

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

NALAZ I MIŠLJENJE



Predmet: **Poslovni broj: Ovr- 5567/-2024-21**
z.k.ul. br.5584, k.o. Valpovo, k.č.br.1077

Ovrhovoditelj: Antun Androić, M. Butkovića 11, Povil, OIB:24953147382
Narcis Ptiček, Trnjanski Nasip 23, Zagreb, OIB:47597471871
Larisa Ciglar Beko, Bohinjska 6, Zagreb, OIB:38006901481

Ovršenik: Vanja Grgec, Trg B.J. Jelačića 20, Osijek, OIB:96331939956
Fran Grgec, I. B. Mažuranića 33, Višnjevac, OIB:30812422516

Valpovo, 26.05.2026.g.

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.
Ivica Strugačevac
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

1.

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

Naručitelj procjene - rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, temeljem prijedloga više sudske savjetnice Nataše-Kovačić-Lovrinčević, a po sucu toga suda Goranu Jokiću u ovršnoj stvari:

-vrhovoditelja: 1. Antun Androić, M. Butkovića 11, Povil, OIB:24953147382
2. Narcis Ptíček, Trnjanski Nasip 23, Zagreb, OIB:47597471871
3. Larisa Ciglar Beko, Bohinjska 6, Zagreb, OIB:38006901481

protiv

ovršenika: 1. Vanja Grgec, Trg B.J. Jelačića 20, Osijek, OIB:96331939956
2. Fran Grgec, I. B. Mažuranića 33, Višnjevac, OIB:30812422516

radi ovrhe na nekretnini ovršenika.

PREDMET VJEŠTAČENJA: utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine prema suvlasničkim omjerima.

- upisanih u z.k.ul.br. 5584 k.o. Valpovo, kč.br. 1077, u naravi kuća, dvorište, ukupne površine 327 m².

Adresa nekretnine:

-Grad i poštanski broj:	31550 Valpovo
-Gradska četvrt	Valpovo
-Tip nekretnine:	kuća prizemnica
-Namjena nekretnine:	stanovanje
-Zemljišnik :	uložak zemljišne knjige
	5584
	poduložak
	//
	Zk.čestica
	1077
Katastarska općina	Valpovo
Katastar	posjedovni list
	//
	k.čestica br:
	//
	katastarska općina
	//
Katnost:	prizemlje
Površina zemljišta(m ²)	327
Površina korisne vrijednosti prostora (m ²)	72,17
Legalitet	uvjerenje izgrađenosti prije 15.02.1968.g.
Odobrenje za građenje	//

2.

Neposredan pristup na javnu prometnicu	da
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata	ne
Godina završetka građenja	1968
Godina adaptacije	2017.g.

Procjenitelj:	Naziv tvrtke	Struga-gradnja j.d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Ivica Strugačevac

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 Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.br. 105/2015) u daljnjem tekstu Pravilnik,
- 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. 59/2020)

ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

-utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5584, k.o. Valpovo, kč.br. 1077.

Predmet procjene: KUĆA ,gospodarske zgrade, dvorište

Dan kakvoće : 20.svibnja, 2026.

Dan vrednovanja : 20.svibanj, 2026.

3.

1. PROCJEMBENE METODE – ODABIR

Metode procjenjivanja – opis

- 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 reprodukcijских 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 ada se poklapa faza izgradnje tj. izvođenja radova sa vremenom izrade procjembenog elaborata, a čija se jedinična cijena uzima u račun kao cijena izgrađenog 1 m² 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
- b) zemljišta objavljenim u objavama-ponudama zemljišta na istim ili sličnim lokacijama.
- c) *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 1m³ prostora nekretnine.
- d) *Troškovi vodnog doprinosa* – određeni su Uredbama o visini vodnog doprinosa koje su u nadležnosti vlade RH.
- e) *Troškovi izrade projektne dokumentacije* do Građevinske dozvole te troškovi provedbe stručnih nadzora nad izgradnjom objekta
- f) *Troškovi ishođenja dozvola za građenje* te sva druga potrebna administrativna davanja i takse koje se moraju podmiriti u ovoj fazi

- g) *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
- h) 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.
- i) *Troškovi izvođenja priključaka na komunalnu infrastrukturu*, koji se određuju na temelju Odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja pružaju te komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost:

Kod slučajeva kada se radi o procjeni starijih objekata, njihova vrijednost se određuje umanjnjem 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 umanjnjem 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.

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, poredbena 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 oprocjenjivane 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. 5584, k.o. Valpovo, Zemljišno knjižnog odjela Valpovo, od dana 20.05.2026.g. geoportal dgu od dana 20.05.2026.g.

ZATEČENO STANJE

-fotografije su snimljene tijekom očevida dan 20.05.2026.

-pristup nekretnini je izravno s javne prometnice

-parcela je priključena na javnu infrastrukturu: električna energija, kanalizacija , plinska instalacija, vodovodna instalacija.

STANJE NEKRETNINE

-Nekretnina se ne koristi , održavana, izvedena adaptacija nekretnine 2017.g.

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

-godina gradnje:	1968 .g.
-godina adaptacije	2017.g.
-katnost građevine:	prizemlje
-namjena po etažama:	stanovanje
-uporaba građevine :	građevina se koristi
-konstrukcija zgrade	
Temelji:	opeka
Nosiva konstrukcija:	prizemlje puna opeka, prijesna opeka
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovište:	drveno dvostrešno
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	demit fasada 8 cm. , sokl xps 3 cm.
Limarija:	pocinčana bojana
Vanjska stolarija:	pvc izvedbe

INTERIJERI

Podovi:	ker. Pločica (kupaonica, terasa) , laminat
Zidovi:	žbukani- bojani
Stropovi:	gipsana ploča, bojana
Unutarnja stolarija;	drvena

INSTALACIJE

Niskonaponska mreža:	da
Vodoopskrba:	da
Odvodnja:	da
Plin:	da
Toplovod:	ne
Telefon:	da
Klimatizacija:	ne
Protupožarni sustav:	ne
Protuprovalni sustav:	ne

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 ²)	VOLUMEN
	Poda (m ²)		korisna (m ²)		
KUĆA					
- prizemlje	62,75	1,00	62,75	68,95	241,32
- terasa	18,84	0,50	9,42	9,42	22,60
SVEUKUPNO:	81,59		72,17	78,37	263,92

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 -KUĆA -TROŠKOVNA METODA

(elementi za izračun nekretnina)

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE (U)**Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:**

Neto korisne površine (NKP)	=	72,17 m ² ,
Bruto površina	=	78,38 m ³
Volumen građevine	=	263,92 m ³
Komunalni doprinos (Kd)	=	2,90 eur/m ³
Vodni doprinos (Vd)	=	1,70 eur/m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ³ ekvivalentnog objekta (JC) *	=	1395,00 eur/m ²

*Pokazatelji troškova građenja – 2025,-1.395,00 eur/m² bruto površine bez pdv-a. Obiteljske kuće jednostavan standard .

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):

jedinična cijena komunalnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Komunalni doprinos (Kd)
2,90 eur/m ³	263,92 m ³	765,36 eur

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):

jedinična cijena vodnog doprinosa	Obujam građevina(OB)	Vodni doprinos (Vd)
1,70 eur/m ³	263,92 m ³	448,66 eur

IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČKA (P):

jedinična cijena priključka	Neto korisna površina	Priključci
30,00 eur/m ²	72,17 m ²	2.165,10 eur

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (Ngv)

Neto korisna površina-NKP	Jedinične cijene ekvivalentnog objekta (JC)	Nova građevinska vrijednost - Ngv
72,17 m ²	1.395,00 eur/ m ²	100.677,17 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	vrlo dobra infrastruktura -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	vrlo dobra infrastruktura - 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	dovoljna infrastruktura -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	dovoljna infrastruktura -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	nedovoljna infrastruktura - 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

FK odabrani faktor

A Lokacija:	3
B zgrada općenito:	4
C stanje zgrade:	3
Odabrani FK:	3,5

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 na više
	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

Starost građevine G 58- 2017.g. adaptacija
 Održivi vijek korištenja 80
 Faktor korištenja Fk 3,5
 Relativna starost (G/OVK) 72,50%
 Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog
 Vijeka iz korištenja tablice Pravilnika o metodama procjene
 vrijednosti nekretnina: 37
 OOVK =37 % x OVK 29,60 %

 Zamjenska starost: (OVK-00VK) 50,40 %
 Linearni otpis= (OVK-00VK) OVK 63 %

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

$$U = 100.677,17 \text{ eur} \times 63 \% = 63.426,62 \text{ eur}$$

Tržišna VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sv)

SV= 37.250,55 eur

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

KUĆA	37.250,55 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA (Kd):	765,36 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA (Vd):	448,66 eur
IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA (P):	2.165,10 eur
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA (TD):	

SVEUKUPNO: 40.629,67 eur

ADAPTACIJA NEKRETNINE 2017.g.

Izvršena adaptacija nekretnine: unutarnjeg prostora, krovišta, fasade, terase.

Adaptacija : 72,17 m² x 550,00 eur/m² = 39.693,50 eur – 25 % amortizacija

iznosi: 29.770,12 eur

SVEUKUPNO kuća, doprinosi ,priklučci: 70.399,79 eur

12.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 2720
 k.o. Valpovo
 Adresa: Valpovo, Ante Starčevića 21
 Površina zemljišta: 442 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN br. 105/15)
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,40 Koeficijent iskorištenosti građevne čestice - k_{ik} 4,00
 Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana je u prostorno-planskoj dokumentaciji.

POREDBA 1

k.č.br. 2814/17
 k.o. Valpovo
 Adresa: D. Sutarića
 Površina zemljišta: 1000 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,4
 Cijena iz ugovora: 15.000,00 €
 Datum ugovora: 04.11.2024.
 Cjenovni blok: Valpovo - građevinsko.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka skupnogrednih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
2229482		
Vrsta nekretnosti		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5445710
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		11.12.2024
Površina u prometu		1.000,00
Vrijednost nekretnosti (ZK)		113.912,50
Vrijednost nekretnosti (EUR)		15.000,00
Datum ugovora		04.11.2024
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanu cijenu • Ostavka		
Status podataka		NE
Cijenovni blok		25
Prihvaćeno namjena cjelokupnog bloka		NE
		NE
PROVEDENA EVALUACIJA		
VALPOVO - 310 - GOSPODARSKO		
12 - UČESTVODSKA NAMJENA - PROIZVODNA		
(PRETEŽNO ZAMATSKA)		

POREDBA 2

k.č.br. 1905/36
 k.o. Valpovo
 Adresa: V. Bukovca
 Površina zemljišta: 720 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,4
 Cijena iz ugovora: 12.000,00 €
 Datum ugovora: 12.06.2024.
 Cjenovni blok: Valpovo - građevinsko.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka skupnogrednih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
3125885		
Vrsta nekretnosti		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5332467
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.07.2024
Površina u prometu		720,00
Vrijednost nekretnosti (ZK)		86.400,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)		12.000,00
Datum ugovora		12.06.2024
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanu cijenu • Ostavka		
Status podataka		NE
Cijenovni blok		25
Prihvaćeno namjena cjelokupnog bloka		NE
		NE
PROVEDENA EVALUACIJA		
VALPOVO - GRAĐEVINSKO		
GP - GRAĐEVINSKO POSREDOVANJE NASELJA		
(LJUBANJE)		

POREDBA 3

k.č.br. 1905/38
 k.o. Valpovo
 Adresa: V. Bukovca
 Površina zemljišta: 720 m²
 Kategorija zemljišta: I. kategorija
 Mjera građevinskog korištenja zemljišta: 0,4
 Cijena iz ugovora: 12.500,00 €
 Datum ugovora: 20.05.2024.
 Cjenovni blok: Valpovo - građevinsko.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka skupnogrednih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
1152771		
Vrsta nekretnosti		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5356867
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.04.2024
Površina u prometu		720,00
Vrijednost nekretnosti (ZK)		94.181,25
Vrijednost nekretnosti (EUR)		12.500,00
Datum ugovora		20.05.2024
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
POREDBA: Za usporedbu svih vrsta zemljišta u istaknutoj cijeni prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno posredstvom.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanu cijenu • Ostavka		
Status podataka		NE
Cijenovni blok		25
Prihvaćeno namjena cjelokupnog bloka		NE
		NE
PROVEDENA EVALUACIJA		
VALPOVO - GRAĐEVINSKO		
GP - GRAĐEVINSKO POSREDOVANJE NASELJA		
(LJUBANJE)		

STATISTICAL SUMMARY : GRADE 10 SCIENCE/PHYSICS/HEALTH AND ENVIRONMENT							
Median mark	Frequency absolute/relative (abs/rel)	Frequency relative/abs. or percentage/abs.	Frequency relative/abs. or percentage/abs.	Frequency relative/abs. or percentage/abs.	Frequency relative/abs. or percentage/abs.	Frequency relative/abs. or percentage/abs.	Frequency relative/abs. or percentage/abs.
1	17,38	6,52	48,152173913	5,21	6,5248	percentage/abs.	percentage/abs.
2	30,49	9,49	69,64934381	9,49	6,5248	percentage/abs.	percentage/abs.
3	25,59	1,53	9,071774777	1,53	6,5248	percentage/abs.	percentage/abs.

<i>Procapra brycei</i> Probst	19,7987
<i>Stenobryce brycei</i>	1,4054
<i>Procapra stenobryce brycei</i>	3,2248
<i>Procapra brycei</i> brycei	1,4787

[illegible]

11.4. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

VII. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja Grada Valpova, Korištenje i namjena površina

MJ: 1:5 000 Br. kart. prikaza: 1 Sl. glasnik Grada Valpova 07/21 i 19/21, 07/22



OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO

Način prostornog plana
VII. IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA VALPOVA

Način kartografskog prikaza
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Simbol	Opis korištenja i namjene površina	Opis korištenja i namjene površina
1	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
2	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
3	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
4	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
5	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
6	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
7	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
8	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
9	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
10	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
11	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
12	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
13	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
14	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
15	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
16	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
17	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
18	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
19	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
20	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
21	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
22	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
23	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
24	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
25	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
26	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
27	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
28	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
29	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
30	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
31	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
32	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
33	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
34	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
35	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
36	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
37	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
38	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
39	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
40	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
41	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
42	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
43	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
44	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
45	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
46	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
47	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
48	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
49	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
50	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
51	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
52	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
53	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
54	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
55	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
56	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
57	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
58	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
59	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
60	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
61	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
62	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
63	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
64	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
65	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
66	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
67	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
68	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
69	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
70	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
71	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
72	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
73	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
74	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
75	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
76	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
77	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
78	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
79	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
80	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
81	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
82	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
83	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
84	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
85	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
86	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
87	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
88	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
89	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
90	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
91	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
92	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
93	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
94	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
95	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
96	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
97	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
98	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
99	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi
100	Stari naseljenostni planovi	Stari naseljenostni planovi

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	MJEŠOVITA NAMJENA
	M1 - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	M2 - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	D - JAVNA I DRUŠTVENA
	D1 - UPRAVNA
	D2 - ZDRAVSTVENA
	D3 - VEŠTAČKA
	D4 - KULTURNA
	D5 - VJESKA
	D6 - VJESKA
	D7 - VJESKA
	D8 - VJESKA
	D9 - VJESKA
	D10 - VJESKA
	D11 - VJESKA
	D12 - VJESKA
	D13 - VJESKA
	D14 - VJESKA
	D15 - VJESKA
	D16 - VJESKA
	D17 - VJESKA
	D18 - VJESKA
	D19 - VJESKA
	D20 - VJESKA
	D21 - VJESKA
	D22 - VJESKA
	D23 - VJESKA
	D24 - VJESKA
	D25 - VJESKA
	D26 - VJESKA
	D27 - VJESKA
	D28 - VJESKA
	D29 - VJESKA
	D30 - VJESKA
	D31 - VJESKA
	D32 - VJESKA
	D33 - VJESKA
	D34 - VJESKA
	D35 - VJESKA
	D36 - VJESKA
	D37 - VJESKA
	D38 - VJESKA
	D39 - VJESKA
	D40 - VJESKA
	D41 - VJESKA
	D42 - VJESKA
	D43 - VJESKA
	D44 - VJESKA
	D45 - VJESKA
	D46 - VJESKA
	D47 - VJESKA
	D48 - VJESKA
	D49 - VJESKA
	D50 - VJESKA
	D51 - VJESKA
	D52 - VJESKA
	D53 - VJESKA
	D54 - VJESKA
	D55 - VJESKA
	D56 - VJESKA
	D57 - VJESKA
	D58 - VJESKA
	D59 - VJESKA
	D60 - VJESKA
	D61 - VJESKA
	D62 - VJESKA
	D63 - VJESKA
	D64 - VJESKA
	D65 - VJESKA
	D66 - VJESKA
	D67 - VJESKA
	D68 - VJESKA
	D69 - VJESKA
	D70 - VJESKA
	D71 - VJESKA
	D72 - VJESKA
	D73 - VJESKA
	D74 - VJESKA
	D75 - VJESKA
	D76 - VJESKA
	D77 - VJESKA
	D78 - VJESKA
	D79 - VJESKA
	D80 - VJESKA
	D81 - VJESKA
	D82 - VJESKA
	D83 - VJESKA
	D84 - VJESKA
	D85 - VJESKA
	D86 - VJESKA
	D87 - VJESKA
	D88 - VJESKA
	D89 - VJESKA
	D90 - VJESKA
	D91 - VJESKA
	D92 - VJESKA
	D93 - VJESKA
	D94 - VJESKA
	D95 - VJESKA
	D96 - VJESKA
	D97 - VJESKA
	D98 - VJESKA
	D99 - VJESKA
	D100 - VJESKA

MJ: 1:5 000 Br. kart. prikaza: 1 Sl. glasnik Grada Valopva 07/21 i 19/21, 07/22

[illegible]

KORIŠTENJE I NAMENA POVRŠNA	
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	MESNOSTI I NAMENA M1 - PRISTUPNO STAMBENA
	MESNOSTI I NAMENA M2 - PRISTUPNO POSLOVNA
	JAVNA I KORISTNA NAMENA D - JAVNA I KORISTNA D1 - UPRAVNA D2 - ZDRAVSTVENA D3 - KULturna D4 - KULturna D5 - VREŠTNA D6 - VREŠTNA I DRUGO
	GOSPODARSKA NAMENA - PRISTUPNO
	GOSPODARSKA NAMENA - PRISTUPNO I POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMENA ZA POMOĆU POK. OPOSREDOVANJE PRISTUPNO
	GOSPODARSKA NAMENA - POSLOVNA K - POSLOVNA I3 - KOMUNALNO - SERVISA
	GOSPODARSKA NAMENA - GOSPODARSKO - TURISTIČKA
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMENA

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVODENJE IZVORA

Odabiru su kupoprodajne cijene onih nekretnine koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno nekretnine na približnoj lokaciji, iste prostorno planske namjene, približne površine, te nekretnine čija kupoprodaja nije starija od četiri godine.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene one nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene.

Nakon „grubog čišćenja“ poredbenih nekretnina za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmet ove procjene.



STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVOD U ZA STATISTIKU

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2025.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **2,9%**. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,8%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Detaljne podatke možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII - Q3 2025 / Q3 2024	VIII - Q3 2025 / Q3 2024	VIII - Q3 2025 / Q3 2024
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	230,07	2,9	13,8
Novi stambeni objekti	165,81	2,6	12,2
Postojeći stambeni objekti	238,99	2,9	14,2
Grad Zagreb ²⁾	257,03	4,9	16,8
Jadran ²⁾	213,36	0,5	9,2
Ostalo ²⁾	222,95	4,0	17,1

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks jest 2015. = 100)

2) Podaci pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^{a)}					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	188,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.4.

datum pristupa: 19. ožujka 2026. god.

Za utvrđivanju općih vrijednosti odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku sukladno članku 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Država:	Republika Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,5 %
Inflacija:	0,90 %
Stopa nezaposlenosti:	10,80 %
Valuta:	Euro (cent)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Županija:	Osiječko - baranjska
Grad:	Valpovo
Općina:	
Površina:	141,2 km ²
Broj stanovnika naselja:	9784 stanovnika
Prometna povezanost:	Cesta, Željeznica.

Tržište nekretnosti u 2025. godinu u Hrvatskoj obilježava stabilan rast prosječnih treznenih cijena na nacionalnoj razini (preko 3.700 €/m² do jeta), ali istovremeno i osjetno usporavanje broja transakcija, uz pad prodaje za oko 13% u prvih devet mjeseci, unatoč državnim poticajima: cijene variraju značajno po regijama, s najvišim cijenama u Dalmaciji i najnižim u Slavoniji.

Ključni trendovi u 2025.:

- Cijene:** Nastavile su rasti, prelazeći 3.700 €/m² do jeta, s najvišim prosjekom u Dalmaciji (blizu 3.900 €/m² krajem godine).
- Prodaja:** Zabilježen je značajan pad broja prodanih nekretnosti u prvih 9 mjeseci (za gotovo 13%), što ukazuje na oprez kupaca.
- Regije:** Dalmacija prednjači u cijenama, dok Slavonija i Baranja imaju najniže cijene (ispod 1.800 €/m²).
- Najam:** Cijene najma prate rast cijena, s najvišim iznosima (preko 16 €/m²) u Dalmaciji i najnižim u Slavoniji.

Razlozi za oprez:

- Unatoč državnim poticajima (povrat poreza, niži PDV) i nižim kamatama, kupci su suzdržani, što utječe na manji broj prodaja.

Ukratko, 2025. je godina polarizacije: cijene rastu, ali se prodaje manje nekretnosti, što upućuje na prilagodbu tržišta.

Gospodarski rast Hrvatske u 2025. godinu je stabilno pozitivan, s procjenama oko 3,1% - 3,2%. Gospodarstvo bilježi kontinuirani rast BDP-a (17-19 kvartala zaredom), dvostruko brže od prosjeka EU-a, uz rast zaposlenosti i rekordnu turističku sezonu. Očekuje se rast životnog standarda, a inflacija je usporila.

Ključni pokazatelji i projekcije:

- Stopa rasta BDP-a:** Predviđa se oko 3,1% do 3,2% za cijelu 2025. godinu.
- Kvartalni rast:** U 2025. zabilježen je rast u Q1 (2,9%) i Q2 (3,4%). Cijene je nastavljen niz pozitivnih kvartala.
- Usporedba s EU-om:** Hrvatska je među najbrže rastućim gospodarstvima u EU, dvostruko brže od prosjeka Unije.
- Zaposlenost:** Rast zaposlenosti očekuje se oko 2,9%.
- Inflacija:** Zabilježeno je usporavanje inflacije, s prosječnom stopom do 2,7%.
- BDP po glavi stanovnika:** Očekuje se značajan rast, dosegnući oko \$26.958.

Ključni pokretači rasta:

- Turizam:** Ostvarene su rekordne turističke sezone.
- Investicije:** Nastavlja se poticanje investicija i poboljšanje životnog standarda.

Izvori:

- Međunarodni monetarni fond (MMF) i Svjetska banka (Worldometers).
- Vlada Republike Hrvatske.
- Hrvatska radiotelevizija (HRT) i Jutarnji list.

Prosječna kupoprodajna cijena (eur/m²): 19,7967

Standardna devijacija: 1,0654

Dvostruka standardna devijacija: 3,2108

Prosječno apsolutno odstupanje: 1,4767

TV-ZEMLJIŠTA : $327 \text{ m}^2 \times 19,80 \text{ eur} / \text{m}^2 = 6.474,60 \text{ eur}$

REKAPITULACIJA

KUĆA + komunalni doprinosi+adaptacija :70.399,79 eur

ZEMLJIŠTE: 6.474,60 eur

SVEUKUPNO: 76.874,39 eur

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):

Tv = $76.874,39 \text{ eur} \times 1,00 \text{ (Kpt) } = 76.874,39 \text{ eur}$

ZAKLJUČAK: mišljenja sam da prometno tržišna vrijednost nekretnine na kč.br. 1077 k.o. Valpovo, , J.J.štrossmayera 13 , Valpovo

iznosi 76.874,39 eur.

VRIJEDNOST NEKRETNINE PREMA SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA:

- Grgec Vanja, Trg B.J.Jelačića 20, Osijek,OIB:96331939956- 2/3 dijela

iznosi:51.249,58 eur

- Grgec Fran, Ivane Brlić Mažuranić 33, Višnjevaca,OIB:30812422516-1/3 dijela

iznosi: 25.624,79 eur

NAPOMENA: na parcele ne postoje gospodarske zgrade -uklonjene.

METODA PROCJENE: nekretnina troškovna metoda , zemljište poredbena 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, 26.05.2026.g.

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.
Ivica Strugačevac
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.05.2026. 08:12

Katastarska općina: 330973, VALPOVO

Broj ZK uložka: 5584

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8060/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1077	70	J.J.ŠTROMAJERA 13 DVORIŠTE KUĆA I GOSP.ZGR-E	327 216 111	KULTURNO DOBRO
		UKUPNO:		327	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 2/3		
	GRGEC VANJA, OIB: 96331939956, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 20, 31000 OSIJEK	
5. Suvlasnički dio: 1/3		
	GRGEC FRAN, OIB: 30812422516, VIŠNJEVAC, IVANE BRLIĆ MAŽURANIĆ 33	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-19747/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU TUŽBE RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI 21.12.2020, i članka 91. i 92. ZZK-a.	
2.1	Zaprimljeno 22.12.2020.g. pod brojem Z-19838/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, STALNE SLUŽBE U VALPOVU 66.REF: P-1028/2020-3 22.12.2020, zabilježuje se spor 66 P-1028/2020.	na 4 (4.1), 5 (5.1)

C

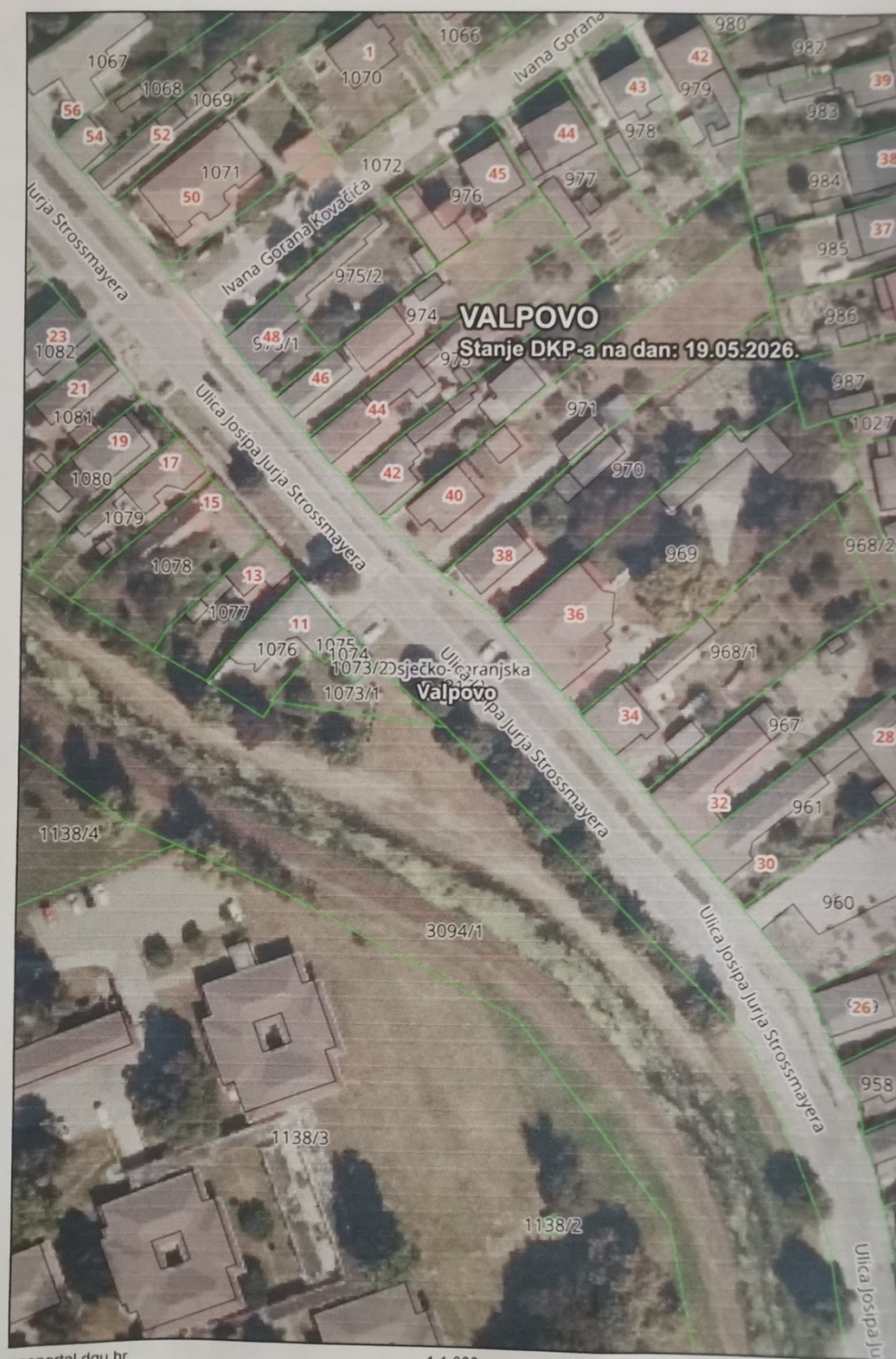
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.01.2020.g. pod brojem Z-359/2020 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST – PRAVO STANOVANJA, UGOVOR O ZASNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI STANOVANJA 07.01.2020, za korist: SKLIZOVIĆ VERA, OIB: 20236583825, VALPOVO, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 13		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 31.12.2024.g. pod brojem Z-21603/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BR. OVR-5567/2024-3 31.12.2024, na nekretnine u A.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (1/3)			
3.1	Zaprimljeno 08.05.2025.g. pod brojem Z-8060/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, OVR-2091/2025-2 08.05.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.150,35 eura, uvećan za zakonske zatezne kamata koje na navedeni iznos teku od 25. ožujka 2025., po kamatnoj stopi sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje kamatna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište kamatna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu 200,00 eura uvećanog za zakonske zatezne kamata koje na navedeni iznos teku od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate, po kamatnoj stopi sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje kamatna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište kamatna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587	3.150,35 EUR	vezano uz B 5 (5.1)
3.2	Zaprimljeno 08.05.2025.g. pod brojem Z-8060/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, uknjiženog zaloga pod poslovnim brojem Z-8060/2025.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.05.2026.



geoportal.dgu.hr
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Kartografski prikaz: HTRS96/TM
Koordinate: HTRS96/TM
Kreirano 20. 05. 2026.





