



## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:** Zemljište na k.č.br.44/1, k.o.Našice  
**Lokacija:** Lovre Matačića, Našice  
**Naručitelj:** GM TRUCK d.o.o. u stečaju  
Lovre Matačića 17, Našice  
**Oznaka procjembenog elaborata:** 7/2025  
**Svrha procjene:** Prodaja  
**Dan vrednovanja nekretnine:** 22.travanj 2025.g.  
**Dan kakvoće nekretnine:** 22.travanj 2025.g.  
**Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina:** Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





**SAŽETAK PROCJENE:**

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Naručilatelj procjene	<b>GM TRUCK d.o.o. u stečaju</b> <b>Ulica Lovre Matića 17, Našice</b>
Adresa nekretnine	Lovre Matića, Našice
Vrsta nekretnine	Zemljište na k. l.br.44/1, k.o.Našice
z.k.ul.br.	5031
poduložak	-
z.k. l.br.	44/1
k.o.	Našice
<b>Površina estice</b>	<b>1281,00 m2</b>
<b>Cijena Eur/m2</b>	<b>0,98 eur/m2</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)</b>	<b>1.250,00 EUR</b>
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	-
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Rezervirani prostor za širenje Grada
Datum vrednovanja	22.4.2025.
Datum kakvoće	22.4.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	189,95
Procjenitelj	Darko Ojvan dipl.ing.građ.



## 2. Imenovanje za sudskog vještaka



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/T-710-03/24-01/215  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 3. lipnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Darka Ojvana, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### **RJEŠENJE**

- I. Darko Ojvan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### **Obrazloženje**

Darko Ojvan, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o položenom stručnom ispitu, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



WB\_JRJ87O06lXtaBh2BrgA



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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



**DOSTAVITI:**

1. Darko Ojvan, Osijek, Bele Bartoka 39
2. Pismohrana-ovdje



WB\_JRJ87006IXtaBh2BrgA





Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2  
Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-205/2021-3  
U Osijeku 26. kolovoza 2021.

Trgovački sud u Osijeku po Nadi Roso, sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave, u predmetu povodom zahtjeva trgovačkog društva RESPECT-ING d.o.o. za inženjering u graditeljstvu, Osijek, Ilirska 27, OIB: 72061576990, radi odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu nekretnina, temeljem čl. 126. i 128. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 126/19), a u vezi s čl. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 - Ispravak 61/19, dalje; Pravilnik), donosi

## RJEŠENJE

I. Odobrava se trgovačkom društvu RESPECT-ING d.o.o. za inženjering u graditeljstvu, Osijek, Ilirska 27, OIB: 72061576990, obavljanje poslova sudskog vještačenja za građevinarstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine, počevši od 26. kolovoza 2021.

## Obrazloženje

1. Trgovačko društvo RESPECT-ING d.o.o. za inženjering u graditeljstvu, Osijek, Ilirska 27, zastupano po zakonskom zastupniku, podnijelo je 20. kolovoza 2021. zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

2. Uz zahtjev za odobrenje (imenovanje) podnositelj je dostavio dokaze iz članka 4. u svezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, kao i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 36. Uredbe o tarifi sudski pristojbi (Narodne novine broj 53/19).

3. Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave utvrdila je da imenovana pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 4. Pravilnika te nema zapreka za odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja.



4. Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

U Osijeku 26. kolovoza 2021.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje  
poslova sudske uprave:  
**Nada Roso**

Dokument je elektronički potpisan:  
**NADA ROSO**

Vrijeme potpisivanja:  
27-08-2021  
09:04:12

OS  
OSUP  
O-TRGOVA RI SED U OSIJEU  
2.5.4.87-113EDNAR33327ADK000013135502  
L-OSUP  
S-ROSO  
OS-NADA  
OS-NADA ROSO



**Uputa o pravnom lijeku:**

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



Broj zapisa: **eb2fe-dc4df**

Kontrolni broj: **01ca7-c9ab6-a50f2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NADA ROSO, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



### **3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)





**4. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje**

Narudžbom klijenta **GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice** potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine za zemljište u površini od 1281 m<sup>2</sup>, na k.č.br.44/1, k.o.Našice na adresi Lovre Matačića, Našice.

Svrha procjene nekretnine je prodaja zemljišta.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 22.travanj 2025.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – procjenjivanog zemljišta na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



## **4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



## **4.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

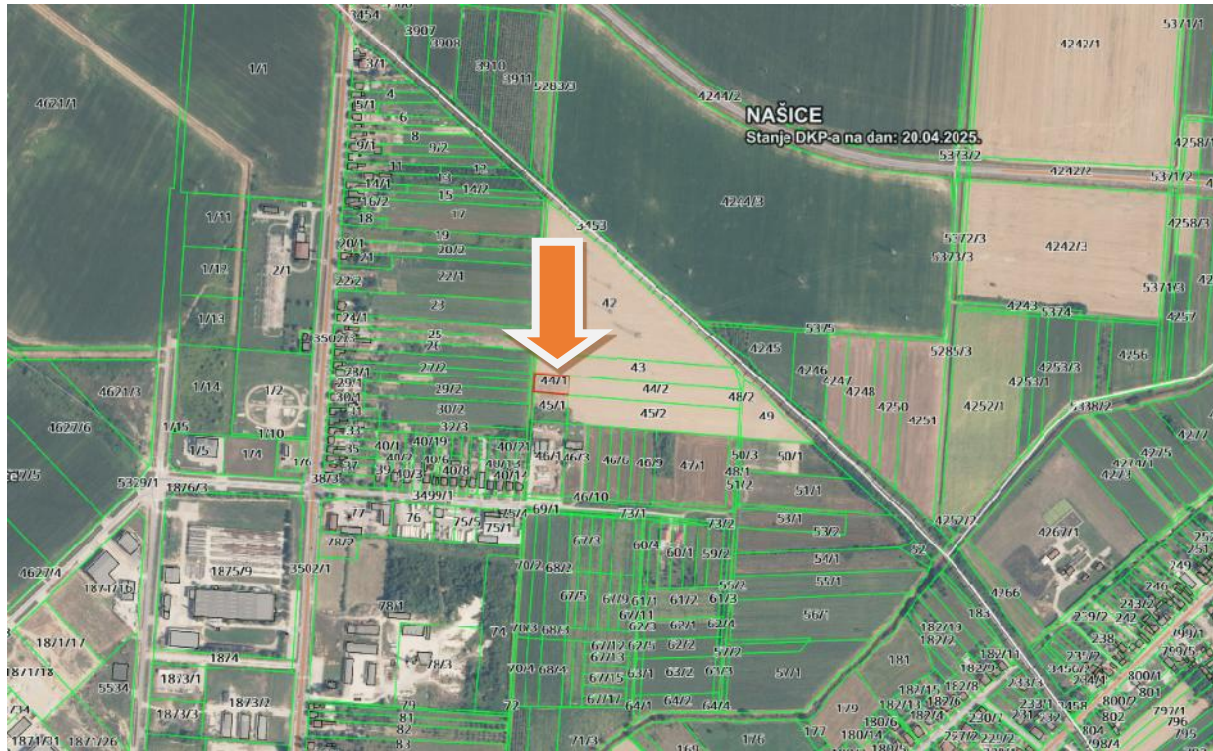
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.



### 4.3. Lokacija i opis

#### MIKROLOKACIJA



Procjenjivana nekretnina, zemljište u površini od 1281 m<sup>2</sup> na k.č.br.44/1, k.o.Našice, nalazi se u Našicama. Ne postoji neposredan kolni pristup na procjenjivano zemljište.

Nekretnina se nalazi u stambeno-poslovnoj zoni, dijelu koje karakteriziraju stambene i poslovne zgrade u neposrednom okruženju s pripadajućim zemljištima.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.





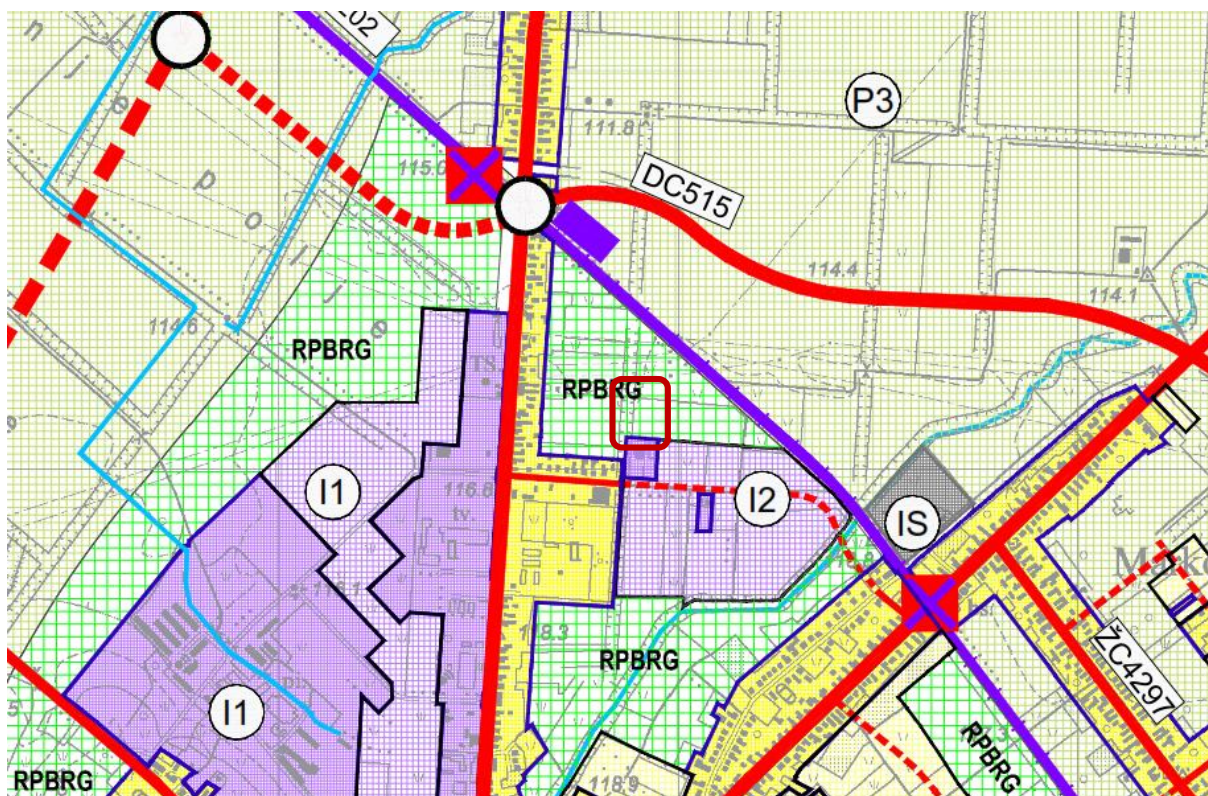
#### 4.4. Identifikacija sa prostorno planskom dokumentacijom:

Za procjenjivanu nekretninu na snazi je:

**V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA NAŠICA** („Službeni glasnik Grada Našica“ broj 8/23.)

Prema Karti 1.0. Korištenje i namjena površina i promet predmetna lokacija nalazi se pod dijelom označenim zelenom i oznakom RPBRG – rezervirani prostor za budući razvoj grada.

Županija:	OSJEČKO-BARANJSKA	Grad:	NAŠICE
Naziv prostornog plana:	V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA NAŠICA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA I PROMET		
Broj kartografskog prikaza:	1.0.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25 000



#### Analiza bitnih obilježja nekretnine

Predmetna lokacija obuhvaćena je Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Našica. Predviđena namjena prostora je RPBRG – rezervirani prostor za budući razvoj grada.





**5. Rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotogra fijama, stvarnim stanjem procenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama**

**5.1.Fotografije zatečenog stanja**





## 5.2. Obilježja okolnih nekretnina

Predmetna procenjivana nekretnina okružena je nekretninama:

1. Sa sjeverne strane na k.č.br.43, k.o.Našice prema upisu u ZK izvadak nalazi se "ARENDA, ORANICA" u vlasništvu privatnih osoba.
2. Sa istočne strane na k.č.br.44/2, k.o.Našice prema upisu u ZK izvadak nalazi se "U MJESTU, ORANICA" u vlasništvu privatne osobe.
3. Sa zapadne strane na k.č.br.41, k.o.Našice prema upisu u ZK izvadak nalazi se "U GRADU, KANAL" u vlasništvu Republike Hrvatske.
4. Sa južne strane na k.č.br.45/1, k.o.Našice nalazi se "ORANICA U MJESTU" u vlasništvu pravne osobe.

Procenjivano zemljište nalaze se u dijelu Našica koji je okružen stambenim i poslovnim zgradama te poljoprivrednim zemljištima.



## **5.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali, te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Služili smo se podacima od dostavljenom od strane naručitelja procjene kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

Prema upisu u Izvadak iz zemljišne knjige na k.č.br.44/1 radi se o „ORANICA U MJESTU“ površine 1281 m<sup>2</sup>.

U naravi predmetno procjenjivano zemljište je neizgrađeno i zatravljeno kao je vidljivo u fotodokumentaciji ove procjene nekretnine.



## **6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost**

Obilježja nekretnine:

- Zemljište se nalazi unutar granica obuhvata Prostornog plana Grada Našica
- Teren je ravan, zatravljen
- Teren je pravilnog pravokutnog oblika
- Nema izgrađenih objekata na zemljištu



## 7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

### Tablica s prikazom indeksa cijena

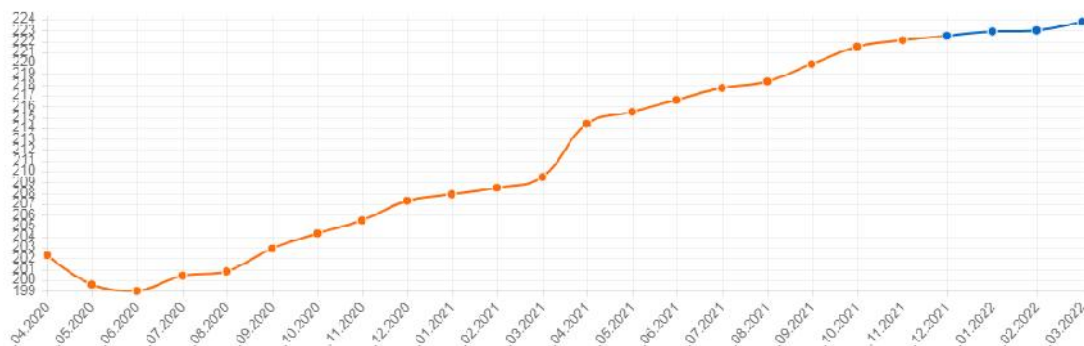
13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

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

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.







## **8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

### **8.1. Baza podataka <https://nekretnine.mgipu.hr>**

Za potrebe ove procjene pretražili smo izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr> te odabrali poredbene nekretnine s najviše sličnih obilježja kao procjenjivana nekretnina.

**Ponuda nekretnina korištenih u izračunu  
poredbenom metodom  
( izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr> )**



## Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Bana Jelačića, Našice

Na k.č.br.3747 , k.o.Našice

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		
Vrijednost atributa		
ID ZKC		1416837
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4453594
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.04.2021
Površina u prometu		2.888,00
Vrijednost nekretnine (KN)		17.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		2.246,86
Datum ugovora		02.04.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VELIMIROVAC - REZERVIRANI PROSTOR
Pretežita namjena cjenovnog bloka		RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA

## Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Adolfa Waldingera, Našice

Na k.č.br.1053 , k.o. Našice

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		
Vrijednost atributa		
ID ZKC		1820285
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4922113
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		10.02.2023
Površina u prometu		3.200,50
Vrijednost nekretnine (KN)		15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.990,84
Datum ugovora		16.11.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MARKOVAC NAŠIČKI - REZERVIRANI PROSTOR 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA



## Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Zrinska ulica, Našice

Na k.č.br.605/2 , k.o.Našice

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1588485
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4649554
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.02.2022
Površina u prometu		1,453,66
Vrijednost nekretnine (KN)		7.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		931,65
Datum ugovora		07.01.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		NAŠICE - REZERVIRANI PROSTOR
Pretežita namjena cjenovnog bloka		RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA



## **9.obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Poštenu vrijednost procjene nekretnine najprimjerenije je iskazati usporedbom sa sličnim nekretninama, sličnog načina izgradnje itd. u blizini predmetne lokacije te smatramo da je ovaj omjer primjenjiv i korektan.

Poredbene nekretnine pokazuju dovoljno podudarnih obilježja: datumi kupoprodaje unutar su četiri godine, zemljišta se nalaze u Našicama kao i procjenjivana nekretnina.



**10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku**

r.b.	Nužni podaci za postupak procjene	Procjenjivano zemljište	POREDBENA ZEMLJIŠTA				
			Zemljište-1	Zemljište-2	Zemljište-3	Zemljište-4	
	<b>Obilježja nekretnine:</b>						
1	Adresa		BANA JELAČIĆA, NAŠICE	ADOLFA WALDINGERA, NAŠICE	ZRINSKA ULICA, NAŠICE		
2	Katastarska općina	NAŠICE	NAŠICE	NAŠICE	NAŠICE		
3	Katastarska čestica	44/1	3747	1053	605/2		
4	Površina katastarske čestice broj 44/1. Izvor: Izvadak iz zemljišne knjige	<b>1281,00 m2</b>	2888,00 m2	3200,50 m2	1453,66 m2		
5	Kupoprodajna cijena (eur)		2.246,86 EUR	1.990,84 EUR	931,65 EUR		
6	Jedinična kupoprodajna cijena (eur/m2)		0,78	0,62	0,64		
7	Dan sklapanja ugovora		02.04.2021.	16.11.2022.	07.01.2022.		
8	Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV		
9	Cjenovni blok		VELIMIROVAC - REZERVIRANI PROSTOR	MARKOVAC NAŠIČKI - REZERVIRANI PROSTOR 2	NAŠICE - REZERVIRANI PROSTOR		
10	Pretežita namjena cjenovnog bloka		RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA	RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA	RPBRG - REZERVIRANI PROSTOR ZA BUDUĆI RAZVOJ NASELJA		
11	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.,st.3. Pravilnika)		DA	DA	DA		
12	Razlog isključenja						
13	<b>MEĐUVREMENSKO IZJED.</b> (čl. 6. i 7. Pravilnika)						
14	Indeks na dan transak. (A)		122,17	146,19	132,32		
15	Indeks na dan vrednov. (B)		189,95	189,95	189,95		
16	Korekcijski faktor = B/A		1,55	1,30	1,44		
17	Međuv. izjedn.c. (eur/m2)		1,21 eur/m2	0,81 eur/m2	0,92 eur/m2		
18	<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>						
19	<b>Izjednačenje kateg. zemlj.</b> (čl. 9. i Prilog 4 Pravilnika)						
20	Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV		
21	Vrijednost u postotcima (%)	100	100	100	100		
22	Korekcijski faktor (Pn/Un)		1,00	1,00	1,00		





## 11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

23	Međuvrem. i interkv. izjednačena cijena (eur/m2)	1,21 eur/m2	0,81 eur/m2	0,92 eur/m2		
24	Kriterij +/-40%					
25	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednač. c. (eur/m2)	0,00	0,00	0,00		
26	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednačenoj cij. (%)	0,00%	0,00%	0,00%		
27	Ulazi u proračun DA/NE (čl.19. Pravilnika)	DA	DA	DA		
28	Validne uspored. nekretn.	1,21 eur/m2	0,81 eur/m2	0,92 eur/m2		
29	Prosječna izjednačena cijena (eur/m2)	,98 eur/m2				
30	Kriterij +/-30% od prosječne cijene					
31	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (eur/m2)	-0,23	0,17	0,06		
32	Relativno odstupanje (%)	-23,52%	17,47%	6,05%		
33	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.1. Pravilnika)	DA	DA	DA		
34	Kriterij dvostrukog standardnog odstupanja					
35	Validne uspored. nekretn.	1,21	0,81	0,92		
36	Prosječna izjednačena cijena (eur/m2)	,98 eur/m2				
37	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (eur/m2)	-0,23	0,17	0,06		
38	Kvadrat apsolut. Odstupanja	0,05	0,03	0,00		
39	Suma kvadrata apsolut. odst.	0,09				
40	Standardna devijacija ( $\sigma$ )	0,21				
41	Dvostruka stan.dev. ( $2\sigma$ )	0,41				
42	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.2. Pravilnika)	DA	DA	DA		
43	Referentne jed. cijene usporednih zemlj. (eur/m2)	1,21	0,81	0,92		
	VZ - Vrijednost zemljišta: Jed. cijene usporednih zemlj. (eur/m2)	1,21	0,81	0,92		
44	Konačna prosječna izjednačena cijena (eur/m2)	,98 eur/m2				
45	Tržišna vrijed. zemlj. (eur)	1.254,49				
46	Zaokruženo (eur)	1.250,00 EUR				



**12. zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja**

## ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetnu nekretninu – zemljišta na adresi Lovre Matačića, Našice na k.č.br.44/1, k.o.Našice.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – **za predmetno zemljište:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
ZAOKRUŽENO (EUR)	1.250,00 EUR

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjenjena vrijednost ne sadrži porez na promet nekretnina.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

**Osijek, 22.travanj 2025.g.**

Izradio:

**Darko Ojvan, dipl.ing.građ.**

**Stalni sudski procjenitelj građevinske struke**





**13. priloge koji bi nepotrebno opterećivali procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine**



- prilog br.13.1: Izvadak iz zemljišne knjige (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 22.03.2025. 11:41

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4221/2024  
Aktivne plombe: Z-6262/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5031

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	44/1	ORANICA U MJESTU			1281	Pripis iz uložka 3592
2.	45/1	ORANICA U MJESTU			1969	Pripis iz uložka 4679
		UKUPNO:			3250	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GM TRUCK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08399139497, UL. LOVRE MATAČIĆA 17, 31500 NAŠICE		
2.4	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-2387/2022  ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA PODNESENA TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU, BROJ: P-DO-39/2022 23.03.2022	na 2 (2.3)
2.5	Zaprimljeno 06.04.2022.g. pod brojem Z-2954/2022  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na rješenje ovog suda poslovni broj Z-2387/2022	na 2 (2.4)
2.7	Zaprimljeno 27.05.2024.g. pod brojem Z-3834/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, BROJ: ST-947/2023-40 24.05.2024	na 2 (2.3), 2 (2.6)
2.10	Zaprimljeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-4221/2024  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ĐAKOVU, STALNA SLUŽBA U NAŠICAMA, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL, BROJ: Z-4221/2024 od 19.08.2024.	na 2 (2.9)



- prilog br.13.2.: Izvod iz katastarskog plana (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



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

Stanje na dan: 22.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. NAŠICE  
k.č.br.: 44/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000







- prilog br.13.3. Posjedovni list (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NAŠICE

Stanje na dan: 22.03.2025. 11:54

**NESLUŽBENA KOPIJA**

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NAŠICE (Mbr. 317390)

Posjedovni list: 4760

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GM TRUCK D.O.O. U STEČAJU, UL. LOVRE MATAČIĆA 17, 31500 NAŠICE, HRVATSKA (VLASNIK)	08399139497

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		44/1	U MJESTU ORANICA	1281 1281	5		
		45/1	U MJESTU ORANICA	1969 1969	5		
Ukupna površina katastarskih čestica				3250			

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



## **- prilog br.13.4.: Izjava procjenitelja**

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

**Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).**

**Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.**

**Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.**

**Za potrebe izrade Procjembenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.**

**Procjenitelj:**

**Darko Ojvan dipl.ing.građ.**

