

**PRO INŽENJERING d.o.o.**

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko  
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3

e-mail: proinzenjering.cro@gmail.com

tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

# ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Br. 7-2024**



**NEKRETNINE:** zk.ul.br. 2031, k.o. Pleternica, kč.br. 2219

**LOKACIJA:** Mlinska ulica, 34310 Pleternica

**NARUČITELJ:** TOFRADO PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 18367522457,  
Ante Starčevića 16, 34310 Pleternica

**VLASNIK:** - TOFRADO PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 18367522457,  
Ante Starčevića 16, 34310 Pleternica

U Slavonskom Brodu, 26. siječnja 2024. god.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina:  
Edvard Blajer, ing. građ.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/479  
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-04

Zagreb, 20. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Edvarda Blajera, inženjera građevinarstva iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3, OIB: 94734210923, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Edvard Blajer, inženjer građevinarstva iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3, OIB: 94734210923, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Edvard Blajer, inženjer građevinarstva iz Slavenskog Broda, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Slavenskom Brodu, broj: 4 Su-305/2019 od 20. siječnja 2020. o imenovanju stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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



LnDdII8x30Oa8IRD3BVR9w

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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Edvard Blajer, Slavonski Brod, Tome Skalice 3
2. Pismohrana-ovdje



LnDdII8x30Oa8IRD3BVR9w



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-295/2021

Slav. Brod, 22.rujna 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. 126/19. i 130/20) u vezi članka 12. i članka 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva „PRO INŽENJERINGA“ d.o.o. iz Slav. Broda,

riješila je

I. Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja građevinske struke, procjena i vještačenja nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješena.

Obrazloženje

1. Pravna osoba „PRO INŽENJERING“ d.o.o. iz Slavenskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja građevinske struke, procjene i vještačenja nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao pravna osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 3. studenog 2017. broj 4-Su-323/2017 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 12. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovana pravna osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja građevinske struke, procjene i vještačenje nekretnina.

4. Nadalje je vidljivo da je Edvard Blajer, zaposlenik PRO INŽENJERINGA d.o.o. Slav. Brod, imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i procjene nekretnina rješenjem broj 4-Su-305/2019 od 2. veljače 2020 i da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

5. Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz članka 4. Pravilnika, pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati  
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

*Dubravka Šimić*

Dostaviti:

1. PRO INŽENJERING d.o.o. Slav. Brod, T. Skalice 3
2. Općinski sud u Slav. Brod
3. Općinski sud u Požegi,
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb,
5. Spis.

## SADRŽAJ

1.	OPĆE INFORMACIJE	7
1.1.	Podaci o predmetu procjene	7
1.2.	Podaci o očevidu	7
2.	LOKACIJA	8
2.1.	Položaj	8
2.2.	Zemljište	9
2.3.	Planski status	9
2.4.	Opremljenost	10
2.5.	Buka i zagađenje	10
2.6.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	10
3.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
4.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	15
4.1.	Izbor metode procjenjivanja	15
4.2.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta	17
4.3.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta	20
5.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	21
6.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	22
	PRILOZI	23
7.	FOTO DOKUMENTACIJA	24
8.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	25
9.	IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA	27
10.	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA	28
11.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	29

## 1. OPĆE INFORMACIJE

Na zahtjev naručitelja TOFRADO PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 18367522457, Ante Starčevića 16, 34310 Pleternica, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina.

Zadatak procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 2031 k.o. Pleternica, kč.br. 2219 - Četiri zgrade i industrijsko dvorište, površine 986 m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj kč.br. 2219 k.o. Pleternica nema izgrađenih objekata.

### 1.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

#### 1.1.1. Zk.ul.br. 2031 k.o. Pleternica kč.br. 2219

<b>Adresa nekretnine:</b>	Mlinska ulica, Pleternica
<b>Podaci iz zemljiš. knjige:</b>	Općinski sud u Požegi
- zk. uložak broj:	<b>2031</b>
- katastarska općina:	Pleternica
- katastarska čestica br:	<b>2219</b>
- oznaka zemljišta:	Četiri zgrade i industrijsko dvorište
- površina:	986 m <sup>2</sup>
- vlasništvo:	
2. suvlasnički dio: 1/1	TOFRADO PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 18367522457, Ante Starčevića 16, 34310 Pleternica
- tereti:	upisani pod "C" u izvatku iz zemljišne knjige
<b>Podaci iz posjed. lista:</b>	DGU Područni ured za katastar Požega
- posjedovni list broj:	3714
- katastarska općina:	Pleternica
- katastarska čestica br:	<b>2219</b>
- adresa:	Pleternica
- način uporabe:	Četiri zgrade
- površina:	287 m <sup>2</sup>
- način uporabe:	Industrijsko dvorište
- površina:	699 m <sup>2</sup>

### 1.2. PODACI O OČEVIDU

<b>Datum očevida:</b>	26. siječnja 2024. god.
<b>Datum procjene kvalitete:</b>	26. siječnja 2024. god.
<b>Datum procjene vrijednosti:</b>	26. siječnja 2024. god.
<b>Prisutni na očevidu:</b>	Stečajna upraviteljica Ana Ikić
<b>Korištena dokumentacija na očevidu:</b>	Izvadak iz zemljišne knjige, Prijepis posjedovnog lista, Izvod iz katastarskog plana

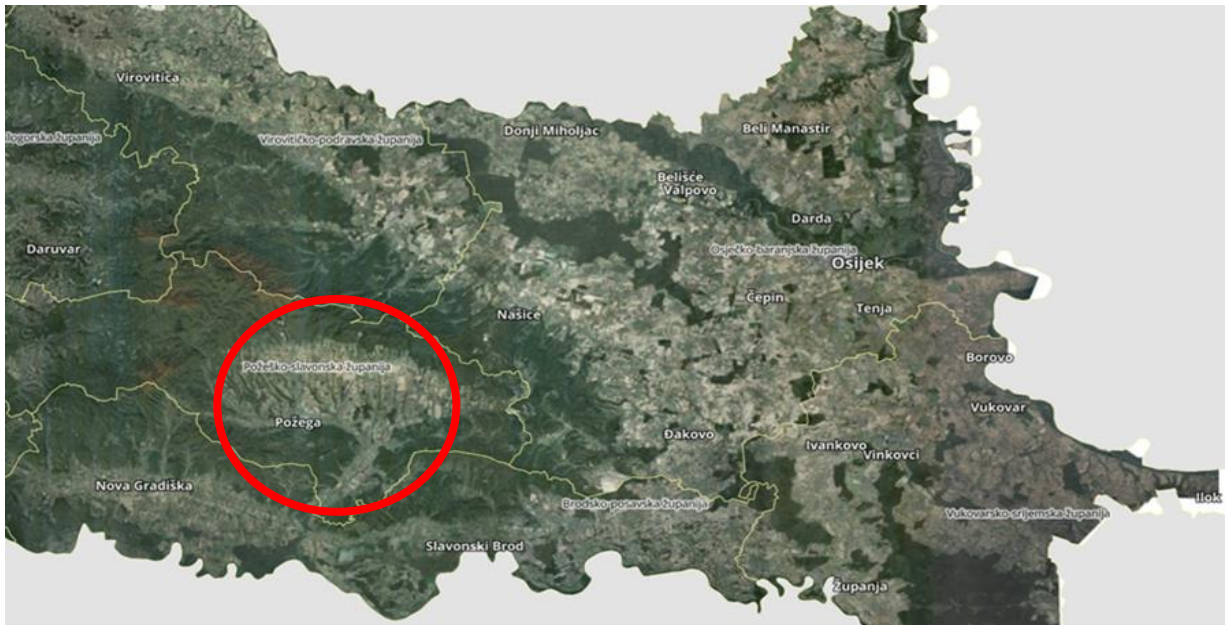
## 2. LOKACIJA

### 2.1. POLOŽAJ

#### 2.1.1. Regionalni položaj

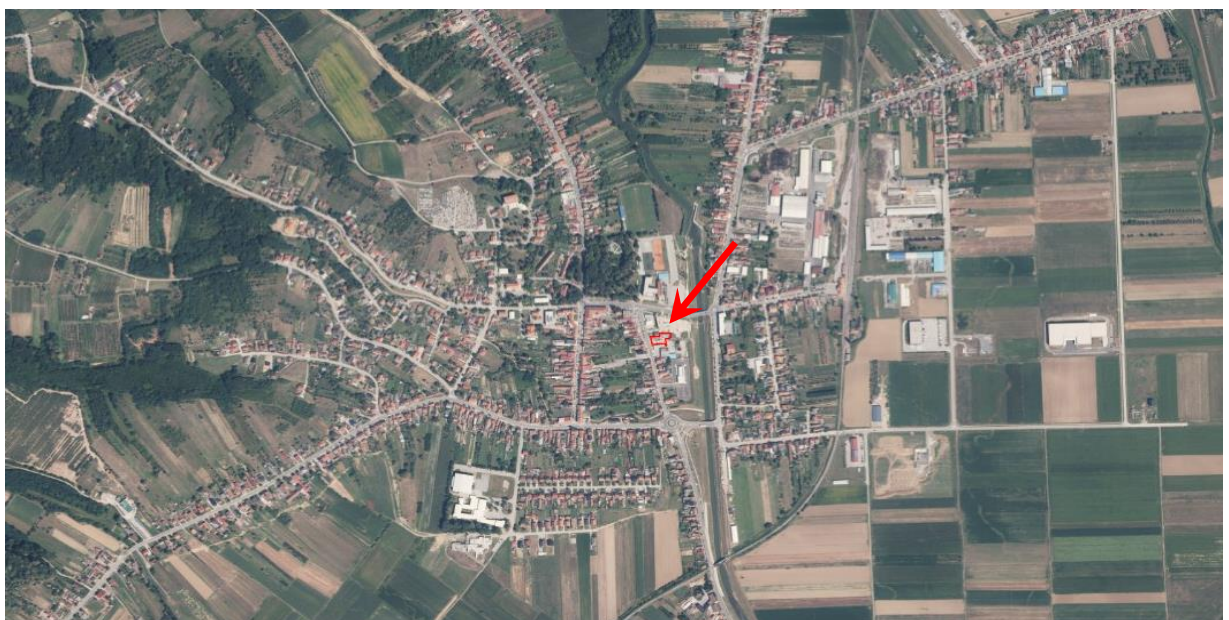
Predmetne nekretnine nalaze se u istočnom dijelu Republike Hrvatske u jugoistočnom dijelu Požeško-slavonske županije u Gradu Pleternici.

Pleternica se nalazi u središnjoj Slavoniji, u prostranoj Požeškoj kotlini koju okružuje ovalno raspoređeni vijenac starog gorja Psunj, Papuk, Krndija, Dilj i Požeška Gora. Grad se nalazi u izravnoj blizini autoceste A3 i budućeg koridora Republika Mađarska – Donji Miholjac – Pleternica – Lužani – autocesta A3.



#### 2.1.2. Lokalni položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u središnjem dijelu grada Pleternice. Nekretnina je smještena na istočnoj strani asfaltirane ulice. Pristup na JPP je neposredan.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE

**2.2. ZEMLJIŠTE**

Kč.br. 2219 k.o. Pleternica je orijentirana u smjeru zapad - istok. Zemljište je nepravilnog oblika dužine od oko 26,60 m u sjevernom dijelu do oko 35,30 m u južnom dijelu i širine od oko 10,60 m na istočnom dijelu do 21,00 m na zapadnom dijelu čestice, površina čestice je 986 m<sup>2</sup>.

**2.3. Planski status**

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja i Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Pleternica (Službeni glasnik Grada Pleternice br. 2/07, 3/09, 2/13, 5/18, 5/22), predmetna kč.br. 2219 k.o. Pleternica se u cijelosti nalazi u području K - gospodarske namjene - poslovne.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE U PROSTORNOM PLANU (UPU)

## 2.4. Opremljenost

<b>Prometna povezanost:</b>	Kč.br. 2219 k.o. Pleternica se nalazi uz gradsku nerazvrstanu cestu.
<b>Prometnice:</b>	Kč.br. 2219 k.o. Pleternica sa svoje zapadne strane ostvaruje neposredni pristup na asfaltiranu prometnicu, opremljenu za odvijanje jednosmjernog prometa.
<b>Komunalna infrastruktura:</b>	Kč.br. 12219 k.o. Pleternica nalazi se u području gdje je moguće ostvariti priključke komunalne infrastrukture: struja, plin, voda i kanalizacija.
<b>Parkiranje:</b>	Parkiranje vozila moguće je na čestici.

## 2.5. Buka i zagađenje

<b>Buka:</b>	Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora buke.
<b>Zagađenje:</b>	Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora zagađenja.

## 2.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja i Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja Grada Pleternice predmetna kč.br. 2219 k.o. Pleternica se u cijelosti nalazi u području K - gospodarske namjene - poslovne.

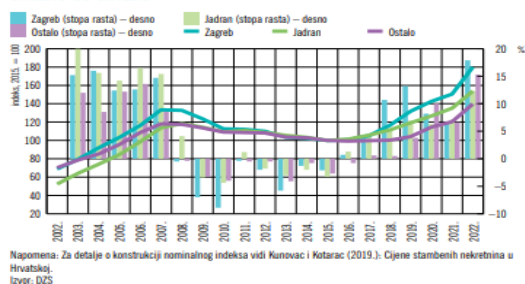
Pretpostavka ove procjene je da se namjena zemljišta neće mijenjati.

### 3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

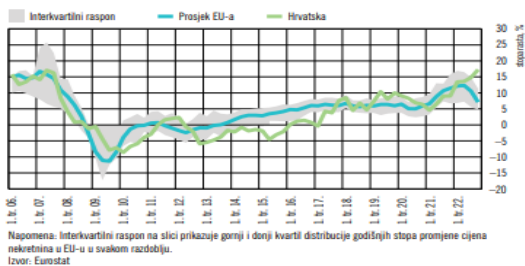
Preuzeto iz publikacije HNB-a: financijska stabilnost, br. 24. od svibnja 2023. sektor Nekretnine

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

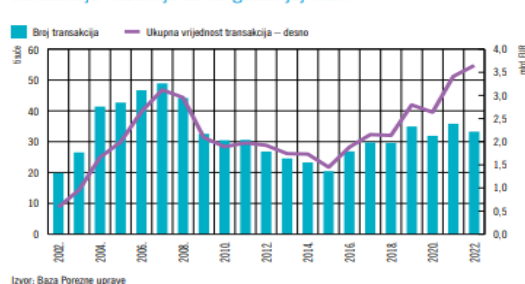
Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



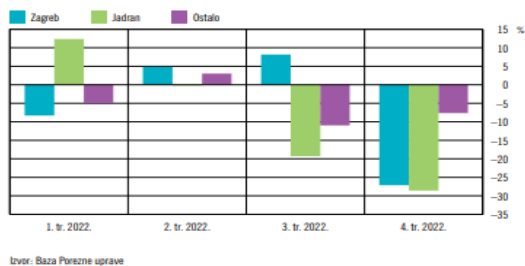
Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast naj snažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine, te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama. Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji.

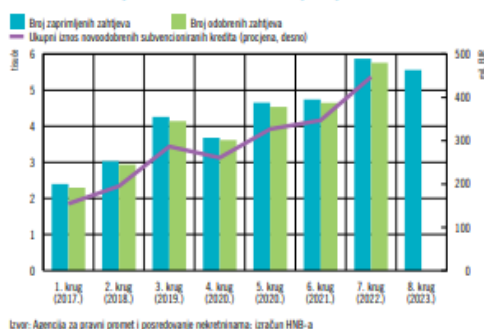
U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.). Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina (Slika D.5.).

U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini. Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%. Priuštvost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rase su brže, što im je smanjilo priuštvost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštvost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštvost počinje padati, vođena snažnim rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem.

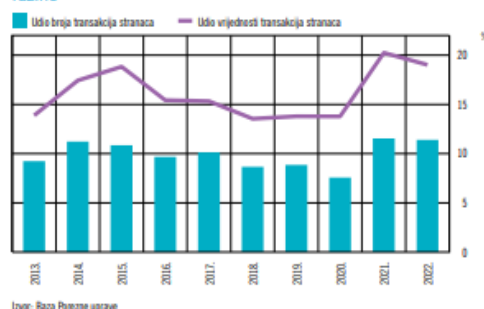
Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina. Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.).

S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva. Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmovi na tržištu nekretnina.

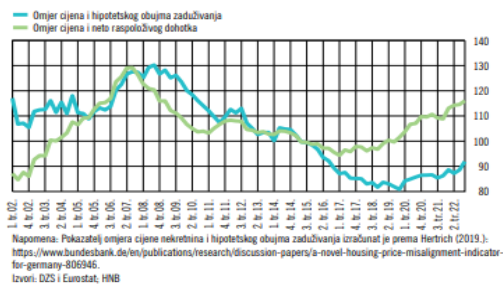
Slika D.5. Iznos odobrenih zahtjeva u sedmom krugu subvencioniranja stambenih kredita najviši je do sada



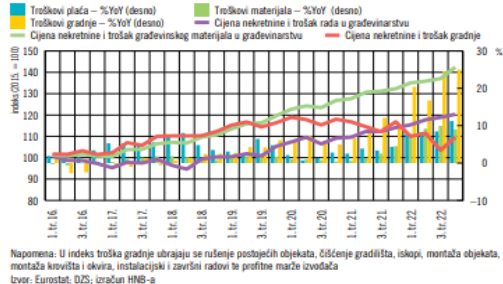
Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnina povišen je u odnosu na pretpandemijske razine



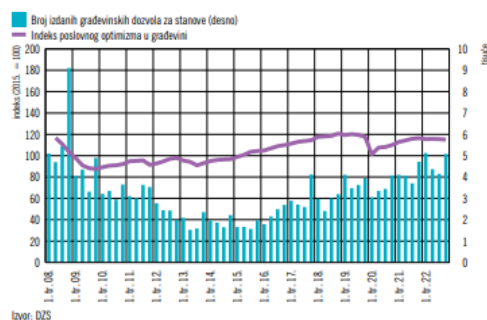
Slika D.7. Priuštivost kupnje stambenih nekretnina kućanstvima sve je teža



Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasil su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



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.

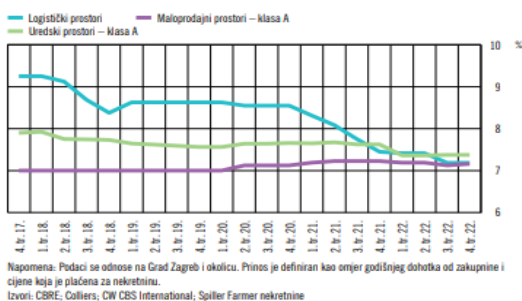
Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. 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 (Slika D.11.).

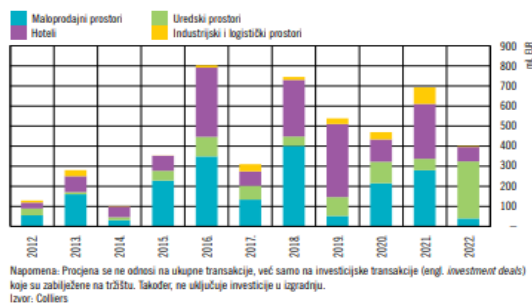
Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je 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.

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

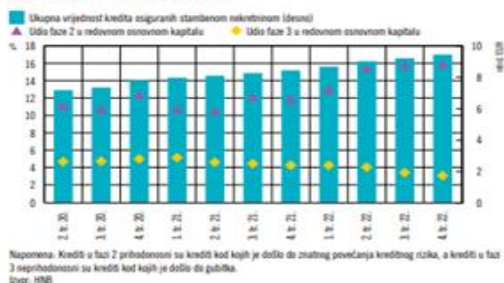
Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



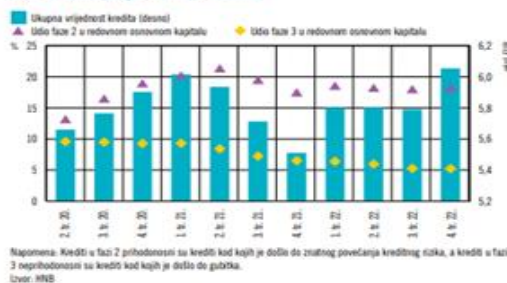
Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



Slika D.13. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Slika D.14. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplate, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi poglavlje 1.C.). Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutačne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene šokove.

## **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

### **4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu.

#### **4.1.1. POREDBENA METODA**

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 čestice, 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 i uspoređuju se 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.

#### 4.1.2. PRIHODOVNA METODA

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 приходovna 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 приходovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### 4.1.3. TROŠKOVNA METODA

To 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 i primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 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 umanjnje 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.

#### 4.1.4. ODABIR METODE

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta na kojem su objekti izgrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja.

Prodajne cijene sličnih nekretnina pribavljene su iz dostupnih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina – aplikacije e-Nekretnine - Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

## 4.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 4.2.1. Obilježja zemljišta

#### Zk.ul.br. 2031 k.o. Pleternica kč.br. 2219

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja:	neizgrađeno
Položaj:	dobar
Orijentacija:	zapad - istok
Uknjiženi tereti:	upisani pod "C" u izvatku iz zemljišne knjige

#### Poredbene nekretnine - građevinsko zemljište

##### POREDBENA NEKRETNINA 1

Kupoprodajni ugovor od 17.3.2023. godine, k.o. Pleternica, k.č.br. 3340/4

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Pleternica
- površina:	967 m <sup>2</sup>
- cijena (€):	17.200,00 €
- jedinična cijena:	17,79 €/m <sup>2</sup>

##### POREDBENA NEKRETNINA 2

Kupoprodajni ugovor od 4.3.2022. godine, k.o. Pleternica, k.č.br. 3023/1

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Pleternica
- površina:	1.150 m <sup>2</sup>
- cijena (€):	18.511,54 €
- jedinična cijena:	16,10 €/m <sup>2</sup>

##### POREDBENA NEKRETNINA 3

Kupoprodajni ugovor od 2.2.2022. godine, k.o. Pleternica, k.č.br. 2638

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Pleternica
- površina:	636 m <sup>2</sup>
- cijena (€):	8.000,00 €
- jedinična cijena:	12,58 €/m <sup>2</sup>

### Prilagodba vrijednosti zemljišta


Poredbena zemljišta imaju slijedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

1. Kategorije zemljišta: iste kategorije
2. Mjere građevinskog korištenja: utvrđuje se proporcionalno površini zemljišta
3. Položajna obilježja: uspoređuju se kroz tabelarni izračun

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Neuknjiženih tereta i stvarnih prava
2. Izgrađenih nadzemnih ili podzemnih objekata
3. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

#### 4.2.2. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
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

Poredbeno zemljište	Katastarska općina	Grad / naselje	Površina k.č.	Kupo-prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	Pleternica	Pleternica	967	17,79	17.3.2023.	154,22	162,69	1,0549	18,77
2	Pleternica	Pleternica	1.150	16,10	4.3.2022.	132,32	162,69	1,2295	19,79
3	Pleternica	Pleternica	636	12,58	2.2.2022.	132,32	162,69	1,2295	15,47

**4.2.3. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem**

	Procjenjivano zemljište	Poredbeno zemljište 1	Poredbeno zemljište 2	Poredbeno zemljište 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Prodajna cijena		17.200,00	18.511,54	8.000,00
Površina (m <sup>2</sup> )	986	967	1.150	636
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		17,79	16,10	12,58
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Datum transakcije		17.3.2023.	4.3.2022.	2.2.2022.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,0549	1,2295	1,2295
Prilagođena prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )		18,77	19,79	15,47
Vrsta transakcije		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina (m <sup>2</sup> )	986	967	1.150	636
Oblik / omjer stranica	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Orijentacija / osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Konfiguracija terena	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
Pristup uređen / neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Izgradivost	60%	40%	40%	40%
Koeficijent iskoristivosti	1,80	1,20	1,20	1,20
Prilagodba		1,24	1,24	1,24
Makrolokacija - mikrolokacija	dobra	ista	ista	ista
Prometna povezanost	dobra	ista	ista	ista
Komunalna infrastruktura	ispred zemljišta	ispred zemljišta	ispred zemljišta	ispred zemljišta
Buka	nema	nema	nema	nema
Zagađenje zraka	nema	nema	nema	nema
Korekcionni koeficijenti		1,2400	1,2400	1,2400
Izjednačena tržišna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		23,27	24,54	19,18

**4.2.4. Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne cijene zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja**

Poredbena nekretnina	Izjednačena kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	23,27
2	24,54
3	19,18
<b>Prosječna cijena</b>	<b>22,33</b>

**4.2.5. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta**

Poredbeno zemljište:	1	2	3
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):	24%	24%	24%
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Odstupanje od prosjeka:	-0,94	-2,21	3,15
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):	4%	10%	14%
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Kvadrat odstupanja od prosjeka:	0,88	4,88	9,92
Standardno odstupanje:	2,29	10,24%	
Dvostruko standardno odstupanje:	4,57	2 - sigma	zadovoljava
			zadovoljava
			zadovoljava

**4.3. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

Jedinična cijena zemljišta:	22,33	€/m <sup>2</sup>
Površina kč.br. 2219 k.o. Pleternica	986	m <sup>2</sup>
<hr/>		
Tržišna vrijednost kč.br. 2219 k.o. Pleternica	22.017,38	€
<b>Zaokruženo:</b>	<b>22.000,00</b>	<b>€</b>

## 5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Tržišnu vrijednost suvlasničkog dijela nekretninu upisanu u zk.ul.br. 2031 k.o. Pleternica, kč.br. 2219 - Četiri zgrade i industrijsko dvorište, površine 986 m<sup>2</sup>, procjenjujem na iznos:

**22.000,00 €**

U Slavskom Brodu, 26. siječnja 2024. god.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina:  
Edvard Blajer, ing. građ.

## **6. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Izjavljujem da sam prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i nemam nikakve imovinske ili pravne veze s predmetima procjene.

U Slavonskom Brodu, 26. siječnja 2024. god.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
Edvard Blajer, ing. građ.

## PRILOZI

## 7. FOTO DOKUMENTACIJA



## 8. e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 24.01.2024. 11:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327620, PLETERNICA

Broj ZK uložka: 2031

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5324/2023  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2219	ČETIRI ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			986	
		UKUPNO:			986	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18367522457, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA	
2.5	Zaprimljeno 27.10.2023.g. pod brojem Z-4642/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi uknjižbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA
2.6	Zaprimljeno 10.11.2023.g. pod brojem Z-4870/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL. BR.: ST-803/2023-8 10.11.2023, zabrane raspolaganja imovinom	ZABILJEŽBA
2.8	Zaprimljeno 14.12.2023.g. pod brojem Z-5324/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR.: 3 ST-803/2023-14 14.12.2023	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.2	Zaprimljeno 15.09.2023.g. pod brojem Z-3997/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSLOVNI BROJ: OVR-376/2023-4 15.09.2023, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, u prvenstvenom redu koje je bilo osigurano zabilježbom pokretanja postupka, zabilježenog pod posl. br: Z-3413/2023, sukladno članku 90. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama (NN. 63/19, 128/22).		ZABILJEŽBA OVRHE na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 54671/2024

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**Katastarska općina: 327620, PLETERNICA**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 2031**



**Kontrolni broj: 21492477bd94279**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



**10. e-PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 24.01.2024.

OSS evidencijski broj: 210335/2024

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PLETERNICA (Mbr. 327620)

Posjedovni list: 3714

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	18367522457

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2219	PLETERNICA	986	32		
			ČETIRI ZGR.	287			
			INDSTR. DV.	699			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>986</b>			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 214925904055097

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjena.zanilja.hr/public/preuzmiDokument.unosom.kontrolnog.broja>. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdaje isprave.

## 11. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

### Propisi o vrednovanju nekretnina:

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, 100/18, 59/20)

### Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 125/19)  
Zakon o gradnji ( NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19 )  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/10, 55/12, 93/17)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

### Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
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, 63/19)

Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Urbanistički plan uređenja i Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Pleternica (Službeni glasnik Grada Pleternice br. 2/07, 3/09, 2/13, 5/18, 5/22)

Odluka o komunalnom doprinosu Grada/Općine