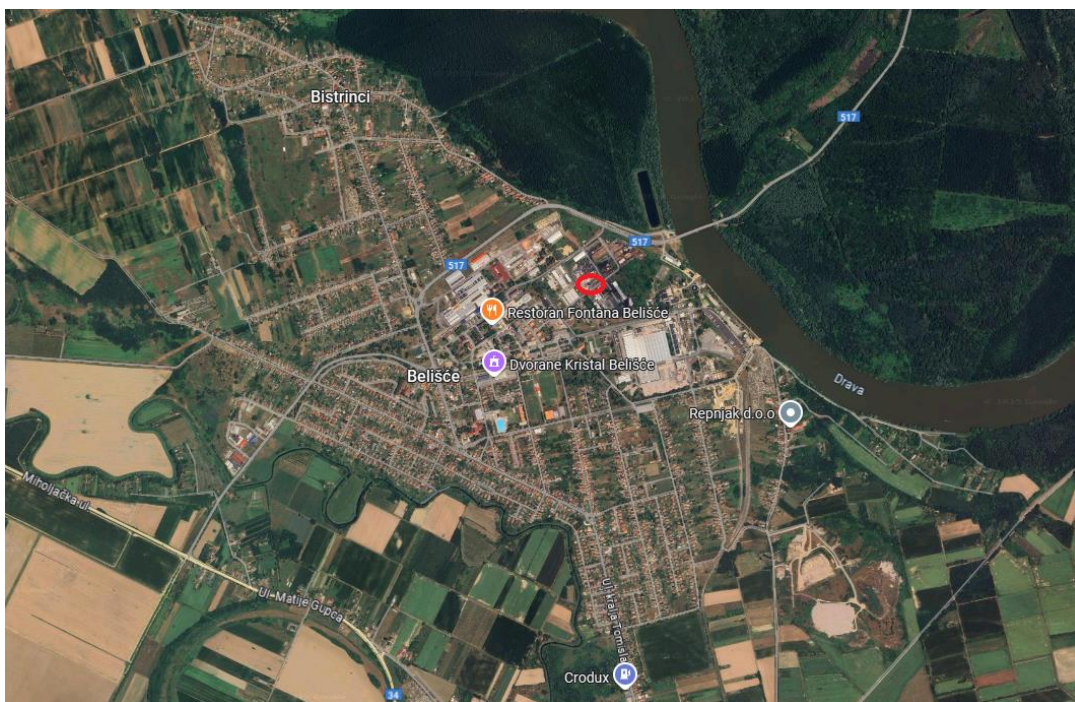
Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.



9.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija

9.2. Katastarski plan



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

Stanje na dan: 20.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BELIŠĆE

k.č.br.: 358/15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



9.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2025. 10:58

Katastarska općina: 330809, BELIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18531/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2106

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	358/15	TVORNIČKI KRUG			4889	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			3529	
		GARAŽA			66	
		GARAŽA			99	
		GOSPODARSKA ZGRADA			372	
		SKLADIŠTE			207	
		GOSPODARSKA ZGRADA			183	
		NADSTREŠNICA			306	
		GOSPODARSKA ZGRADA			127	
		UKUPNO:			4889	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-8130/2023 Prvenstveni red upisa: Z-1652/2014	
2.1	Zaprimljeno 21.08.2014. broj Z-1652/14 Temeljem čl. 148 st.4 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za evidentiranje građevina po obavijesti katastarsa priložena dozvola za upotrebu općinskog komiteta za privredu Valpovo od 14.prosinca 1988.g. broj: UP/I-04d-1243/1-1988 i uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine PUK Osijek, odjel za katastar nekr. od 18.lipnja 2013.g. klasa: 935-058/13-02/760,urbroj: 541-23-06/2-13-2	
3.1	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-8130/2023 Prvenstveni red upisa: Z-1997/2020 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG POD. UREDA ZA KATASTAR OSIJEK, ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO 28.01.2020. i čl.148a st.2 i čl. 149 Zakona o gradnji upisuje se pozitivna zabilježba na nekretninama na kčbr. 358/15 za čije je evidentiranje po obavijesti katastra priloženo, za garažu od 66 m2, garažu od 99 m2, gospodarske zgrade od 127 m2 i skladišta od 207 m2 Rješenje o izvedenom stanju upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije u Valpovu Klasa: UP/I-361-03/13-06/13815,Urbroj: 2158/1-01-13-01/6-15-11 od 28.05.2015. Nadstrešnica od 306 m2, gospodarska zgrada od 183 m2 i gospodarska zgrada od 183 m2 i gospodarska zgrada od 372 m2 ranije su evidentirane u katastru i zemljišnoj knjizi.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
POPLAR D. O. O. U STEČAJU, OIB: 73164521771, IVANA GORANA KOVAČIĆA 178, RAVNA GORA 51300 DELNICE		
1.2	Zaprimljeno 26.09.2024.g. pod brojem Z-15473/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BR. ST-158/2024-3 18.03.2024, i Prijedloga za upis zabilježu se otvaranje prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 08.11.2024.g. pod brojem Z-18531/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, ST-158/2024-28 08.11.2024	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-8130/2023 Prvenstveni red upisa: Z-12503/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 358/15, UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽNOSTI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA DISTRIBUCIJSKOG PLINOVODA ZA POSLOVNU ZONU "BELIŠĆE SJEVER" BR. OV-4025/2019 12.07.2019, IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA 12.07.2021, uknjižuje se pravo služnosti građenja i održavanja distribucijskog plinovoda na kčbr. 358/15 u A, a sve prema priloženom izvodu iz katastarskog plana, za korist: HEP-PLIN D.O.O., OIB: 41317489366, ULICA CARA HADRIJANA 7, 31000 OSIJEK		
2.			
2.1	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-8130/2023 Prvenstveni red upisa: Z-7199/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI BR. OV-3608/2023 13.04.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 157.000,00 EUR, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	157.000,00 EUR	Sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 08.05.2023.g. pod brojem Z-8130/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1860 k.o BELIŠĆE		na 2.1
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 24.07.2024.g. pod brojem Z-12126/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BR. OVR-3477/2024-2 24.07.2024, uknjižuje se založno pravo na nekretninu u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 5.109,41 eura od čega je glavnica u iznosu 5.060,53 eura i kamata obračunata na dan 10. srpnja 2024. u iznosu od 48,88 eura, kao i daljnje zatezne kamate koje na iznos glavnice od 5.060,53 eura teku od 11. srpnja 2024. do isplate, sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima, te troška ovog ovršnog postupka u iznosu od 200,00 eura, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	5.109,41 EUR	
3.2	Zaprimljeno 24.07.2024.g. pod brojem Z-12126/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2025.

9.4. Fotodokumentacija





















9.5. Rješenje o izvedenom stanju



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

Valpovo, Kralja Petra Krešimira IV. br.1.

KLASA: UP/I-361-03/13-06/13815

URBROJ: 2158/1-01-13-01/6-15-11 DŠT

Valpovo, 28. svibnja 2015.god.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 22. 06. 2015. godine

Valpovo, 08. 2015 godine
Potpis:



Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Osječko-baranjske županije povodom zahtjeva Duropack Belišće d.o.o., Belišće, Trg A. Starčevića 1, OIB 67131617872, 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

1. Ozakonjuju se radovi na rekonstrukciji zgrade i zgrade izgrađene na k.č.br. 358/15 u k.o. Belišću, Belišće, Trg A. Starčevića 1, i to:

1.1. radovi na rekonstrukciji završene poluugrađene manje zahtjevne poslovne zgrade br.1. – skladište građevinskog materijala, koji se sastoje od dogradnje prizemlja. Zgrada je nakon rekonstrukcije kosog krova, maksimalne visine 3,68 m, razvedenog tlocrta maksimalne dužine 18,20 m i širine 13,61 m, građevinske (bruto) površine 208,95 m², s jednom etažom – prizemlje, u kojoj se nalazi jedna funkcionalna jedinica;

1.2. završena, slobodnostojeća manje zahtjevna poslovna zgrada br.2 – skladište građevinskog materijala sa nadstrešnicom, kosog krova, maksimalne vanjske visine 4,80 m, razvedenog tlocrta maksimalne dužine 19,26 m i širine 7,82 m, građevinske (bruto) površine 111,96 m², s jednom etažom – prizemlje, u kojoj se nalazi jedna funkcionalna jedinica;

1.3. završena slobodnostojeća jednostavna zgrada br.1. – nadstrešnica sa garažom, kosog krova, maksimalne vanjske visine 4,54 m, razvedenog tlocrta maksimalne dužine 10,75 m i širine 10,05 m, građevinske (bruto) površine 99,25 m², s jednom etažom – prizemlje, u kojoj se nalazi jedna funkcionalna jedinica;

1.4. završena slobodnostojeća jednostavna zgrada br.2. – garaža sa nadstrešnicom, kosog krova, maksimalne vanjske visine 4,83 m, dužine 8,20 m i širine 8,11 m, građevinske (bruto) površine 42,05 m², s jednom etažom – prizemlje, u kojoj se nalazi jedna funkcionalna jedinica;

prikazane na izvodu iz katastarskog plana KLASA: 935-06/15-01/11 URBROJ: 541-23-06/5-15-8, izdanom od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Osijek, Ispostava Valpovo, dana 13. siječnja 2015. godine. i na snimci izvedenog stanja broj: 13/15, izrađenoj po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva, Belišće, P. Zrinskog 10, ovlaštenu inženjer građevinarstva Ines Cerovečki, dipl.ing.arh., od veljače 2015. godine

2. Izvod iz katastarskog plana i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
3. Završene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja smatraju se u smislu posebnog zakona postojećim građevinama.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.
5. Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgrade za koje je doneseno i zemljište na kojemu se te zgrade izgrađene.

O b r a z l o ž e n j e

Duropack Beliše d.o.o., Beliše, Trg A. Starčevića 1, podnio je dana 24. lipnja 2013. god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje radova i zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente:

- tri primjerka kopije katastarskog plana navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- tri primjerka snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja;
- uvjerenje KLASA: 935-08/13-02/00760 URBROJ: 541-23-06/2-13-2, izdanom od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Osijek, Ispostava Valpovo, dana 18. lipnja 2013. godine iz kojega je vidljivo da je zgrada iz podtočke 1.1. sagrađena prije 15. veljače 1968. godine.

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

- da za zgrade nije doneseno rješenje o uklanjanju 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 izjašnjavanja (poziv i službena zabilješka u spisu);
- da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru (rješenje Grada Beliša 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 pristojbama sa 50,00 kn upravnih biljega.

DOSTAVITI:

1. Duropack Beliše d.o.o.,

VIŠI SAVJETNIK
ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO
Doina Šimudvarac-Travica, dipl.ing.građ.

- Belišće, Trg A. Starčevića 1;
2. Oglasna ploča Osječko-baranjske županije - osam (8) dana;
3. Evidencija;
4. Arhiva

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,
Građevinska inspekcija, Osijek, Trg L. Mirskog 3 - po izvršnosti,
2. Grad Belišće, Belišće, K. Tomislava 206 - po izvršnosti sa podacima za obračun komunalnog doprinosa,
3. Ured državne uprave u Osječko - baranjskoj županiji,
Ispostava Valpovo, Valpovo, K. P. Krešimira IV br. 1 - po izvršnosti
4. Hrvatske vode, VGI „Karašica – Vučica“, Donji Miholjac - po izvršnosti sa podacima za obračun vodnog doprinosa;



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ISPOSTAVA VALPOVO

KLASA: 935-06/15-01/11
Urbroj: 541-23-06/5-15-8
Valpovo, 13.01.2015

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

Potvrđuje se da je ova dokumentacija sastavni dio

RJEŠENJA

Klasa: UP/I-361-03/13-06/13815

Urbroj: 2254/HMB/13-01/6-15-11 DŠT

Valpovo, 05. 2015.

6 Potpis: _____



K.o. Belišće
Broj katastarskog plana: 5,8
Broj katastarske čestice:
358/15
Mjerilo izvornika: 1: 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 1000



a) Upravna pristojba po tarifnom broju 1, i 55, u iznosu od 40 kn naplaćena je i na podnesku poništena.

Materijalni troškovi prema pravilniku o određivanju stvarnih troškova podataka državne izmjere i katastra nekretnosti NN (148/08) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovini.

Obradio:
Đerko Babok, geod.teh.

Ovjerava:
Sanja Bačani, dipl.ing.geod.

M.P.