

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
VALPOVO  
Učka 54

## **PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **STAMBENO- POSLOVNA GRAĐEVINA**

**-dvor i oranica u ul. M. Gupca 76**



k.č.br. 1128, k.o. Valpovo, M.Gupca 76

Vlasnik: FUNDATOR d.o.o., Valpovo, M. Gupca 76 .  
OIB:53012855511

Valpovo, 07.05.2023.g.

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
*Ivica Strugačevac*  
**STRUGA-GRADNJA**  
j.d.o.o.  
za graditeljstvo i usluge  
VALPOVO, Učka 54

**PREDMET VJEŠTAČENJA: utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine:**

- upisanih u z.k.ul.br. 3377, k.o. Valpovo, kč.br.1128,  
**STAMBENO- POSLOVNA GRAĐEVINA**  
 -dvor i oranica u ul. M.Gupca 76

- ukupne površine 986 m<sup>2</sup>.

Adresa nekretnine:

-Grad i poštanski broj:

Valpovo,31550

-ulice i k.br.

M.Gupca 76

-Četvrt

Valpovo

-Tip nekretnine:

Stambeno - poslovna građevina

-Namjena nekretnine:

stambeno - poslovna

-Zemljišnik :

uložak zemljišne knjige

3377

Poduložak

//

Zk.čestica

1128

Katastarska općina

Valpovo

Katastar

posjedovni list

//

k.čestica br:

//

katastarska općina

//

Katnost:

prizemlje+kat

Površina zemljišta( m<sup>2</sup>)

986

Površina korisne vrijednosti prostora (m<sup>2</sup>)

730,36

Legalitet

legalna

Uporabna dozvola –

uporabna dozvola od dana 20.09.2001.g.

Neposredan pristup na javnu prometnicu

da

Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata

ne

Godina završetka građenja

2001.g.

Godina adaptacije

//

Osnova procjene:

tržišna vrijednost

Metodologija procjene;

troškovna metoda

Procjenitelj:

Naziv tvrtke

Struga-gradnja j.d.o.o.

Za tvrtku procijenio:

Ivica Strugačevac

**STRUGA-GRADNJA**  
 j.d.o.o.  
 za graditeljstvo i usluge  
 VALPOVO, Učka 54

## **SADRŽAJ**

- OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
- ZADATAK
- IDENTIFIKACIJA
- ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
- ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE
- KATASTARSKI PLAN
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

## **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o gradnji ( NN. br. 153/13, 20/17,39/19 ),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN.br. 86/12, 143/13, 65/17 ),
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN.br. 78/2015 ) u daljnjem tekstu
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.br. 105/2015 ) u daljnjem tekstu
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa ( NN.br. 15/19 )
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN. Br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa ( NN.br. 107/14)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske ( bruto ) površine zgrade ( NN.br.93/17)
- HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površine obujma zgrade,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( NN.br. 114/2015, 122/2015)
- etalonska vrijednost stana ( N.N. br. 59/2020)

## **ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**

**-utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 3377, k.o. Valpovo na kč.br. 1128.**

**Predmet procjene: - upisanih u z.k.ul.br. 3377, k.o. Valpovo, kč.br.1128,  
STAMBENO- POSLOVNA GRAĐEVINA  
-dvor i oranica u ul. M.Gupca 76**

**Dan kakvoće : 07.svibanj, 2023.**

**Dan vrednovanja : 07.svibanj, 2023.**

### **1. PROCJEMBENE METODE – ODABIR**

**Metode procjenjivanja – opis**

#### **4. Procjena vrijednosti nekretnine – tržišna metoda**

To je procijenjena vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednost zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola za građenje temeljem kojih se grade objekti. Ova metoda se koristi kao procjena vrijednosti nekretnine koje naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe, ali rpi tome se koriste i primjenjuju ostale metode procjenjivanja (primjena faktora korekcije kojima se izračunata procijenjena zamjenska vrijednost nekretnine izračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost promatrane nekretnine).

Pri procjeni vrijednosti promatrane nekretnine troškovnom metodom, potrebno je procijeniti i visinu reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno identične nekretnine. Od te izračunate vrijednosti odbija se iznos amortizacije, a pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada promatranoj nekretnini.

Izračun vrijednosti nekretnine na temelju troškova u pravilu se koristi kao procjena vrijednosti nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim prodajnim transakcijama identičnih nekretnina.

**Nova građevinska vrijednost:**

To je vrijednost svih izvedenih radova i materijala, te svih ostalih troškova izgradnje nekretnine ali ona se poklapa faza izgradnje tj. izvođenja radova sa vremenom izrade procjemenog elaborata, a čija se jedinična cijena uzima u račun kao cijena izgrađenog 1 m<sup>2</sup> NPK.

Jedinična cijena obuhvaća ove troškove izgradnje:

- a) *Vrijednost građevinskog zemljišta.* Ono se određuje iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, uspoređujući ih sa aktualnim cijenama zemljišta objavljenim u javnim objavama-ponudama zemljišta na istim ili sličnim lokacijama.
- b) *Troškovi komunalnog doprinosa* – se određuju sukladno donesenim odlukama na ovlaštenim tijelima jedinice lokalne samouprave i definirane su kao iznosi ovisni o jediničnoj zapremini izgrađenog objekta tj. iznosi 1m<sup>3</sup> prostora nekretnine.
- c) *Troškovi vodnog doprinosa* – određeni su Uredbama o visini vodnog doprinosa koje su u nadležnosti vlade RH.
- d) *Troškovi izrade projektne dokumentacije* do Građevinske dozvole te troškovi provedbe stručnih nadzora nad izgradnjom objekta
- e) *Troškovi izvođenja dozvola za građenje* te sva druga potrebna administrativna davanja i takse koje se moraju podmiriti u ovoj fazi
- f) *Troškovi izgradnje objekta*, odnosno troškovi koji se odnose na cijenu svih radova koji se izvode na objektu i to od grubih građevinskih radova, obrtničkih radova, instalaterskih radova te nabavku i ugradnju potrebite opreme i uređaja kao i uređenje okoliša određuju se na temelju podataka o troškovima građenja unutar Republike Hrvatske, a koji se svaka tri mjeseca javno objavljuju u
- g) *biltenu Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji*, u publikaciji koja izlazi u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, kao i na osnovu drugih objavljenih i dostupnih podataka nužnih za kvaliteta izračun.
- h) *Troškovi izvođenja priključaka na komunalnu infrastrukturu*, koji se određuju na temelju Odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja pružaju te komunalne usluge.
- i)

**Sadašnja građevinska vrijednost:**

Kod slučajeva kada se radi o procjeni starijih objekata, njihova vrijednost se određuje umanjenoj vrijednosti s obzirom na godine starosti objekta koji se procjenjuje. Umanjenje vrijednosti objekta sa naslova njegove starosti utvrđuje se na način da se uzima u obzir odnos između predvidivog ostatka funkcionalnog vijeka korištenja objekta i cjelokupnog funkcionalnog vijeka korištenja objekta i to za istovjetnu pojedinu vrstu građevinskih objekata, pri čemu se uzima u osnovicu izračuna ravnomjerno umanjenoj vrijednosti kao postotka troška izgradnje. Održivi funkcionalni

vijek korištenja građevine je u slučaju pravilnog gospodarenja objektom i gospodarski vijek uporabe objekta, tj. to predstavlja broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da je gospodarski isplativo korištenje objektom-građevinom u skladu sa njezinom namjenom pri tome da se ona primjereno i redovito održava prema pravilima struke.

#### **4. Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo u slučaju kod vrednovanja nekretnina koje su u funkciji ostvarivanja zarade-dobiti. Kapitalizacija dobiti je postupak koji predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnine 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. Čiti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom potrebne metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevinske čestice.

#### **4. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom**

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

Kod poredbene metode vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporednih nekretnina u fer transakciji. To zahtjeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržište uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihove karakteristike i karakteristike nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporedne transakcije 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 pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima o procijenjivane katastarske čestice, ako razliku u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačivanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## **NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**

-Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:  
 -izvadak iz zemljišne knjige ,zk.ul.br. 3377, k.o. Valpovo,Zemljišno knjižnog odjela Valpovo, Općinskog suda u Osijeku od dana 05.05.2023., godine.,izvadak iz katastarskog plana od dana 05.05.2023g, uporabna dozvola od dana 20.09.2001. g..

## **ZATEČENO STANJE**

-fotografije su snimljene tijekom očevida dana 07.05.2023.  
 -pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.  
 -parcela je priključena na javnu infrastrukturu: vodovod, elektrodistribucija, kanalizacija, plinska instalacija, telefon.

## **STANJE NEKRETNINE**

-Nekretnina se koristi- održavana

### **1. STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA**

2.

## **TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

-godina gradnje:	2001.g.
-godina adaptacije	//
-katnost građevine:	prizemlje+ i kat
-namjena po etažama:	poslovna
-uporaba građevine :	građevina se koristi
-konstrukcija zgrade	
Temelji:	AB temelji

Nosiva konstrukcija:	horizontalno vjertikalni armirano betonski serklaži
Međukatna konstrukcija :	armirna betonska ploča
Krovište + pokrov	dvostrešno drveno-,trapezni lim
Pokrov:	trapezni profilirani lim u boji
Pregradni zidovi:	siporeks- puna opeka
Pročelja:	demit fasada, silikatna žbuka
Limarija:	pocinčana bojana
Vanjska stolarija:	pvc stolarija

**INTERIJERI**

Podovi:	beton, ker. pločica, laminat
Strop:	amstrong
Zidovi:	obojani

**INSTALACIJE**

Niskonaponska mreža:	plinska instalacija, vodovodna instalacija, kanalizacija, elektro instalacija
----------------------	---

**PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema mjerenju i dostavljenoj dokumentaciji a sastoji se od prizemlja + kat, te ima ukupno površini od:

OPIS	POVRŠINA PODA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	GBP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN
	Poda ( m <sup>2</sup> )		korisna ( m <sup>2</sup> )		
<b>STAMBENO- POSLOVNA GRAĐEVINA</b>					
-prizemlje	366,98	1,0	366,98	392,66	1.256,53
- I kat	363,38	1,0	363,38	388,81	1.321,95
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>730,36</b>		<b>730,36</b>	<b>781,47</b>	<b>2.578,48</b>

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine i obujma građevine definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2017

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA**

( elementi za izračun nekretnina)

**1. STAMBENO – POSLOVNA GRAĐEVINA****Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:**

Neto korisne površine (NKP)	=	730,36 m <sup>2</sup>
Obujam građevine (OG)	=	2.578,48 m <sup>3</sup>
Komunalni doprinos (Kd)	=	3,00 eur/m <sup>3</sup>
Vodni doprinos (Vd)	=	1,00 eur/m <sup>3</sup>
Jedinične cijene građenja za 1m <sup>3</sup> ekvivalentnog objekta (JC) *	=	902.00 eur/m <sup>2</sup>

\*Pokazatelji troškova građenja – 2020, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):**

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
3,00 eur/m <sup>3</sup>	2.578,48,0 m <sup>3</sup>	7.735,44 eur

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):**

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
1, eur/m <sup>3</sup>	2.578,48,00 m <sup>3</sup>	2.578,48 eur

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):**

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
9,00 eur/m <sup>2</sup>	730,36 m <sup>2</sup>	6.573,24 eur

**IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)**

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost - Ngv
730,36, m <sup>2</sup>	902,00 eur/ m <sup>2</sup>	658.784,72, eur

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI NEKRETNINE (U):****NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA**

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F.J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija* -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	-dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> - dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-srednja lokacija* -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -prosječno oblikovanje - prosječno prostrana organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	-umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija* -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	<b>nedovoljna infrastruktura</b> - umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

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

**ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja,	masivne, uobičajene	30 – 60

obrada, skladištenje)		
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st	100 – 120

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	Uporabivost ograničena dana/osigurana	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše				
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20

45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	86	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

### FK odabrani faktor

A Lokacija:	3
B zgrada općenito:	3
C stanje zgrade:	3
<b>Odabrani FK:</b>	<b>3</b>

Starost građevine G	22
Održivi vijek korištenja	80
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost ( G/OVK)	27%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:	
OOVK =	52 %
Zamjenska starost: ( OVK-OOVK )	28%
Linearni otpis= (OVK-OOVK) / OVK	35%

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

$$U = 658.784,72 \text{ eur} \times 0,65\% = 428.210,06 \text{ eur}$$

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

**SADAŠNJA VRIJEDNOST stambeno poslovne građevine**

**=428.210,06 eur**

12.

*Građevinsko zemljište svrstano u V zonu Grada Valpova*

*Tržišna vrijednost zemljišta: 986 m<sup>2</sup> x 20,00 eur / m<sup>2</sup> = 19.720,00 eur*

STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA	428.210,06 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA ( Kd):	7.735,44 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA ( Vd):	2.578,48 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA ( P):	6.573,24 eur
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ( TD):	14.600,00 eur
UREĐENE MANIPULATIVNE POVRŠINE .-616 m <sup>2</sup> x 15,00 eur / m <sup>2</sup>	9.240,00 eur

**SVEUKUPNO: 488.657,22 eur**

**SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):**

**STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA**

**Tv = 730,36 m<sup>2</sup> x 488.657,22 eur x 1,0 = 488.657,22 eur**

### **PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI**

Z-zona lokacija + 0,15  
St-starost objekta + 0,05  
Pov-dodatak za ukupnu korisnu površinu -0,20  
Os-opće stanje objekta - 0,00  
Pos- posebni dodaci -0,00  
posl- faktor za poslovne objekte -1,6

**Sp posl. = Sg x ( 1+Z+St+Pov+Os+Pos ) F posl.=**

**Sp.posl = 488.657,22 eur x (1+ 0,15 +0,05-0,20+0,00+0,00 ) x 1,6 =**

**= 781.851,55 eur**

**2.SKLADIŠTE ROBE****TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

-godina gradnje:	2001.g.
-godina adaptacije	//
-katnost građevine:	prizemlje
-namjena po etažama:	poslovna
-uporaba građevine :	građevina se koristi
-konstrukcija zgrade	
Temelji:	AB temelji
Nosiva konstrukcija:	čelična konstrukcija
Međukatna konstrukcija :	drveni kosi krov
Krovište + pokrov	jednostrešno drveno
Pokrov:	trapezni profilirani lim u boji
Pregradni zidovi:	//
Pročelja:	trapezni lim
Limarija:	pocinčana bojana
Vanjska stolarija:	bravarske izvedbe

**INTERIJERI**

Podovi:	beton
Strop:	amstrong
Zidovi:	otvoreni

**INSTALACIJE**

Niskonaponska mreža:	elektro instalacija
----------------------	---------------------

**PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema mjerenju i dostavljenoj dokumentaciji a sastoji se od prizemlja , te ima ukupno površini od:

OPIS	POVRŠINA PODA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	GBP (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN
	Poda ( m <sup>2</sup> )		korisna ( m <sup>2</sup> )		
<b>SKLADIŠTE</b>					
-prizemlje	309,00	1,0	309,00	309,00	1.854,00
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>309,00</b>		<b>309,00</b>	<b>309,00</b>	<b>1.854,00</b>

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine i obujma građevine definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u Hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2017

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI -TROŠKOVNA METODA

(elementi za izračun nekretnina)

### 2.Skladište robe

#### Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Neto korisne površine (NKP)	=	309,00 m <sup>2</sup>
Obujam građevine (OG)	=	1.854,00 m <sup>3</sup>
Komunalni doprinos (Kd)	=	3,00 eur/m <sup>3</sup>
Vodni doprinos (Vd)	=	1,00 eur/m <sup>3</sup>
Jedinične cijene građenja za 1m <sup>3</sup> ekvivalentnog objekta (JC) *	=	340,00 eur/m <sup>2</sup>

\*Pokazatelji troškova građenja – 2020, Hrvatska komora arhitekata i Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH.

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
3,00 eur/m <sup>3</sup>	1854,00 m <sup>3</sup>	5.562,00 eur

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
1, eur/m <sup>3</sup>	1.854,00 m <sup>3</sup>	1.854,00 eur

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
0,00 eur/m <sup>2</sup>	309,00 m <sup>2</sup>	0,00 eur

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost - Ngv
309,00, m <sup>2</sup>	340,00 eur/ m <sup>2</sup>	105.060,00, eur

**UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI NEKRETNINE (U):****NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA**

Prema knjizi, Der Wert von Immobilien, Seiser F.J., Kainz F. Graz (2011), str. 529.

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija* -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema/nema ponude	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	-dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	<b>vrlo dobra infrastruktura</b> - dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-srednja lokacija* -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -prosječno oblikovanje - prosječno prostrana organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničena dana/osigurana	-umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	<b>dovoljna infrastruktura</b> -umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija* -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	<b>nedovoljna infrastruktura</b> - umjereno oblikovanje - umjereno prostrana organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

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

**ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60

Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st	100 – 120

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	Uporabivost ograničena dana/osigurana	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše	Faktor korištenja (FK)			
						1	1,5	2	2,5
	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20

40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	86	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

### FK odabrani faktor

A Lokacija:	3
B zgrada općenito:	3
C stanje zgrade:	3
<b>Odabrani FK:</b>	<b>3</b>

Starost građevine G	22
Održivi vijek korištenja	50
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost ( G/OVK)	44%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:	
OOVK =	52 %
Zamjenska starost: ( OVK-OOVK )	28%
Linearni otpis= (OVK-OOVK) / OVK	35%

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

$$U = 105.060,00 \text{ eur} \times 0,65\% = \mathbf{68.289,00 \text{ eur}}$$

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

**SADAŠNJA VRIJEDNOST- SKKLADIŠTE ROBE**

**=68.289,00 eur**

18.

## ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za:

**STAMBENO- POSLOVNA GRAĐEVINA-dvor ,oranica ,**  
**,na adresi, Valpovo, M.Gupca 76 , kč.br.1128, k.o.Valpovo, u vlasništvu:**

- FUNDATOR d.o.o., Valpovo, M. Gupca 76 , OIB:53012855511

*iznosi:*

**STAMBENO –POSLOVNA GRAĐEVINA:781.851,55 eur**

**SKLADIŠTE ROBE:68.289,00 eur**

**SVEUKUPNO: 850.140,55 eur**

***NAPOMENA: u procjeni vrijednosti nekretnine obuhvaćeno i  
SKLADIŠTE ROBE – koje je legalizirano ( rješenje o izvedenom stanju)  
u tijeku je upis u katastar i zemljišno knjižni odjel.***

**METODA PROCJENE:** troškovna metoda .

### **IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene , internetskih stranica, katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela, državni zavod za statistiku. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđena vrijednost tržišne vrijednost procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

**Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata ( pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

Valpovo, 07.05. 2023.g.

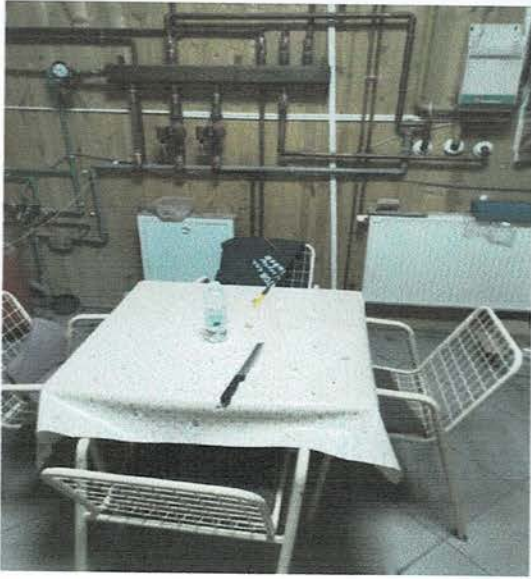
Struga-gradnja j.d.o.o  
Ivica Strugačevac

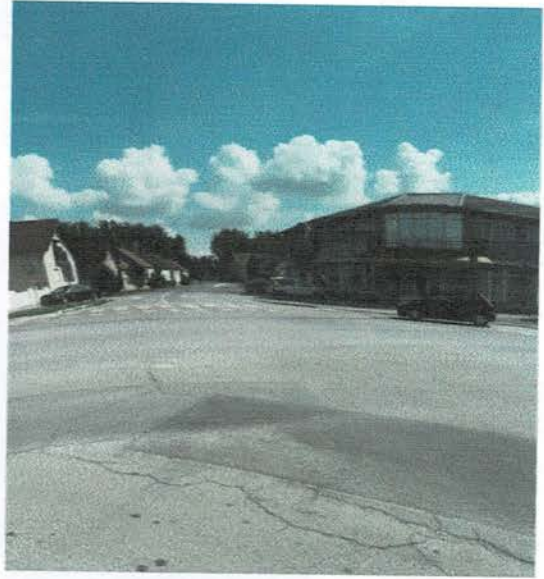
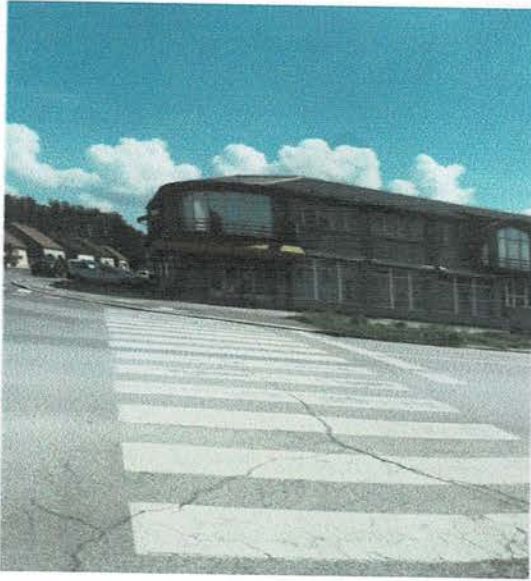
**STRUGA-GRADNJA**  
j.d.o.o.  
za graditeljstvo i usluge  
VALPOVO, Učka 54

STAMBENO – POSLOVNA GRAĐEVINA













SKLADIŠTE ROBE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
Stanje na dan: 05.05.2023. 08:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330973, VALPOVO

Broj ZK uložka: 3377

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1178/2015  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1128	STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76			986	
		UKUPNO:			986	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FUNDATOR D.O.O., OIB: 53012855511, MATIJE GUPCA 76, 31550 VALPOVO	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2023.

Izvadak je upisan pod brojem 11517/2023

Izdao:

ZK referent:  
ROK ŽUBRINIĆ



Kontrolni broj: Z149394569f9e8093

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.



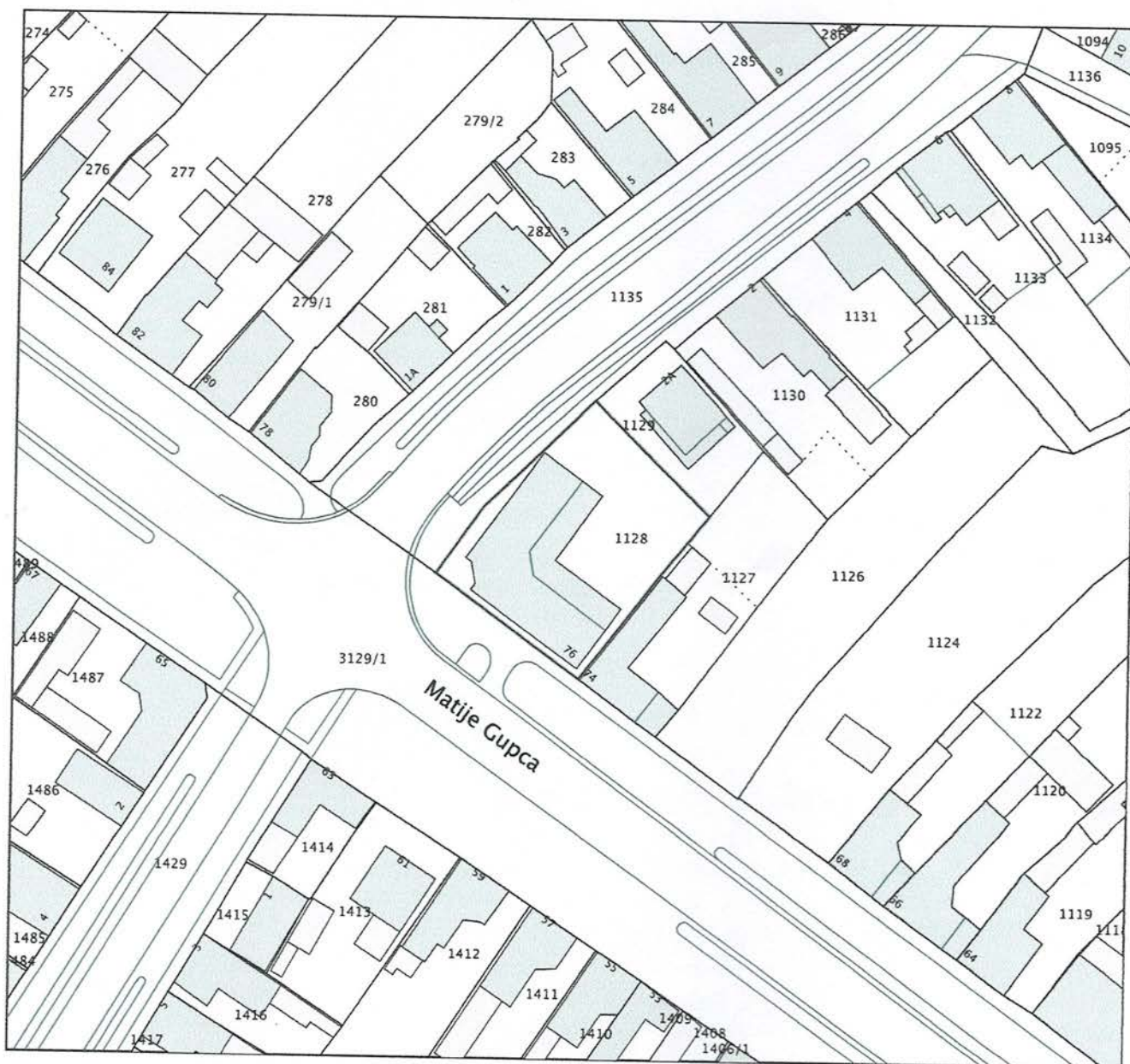
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO

K.o. VALPOVO  
k.č.br.: 1128

KLASA: 938-06/23-01/138  
URBROJ: 541-25-06/5-23-2  
VALPOVO, 05.05.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



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.

Službena osoba: Damir Horvat,  
ovlašteni geodetski referent



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informatički sustav

**Naziv izdavatelja  
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

05.05.2023 10:55

**Serijski broj  
certifikata**

328149265273965767219659991718324311199

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1494052316acdfc1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-



## PRIJEPIS

REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
OSJEČKO – BARANJSKOJ ŽUPANIJI

Ured za prostorno uređenje,  
stambeno – komunalne  
poslove, graditeljstvo i  
zaštitu okoliša Osijek  
ISPOSTAVA VALPOVO

Klasa: UP/I-361-05/01-01/81

Urbroj: 2158-04/4-01-5

Valpovo, 20.09.2001. godine

Ured za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek, Ispostava Valpovo, povodom zahtjeva „Fundator – invest“ d.o.o. Belišće, Stanka Vraza 1, u predmetu izdavanja uporabne dozvole za stambeno – poslovnu građevinu, na temelju članka 73. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj: 52/99. i 75/99.), izdaje

### UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se „Fundator – invest“ d.o.o. Belišće, Stanka Vraza 1, uporaba stambeno - poslovne građevine, a namjena poslovnog prostora: prodavaonica tehničke robe, usko specijalizirane za područje instalacije plina, grijanja, opreme sanitarija i sl. na kčbr. 1128 u Valpovu, M. Gupca 76, k.o. Valpovo.

### Obrazloženje

„Fundator – invest“ d.o.o. Belišće, Stanka Vraza 1, podnio je zahtjev dana 19.07.2001. godine za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole za stambeno - poslovnu građevinu, a namjena poslovnog prostora: prodavaonica tehničke robe, usko specijalizirane za područje instalacije plina, grijanja, opreme sanitarija i sl.

Zaključkom Ureda državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek, Ispostava Valpovo, Klasa: UP/I-361-05/01-01/89, Urbroj: 2158-04/4-01-2 od 20.07.2001. godine, osnovano je Povjerenstvo za tehnički pregled koja je 13.07.2001. godine izvršila pregled predmetne građevine.

Pregledom je utvrđeno da je predmetna građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom izdanom od Ureda državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek, Ispostava Valpovo, Klasa: UP/I-361-03/99-01/253, Urbroj: 2158-04/4-99-2 od 06.10.1999. godine.

U zapisniku od 30.07.2001. godine dano mišljenje da se izda uporabna dozvola za predmetnu građevinu.

Na temelju naprijed navedenog i članka 73. Zakona o gradnji riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja Zagreb.

Žalba se podnosi putem ovog Ureda pismeno ili usmeno na zapisnik ili preporučeno putem pošte u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a plaća se po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama sa 50,00 Kn upravnih biljega.

Upravna pristojba po Tar.br.1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj: 8/96, 97/97, 131/97. i 68/98.) u iznosu od 501,87 Kn.

DOSTAVITI:

1. „Fundator- invest“  
d.o.o., Belišće, S. Vraza 1;
2. Građ. inspekcija  
(po konačnosti);
3. Evidencija, ovdje
4. Pismohrana. -

PO OVLAŠTENJU  
PRIVREMENOG PREDSTOJNIKA  
VODITELJ PODODSJEKA:  
Jadranka Fišer, ing.grad.



ZAVJEROŠTVO PRILJEPIŠA OVJERAVA  
VISELAKJETNIK:

Doim: Šimudvarac - Travica, dipl.ing.grad

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 11.10.2011. godine

Valpovo, 27.11.2011. godine

Potpis:





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

KLASA: UP/I-361-03/13-06/11845

URBROJ: 2158/1-01-13-01/21-15-11 JF

Valpovo, 31. kolovoza 2015. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Osječko-baranjske županije povodom zahtjeva Fundator d.o.o. Valpovo, M. Gupca 76, OIB: 53012855511, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12. i 143/13.), donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se radovi na završenoj, rekonstruiranoj, slobodnostojećoj, **zahtjevnoj** stambeno – poslovnoj (prodavaonica tehničke robe) zgradi, koja je nakon rekonstrukcije, kosog krova, razvedenog tlocrta maksimalne dužine 26,95 m, širine 34,45 m i maksimalne visine 8,40 m, građevinske (bruto) površine 1.204,88 m<sup>2</sup>. s dvije etaže – prizemlje i kat, izgrađena na kčbr. 1128, k.o. Valpovo, u Valpovu, M. Gupca 76, i sadrži dvije funkcionalne jedinice, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj po Alhidada d.o.o. Petrijevcu, J. J. Strossmayera 41, broj: 137-15-EL od 28. svibnja 2015. godine, ovlaštenu geodeta: Želimir Ban, dipl.ing.geod. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj po Izvor d.o.o. projektiranje i nadzor Valpovo, J. J. Strossmayera 12 a, broj: 46/15-L od ožujka 2015. godine, izradio Robert Raff, dipl.ing.arh.
2. Geodetska snimka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
3. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja Mate Pušić, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjera građevinarstva dao je izjavu oznake: 46/15-L od travnja 2015. godine, da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade.
4. Završena zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.
5. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.
6. Rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

### O b r a z l o ž e n j e

Fundator d.o.o. Valpovo, M. Gupca 76, podnio je dana 20. lipnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente:

- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva iz točke 3. izreke ovoga rješenja i

- kopija građevinske dozvole za stambeno – poslovnu zgradu Klasa: UP/I-361-03/99-01/253, Urbroj: 2158-04/4-99-2 od 6. listopada 1999. godine izdana od Ureda za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek, Ispostava Valpovo.

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

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

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

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

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

VIŠI SAVJETNIK  
ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO  
Doina Šimudvarac - Travica, dipt.ing.grad.

#### DOSTAVITI:

1. Fundator d.o.o. Valpovo,  
M. Gupca 76;
2. Oglasna ploča Osječko-baranjske  
županije - osam (8) dana,
3. Evidencija,
4. Arhiva.

#### NA ZNANJE:

- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,  
Građevinska inspekcija – po izvršnosti,
- Grad Valpovo – po izvršnosti,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava  
za mali sliv „Karašica – Vučica“ Donji Miholjac – po izvršnosti
- Ured državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Služba  
za gospodarstvo, Valpovo, Kralja P. Krešimira IV. br.1 – po izvršnosti.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-538/2021-3.  
Osijek, 5. listopada 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – Ispravak i 61/19), povodom zahtjeva pravne osobe STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. iz Valpova, Učka 54, za obavljanje poslova sudskog vještačenja, donosi

### RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da pravna osoba **STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.** iz Valpova, Učka 54, OIB: 66730879124, MBS: 030129576, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

II. Navedena pravna osoba može obavljati vještačenja četiri (4) godine počevši od 10. listopada 2021.

### Obrazloženje

1. Pravna osoba STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. iz Valpova, Učka 54, podnijela je zahtjev za ponovno obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Uvidom u Izvadak iz sudskog registra od 2. rujna 2021. vidljivo je da je u sudski registar upisana tvrtka pod nazivom STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. u Valpovu, Učka 54, s predmetom poslovanja građevinsko vještačenje i procjena nekretnina.

3. Gordana Kaluđer, zaposlena u pravnoj osobi, rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-770/2019-4. od 13. siječnja 2020. imenovana je stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, te su stoga ispunjeni zakonski uvjeti za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravne osobe STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. iz Valpova sukladno čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

4. Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci.

5. *Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine", br. 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

**PREDSJEDNIK SUDA**

**Zvonko Vrban, v.r.**



**Za točnost otpisavka**  
**Josef Lovanović**

**DOSTAVITI:**

1. **STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
Valpovo, Učka 54
2. **Ministarstvo pravosuđa i uprave**
3. **Općinski sud u Osijeku**
4. **Općinski sud u Đakovu**
5. **Arhiva.**

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Marini Ljubičić Knežević u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena djelatnosti, promjena odredbi temeljnog akta po prijedlogu predlagatelja STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Valpovo, Učka 54, MBS 030129576, OIB 66730879124, 5.listopada 2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti, promjena odredbi temeljnog akta subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge, sa sjedištem u Valpovo, Učka 54, u registarski uložak s MBS 030129576, OIB 66730879124, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 5. listopada 2017. godine



Sudski savjetnik

Marina Ljubičić Knežević

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Tt-17/6332-2

MBS: 030129576  
Datum: 05.10.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku STRUGA-GRADNJA j.d.o.o. za  
graditeljstvo i usluge upisuje se:

**SUBJEKT UPISA**

**PREDMET POSLOVANJA:**

\* - procjena nekretnina

**PRAVNI ODNOSI:**

Osnivački akt:

Izjava o izmjeni izjave o osnivanju jednostavnog društva s  
ograničenom odgovornošću od 28.09.2017.godine, u svezi  
dopune djelatnosti.

U Osijeku, 05. listopada 2017.

Sudski savjetnik

Marina Ljubičić Knežević

*Ljubičić Knežević*