Hrvoje Šleder, Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
Našice, Ivana Mažuranića 8
OIB: 09175604638
Telefon: 098 98 161 09, Mail: hrvoje.sleder@gmail.com

E L A B O R A T br. 2910-2025
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: **ZGRADA,DVOR I VOĆNJAK U SELU – PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA**

Lokacija: **NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 36, MIKLEUŠ, K.Č.BR. 35, K.O. MIKLEUŠ**

Naručitelj: **TERMOPLAST PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26844055448, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 38, MIKLEUŠ 33515 ORAHOVICA**

Vlasnik: **TERMOPLAST PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26844055448, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 38, MIKLEUŠ 33515 ORAHOVICA**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (Tv):

347.000,00 €

Izradio:
Hrvoje Šleder, ing.građ.

HRVOJE ŠLEDER

Digitalno potpisao: HRVOJE ŠLEDER
Datum: 2025.10.31 09:24:36 +01'00'

U Našicama, 29. listopada 2025.

SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK/PREDMET
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE
5. TEHNIČKI OPIS i GEOMETRIJSKE VELIČINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. RIZICI
9. MIŠLJENJE
10. FOTO DOKUMENTACIJA
11. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
12. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I POSJEDOVNI LIST
13. DOKUMENTACIJA

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-560/2021-3.
Osijek, 10. studenoga 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Hrvoja Šledera iz Našica, I. Mažuranića 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

I. **HRVOJE ŠLEDER, inženjer građevinarstva** iz Našica, I. Mažuranića 8, OIB: 09175604638, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši **20. studenoga 2021.**

Obrazloženje

1. Hrvoje Šleder iz Našica, I. Mažuranića 8, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 19. studenoga 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-248/2016-7. od 20. studenoga 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.

Za točnost otpravka
Josip Jovanović

DOSTAVITI:
1. Hrvoje Šleder
   Našice, I. Mažuranića 8
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju

4. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 78/2015
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 105/2015
6. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/2015

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

7. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
9. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
10. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
11. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

12. Zakona 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, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
13. 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)
14. Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

15. Registar prostornih planova Virovitičko-podravske županije
16. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

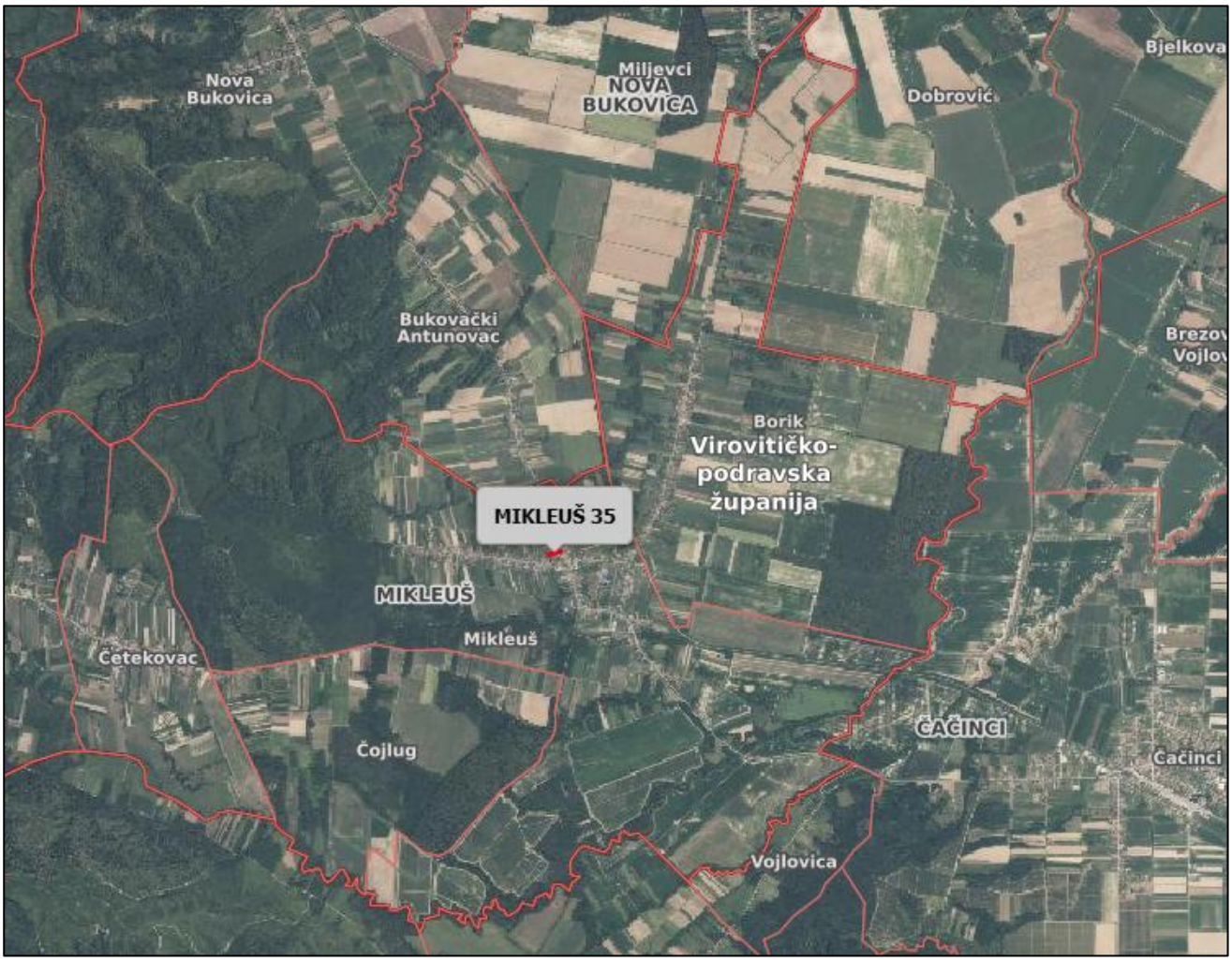
3. ZADATAK/PREDMET

Predmet: Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Mikleušu, Nikole Šubića Zrinskog 36 i to nekretnina upisana u z.k.ul.br. 1987, k.o. Mikleuš, k.č.br. 35 u naravi ZGRADA, DVOR I VOĆNJAK U SELU, odnosno PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA, a ukupne površine zemljišta 1789 m2.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Na dan 02. listopada 2025. godine izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio potrebna mjerenja za izradu ovog elaborata uz napomenu da je izgrađena građevina pregledana samo sa vanjske strane s obzirom da nije bio omogućen ulaz u građevinu u trenutku očevida.

4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Makrolokacija; Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

Mikrolokacija; Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

IDENTIFIKACIJA
Adresa: Nikole Šubića Zrinskog 36, Mikleuš
Katastarska općina: Mikleuš
Broj z.k.uloška: 1987
K.č.br.: 35
Površina katastarske čestice: 1789 m2

Dan vrednovanja: **02.10.2025.**
Dan očevida: **02.10.2025.**
Dan kakvoće: **02.10.2025.**
Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. Procijenjena vrijednost iskazana je u bruto iznosu. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.

UDJELI:

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TERMOPLAST PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26844055448, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 38, MIKLEUŠ 33515 ORAHOVICA		

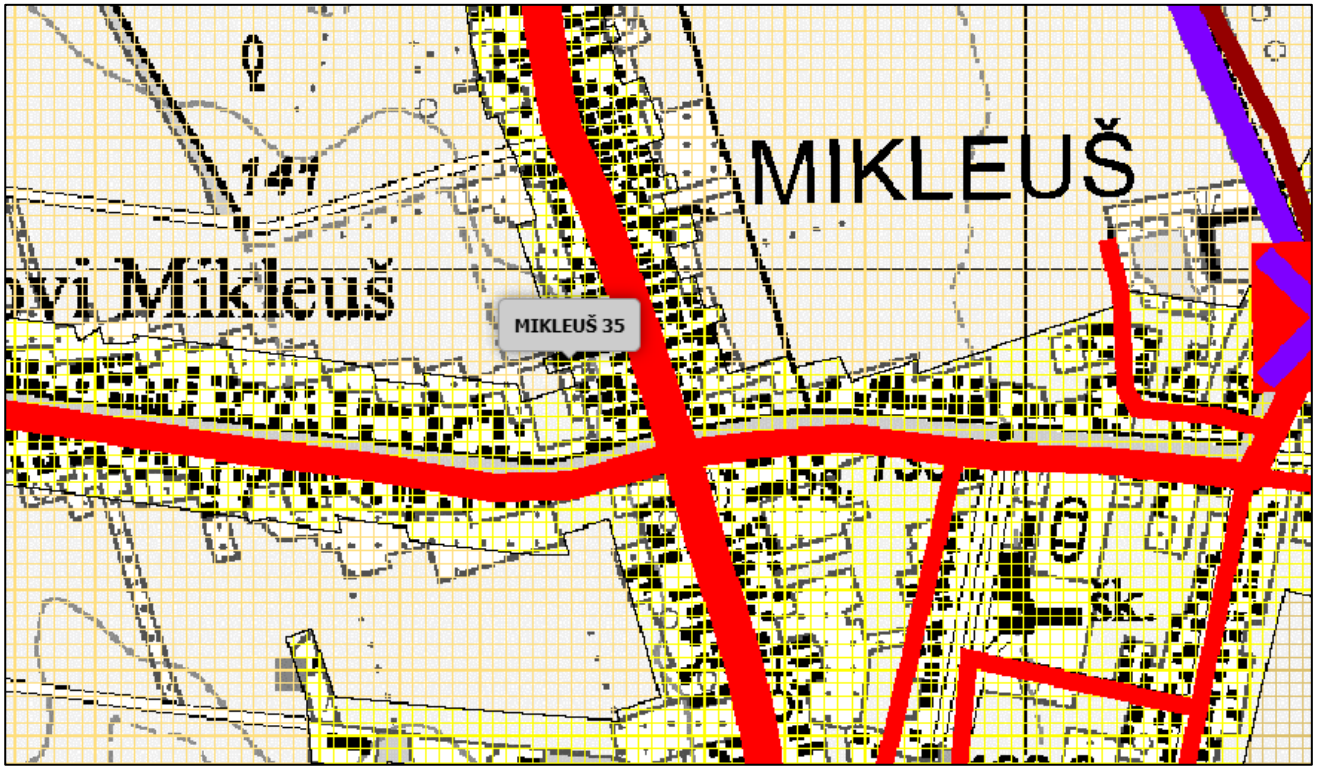
OPIS ZATEČENOG STANJA: Nekretnina u naravi predstavlja izgrađeno zemljište u području građevinskog obuhvata prema Uvjerenju Zavoda za prostorno uređenje Virovitičko-podravske županije od 30.05.2018. godine i PPU Općine Mikleuš. Ukupna površina čestice iznosi 1789 m2. Na predmetnom zemljištu izgrađena je proizvodno skladišna građevina i uprava koje čine jednu funkcionalnu cijelinu, te nadstrešnica. Predmetna građevina je je dobro koncipirane za obavljanje proizvodne djelatnosti. Uređene su i manipulativne površine, a parcela je ograđena i ima pristup na JPP. Na građevinama su završene fasade, ugrađena sva stolarija (Aluminijska). Građevina se sastoji od dvije etaže (Pr+1K), odnosno dio uprave se sastoji od prizemlja i kata, a proizvodno skladišni dio od prizemlja. Od infrastrukture postoji priključak na javnu elektro mrežu, plinsku mrežu, javnu vodovodnu mrežu i odvodnju u septičku jamu. Nekretnina trenutno nije u funkciji i ne koristi se. Trenutno nema pokazatelja koji bi upućivali na upitno daljnje korištenje nekretnine.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE: Stanje ucrtano u katastarski plan ne odgovara stanju na terenu jer dograđeni dio građevine nije ucrtan u kopiju plana iako je legaliziran. Izgrađena građevina je legalna za što postoje dokazi legalnosti: **Uporabna dozvola** KLASA: UP/I-361-05/06-01/35, URBROJ: 2189-07-02/5-06-4 od 7. prosinca 2006. godine za osnovni dio građevine, a za dograđeni dio i nadstrešnicu **Rješenje o izvedenom stanju** KLASA: UP/I-361-06/12-01/474, URBROJ: 2189/1-08/6-13-8 od 12. veljače 2013. godine.

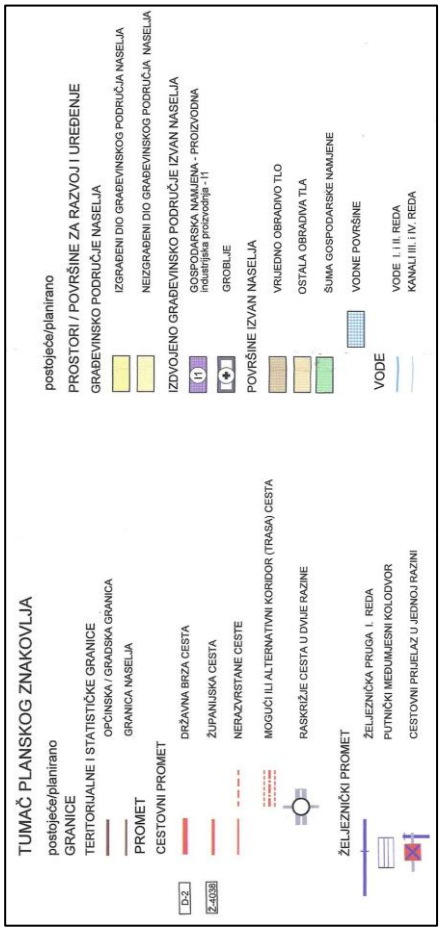
SPECIFIČNA OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

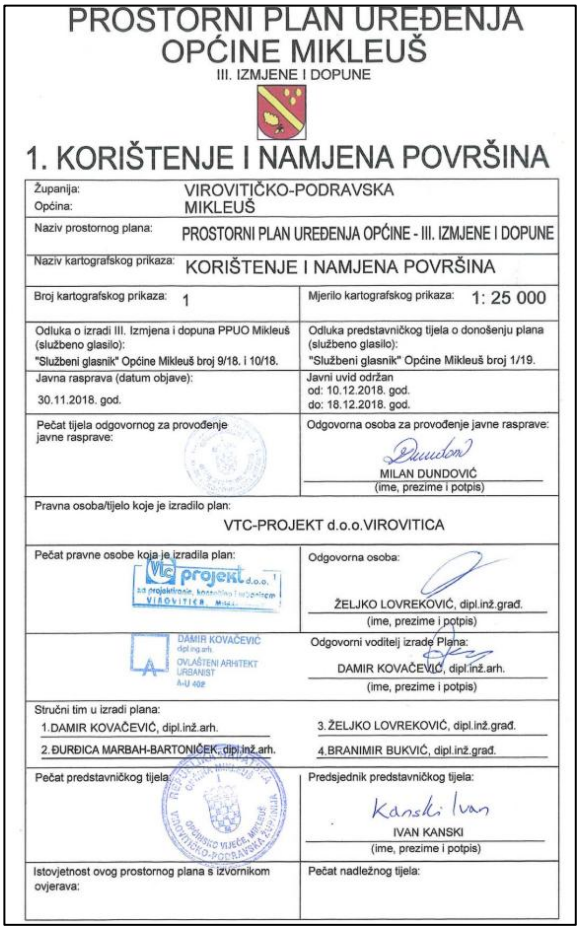
Nekretnina se nalazi u naselju Mikleuš koje je ujedno i općinsko središte, te uz samu prometnicu D2, odnosno u blizini centra naselja. U blizini postoje potrebni sadržaji za život. Općina Mikleuš je u sastavu Virovitičko-podravske županije. Teren je ravničarski. Onečišćenje zraka i zvučno onečišćenje su u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Oko predmetne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće, benzinska pumpa, općinsko središte, škola.

IZVADAK IZ PPU-a OPĆINE MIKLEUŠ



Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/





PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MIKLEUŠ

III. IZMJENE I DOPUNE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija: Općina:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA MIKLEUŠ
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE - III. IZMJENE I DOPUNE
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 25 000
Odluka o izradi III. Izmjena i dopuna PPUO Mikleuš (službeno glasilo): "Službeni glasnik" Općine Mikleuš broj 9/18. i 10/18.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik" Općine Mikleuš broj 1/19.
Javna rasprava (datum objave): 30.11.2018. god.	Javni uvid održan od: 10.12.2018. god. do: 18.12.2018. god.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: MILAN DUNDOVIĆ (ime, prezime i potpis)
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: VTC-PROJEKT d.o.o.VIROVITICA	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: VTC projekt d.o.o. za projektiranje, konzalting i inženjering VIROVITICA	Odgovorna osoba: ŽELJKO LOVREKOVIĆ, dipl.inž.građ. (ime, prezime i potpis)
DAMIR KOVAČEVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 408	Odgovorni voditelj izrade Plana: DAMIR KOVAČEVIĆ, dipl.inž.arh. (ime, prezime i potpis)
Stručni tim u izradi plana: 1.DAMIR KOVAČEVIĆ, dipl.inž.arh. 2. ĐURĐICA MARBAH-BARTONIČEK, dipl.inž.arh.	3. ŽELJKO LOVREKOVIĆ, dipl.inž.građ. 4.BRANIMIR BUKVIĆ, dipl.inž.građ.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: IVAN KANSKI (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

5. TEHNIČKI OPIS, GEOMETRIJSKE VELIČINE

TEHNIČKI OPIS

Poslovna zgrada:	Poslovna namjena (poljoprivredna)
Godina izgradnje:	2006. godina
Katnost:	Pr+1K
Pristup:	Preko manipulativnih površina unutar parcele
Konstrukcija:	
Temelji i nadtemelji:	Armirani beton
Nosivi zidovi/konstrukcija:	Blok opeka + ab serklaži
Međukatna / stropna konstrukcija:	Polumontažni „Fert“ strop na dijelu uprave
Pregradni zidovi:	Pregradni blok
Krovište:	Dvostrešno
Pokrov:	Termo paneli
Limarija:	Opšavi, vertikalni i horizontalni oluci
Hidroizolacije:	Ispod temeljne ploče
Pročelje:	Završena fasada
Unutarnja obrada	
Zidova i stropova:	Žbukano, bojano, keramika, paneli
Obrada podova:	Industrijski pod, uprava parket i keramika
Stolarija:	
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Aluminijska stolarija
Priključci i instalacije:	
Vodovod:	Izvedene i priključene na javnu mrežu
Kanalizacija:	Izvedene i priključene na septičku jamu
Elektro instalacije:	Izvedene i priključene na javnu mrežu
Plin:	Izvedene i priključene na javnu mrežu
Grijanje:	Plinsko centralno etažno
Telefon:	Ima
Klima uređaj:	Ima
Sanitarije:	Ugrađene, u funkciji

GEOMETRIJSKE VELIČINE

R.B.	K.O.	Z.K.	Z.K.Č.BR.	K.Č.BR.	POVRŠINA M2
					GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) (m2)
1	MIKLEUŠ	1987	35	35	1.789
SVEUKUPNO:					**1.789**

PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA						
R.B.	ZGRADE	NKP POVRŠINA BEZ koeficijenta (m2)	koeficjent	NKP POVRŠINA (m2)	BRP POVRŠINA (m2)	BVO (m3)
1.	UPRAVA					
	PRIZEMLJE	43,94	1,00	43,94	50,53	141,49
	KAT	60,33	1,00	60,33	69,38	194,26
	UKUPNO					
2.	PROIZVODNI DIO					
	PRIZEMLJE	358,48	1,00	358,48	394,32	1.971,64
3.	SKLADIŠNI DIO					
	PRIZEMLJE	148,59	1,00	148,59	171,83	718,52
4.	NADSTREŠNICA	44,27	0,25	11,07	44,27	44,27
	UKUPNA POVRŠINA	**655,61**		**622,41**	**730,33**	**3.070,18**

Izvor: Prethodni Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine izrađen po stalnom sudskom vještaku građevinske struke, te izmjera na licu mjesta.

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a Makroekonomska kretanja i prognoze, br 18:

Krajem 2024. i početkom 2025. globalno se gospodarstvo našlo pod snažnim utjecajem rastuće neizvjesnosti povezane s trgovinskim politikama američke administracije. Posljedica toga bilo je usporavanje globalne gospodarske aktivnosti, osobito u zemljama s tržištima u nastajanju, iako se glavnina nepovoljnih učinaka očekuje u idućih nekoliko tromjesečja. Za kinesko se gospodarstvo nastavio bilježiti rast, uvelike zahvaljujući fiskalnim poticajima i privremenim učincima pojačanog izvoza u SAD prije uvođenja carina. Nasuprot tome, američko gospodarstvo počelo je pokazivati znakove usporavanja, iako bi takva kretanja mogla biti djelomično posljedica ubrzanog uvoza robe zbog najave carina, koji možda nije u cijelosti statistički obuhvaćen u pozitivnom doprinosu promjene zaliha. Kao reakcija na najave proširenja američkih carina globalna trgovina tako se privremeno ubrzala početkom 2025., no prerađivački sektor ostao je pod pritiskom visokih troškova i slabe potražnje, dok su se i u uslužnom sektoru počeli pokazivati znakovi usporavanja. U međuvremenu su cijene sirovina i energenata počele padati zbog sve izraženije zabrinutosti povezane s izgledima za globalnu potražnju. U takvom okružju sve veći broj središnjih banaka nastavio je s postupnim popuštanjem monetarne politike, unatoč neizvjesnosti glede učinaka američkih carina na globalnoj razini.

Gospodarstvo europodručja početkom 2025. vidljivo je ojačalo. Takva kretanja posljedica su ubrzanog izvoza, poglavito farmaceutskih proizvoda u SAD, neposredno prije povećanja carina. Iako je tromjesečni rast gospodarske aktivnosti bio snažniji od očekivanog, u nastavku godine trebao bi biti slabijeg intenziteta, na što upućuju i visokofrekventni pokazatelji. Tome doprinosi nepovoljno djelovanje jednokratnih čimbenika povezanih sa spomenutim pojačanim izvozom u SAD tijekom prvog tromjesečja, kao i pojačana neizvjesnost zbog globalnih trgovinskih politika. Negativni kratkoročni učinci spomenutih čimbenika mogli bi biti izraženiji od pozitivnih učinaka najavljenih povećanja ulaganja u obranu i infrastrukturu, koji bi se ipak trebali snažnije materijalizirati sljedećih godina. Tržište rada u europodručju i dalje je relativno snažno, s povijesno niskom stopom nezaposlenosti,

no potražnja za radnom snagom postupno se smanjuje. Inflacija u europodručju tijekom prvih pet mjeseci 2025. znatno se usporila, čemu je najviše pridonijelo usporavanje inflacije cijena energije i usluga. Temeljna se inflacija pod utjecajem kretanja cijena usluga u svibnju spustila na najnižu razinu u posljednje tri godine.

Upravno vijeće ESB-a smanjilo je ključne kamatne stope za 25 baznih bodova na sastanku održanom 5. lipnja, stoga se nastavilo postupno ublažavanje karaktera monetarne politike započeto u lipnju prethodne godine. Upravno vijeće tako je u posljednjih dvanaest mjeseci u osam navrata smanjilo kamatnu stopu na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke, koja je u trenutnim uvjetima visokih viškova likvidnosti relevantan pokazatelj monetarne politike ESB-a, i to ukupno za 200 baznih bodova na razinu od 2,00%, nakon što je ključne kamatne stope držalo stabilnima od rujna 2023. godine. Upravno vijeće odlučno je u tome da postojano stabilizira inflaciju na srednjoročnoj ciljanoj razini od 2%, pri čemu će se u sadašnjim uvjetima iznimne neizvjesnosti odluke na svakom sastanku i nadalje zasnivati na pristiglim podacima.

Uvjeti financiranja poduzeća i stanovništva u Hrvatskoj nastavili su se poboljšavati u prva četiri mjeseca 2025. godine, a smanjile su se i kamatne stope na oročene depozite poduzeća i stanovništva. Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite poduzećima nastavile su trend smanjivanja započet još početkom prošle godine. Također su se vidljivo smanjile kamatne stope na kredite stanovništvu, posebice na stambene kredite, nakon što se tijekom 2024. nisu bitno mijenjale. Rezultati Ankete o kreditnoj aktivnosti banaka također upućuju na ublažavanje uvjeta financiranja stanovništva. Krediti poduzećima i stanovništvu porasli su početkom 2025. godine, dok su se ukupni depoziti smanjili odražavajući pad prekonoćnih depozita, posebice poduzeća, i u manjoj mjeri oročenih depozita, uglavnom stanovništva.

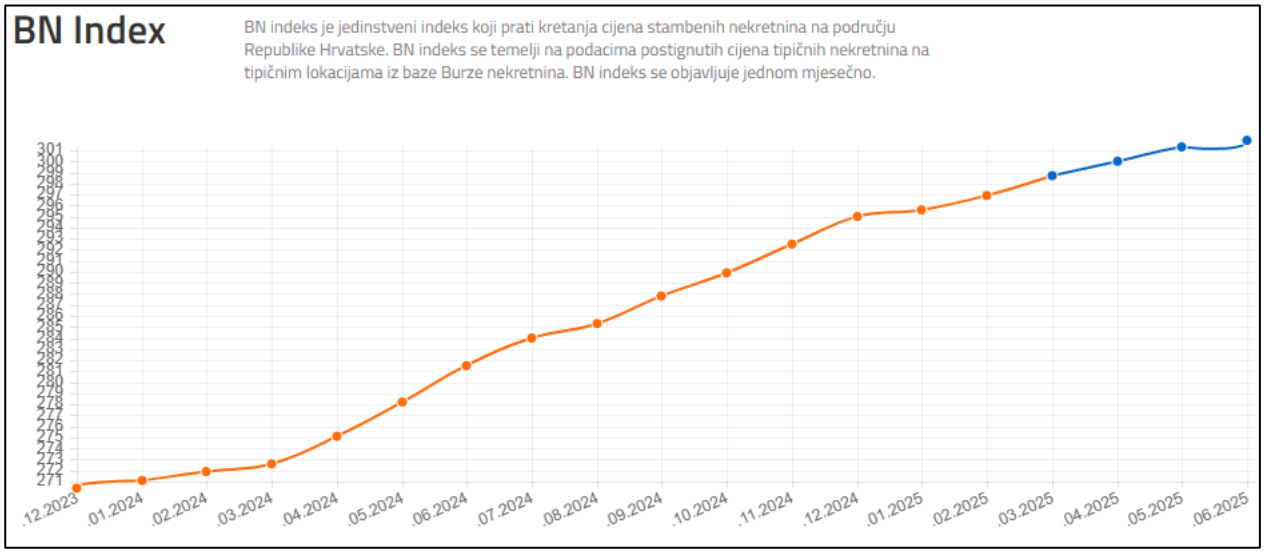
Cijene obveznica europskih zemalja bile su iznimno kolebljive tijekom ožujka i travnja, no na kraju svibnja naposljetku su bile slične onima s početka godine. Tečaj eura prema američkom dolaru snažno je aprecirao od kraja prošle godine te je dosegnuo najvišu razinu u posljednje tri godine. Kamatne stope na novčanom tržištu od početka godine nalaze se na silaznoj putanji i u potpunosti su prenijele višestruko smanjenje ključnih kamatnih stopa ESB-a. Pritom tržišni sudionici trenutačno očekuju daljnje smanjenje stopa do kraja godine, što je u skladu sa smanjenjem inflacijskih očekivanja, i to uglavnom zbog nižih cijena energenata i jačanja eura. Prinosi na dugoročne obveznice europskih država snažno su porasli u ožujku nakon najavljenog povećanja izdataka za obranu u Njemačkoj, a onda potencijalno i u drugim europskim državama s obzirom na to da je Europska komisija početkom ožujka iznijela plan ublažavanja proračunskih pravila i poticaja za povećanje izdataka za obranu. No, već početkom travnja ti su prinosi počeli padati kao reakcija na objavu predsjednika SAD-a o uvođenju dodatnih tzv. recipročnih carina u odnosu na ono što su tržišni sudionici očekivali, što je izazvalo nervozu investitora. Pritom je prinos na desetogodišnje američke obveznice u prvim tjednima nakon objave carina rastao, dok je euro ojačao u odnosu na američki dolar, a to potencijalno upućuje na veću orijentiranost investitora na europska financijska tržišta, koja se u trenutačnom okružju percipiraju kao sigurnije utočište. Odgoda provedbe tih carina na 90 dana i početak bilateralnih razgovora, uključujući razgovore s Kinom koji su rezultirali dogovorom o znatnom spuštanju carina u odnosu na inicijalne, primirili su stres na tržištima. Prinosi na dugoročne obveznice europskih država u svibnju su oscilirali oko razina s kraja travnja odnosno razina sličnih onima s početka godine. Pritom je tečaj eura prema dolaru dodatno aprecirao i dosegnuo najvišu razinu u posljednje tri godine.

Rast realnog BDP-a u Hrvatskoj bi se trebao postupno usporiti u sljedeće dvije godine u okružju iznimno povišene neizvjesnosti povezane s trgovinskim napetostima, iako će i nadalje biti relativno snažan. Nakon snažne ekspanzije u 2024. hrvatsko se gospodarstvo blago povećalo na početku 2025. godine, ali bi prema kraju godine rast mogao ponovno ojačati u okružju snažnog rasta zaposlenosti i dohodaka. Prema prvim procjenama DZS-a realni BDP u prvom se tromjesečju tako povećao za skromnih 0,3% u odnosu na kraj 2024. godine, ali takva kretanja djelomično odražavaju privremene čimbenike vezane uz bojkot maloprodajnih lanaca pa se osobna potrošnja u prvom tromjesečju smanjila u odnosu na kraj protekle godine. Do kraja godine očekuje se postupno jačanje tekućeg rasta, ali bi se očekivani godišnji rast mogao usporiti na 3,3%, s relativno visokih 3,9% ostvarenih u 2024. godini. Osobna bi potrošnja trebala najviše pridonositi rastu i u ovoj godini, no slabijim intenzitetom s obzirom na postupno usporavanje rasta zaposlenosti i plaća. Tako bi se rast zaposlenosti mogao usporiti s 3,3% u 2024. na 2,8% u 2025., uz nastavak pada stope anketne nezaposlenosti na ispod 5%. Nakon snažnog rasta prosječne nominalne bruto plaće od 15% u 2024., u 2025. se očekuje usporavanje na 9,5%, dok bi realne plaće mogle porasti za oko 6,5%, u usporedbi s oko 11,4% u 2024. Istodobno bi povećana neizvjesnost povezana s neizvjesnim izgledima za globalno gospodarstvo mogla potaknuti potrošače na oprez pa bi se stopa štednje mogla dodatno povećati s već povišene razine. Očekuje se rast i ostalih komponenata domaće potražnje, no također slabijim intenzitetom nego u 2024. Vanjska bi potražnja mogla ojačati unatoč trgovinskim napetostima, što bi moglo donekle ojačati rast izvoza robe i usluga. Valja napomenuti da su takva očekivanja podložna znatnoj neizvjesnosti jer počivaju na pretpostavci da će uz američke carine uvedene prije 2. travnja ove godine u ostatku godine na snazi ostati tzv. recipročne carine uz sniženu stopu od 10%. U takvom bi scenariju izravni učinci smanjenja hrvatskoga robnog izvoza na američko tržište, kao i neizravni učinci zbog slabije potražnje glavnih vanjskotrgovinskih partnera, mogli biti razmjerno ograničeni. Snažna domaća potražnja poticat će porast uvoza, koji bi trebao znatno nadmašiti rast izvoza pa bi doprinos neto izvoza rastu mogao i u 2025. ostati negativan. U 2026. godini i dalje se očekuje relativno snažan rast gospodarske aktivnosti, na razini od gotovo 3,0%, potaknut daljnjim jačanjem vanjske potražnje i daljnjim snažnim priljevom sredstava iz fondova EU-a. Rast realnih plaća mogao bi se nastaviti usporavati, iako će i dalje biti relativno snažan, što će podupirati rast osobne potrošnje.

Inflacija bi se u 2025. mogla usporiti treću godinu zaredom, na 3,6% mjereno harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC-om), nakon čega bi u 2026. mogla iznositi 2,6%. Inflacija mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC-om) mogla bi se usporiti na 2,8% u 2025. i na 2,2% u 2026. godini. Očekivano usporavanje inflacije u 2025. u najvećoj bi mjeri moglo odražavati usporavanje temeljne inflacije (koja ne uključuje cijene energije i hrane), čemu pridonosi očekivano usporavanje rasta plaća i osobne potrošnje, zatim prigušeni rast inozemne potražnje za uslugama povezanima s turizmom u uvjetima izraženog rasta cijena koje su se već uvelike približile prosjeku europodručja, kao i smanjivanje troškovnih pritisaka zbog jačanja eura i prelijevanja recentnog pada cijena energenata na ostale komponente inflacije. Osim toga, na smanjivanje inflacijskih pritisaka mogle bi djelovati i nove makrobonitetne mjere HNB-a. U manjoj mjeri usporavanju ukupne inflacije u 2025. moglo bi pridonijeti i smanjenje inflacije cijena hrane; za razliku od toga, prosječna godišnja stopa inflacije cijena energije mogla bi se ubrzati zbog rasta administrativnih cijena plina, električne i toplinske energije krajem 2024. i početkom 2025. godine. U 2026. se očekuje daljnje usporavanje ukupne inflacije zahvaljujući usporavanju inflacije svih glavnih komponenata

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.
Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije.
Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili.Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.



7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta, a za izgrađene građevine troškovna metoda, s obzirom da trenutno ista građevina ne ostvariju prihode jer nije u funkciji, procjene za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u Mikleušu, Nikole Šubića Zrinskog 36 i to nekretnina upisana u z.k.ul.br. 1987, k.o. Mikleuš, k.č.br. 35 u naravi ZGRADA, DVOR I VOĆNJAK U SELU, odnosno PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA, a ukupne površine zemljišta 1789 m2.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)
VRIJEDNOST NEKRETNINE

Vrijednost nekretnine utvrđuje se poredbenom metodom. vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine zemljišta.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica
Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Troškovna metoda
Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procijene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage). Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije, te stanja građevine u kojem se ista nalazi u trenutku procjene.

Prihodovna Metoda
Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.
U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prama općenitom izrazu:

$$PV = (PG – VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (qn–1)/qn(q–1)$$

$q = 1 + (p/100)$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišt a; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.
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 izgrađenog zemljišta.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:
1. Vrijednost zemljišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost priključaka (P)
4. Sadašnja vrijednost građevina (Svg)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)
Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom. vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)
Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete. Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m2tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m2površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m3 građevine u predmetnoj zoni.

PRIKLJUČCI (P)
Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke. Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plača se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) - TROŠKOVNA METODA
U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m2 netto korisnu površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)
Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt brutto površine (BRP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatku o etalonskoj vrijednosti i prema tržnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

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

Tv = (Cz + Kd + P + Svg) * Tf (koeficijent prilagodbe tržištu)

1. **Elementi za izračun vrijednosti nekretnine – PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA**

Brutto korisna površina (BRP)	730,33 m2
Obujam građevine (OG) – iz projektne dokumentacije	3070,18 m3
Komunalni doprinos (Kd)	0,54 Eur/m3
Jedinične cijene građenja za 1m² ekvivalentnog objekta (JC)	1.367,50 Eur/m2

(Izvor: Pokazatelj troškova građenja – 2024. – Hrvatska komora arhitekata)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz) – poredbena metoda
Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.
Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Kategorije zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
	U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna zemljišta su:
a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.
Prema svemu gore navedenom zemljište koje je predmet ove Procjene je **I** kategorije.

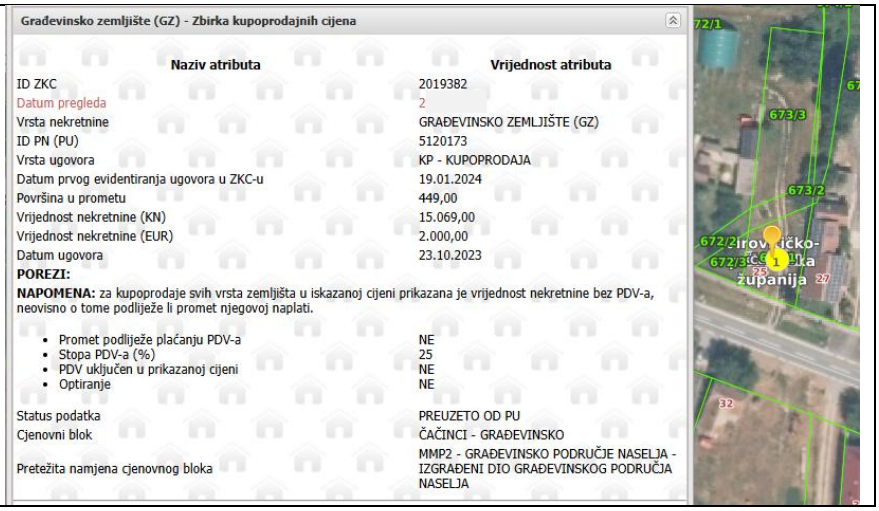
Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora sa područja Općine Mikleuš i Općine Čačinci s obzirom da na području Općine Mikleuš nema dovoljan broj poredbenih nekretnina sličnih ili identičnih predmetnoj. Izvor: **eNekretnine**

PP - PREDMET PROCJENE

K.č.br. 35
K.o. Mikleuš
Površina zemljišta: 1789 m2
Kategorija zemljišta: I. kategorija
Mjera i način korištenja na predmetnim lokacijama propisana je u prostorno planskoj dokumentaciji

PN 1 – POREDBENE NEKRETNINE

K.č.br. 673/1
K.o. Čačinci
Površina zemljišta: 449 m2
Kategorija zemljišta: I. kategorija
Cijena iz Ugovora: 2.000,00 Eur,
Datum ugovora: 23.10.2023.

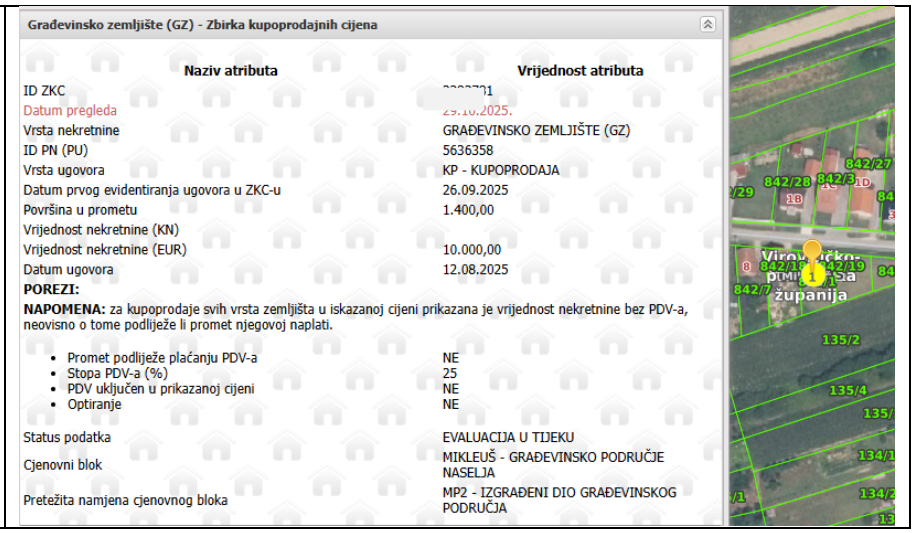


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2019382
Datum pregleda	2
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5120173
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2024
Površina u prometu	449,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	23.10.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČAČINCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MMP2 - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

PN 2 – POREDBENE NEKRETNINE

K.č.br. 842/1
K.o. Mikleuš
Površina zemljišta: 1400 m2
Kategorija zemljišta: I. kategorija
Cijena iz Ugovora: 10.000,00 Eur,
Datum ugovora: 12.08.2025.



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	[illegible]1
Datum pregleda	29.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5636358
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2025
Površina u prometu	1.400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	12.08.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MIKLEUŠ - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MP2 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

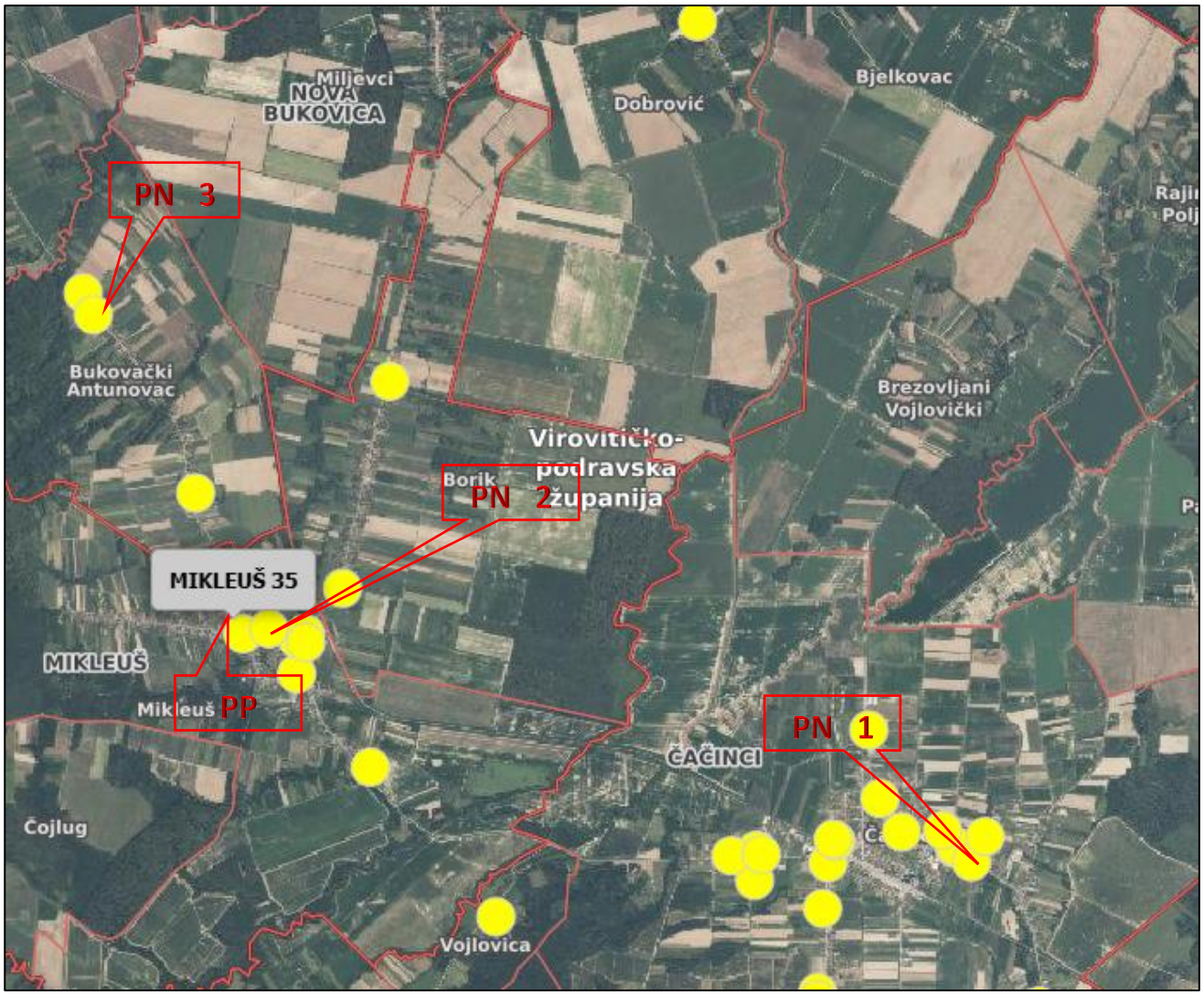
PN 3 – POREDBENE NEKRETNINE

K.č.br. 1267/485
K.o. Mikleuš
Površina zemljišta: 539 m2
Kategorija zemljišta: I. kategorija
Cijena iz Ugovora: 4.500,00 Eur, Datum ugovora: 06.05.2025.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2341319
Datum pregleda	25.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5567260
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.07.2025
Površina u prometu	539,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.500,00
Datum ugovora	06.05.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BUKOVAČKI ANTUNOVAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA – građevinsko zemljište



Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,10	195,35	189,95
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,37	201,93	202,52

Izvor: Državni zavod za statistiku
1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

Izračun vrijednosti objekta preko indeksa cijena nekretnina-međuvremensko izjednačenje

R.br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena Eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 02.10.2025. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur)
1.	ČAČINCI	ČAČINCI	449,00	4,45	23.10.2023.	167,17	202,52	1,21146139	5,40
2.	MIKLEUŠ	MIKLEUŠ	1.400,00	7,14	12.08.2025.	202,52	202,52	1	7,14
3.	MIKLEUŠ	BUKOVAČKI ANTUNOVAC	539,00	8,35	06.05.2025.	202,52	202,52	1	8,35

Procjena vrijednosti nekretnine – k.č.br. 35, k.o. Mikleuš – interkvalitativno izjednačenje

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	PN1	PN2	PN3
OSNOVNI ULAZNI PODATCI				
Prodajna cijena		2.000,00	10.000,00	4.500,00
Površina/neto korisna površina	1.789	449,00	1.400,00	539,00
Cijena po m2		4,45	7,14	8,35
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		2.000,00	10.000,00	4.500,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		4,45	7,14	8,35
Datum transkcije		23.10.2023.	12.08.2025.	06.05.2025.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,211461387	1,000000000	1,000000000
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Izgradivost (kig)	1	1	1	1
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Veličina (m2)	1789	449,00	1400,00	539,00
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Mikrolokacija	građevinsko zemljište, Donji Miholjac	građevinsko zemljište, Našice	građevinsko zemljište, Našice	građevinsko zemljište, Našice
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	osrednja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		5,40	7,14	8,35
Indikator vrijednosti po m2 (€)	6,96	5,40	7,14	8,35
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
VRIJEDNOST	**12.456,16 €**			

STATISTIČKA OBRADA										
Predmet procjene/poredba	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena jedinična cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (€/m2)	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Standardna devijacija	Dvostruka standardna devijacija	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka ≤30%	Prosječna cijena po m2 površine (€/m2)
PN1	5,40	-1,57	-22,50%	1,57	2,46	1,21	2,42	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	6,96
PN2	7,14	0,18	2,59%	0,18	0,03			ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	
PN3	8,35	1,39	19,91%	1,39	1,93			ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	
Prosječna cijena (€/m2):	6,96									

1. DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd)

Jedinična cijena komunalnog doprinosa (Eur/m3)	Obujam građevine - OB (m3)	Komunalni doprinos (Kd)
0,54	3.070,18	**1.657,90 EUR**

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd)

Jedinična cijena vodnog doprinosa (Eur/m3)	Obujam građevine - OB (m3)	Vodni doprinos (Vd)
0	3.070,18	**0,00 EUR**

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P)

Jedinična cijena priključaka (Eur/m2)	Brutto površina (BRP) - m2	Priključci (P)
4	730,33	**2.921,32 EUR**

1. IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Brutto površina (BRP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - Eur/m2	Nova građevinska vrijednost (NGV)
730,33	1.367,50 EUR	998.726,28 EUR

Umanjenje jedinične cijene (JC) zbog nedovršenosti zgrada

Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - Eur/m2	Umanjenje	Umanjena jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - Eur/m2
1.367,50 EUR	1,0000	1.367,50 EUR

Brutto površina (BRP)	Jed. cijena ekvivalentnog objekta (JC) - Eur/m2	Umanjena građevinska vrijednost (NGV)
730,33	1.367,50 EUR	**998.726,28 EUR**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U): NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F. J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

FK Matrica		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/ osigurana	vrlo dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjen
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	loša lokacija • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije		4	3	2,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (Fk)		4		

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

Staros građevine (G)	god.	19
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	41
Faktor korištenja odabran iz FK Matrice	FK	4
Relativna starost (G/OVK)	%	31,67
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) prilog 10	33	19,8
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		40,2
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	67
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NGV x Linearni otpis)		**€ 329.579,67**

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

BR.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	IZNOS (€)
1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	12.456,16
2.	PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA	329.579,67
6.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	4.579,22
	UKUPNO:	**346.615,05**

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta na području Virovitičko-podravske županije, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (Tv):

Tv = 346.615,05 € x 1,00 = **346.615,05 €**

8.RIZICI

FIZIČKI RIZIK

Fizički rizici, prema Vodiču o klimatskim i ekološkim rizicima koji je objavila Europska središnja banka u svibnju 2020., odnose se na financijski utjecaj klimatskih promjena koje uključuju i sve češće ekstremne vremenske uvjete, a kategorizirani su kao:

- **akutni** (kada proizlaze iz ekstremnih klimatskih uvjeta kao što su suše, poplave i oluje)
- **kronični** (koji nastaju od progresivnih klimatskih promjena kao što je povećanje temperature, povećanje razine mora i sl.).

VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA	KOMENTAR
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	VRLO NIZAK
RIZIK OD BUJICE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	VRLO NIZAK
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	VRLO NIZAK
RIZIK OD POŽARA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	VRLO NIZAK
RIZIK OD OLUJE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	VRLO NIZAK

TRANZICIJSKI RIZIK

Tranzicijski rizik nekretnina predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i izravno je povezan s energetskim certifikatima – Energetski certifikat NIJE priložen

9. MIŠLJENJE

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u Mikleušu, Nikole Šubića Zrinskog 36 i to nekretnina upisana u z.k.ul.br. 1987, k.o. Mikleuš, k.č.br. 35 u naravi ZGRADA, DVOR I VOĆNJAK U SELU, odnosno PROIZVODNO SKLADIŠNA GRAĐEVINA I UPRAVA, a ukupne površine zemljišta 1789 m2 iznosi:

(Zaokruženo temeljem članka 68. st. 5. Pravilnika i uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH))

347.000,00 €

Napomena: Procijenjena vrijednost iskazana je u bruto iznosu. Obavezni porezi u prometu nekretninama nisu uključeni u procijenjenu vrijednost. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za porez na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procjena je izrađena uvidom u dostupnu mi dokumentaciju. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.
Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.
Potvrđujem da kao procjenitelj nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Našicama, 29. listopada 2025. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Hrvoje Šleder, ing.građ.

10. FOTO DOKUMENTACIJA

11. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MIKLEUŠ
k.č.br.: 35

Stanje na dan: 28.10.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

12. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 28.10.2025. 22:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323390, MIKLEUŠ

Broj ZK uloška: 1987

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9693/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**35**	**ZGRADA,DVOR I VOĆNJAK U SELU**		**497**		
		ZGRADA U SELU		133		
		DVOR U SELU		191		
		VOĆNJAK U SELU		173		
		UKUPNO:		**497**		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TERMOPLAST PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26844055448, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 38, MIKLEUŠ 33515 ORAHOVICA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno 09. kolovoza 2007., broj Z-2004/07 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama br. 40/07/2007 od 30.07.2007. i Ugovora o dugoročnom kreditu od 30.07.2007. ovjerenog pod br. OV-10244/07 od 09.08.2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A na kč.br. 35 za iznos od =745.000,00 KN uz pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora za korist: **SLATINSKA BANKA D.D. SLATINA**	745.000,00 KN	
2.2	zabilježuje se zabrana vršenja daljnjih opterećenja ili otuđenja nekretnina u A bez suglasnosti "Slatinske banke" d.d. Slatina.		
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 20.06.2018.g. pod brojem Z-4951/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA, BROJ: 70/06-2018 19.06.2018, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510160-9060213 19.06.2018, u iznosu od =550.000,00 kuna (petstopedesettisućakuna), uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB-a na dan plasmana sredstava i uz promjenjivu ugovornu kamatu po stopi od 6,50 % godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove, i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora. **SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA**	550.000,00 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-252/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA, BROJ: 154/12-2019 20.12.2019, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510160-9065078 20.12.2019, u iznosu od =350.000,00 kuna (tristopedesettisućakuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB-a na dan plasmana sredstava, uz ugovorenu promjenjivu kamatnu stopu od 6,40 % godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze iz Ugovora. **SLATINSKA BANKA D.D. SLATINA, OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA**	350.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 10.01.2020.g. pod brojem Z-252/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se zajednička hipoteka u zk. ul. br. 1676 k.o. Mikleuš, kao glavnom ulošku, i u zk. ul. br.1987 k.o. Mileuš kao sporednom ulošku.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.11.2024.g. pod brojem Z-9693/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK POSL. BR. OVR-1327/2024 28.11.2024, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja Slatinska banka d.d. Slatina OIB: 42252496579, iz Vladimira Nazora 2, 33520 Slatina, procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
SLATINA

Stanje na dan: 28.10.2025. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIKLEUŠ (Mbr. 323390)

Posjedovni list: 1858

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TERMOPLAST PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, NIKOLE ŠUBIĆA ZRINSKOG 38, MIKLEUŠ 33515 ORAHOVICA, HRVATSKA (VLASNIK)	26844055448

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		35	SELO	1789	0		
			1 ZGRADA	477			
			VOĆNJAK	623			
			DVORIŠTE	689			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1789			

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

13. DOKUMENTACIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VIROVITIČKO-PODRAVSKOJ ŽUPANIJI
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE-ZAŠTITU
OKOLIŠA I GRADITELJSTVO
ISPOSTAVA U SLATINI

KLASA: UP/I- 361-05/06-01/35
URBROJ: 2189-07-02/5-06-4
Slatina, 7.prosinac 2006.

Ured državne uprave u Virovitičko-podravskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ispostava u Slatini , na temelju čl. 135. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 175/03 i 100/04), čl. 89. Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Ureda državne uprave u županijama ("Narodne novine", br. 21/02 i 78/03), povodom zahtjeva investitora, tvrtke "GUMAPLAST"d.o.o. Mikleuš, N.Š.Zrinskog 45, za izdavanje uporabne dozvole za poslovnu građevinu – proizvodnja đonova i peta u Mikleušu, N.Š.Zrinskog bb, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, tvrtki "GUMAPLAST"d.o.o. Mikleuš, N.Š.Zrinskog 45, odobrava se uporaba poslovne građevine – proizvodnja đonova i peta, ukupne brutto površine građevine 476,00 m^2, u Mikleušu, N.Š.Zrinskog 45, na k.č.br. 35 u k.o.Mikleuš, izgrađene temeljem građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/03-01/57, Urbroj: 2189-07-02/6-03-2 od 1.kolovoza 2003., izdane od ove Službe.

Obrazloženje

GUMAPLAST d.o.o. Mikleuš, u svojstvu investitora podnio je zahtjev nadležnom tijelu graditeljstva 21.studenog 2006. godine za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu poslovnu građevinu u Mikleušu, izgrađenu temeljem građevinske dozvole naprijed navedene.

Povjerenstvo za tehnički pregled predmetne građevine osnovano zaključkom ove Službe KLASA:UP/I-361-05/06-01/35, Urbroj: 2189-07-02/5-06-2 od 24.studenog 2006. godine, izvršilo je dana 30.studenog 2006., tehnički pregled predmetne građevine , gdje je povjerenstvo dalo mišljenje da je poslovna građevina – proizvodnja đonova i peta izgrađena u skladu s izdanom građevinskom dozvolom, te da se ista građevina može koristiti. Slijedom iznijetog, izdana je dozvola kao u izreci.

1

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:Protiv ove uporabne dozvole dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, Republike Austrije 20. u roku od 15 dana od dana primitka iste.Žalba se podnosi putem ovoe Službe, uz plaćanje pristojbe u iznosu od 50,00 kuna.

Upravna pristojba po Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj: 8/96, 77/96, 95/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03 i 110/04) u iznosu od 362,50 kn je plaćena.

VODITELJ ISPOSTAVE
VESNA IVČEK dipl.ing.

DOSTAVITI:

1. "GUMAPLAST" d.o.o. Mikleuš, N.Š.Zrinskog 45,
2. Općina Mikleuš,
3. Uprava za inspekcijske poslove, (građ.inspekcija) Područna jedinica Bjelovar, PP38 Virovitica,
4. Služba za graditeljstvo, Ispostava u Slatini,
5. Pismohran.

2

OVAJ AKT JE IZVRŠAN
dana 14. 3. 2013

REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA:UP/I-361-06/12-01/474
UR.BROJ:2189/1-08/6-13-8
Slatina, 12.veljače 2013. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije povodom zahtjeva društva POLI-PLAST d.o.o., Mikleuš, N.Š. Zrinskog b.b., za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine", br. 86 /12), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se:

- dograđeni dio slobodnostojeće zahtjevne gospodarske zgrade, ukupne građevinske bruto površine 645,92 m², od kojih je 171,83 m² dograđeno:
  - skladište, građevinske bruto površine 94,37 m², dvostrešnog krova, visine do krovnog vijenca 3,90 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 11,25 m x 9,44 m, prizemno,
  - skladište, građevinske bruto površine 54,22 m², jednostrešnog krova, visina do krovnog vijenca niža 2,90 m i viša 3,90 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 11,32 m x 5,21 m, prizemno,
  - predulaz, građevinske bruto površine 6,30 m², peterostrešnog krova, visine do krovnog vijenca 2,75 m,

- dovršena slobodnostojeća pomoćna zgrada – nadstrešnica, bruto površine 44,27 m², četverostrešnog krova, visine do krovnog vijenca 2,40 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 8,98 m x 4,93 m,

izgrađenih na k.č. br. 35 k.o. Mikleuš, u Mikleušu, N.Š. Zrinskog b.b., prikazanih na geodetskoj snimci izvedenog stanja broj: 4754/12, Virovitica od 07.09.2012. godine, izrađenoj po Jovanu Radijevcu, dipl.ing.geod. (Geo 793), ovlaštenom inženjeru geodezije društva Geo-Bazis d.o.o. Virovitica, Lj. Gaja 10/I i na snimci izvedenog stanja broj: 22/12, Slatina od studenog 2012. godine, izrađenoj po H-ING d.o.o., Slatina, N.Š. Zrinskog 25, projektanticama Ruži Hrgić ing.grad. (G 1253) i Ani Hrgić dipl.ing.građ. (G 4730).

2. Za zahtjevnu zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjeri građevinarstva Ruža Hrgić, ing.građ. i Ana Hrgić, dipl.ing.građ. iz Slatine, N.Š. Zrinskog 25, dale su izjavu, broj 1-22/12, Slatina, od studenog 2012. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetska snimaka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja te izjava iz točke 2. istoga su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

KLASA:UP/I-361-06/12-01/474

Obrazloženje

Društvo POLI-PLAST d.o.o., Mikleuš, N.Š. Zrinskog b.b. podnijelo je dana 22. studenog 2012. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj.:

- tri primjerka geodetskog snimka, iz točke 1. izreke ovog rješenja,
- tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja, iz točke 1. izreke ovog rješenja.
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti,
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrada u prostoru prema kriterijima iz članka 27. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- preslik građevinske dozvole KLASA:UP/I-361-03/03-1/57, Ur.broj: 2189-07-02/06-03-2, Slatina od 1.kolovoza 2003. godine i preslik uporabne dozvole KLASA:UP/I-361-05/06-01/35, Ur.broj: 2189-07-02/5-06-4, Slatina, od 7.prosinca 2006. godine za osnovnu gospodarsko-proizvodnu zgradu, izdanih po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ispostava Slatina, Ured državne uprave u Virovitičko-podravskoj županiji.

- Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Mikleuš (Službeni glasnik br. 06/07), te očevidom održanim dana 4.prosinca 2012. godine, utvrđeno je da:

- se predmetne građevine nalaze unutar obuhvata navedenog plana, izvedene unutar granica građevinskog područja naselja Mikleuš,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim Prostornim planom uređenja Općine Mikleuš,
- se predmetne zgrade ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetne zgrade nisu izgrađene na medi i nemaju istaka koji prelaze na drugu česticu,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade,
- predmetna pomoćna zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja neposredno služi za uporabu osnovne gospodarsko-proizvodne zgrade za koju je priložen dokaz da je zakonito izgrađena.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, Klasa: UP/I- 361-06/12-01/04, Urbroj: 2189/08-12-02-01-2, Mikleuš, od 5. prosinca 2012. izdanom po Jedinstvenom upravnom odjelu, Općina Mikleuš, godine i uplatnicu od 17. siječnja 2013. godine koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis utvrđeno je da je u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 3.206,25 kuna.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i Općina Mikleuš, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 4.prosinca 2012. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga Upravnog odjela od 4.prosinca 2012. godine do 11. prosinca 2012. godine.

KLASA:UP/I-361-06/12-01/474

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 11.prosinca 2012. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 11. prosinca 2012. godine od strane ovoga Upravnog odjela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1.i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11 i 112/12) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu 50 kuna.

Izradio: Antun Herceg, dipl.ing.geod.

PROČELNICA

Iva Šarić Srzić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:
1. POLI-PLAST d.o.o., Mikleuš, N.Š. Zrinskog b.b.,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije,
4. Pismohran.

RADI ZNANJA:
1. Građevinska inspekcija, Virovitica, Gajeva 45,
2. Općina Mikleuš.

3