



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovna građevina sa zemljištem
Lokacija: Lovre Matačića 17, Našice
Naručitelj: GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice

Oznaka procjemenog elaborata: 09/2025
Svrha procjene: Prodaja
Dan vrednovanja nekretnine: 22.travnja 2025.g.
Dan kakvoće nekretnine: 22.travnja 2025.g.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina: Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručilatelj procjene	GM TRUCK d.o.o. u stečaju Lovre Mataića 17, Našice
Adresa nekretnine	Lovre Mataića 17, Našice
Vrsta nekretnine	POSLOVNA GRAĐEVINA - skladište građevinskog materijala s uredima i zemljištem
z.k.ul.br.	4445
poduložak	-
z.k. .br.	46/1
k.o.	Našice
Pripadajuća površina zemljišta	4848,00 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	310,44 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	183.000,00 EUR
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	600,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	186.264,00 €
Legalitet	Nije moguće potvrditi
Akt za građenje	Nije dostavljeno
Akt za uporabu	Nije dostavljeno
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Ne
Neposredan pristup javnom putu	DA - pristup na javnu prometnu površinu na k. .br.46/10 i 3499/2, k.o.Našice, Ulica Lovre Mataića, Našice
Godina izgradnje/prosjekno/	2000
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljeno
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (lokacija zgrade)	Dobra
Katnost zgrade	Prizemlje+kat
Položaj u zgradi	Prizemlje+kat
Dizalo	Ne
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Datum vrednovanja	22.4.2025.
Datum kakvoće	22.4.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	189,95
Procjenitelj	Darko Ojvan, dipl.ing.građ.



Ovlaštenje za sudskog vještaka



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

KLASA: UP/I-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_JR1870061XtaBh2BrgA



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)



1. ZADATAK I UVOD

1.1. ZADATAK

Narudžbom klijenta **GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice**, potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine za poslovnu građevinu sa zemljištem na adresi Lovre Matačića 17, Našice na k.č.br.46/1, k.o.Našice.

1.2. OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja **GM TRUCK d.o.o. u stečaju, Lovre Matačića 17, Našice**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to poslovne građevine sa zemljištem na k.č.br.46/1, k.o.Našice na adresi Lovre Matačića 17, Našice.

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.travnja 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 – poslovne građevine sa zemljištem 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.



2. METODA PROCJENE

2.1. 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 m² 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 uzorčestice. 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.



2.2. 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.

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo Prihodovna pojednostavljena 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).

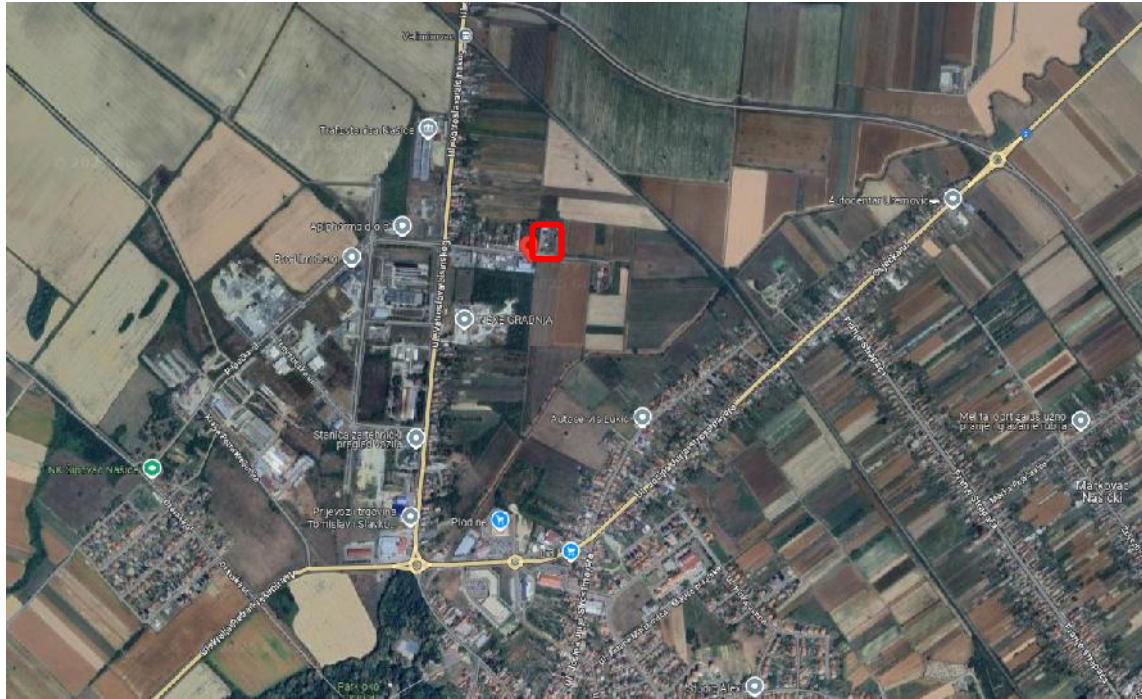
Pri izradi ove procjene nekretnine koristili su se podaci sa izvora <https://nekretnine.mgipu.hr>.



3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija i opis

MAKRO LOKACIJA



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).



MIKRO LOKACIJA



Procjenjivana nekretnina, poslovna građevina sa zemljištem na k.č.br.46/1, k.o.Našice, nalazi se na adresi Lovre Matačića 17, Našice.

Pristup je moguć do neasfaltirane ulice Lovre Matačića na k.č.br.46/10 i 3499/2, k.o.Našice.

Nekretnina se nalazi u gradu Našice koji karakterizira većim dijelom individualna stambena i poslovna izgradnja s pratećim manjim i većim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u mrežu komunalne infrastrukture.

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



3.2. *Dokaz vlasništva*

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom česticom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige: zemljišno-knjižni odjel Našice, zk.ul.br.4445, k.o.Našice za k.č.br.46/1 - vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. *Komentar legaliteta*

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako na predmetnoj nekretnini nema upisa koji se odnosi na legalitet građevine (pogledati u priloženi Izvadak).

U teretnom listu C nema upisanog tereta (pogledati u priloženi ZK izvadak).

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 i evidentirana je korisna površina predmetne nekretnine u iznosu od 310,44 m².

Naručitelj procjene predmetne nekretnine nije dostavio dokumentaciju pomoću koje je moguće potvrditi legalitet predmetne nekretnine.

Prema ranije navedenom izmjeru na očevidu biti će osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine.

Pristup je moguć do asfaltirane ulice Lovre Matačića 46/10 i 3499/2, k.o.Našice.



4. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE

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

Rađeno je kontrolno mjerenje predmetne nekretnine te smo se služili dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

GODINA GRADNJE:	2000.g.
KATNOST GRAĐEVINE:	Prizemlje+kat
NAMJENA:	Poslovna namjena (skladište s uredskim prostorijama)

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Beton
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija od bloke opeke
Međukatna konstrukcija:	Armirano-betonska ploča
Krovište:	Višestrešno, drveno, pokriveno šindrom
Pregradni zidovi:	Blok opeka
Vanjski otvori:	PVC stolarija, IZO stakla
Pročelja:	Završna ukrasna žbuka, „demit“ sistem
Limarija:	Izvedena od pocinčanog lima

Unutarnja obrada

podovi:	Parket i keramičke pločice
zidovi:	Oličeni poludisperzivnim bojama
stropovi:	Oličeni poludisperzivnim bojama
unutarnja stolarija:	Drvena stolarija
oprema:	Standardna za ovaj tip građevine
grijanje:	Plinsko, radijatorima, „kombi“ bojler
klimatizacija:	Da

PRIKLJUČCI NA (prema izjavi predstavnika naručitelja):

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Da** plin: **Da**



5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – POSLOVNE GRAĐEVINE

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Ponudu poslovnih nekretnina u Našicama i okolnim mjestima čine objekti pretežito istog cjenovnog razreda s obzirom na veličinu mjesta.



Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini, Izvadka iz zemljišne knjige, Izvoda iz katastarskog plana i Posjedovnog lista.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih.

7. OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Napravljene su kontrolne izmjere nekretnine kako bi se došlo do potrebnih podataka za izradu procjene nekretnine poredbenom metodom. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijedosti nekretnina.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Nema sukoba interesa.

Predpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno. Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.



Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u cijenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.



PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun KP-a i KVP-a
Prilog br.3	Izračun vrijednosti nekretnine analizom poredbenih zakupa
Prilog br.4	Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat
Prilog br.5	Izvadak iz zemljišne knjige
Prilog br.6	Izvod iz katastarskog plana
Prilog br.7	Posjedovni list
Prilog br.8	Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom i metodom poredbenih zakupa (izvor: https://nekretnine.mgipu.hr)
Prilog br.9	Tablica indeksa cijena
Prilog br.10	Izjava



ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetnu nekretninu – poslovna građevina sa zemljištem na adresi ulica Lovre Matačića 17, Našice na k.č.br.46/1, k.o.Našice.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – **za predmetnu nekretninu:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	182.808,60 EUR
ZAOKRUŽENO	183.000,00 EUR
KORISNA POVRŠINA	310,44 m2
JEDINI NA CIJENA	589,49 EUR/m2

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

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

Osijek, 22.travnja 2025.g.

Izradio:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj građevinske struke





- prilog br. 1: fotodokumentacija













- prilog br. 2: Izračun KP-a i KBP-a

PRILOG BR. 2. - izračun KP-a i KVP-a

GM TRUCK d.o.o. u ste aju
 Lovre Mata i a 17, Našice
 POSLOVNA GRA EVINA - skladište
 gra evinskog materijala s uredima i zemljištem
 Lovre Mata i a 17, Našice

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR				
PROSTORIJA	Visina etaže m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
PRIZEMLJE				
Hodnik	2,83	10,50	1,00	10,50
Ured	2,83	24,40	1,00	24,40
Wc	2,83	2,30	1,00	2,30
Ostava	2,83	3,36	1,00	3,36
Ostava		2,60	1,00	2,60
Spremište	2,83	9,94	1,00	9,94
Skladište	6,30	178,20	0,75	133,65
Nadstrešnica		112,50	0,50	56,25
Sveukupno prizemlje		343,80		243,00
SVEUKUPNO PRIZEMLJE		343,80		243,00
KAT				
Hodnik i stubište		12,12	1,00	12,12
Ured		9,76	1,00	9,76
Ured		20,93	1,00	20,93
Ured		8,36	1,00	8,36
ajna kuhinja		14,21	1,00	14,21
Kupaonica		2,06	1,00	2,06
Sveukupno kat		67,44		67,44
SVEUKUPNO KAT		67,44		67,44
UKUPNO:		411,24		310,44

SAŽETAK	KVP m ²
Prizemlje	243,00
Kat	67,44
UKUPNO:	310,44



- prilog br. 3: Izračun vrijednosti nekretnine

Izračun prihodovnom pojednostavljenom metodom / analizom poredbenih zakupa za poslovni prostor

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA POREDBENIH ZAKUPA											
GM TRUCK d.o.o. u ste aju Lovre Mata i a 17, Našice											
POSLOVNA GRA EVINA - skladište gra evinskog materijala s uredima i zemljištem											
Lovre Mata i a 17, Našice											
ULAZNI PODATCI - POREDBENE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	FRANJE STRAPA A 180, NAŠICE	ULICA JABLANOVA 36, OSIJEK	SV.LEOPOLDA BOGDANA MANDI A 111N, OSIJEK							
	VRSTA NEKRETNINE	PP-Poslovni prostor	PP-Poslovni prostor	PZ-Poslovna zgrada							
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka							
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	75,00	103,78	735,00							
	UGOVORENA MJESE NA NAJAMNINA/ ZAKUPNINA (Kn)	400,00 EUR	500,00 EUR	3.000,00 EUR							
	MJESE NA ZAKUPNINA (Kn/m²)	5,33 EUR/m2	4,82 EUR/m2	4,08 EUR/m2							
	DATUM UGOVORA	16.05.2024.	05.04.2022.	19.09.2024.							
	PVD UKLJU EN	NE	NE	NE							
	CJENOVNI BLOK	NAŠICE - GRA EVINSKO	INDUSTRIJSKA ETVRT - GOSPODARSK O 4	INDUSTRIJSKA ETVRT - GOSPODARSK O 4							
ME UVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE	PRETEŽITA NAMJENA CJENOVNOG BLOKA	GP - IZGRA ENI DIO GRA EVINSKO G PODRU JA	G - GOSPODARSKA NAMJENA	G - GOSPODARSKA NAMJENA							
	IZVOR	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena							
	ULAZI U PRORA UN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJU ENJA IZ USPOREDBE										
	ME UVREMENSKO IZJEDNA AVANJE										
	Indeks na dan transakcije (UN)	180,96	140,80	189,95							
	Indeks na dan vrednovanja (PN)	189,95	189,95	189,95							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,35	1,00							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNA AVANJE										
	Koeficijent prera unavanja veli ine poslovnog prostora u zakupu	0,80	0,80	1,02							
STATISTIKA - PROSJE NA CJENA	Koeficijent prera unavanja položaja poslovnog prostora u zakupu	0,90	0,80	0,80							
	ME UVREMENSKII INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENA JEDINI NA CJENA	4,03 EUR/m2	4,16 EUR/m2	3,33 EUR/m2							
	PROSJE NA IZJEDNA ENA JEDINI NA CJENA:	3,84 EUR/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJE NE CJENE	0,19 EUR/m2	0,32 EUR/m2	-0,51 EUR/m2							
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJE NE CJENE	4,96%	8,32%	-13,27%							
	ULAZI U PRORA UN	DA	DA	DA							
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	4,03 EUR/m2	4,16 EUR/m2	3,33 EUR/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE	0,19 EUR/m2	0,32 EUR/m2	-0,51 EUR/m2							
	RELATIVNO ODSUPANJE	4,96%	8,32%	-13,27%							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,04	0,10	0,26							
STATISTIKA - ODABRANA CJENA	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,40		STANDARDNA DEVIJACIJA	0,45	11,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,89			
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINI NA VRIJEDNOST ZAKUPA	3,84 EUR/m2									

**Izračun poredbenom metodom za zemljište**

r.b.	Nužni podaci za postupak procjene	Procjenjivano zemljište	POREDBENA ZEMLJIŠTA			
			Zemljište-1	Zemljište-2	Zemljište-3	Zemljište-4
	Obilježja nekretnine:					
1	Adresa	LOVRE MATAČIĆA, NAŠICE	LOVRE MATAČIĆA, NAŠICE	PAPUČKA ULICA, NAŠICE	INDUSTRIJSKA ULICA, NAŠICE	
2	Katastarska općina		NAŠICE	NAŠICE	NAŠICE	
3	Katastarska čestica		59/4	1871/16	1871/44	
4	Površina katastarske čestice broj 46/1 . Izvor: Izvadak iz zemljišne knjige	4848,00 m2	1526,00 m2	7175,00 m2	1532,00 m2	
5	Kupoprodajna cijena (EUR)		10.000,00 EUR	50.225,00 EUR	12.469,09 EUR	
6	Jedinična kupop. c. (EUR/m2)		6,55	7,00	8,14	
7	Dan sklapanja ugovora		05.09.2024.	01.03.2023.	23.09.2022.	
8	Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
9	Cjenovni blok		NAŠICE - UZ PRUGU	NASELJE - ŠIPOVAC	NASELJE - ŠIPOVAC	
10	Pretežita namjena cjenovnog bloka		I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	
11	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.,st.3. Pravilnika)		DA	DA	DA	
12	Razlog isključenja					
13	MEĐUVREMENSKO IZJED. (čl. 6. i 7. Pravilnika)					
14	Indeks na dan transak. (A)		189,95	154,22	139,65	
15	Indeks na dan vrednov. (B)		189,95	189,95	189,95	
16	Korekcijski faktor = B/A		1,00	1,23	1,36	
17	Međuv. izjedn.c. (EUR/m2)		6,55	8,62	11,07	
18	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
19	Izjednačenje kateg. zemlj. (čl. 9. i Prilog 4 Pravilnika)					
20	Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
21	Vrijednost u postotcima (%)	100	100	100	100	
22	Korekcijski faktor (Pn/Un)		1,00	1,00	1,00	



23	Međuvrem. i interkvalitat. izjednačena cijena (EUR/m2)	6,55	8,62	11,07		
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.	6,55	8,62	11,07		
29	Prosječna izjednačena cijena (EUR/m2)	8,75 EUR/m2				
30	Kriterij +/-30% od prosječne cijene					
31	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)	2,20	0,13	-2,32		
32	Relativno odstupanje (%)	25,09%	1,45%	-26,54%		
33	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.1. Pravilnika)	DA	DA	DA		
34	Kriterij dvostrukog standardnog odstupanja					
35	Validne uspored. nekretn.	6,55	8,62	11,07		
36	Prosječna izjednačena cijena (EUR/m2)	8,75 EUR/m2				
37	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)	2,20	0,13	-2,32		
38	Kvadrat apsolut. Odstupanja	4,82	0,02	5,39		
39	Suma kvadrata apsolut. odst.	10,23				
40	Standardna devijacija (σ)	2,26				
41	Dvostruka stan.dev. (2σ)	4,52				
42	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.2. Pravilnika)	DA	DA	DA		
43	Referentne jed. cijene usporednih zemlj. (EUR/m2)	6,55	8,62	11,07		
	VZ - Vrijednost zemljišta: Jed. cijene usporednih zemlj. (EUR/m2)	6,55	8,62	11,07		
44	Konačna prosječna izjednačena cijena (EUR/m2)	8,75 EUR/m2				
45	Tržišna vrijed. zemlj. (EUR)	42.412,79				
46	Zaokruženo (EUR)	42.400,00 EUR				



- prilog br. 4: Procjena tržišne vrijednosti - Rezultat

PRILOG 4. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT				
GM TRUCK d.o.o. u ste aju Lovre Mata i a 17, Našice				
POSLOVNA GRA EVINA - skladište gra evinskog materijala s uredima i zemljištem				
Lovre Mata i a 17, Našice				
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2025		
GODINA IZGRADNJE (prosje no)		2000		
Starost objekta (G):		25 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		60 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		35 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada op enito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3	2	1	
Odabrani faktor korištenja:		3		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		41,67%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		48,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		29 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESE NA		3,84 EUR/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%		
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, -1,0%		-1,00%	
- Kvaliteta gra evine:	Prosje na: 0.0 %		0,00%	
- Gospodarska situacija:	Naro ito loša: do +1.0 %		1,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%	
PRILAGO ENA KAMATNA STOPA		6,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%		
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		60 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VUEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		29 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13,59		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,185		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRA UN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
POVRŠINA, m2		310,44 m2		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		14.306,55 EUR		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.430,65 EUR		
ISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		12.875,89 EUR		
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		174.983,39 EUR		
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA		42.400,00 EUR		
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		7.825,21 EUR		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 EUR		
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		182.808,60 EUR		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 EUR	
Utjecaj zaga enja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 EUR	
UKUPNO ODBICI			0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			182.808,60 EUR	
ZAKRUŽENO			183.000,00 EUR	



- prilog br. 5: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE
Stanje na dan: 21.04.2025. 12:11

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4445

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	46/1	POSLOVNA GRAĐEVINA - SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA SA UREDIMA, EKONOMSKO DVORIŠTE UL. L. MATAČIĆA			4848	
		UKUPNO:			4848	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
GM TRUCK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08399139497, UL. LOVRE MATAČIĆA 17, 31500 NAŠICE		
3.3	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-2386/2022 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA PODNESENA TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU, BROJ P-DO-39/2022 23.03.2022	na 3 (3.2)
3.4	Zaprimljeno 06.04.2022.g. pod brojem Z-2969/2022 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protiv rješenja ovog suda broj Z-2386/2022	na 3 (3.2)
3.6	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 3 (3.2), 3 (3.5)
3.9	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 3 (3.8)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2025.



- prilog br. 6: Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 21.04.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NAŠICE
k.č.br.: 46/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





- prilog br. 7: Posjedovni list



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

Stanje na dan: 21.04.2025. 12:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NAŠICE (Mbr. 317390)

Posjedovni list: 3779

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
		46/1	UL. Lovre Matačića	4848	56		
			EKONOM.DVORIŠTE	4461			
			KUĆA I 2 ZGR	387			
Ukupna površina katastarskih čestica				4848			

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



- **Prilog br.8: Ponuda nekretnina korištenih u izračunu analizom poredbenih zakupa (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)**

Poredbeni zakupi

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Franje Strapača 180, Našice

K.č.br.307/1 , k.o.Našice

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		2216740
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.11.2024
Površina u prometu		75,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.013,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		400,00
Datum ugovora		16.05.2024
POREZI:		
	• 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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Ulica jablanova 36, Osijek

K.č.br.10781/5 , k.o.Osijek

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1743998
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.09.2022
Površina u prometu		103,78
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.782,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		500,00
Datum ugovora		05.04.2022
POREZI:		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA



Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Sv.Leopolda Bogdana Mandića 111N, Osijek

K.č.br.10781/18, k.o.Osijek

Informacije		
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2187947
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PIN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.10.2024
Površina u prometu		735,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		22.603,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		3.000,00
Datum ugovora		19.09.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA



Poredbena zemljišta

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Lovre Matačića, Našice

Na k.č.br.59/4 , k.o. Našice

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		2221593
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5433862
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.11.2024
Površina u prometu		1.526,00
Vrijednost nekretnine (KN)		75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		05.09.2024
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		NAŠICE - UZ PRUGU
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA

Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Papučka ulica, Našice

Na k.č.br.1871/16 , k.o. Našice

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1897974
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4990934
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.05.2023
Površina u prometu		7.175,00
Vrijednost nekretnine (KN)		378.420,26
Vrijednost nekretnine (EUR)		50.225,00
Datum ugovora		01.03.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		NAŠICE - ŠIPOVAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Industrijska ulica

Na k.č.br.1871/44 , k.o. Našice

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1770265
Datum pregleda		21.4.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4854992
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.10.2022
Površina u prometu		1.532,00
Vrijednost nekretnine (KN)		93.750,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		12.469,09
Datum ugovora		23.09.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		NAŠICE - ŠIPOVAC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



- prilog br.9: Tablica indeksa

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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



- prilog br.10: 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, ovlaštenu 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.

