

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG ODLUKE O IZMJENI ODLUKE O RASPISIVANJU I NAČINU
PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

Valpovo, lipanj 2025. godine

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

IZVJESTITELJ: MARKO VUKSANIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
I DRUŠTVENE DJELATNOSTI**

KLASA: 940-01/25-01/4

URBROJ: 2158-7-5-25-8

Valpovo, 30. lipnja 2025. godine

**GRAD VALPOVO
GRADONAČELNIK**

PREDMET:Obrazloženje uz prijedlog **ODLUKE O IZMJENI ODLUKE O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA**
- dostavlja se.

Poštovani,

Dana 09. travnja 2025. godine Grad Valpovo zaprimio je **Pismo namjere tvrtke EM TEHNOLOGIJA d.o.o. za ekologiju i zaštitu okoliša iz Valpova, Bana Josipa Jelačića 69, 31 550 Valpovo, OIB: 92280374275**, za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uložka: 4034, označenog kao k.č.br. 2787/7, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (ORANICA), ukupne površine 5.609 m², u k.o. Valpovo.

U predmetnom Pismu namjere navode kako je tvrtka EM TEHNOLOGIJA d.o.o. za ekologiju i zaštitu okoliša iz Valpova, Bana Josipa Jelačića 69, 31 550 Valpovo, OIB: 92280374275, osnovana 2006. godine te da im je osnovna djelatnost sanitarna djelatnost vezana uz zaštitu okoliša i unapređenje kvalitete stanja u okolišu. Trenutno zapošljavaju osam (8) djelatnika.

Na predmetnom građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova za koje su i podnijeli pismo namjere planiraju izgraditi proizvodni pogon, skladišni te izložbeni prostor za AdBlue proizvode.

Kroz distribuciju i pakiranje AdBlue proizvoda angažirani su od 2019. godine nakon što su ishodili sve potrebne certifikate. Predmetni proizvodi koriste se za smanjenje emisije ispušnih pinova namijenjenih svim potrošačima dizel goriva 5. i 6. generacije.

Financijska sredstva za realizaciju planirane investicije planiraju osigurati iz vlastitih izvora te iz kreditnih sredstva.

U predmetnom pismu namjere naveli su da žele kupiti građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Valpova pod istim uvjetima kao što su kupili i nekretninu gdje se trenutno nalaze.

Uz pismo namjere dostavili su i presliku Rješenja o produženju važenja Građevinske dozvole, izdane od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-363-03/24-01/000412, URBROJ: 2158-16/41-24-0003, od 10. lipnja 2024. godine, Potvrdu o pravomoćnosti Rješenja, izdanog od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-363-03/24-01/000412, URBROJ: 2158-16/41-24-0004, od 27. lipnja 2024. godine te Izvod iz Glavnog arhitektonskog projekta izrađenog od strane tvrtke IZVOR-ING d.o.o. za građenje, nadzor i projektiranje, Josipa Jurja Strossmayera 5, 31 550 Valpovo.



Predmetna katastarska čestica nalazi se u Zoni gospodarsko poslovne namjene K-VI uz obilaznicu Grada Valpova, a gdje je Urbanističkim planom uređenja Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 11a/03, 8/10, 8/11-ispravak, 4/14, 10/14, 8/15, 6/20, 8/20-pročišćeni tekst, 3/22, 7/22 i 8A/22-pročišćeni tekst) kao korištenje i manjena prostora propisana Gospodarska namjena – poslovna, K - poslovna, K3- komunalno – servisna.

Člankom 35. stavak 2. **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17; u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu) propisano je da stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 391. stavak 1. navedenog Zakona o vlasništvu, propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 48. stavak 1. točkom 5. **Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi** („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20; u daljnjem tekstu: Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi), propisano je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Stavkom 2. istog članka propisano je da u slučaju iz stavka 1. točke 5. ovog članka općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

Stavkom 3. istog članka propisano je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovog članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Gradsko vijeće Grada Valpova na 37. sjednici, održanoj dana 25. rujna 2024. godine, na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/20, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22), donijelo je **Odluku o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24; u daljnjem tekstu: Odluka).

Navedenom Odlukom propisuju se ovlasti i postupanje tijela Grada Valpova nadležnih za raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada, stjecanje građevinskog zemljišta te vođenje evidencije građevinskog zemljišta.

Člankom 13. Odluke je propisano da Grad može prodati građevinsko zemljište u svom vlasništvu i/ili suvlasništvu kada mu to zemljište nije potrebno radi izgradnje objekata javne i društvene namjene, odnosno u svrhu ostvarivanja nekog javnog interesa te u drugim slučajevima, a sve prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i prostorno uređenje.



Osim načina prodaje iz prethodnog stavka fizičke i pravne osobe se, pisanim putem, mogu obratiti nadležnom upravnom tijelu Grada Valpova iskazujući svoju namjeru za kupnju.

Grad neće prodavati građevinsko zemljište ukoliko se u prethodnom postupku utvrdi da je isto predmetom naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ili ako postoji sudski spor vezano za vlasništvo nad građevinskim zemljištem, sve do pravomoćnog okončanja istih.

Trošak procjene odnosno vrijednost procjembenog elaborata tržišne cijene zemljišta snosi podnositelj pisma namjere (ukoliko je postupak prodaje pokrenut temeljem pisma namjere), temeljem prethodno zaključenog sporazuma.

Člankom 14. Odluke je propisano da se građevinsko zemljište prodaje na temelju javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici i bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) kada je to propisano zakonom.

Nakon što sudski vještak ili sudski procjenitelj provede vještačenje i utvrdi tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta procjembenim elaboratom, a sukladno odredbama članka 9. navedene Odluke, odluku o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja, odnosno neposrednoj pogodbi te utvrđivanju početne cijene donosi nadležno tijelo.

Gradsko vijeće Grada Valpova na 37. sjednici, održanoj dana 25. rujna 2024. godine, na temelju članka 11. stavak 2. Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva („Narodne novine“ br. 29/02, 63/07, 53/12, 56/13 i 121/16), članka 4. i 10. Zakona o državnim potpora („Narodne novine“ br. 47/14 i 69/17) te u svezi s odredbama Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. godine o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore („Službeni list Europske unije“ L 2023/2831, 15.12.2023.), donijelo je **PROGRAM POTICAJA I OLAKŠICA INVESTITORIMA U GOSPODARSKE ZONE NA PODRUČJU GRADA VALPOVA** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24; u daljnjem tekstu: Program).

Navedenim Programom uređuje se postupak i način davanja poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova s ciljem privlačenja domaćih i stranih investitora, stvaranja novih radnih mjesta, razvitka gospodarskih zona, podizanja konkurentnosti malog i srednjeg poduzetništva, smanjenje nezaposlenosti, osiguranje kvalitetnog okružja za razvoj i djelovanje gospodarskog sektora i dr.

Ovim Programom utvrđuju se sljedeće mjere poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova:

1. Mjera - Osnivanje prava građenja uz povlaštene naknade;
2. Mjera - Prodaja građevinskog zemljišta uz povlaštenu cijenu;
3. Mjera - Olakšice pri plaćanju komunalnog doprinosa;
4. Mjera - Olakšice pri plaćanju komunalne naknade.

S obzirom na to da se predmetno Pismo namjere odnosi na kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova u nastavku je dano objašnjenje **2. Mjere – Prodaja građevinskog zemljišta uz povlaštenu cijenu.**

Grad Valpovo može prodati građevinsko zemljište u svojem vlasništvu i/ili suvlasništvu kada mu to zemljište nije potrebno radi izgradnje objekata javne i društvene namjene, odnosno u svrhu ostvarivanja nekog javnog interesa te u drugim slučajevima, a sve prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i prostorno uređenje.

Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova provodi se isključivo putem javnog natječaja u skladu s važećom Odlukom o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova i važećim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Početna cijena prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova utvrđuje se sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova, odluku o prodaji građevinskog zemljišta donosi nadležno tijelo (Gradonačelnik Grada Valpova,



odnosno Gradsko vijeće Grada Valpova), na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova.

U slučaju prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova bitna sastavnica ugovora o kupoprodaji je odredba o uknjižbi prava nazadkupnje predmetnog zemljišta od strane Grada Valpova na rok do 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji pod istim uvjetima, s ugovorenom zabranom opterećenja i otuđenja u navedenom roku.

Rokovi vezani za pravo nazadkupnje predmetnog zemljišta mogu se produžiti ako Grad Valpovo svojim postupanjem ili propuštanjem postupanja dovede investitore u situaciju da ugovorene obaveze i rokove ne mogu ispoštovati ili su takvi razlozi uzrokovani višom silom. Vrijeme produženja rokova mora biti razmjerno vremenu u kojem je investitor/kupac bio onemogućen ispunjavati ugovorene obveze zbog postupanja ili propuštanjem postupanja Grada Valpova ili iz razloga više sile. Odluku o produženju rokova donosi predstavničko tijelo Grada Valpova.

U slučaju prodaje građevinskog zemljišta **u gospodarskim zonama na području grada Valpova u svrhu gradnje građevina PROIZVODNE NAMJENE**, investitor stječe mogućnost korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova i to na način da se cijena građevinskog zemljišta koja je postignuta nakon provedenog postupka javnog natječaja umanjuje u sljedećim situacijama:

1. Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 75% ako investitor na dan podnošenja pisma namjere za kupovinu građevinskog zemljišta ima zaposleno na neodređeno vrijeme više od 100 osoba koji imaju prijavljeno prebivalište na području grada Valpova najmanje godinu dana.
2. Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 50% ako se investitor obveže da će zadnjeg dana roka od 60 mjeseci od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora od ukupnog broja zaposlenih osoba najmanje njih 80% imati prijavljeno prebivalište na području grada Valpova najmanje godinu dana (minimalan broj zaposlenih osoba je 20).

Investitor se u slučaju umanjivanja cijene građevinskog zemljišta za 50% obvezuje najkasnije do zadnjeg dana roka od 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova dostaviti nadležnom tijelu Grada Valpova službenu dokumentaciju na temelju koje je moguće utvrditi da od ukupnog broja zaposlenih osoba najmanje njih 80% ima prijavljeno prebivalište na području grada Valpova najmanje godinu dana. U protivnom mora izvršiti povrat svih primljenih potpora Grada po ovoj Mjeri.

Konačna kupovna cijena građevinskog zemljišta u gospodarskim zonama na području grada Valpova, uz korištenje svih poticaja i olakšica po ovoj Mjeri ne može biti manja od **2,12 EUR/m²**.

Najkasnije do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova, investitor je obavezan prikupiti svu potrebnu dokumentaciju za gradnju, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu, izgraditi objekt u potpunosti, ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te započeti s radom gospodarskog objekta proizvodne namjene sukladno Poslovnom planu kojeg je dužan dostaviti uz prijavu na javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta.

Člankom 24. Programa propisano je da predstavničko tijelo Grada Valpova može donijeti i drugačiju odluku o dodjeli poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova iz članka 6. ovog Programa, ali samo u iznimnim situacijama ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana grada Valpova.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, na odgovarajući način se primjenjuju pravila o potporama male vrijednosti sukladno Uredbi Komisije (EU) br. 2023/2831.

Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu pokrenuo je propisani postupak izrade procjembenih elaborata tržišne vrijednosti nekretnina koje su slobodne za raspolaganje u gospodarskim zonama Grada Valpova, kao i postupak izrade procjembenih elaborata osnivanja prava građenja na predmetnim nekretninama.



Sukladno navedenom postupku, od strane ovlaštenog procjenitelja vrijednosti nekretnina Andrije Mikičića, dipl.ing.građ., iz Donjeg Miholjca, Ivana Gorana Kovačića 8, 31 540 Donji Miholjac, dana 09. siječnja 2025. godine izrađen je procjembeni elaborat, pod brojem PVN- 24-69-4, za sve slobodne nekretnine koje se nalaze u zoni gospodarsko poslovne namjene K-VI uz obilaznicu Valpova.

Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, izdalo je Gradu Valpovu Mišljenje o usklađenosti Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti, oznake PVN-24-69-4, od 09. siječnja 2025. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/3, URBROJ: 2158-05-25-8, od 25. veljače 2025. godine.

Temeljem izrađenog Procjembenog elaborata tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uložka: 4034, označene kao k.č.br. 2787/7, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (ORANICA), ukupne površine 5.609 m², u k.o. Valpovo, utvrđena je u ukupnom iznosu od **48.700,00 EUR** (bez zakonom propisanog poreza).

Nastavno na članak 13. stavak 4. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova, dana 10. travnja 2025. godine, zatražio je službeno očitovanje od strane nadležnog tijela Osječko-baranjske županije je li predmetno zemljište predmetom naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ili ako postoji sudski spor vezano za vlasništvo nad građevinskim zemljištem, sve do pravomoćnog okončanja istih.

Dana 10. travnja 2025. godine zaprimljeno je očitovanje Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, pod brojčanom oznakom KLASA: 942-01/25-01/47, URBROJ: 2158-19/21-25-2, u kojem je navedeno da je za predmetnu nekretninu podnesen zahtjev prijašnjih vlasnika za povrat sukladno odredbama važećeg Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Grad Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327, zastupan po gradonačelniku Leonu Žulju i Georg Pereira Arnstein, Schloss Roteheturn, A-9701, Rotheturn, Austrija, OIB: 63540940694, dana 06. prosinca 2016. godine zaključili su **SPORAZUM** kojim je utvrđeno da gospodin Pereira pred Uredom državne uprave u Valpovu vodi postupak povrata imovine sukladno odredbama Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, koji nije pravomoćno okončan. Predmetni Sporazum ovjeren je od strane javnog bilježnik Ružice Gagro iz Valpova, Trg kralja Tomislava 10, 31 550 Valpovo, broj: OV-8107/2016, od 16. prosinca 2016. godine i od strane javnog bilježnika Anice Hukelj iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I, 10 000 Zagreb, broj: OV-15310/16, od 09. prosinca 2016. godine (u daljnjem tekstu: Sporazum).

Potpisom navedenog Sporazuma, sporazume strane usuglasile su se da Grad Valpovo ima potrebu koristiti predmetne nekretnine za potrebe daljnjeg razvoja gospodarskih zona Grada Valpova, a ukoliko se u postupku povrata utvrdi da iste na dan stupanja na snagu Zakona o naknadi nisu bile privedene namjeni te bi se stoga trebale vratiti gosp. Pereiri, Grad Valpovo se obvezao istog obešteti bilo isplatom novčane naknade ili prijenosom u vlasništvo druge nekretnine u vlasništvu Grada Valpova.

Uvidom u navedeni Sporazum utvrđeno je da su sastavni dio istog i katastarske čestice označene kao k.č.br. 2787/7 i 2787/8 (od koji je nastala nova katastarska čestica označena kao k.č.br. 2787/7), u k.o. Valpovo.

Predmetna nekretnina navedena je u Rješenju izdanom od strane Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-943-01/16-01/4, URBROJ: 2158-15-05/1-19-38, od 30. siječnja 2019. godine te za istu nije utvrđena mogućnost naturalnog povrata prijašnjem vlasniku. Navedeno rješenje potvrđeno je i presudom Upravnog suda u Osijeku pod brojem Us-I-41/2022-26, od 03. srpnja 2024. godine.

Ujedno, odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova, dana 10. travnja 2025. godine, zatražio je službeno očitovanje od strane Službe za financije i proračun Grada Valpova o nadležnom tijelu za raspolaganje predmetnom nekretninom u vlasništvu Grada Valpova, s obzirom na tržišnu cijenu utvrđenu na temelju izrađenog procjembenog elaborata.



Dana 11. travnja 2025. godine od strane Službe za financije i proračun Grada Valpova zaprimljeno je službeno očitovanje, na temelju kojeg je utvrđeno da 0,5 % prihoda bez primitaka u 2024. godini iznosi 44.792,39 EUR, odnosno 337.488,26 kn te da do tog pojedinačnog iznosa raspolaže Gradonačelnik Grada Valpova, a sve što je iznad navedenog iznosa nadležnost je predstavničkog tijela.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova, na trideset i prvoj (31) sjednici, koja je održana dana 11. travnja 2025. godine, razmatralo je dostavljeno Pismo namjere tvrtke EM TEHNOLOGIJA d.o.o. za ekologiju i zaštitu okoliša iz Valpova, Bana Josipa Jelačića 69, 31 550 Valpovo, OIB: 92280374275, od 09. travnja 2025. godine, za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uložka: 4034, označenog kao k.č.br. 2787/7, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (ORANICA), ukupne površine 5.609 m², u k.o. Valpovo te je sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te odredbama Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova, jednoglasno donijelo zaključak na temelju kojeg se predlaže Gradonačelniku Grada Valpova da predmetno Pismo namjere uputi na razmatranje i usvajanje Gradskom vijeću Grada Valpova sa ciljem donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja za predmetnu nekretninu.

Nastavno na gore navedeno, Gradsko vijeće Grada Valpova na 44. sjednici, koja je održana dana 14. travnja 2025. godine, na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22) i članka 14. stavak 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) te na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova sa trideset i prve (31) sjednice, koja je održana dana 11. travnja 2025. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/22-02/4, URBROJ: 2158-7-2-25-65, donijelo je **ODLUKU O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 05/25).

Dana 22. travnja 2025. godine Grad Valpovo zaprimio je od strane tvrtke NOVO projekt d.o.o. iz Osijeka, Delnička 2C, 31 000 Osijek, OIB: 97370974218, Očitovanje o procjembenim elaboratima na koje je Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije izdalo Gradu Valpovu Mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/3, URBROJ: 2158-05-25-8, od 25. veljače 2025. godine.

U navedenom očitovanju te dostavljenom konačnom Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti, oznake PVN-24-69-4, od 09. siječnja 2025. godine, a koji je izrađen od strane ovlaštenog procjenitelja vrijednosti nekretnina Andrije Mikičića, dipl.ing.građ., iz Donjeg Miholjca, Ivana Gorana Kovačića 8, 31 540 Donji Miholjac, utvrđeno je da tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uložka: 4034, označene kao k.č.br. 2787/7, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (ORANICA), ukupne površine 5.609 m², u k.o. Valpovo, iznosi **47.700,00 EUR** (bez zakonom propisanog poreza).

Nastavno na gore navedeno, izrađen je prijedlog Odluke o izmjeni Odluke o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova te Vas molimo da predmetnu Odluku uputite na razmatranje i usvajanje Gradskom vijeću Grada Valpova.

S poštovanjem,

PROČELNIK:

Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



MARKO VUKSANIĆ
HR-95790502061



Elektronički potpisano: 30.06.2025T09:37:50 (UTC:2025-06-30T07:37:50Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 74f9c7e5-f4a4-4f08-80cd-655b63d9da3b



GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA na 44. sjednici, koja je održana dana 14. travnja 2025. godine, na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22) i članka 14. stavak 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) te na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova sa trideset i prve (31) sjednice, koja je održana dana 11. travnja 2025. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/22-02/4, URBROJ: 2158-7-2-25-65, donijelo je sljedeću

O D L U K U

O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

Članak 1.

Gradsko vijeće Grada Valpova prihvaća Pismo namjere tvrtke **EM TEHNOLOGIJA d.o.o. za ekologiju i zaštitu okoliša iz Valpova, Bana Josipa Jelačića 69, 31 550 Valpovo, OIB: 92280374275**, od 09. travnja 2025. godine, za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uložka: 4034, označenog kao k.č.br. 2787/7, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (ORANICA), ukupne površine 5.609 m², u k.o. Valpovo.

Članak 2.

Svrha kupovine građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže opisanog u prethodnom članku ove Odluke o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Odluka) je izgradnja proizvodnog pogona, skladišnog te izložbenog prostora za AdBlue proizvode.

Članak 3.

U svrhu realizacije pravnog posla navedenog u članku 1. ove Odluke, ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Valpova da u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) raspiše Javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže opisanog u članku 1. ove Odluke u roku od šezdeset (60) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 4.

Početna cijena građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže opisanog u članku 1. ove Odluke određuje se u iznosu od **48.700,00 EUR** (bez zakonom propisanog poreza), na temelju Procjembenog elaborata, pod brojem PVN-24-69-4, od 09. siječnja 2025. godine,

izrađenog od strane Andrije Mikičića, dipl.ing.građ., iz Donjeg Miholjca, Ivana Gorana Kovačića 8, 31 540 Donji Miholjac, OIB: 14464427402, stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, izdalo je Gradu Valpovu Mišljenje o usklađenosti Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina, oznake PVN-24-69-4, od 09. siječnja 2025. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/3, URBROJ: 2158-05-25-8, od 25. veljače 2025. godine.

Članak 5.

Sastavni dio Javnog natječaja iz članka 3. ove Odluke moraju biti i odredbe iz članka 6. Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), koje se odnose na mjeru pod nazivom **PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA UZ POVLAŠTENU CIJENU (MJERA 2.)**.

Članak 6.

Nakon provedenog cjelokupnog propisanog postupka Javnog natječaja iz članka 3. ove Odluke, Gradonačelnik Grada Valpova i najpovoljniji ponuditelj zaključit će kupoprodajni ugovor kojim se će regulirati sva međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Članak 7.

Kupoprodajni ugovor iz prethodnog članka ove Odluke, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati i sljedeće odredbe:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od trideset (30) kalendarskih dana od dana sklapanja ugovora;
- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom građevinskom zemljištu te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta odnosno da neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine;
- odredbu da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom građevinskom zemljištu može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti;
- u slučaju prodaje zemljišta u gospodarskim zonama Grada Valpova odredbu o uknjižbi prava nazadkupnje predmetnog zemljišta od strane Grada Valpova na rok do 36 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji pod istim uvjetima, s ugovorenom zabranom opterećenja i otuđenja u navedenom roku;
- odredbu da se Kupac obvezuje najkasnije do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji prikupiti svu potrebnu dokumentaciju za gradnju, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu, izgraditi objekt u potpunosti, ishoditi pravomoćnu

uporabnu dozvolu te započeti s radom gospodarskog objekta sukladno Poslovnom planu kojeg je dužan dostaviti uz prijavu na javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

KLASA: 940-01/25-01/4

URBROJ: 2158-7-1-25-7

Valpovo, 14. travnja 2025. godine



Predsjednik Gradskog vijeća:

Igor Uranjek, v.r.



Za točnost otpavka:

Tajnik Grada

Monika Barisić, dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti, 2x,
2. „Službeni glasnik Grada Valpova“,
3. Uz Zapisnik 44. sjednice Gradskog vijeća,
4. Arhiva.

Grad Valpovo

Primljeno: 22.04.2025.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/24-01/10	04	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
9	0	



Marko Vuksanic

Pošiljatelj: Tihomir Štefić <tstefic@gmail.com>
Poslano: 22. travnja 2025. 12:54
Prima: Marko Vuksanic; Miroslava Baksa
Predmet: Procjene prava građenja i dopis
Privici: D-25-02 Grad Valpovo pravo građenja.pdf

Poštovani,

šaljem elaborate u elektroničkom obliku i dopis.



PVN-24-69-1 Valpovo ZMG I.pdf



PVN-24-69-2 Valpovo ZMG II.pdf



PVN-24-69-3 Valpovo ZMG III.pdf



PVN-24-69-4 Valpovo K-VI.pdf



Pozdrav,
Tihomir Štefić
098/566-376

Broj: D-25-02

U Osijeku, 22.04.2025. godine

Grad Valpovo
Matije Gupca 32
31550 Valpovo

Predmet: Dostava elaborata procjene tržišne vrijednosti prava građenja

Poštovani,

šaljem Vam elektroničke primjerke elaborata procjene tržišne vrijednosti prava građenja za zone prema izdanom Mišljenju o usklađenosti procjembenih elaborata, Klasa: 364-02/25-01/3 od 25. veljače 2025. godine Procjeniteljskog povjerenstva OBŽ:

PVN-24-69-1 Valpovo ZMG I,
PVN-24-69-2 Valpovo ZMG II,
PVN-24-69-3 Valpovo ZMG III i
PVN-24-69-4 Valpovo K-VI.

U procjembenim elaboratima navedena je tržišna vrijednost prava građenja na rok od 5 godina i predstavlja jednokratni iznos koji se odnosi na cijelo vrijeme trajanja prava građenja od 5 godina. U elaboratu su navedene i procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Za sva dodatna pitanja ili nejasnoće stojim na raspolaganju.

S poštovanjem,



NOVOPROJEKT
d.o.o.
OSIJEK, DELNIČKA 2C
OIB: 97370974218

NOVOprojekt d.o.o.

Prilog:

-Procjembeni elaborati u elektroničkom obliku



NARUČITELJ:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
VLASNIK:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
SVRHA:	Osnivanje prava građenja
NEKRETNINA:	Građevinska zemljišta
LOKACIJA:	Zona gospodarsko poslovne namjene K-VI, k.č.br. 2787/7, 2787/10, 2787/11, 2789/6, 2789/7, 2789/9, 2789/10, 2789/11, k.o. Valpovo
OZN.ELABORATA:	PVN-24-69-4
MJESTO I DATUM:	Osijek, 09.01.2025. godine
SURADNIK:	mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA (PROCJEMBENI ELABORAT)

PROCJENITELJ:



Andrija Mikičić, dipl.ing.građ.

1. OPĆI DIO

1.1. SADRŽAJ

1. OPĆI DIO	2
1.1. SADRŽAJ	2
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	3
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA	4
2. TEHNIČKI DIO	5
2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI.....	5
2.2. ZADATAK I SVRHA	5
2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	12
2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE	18
2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI	21
2.7. ZAKLJUČAK	38
3. PRILOZI	39
3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	39
3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	41
3.3. INDEKSI CIJENA	45
3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46

(„2. imenovanje“)



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UPI-710-03/23-01/93
URBROJ: 514-03-03-02-23-08

Zagreb, 26. travnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 18/23.), povodom zahtjeva Andrija Mikičića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Donjeg Mitholjeva, Ivana Gorana Kovačića 8, OIB: 14464427402, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Andrija Mikičić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Donjeg Mitholjeva, Ivana Gorana Kovačića 8, OIB: 14464427402, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršenosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrnutožjenje

Andrija Mikičić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Donjeg Mitholjeva, Ivana Gorana Kovačića 8, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljanstva, ovjerenu presliku završenog studija građevinarstva, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku rješenja Hrvatske komore inženjera građevinarstva o upisu u lidenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, policu osiguranja od odgovornosti, ovjerenje 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 vještanje.

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 prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski, sveučilišni

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno.

Osijek, 09.01.2025. godine

Procjenitelj: Andrija Mikičić, dipl.ing.građ.



1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

(„3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature“)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica, DGIZ, Zagreb, 2016. godine (ISBN: 978-953-7592-18-9)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- UPU grada Valpovo (Službeni glasnik Grada Valpova broj 11a/03, 8/10, 8/11-ispravak, 4/14, 10/14, 8/15, 6/20, 8/20-pročišćeni tekst, 3/22, 7/22 i 8A/22-pročišćeni tekst)
- PPUO Antunovac (Službeni glasnik Općine Antunovac broj 3/05, 5/11, 8/11-ispravak, 9/12, 4/15-ispravak, 8/15, 12/15-pročišćeni tekst, 8/16 i 12/16-ispravak)
- UPU Beli Manastir (Službeni glasnik Grada Belog Manastira broj 1/08, 8/09, 7/21, 8/21-pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst)
- PUP Industrijske zone u Našicama (Službeni glasnik Općine Našice broj 3/92. i Službeni glasnik Grada Našica broj 1/03, 9/11, 8/15, 11/22 i 13/22-pročišćeni tekst)
- UPU grada Belišća (Službeni glasnik Grada Belišća broj 1/04, 8/13, 9/13, 6/15, 9/16, 8/17-pročišćeni tekst, 11/18, 3/20, 6/20-pročišćeni tekst, 4/21, 9/21-ispravak, 9/21-pročišćeni tekst, 7/22 i 8/22-pročišćeni tekst)
- Indeks razvijenosti i pokazatelji za izračun indeksa razvijenosti (razdoblje 2020.-2022.) (<https://razvoj.gov.hr>)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q3 2024)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2021. do 2023. godine (<http://www.obz.hr>)

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je tržišna vrijednost prava građenja za građevinska zemljišta u Zoni malog gospodarstva I koja se nalazi u unutarnjem dijelu zone koja se proteže uz rubni dijelu grada uz obilaznicu. Zemljišta su neizgrađena i trenutno uređena i održavana kao zelene površine. U zemljišnim knjigama i posjedovnim listovima je navedeno kako je trenutni način uporabe zemljišta ORANICA što odgovara stanju na terenu. Pravo građenja osnivati će se na rok od 5 godina što će ujedno biti i rok revalorizacije. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnim česticama, a to je GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNO-POSLOVNA.

2.2. ZADATAK I SVRHA

(„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“)

ZADATAK



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

KLASA: 940-01/24-01/10
URBROJ: 2158-7-4-24-4

Valpovo, 04. prosinca 2024. godine

NOVOprojekt d.o.o.
Delnička 2c
31 000 Osijek

Ovlašteni procjenitelj
Andrija Mikičić, dip.ing.građ.

PREDMET: Zadatak za izradu procjemenog elaborata
- dostavlja se.

Poštovani,

Nastavno na Odluku Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 406-03/24-01/41, URBROJ: 2158-7-2-24-3, od 19. studenog 2024. godine, o prihvatu ponude tvrtke NOVOprojekt d.o.o., Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 97370974218, od 15. studenog 2024. godine, ovim putem Vas molimo za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti osnivanja prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Valpova u gospodarskim zonama kako sljedeći u nastavku:

NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA I VALPOVO
NAMJENA	K – gospodarska namjena – POSLOVNA U zonama gospodarske poslovne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina uslužne, trgovačke ili komunalno – servisne namjene.
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2817/6 - k.č.br. 2817/7 - k.č.br. 2817/8 - k.č.br. 2817/9



Grad Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327
Tel. + 385 31 656 200; email: mail@valpovo.hr; web: www.valpovo.hr



NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA II VALPOVO
NAMJENA	I – gospodarska namjena – PROIZVODNA U zonama gospodarske proizvodne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina industrijske ili zanatske namjene. Gospodarske proizvodne građevine služe za odvijanje industrijske, zanatske i slične aktivnosti u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade.
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2792/9 - k.č.br. 2792/10 - k.č.br. 2792/11 - k.č.br. 2792/12 - k.č.br. 2792/13 - k.č.br. 2792/14 - k.č.br. 2792/16 - k.č.br. 2792/17 - k.č.br. 2792/18 - k.č.br. 2806 - k.č.br. 2807 - k.č.br. 2809/1

NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA GOSPODARSKO POSLOVNE NAMJENE K-VI UZ OBILAZNICU VALPOVA
NAMJENA	K – gospodarska namjena – POSLOVNA U zonama gospodarske poslovne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina uslužne, trgovačke ili komunalno – servisne namjene.
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2787/7 - k.č.br. 2787/10 - k.č.br. 2787/11 - k.č.br. 2789/6 - k.č.br. 2789/7 - k.č.br. 2789/9 - k.č.br. 2789/10 - k.č.br. 2789/11



NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA III VALPOVO
NAMJENA	I/K – gospodarska namjena – PROIZVODNO - POSLOVNA U zonama gospodarske proizvodno – poslovne namjene moguća je gradnja građevina industrijske, zanatske, uslužne, trgovačke ili komunalne – servisne namjene.
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2777/1 - k.č.br. 4813 - k.č.br. 4814 - k.č.br. 4815 - k.č.br. 4816 - k.č.br. 4817 - k.č.br. 4818 - k.č.br. 4819 - k.č.br. 4820 - k.č.br. 4821 - k.č.br. 4822 - k.č.br. 4823 - k.č.br. 4824 - k.č.br. 4825 - k.č.br. 4826 - k.č.br. 4827 - k.č.br. 4828 - k.č.br. 4829 - k.č.br. 4830 - k.č.br. 4831 - k.č.br. 4832 - k.č.br. 4833 - k.č.br. 4834 - k.č.br. 4835 - k.č.br. 4836 - k.č.br. 4837



Procjembeni elaborati su nam potrebni u svrhu osnivanja prava građenja na navedenim nekretninama na maksimalni rok do (5) godina uz ugovaranje postupka revalorizacije na isto razdoblje.

Molimo Vas da predmetne elaborate izradite u roku od petnaest (15) dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 04. prosinca 2024. godine.

S poštovanjem,

PROČELNIK:

Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



Grad Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327
Tel. + 385 31 656 200; email: mail@valpovo.hr; web: www.valpovo.hr



Tržišna vrijednost prava građenja predmetnih nekretnina određuje se u svrhu uspostavljanja prava građenja na njima. Trenutno stanje predmetnih nekretnina vidljivo je iz priloženih dokumenata i fotografija koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 04.12.2024. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti i to 04.12.2024. godine.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

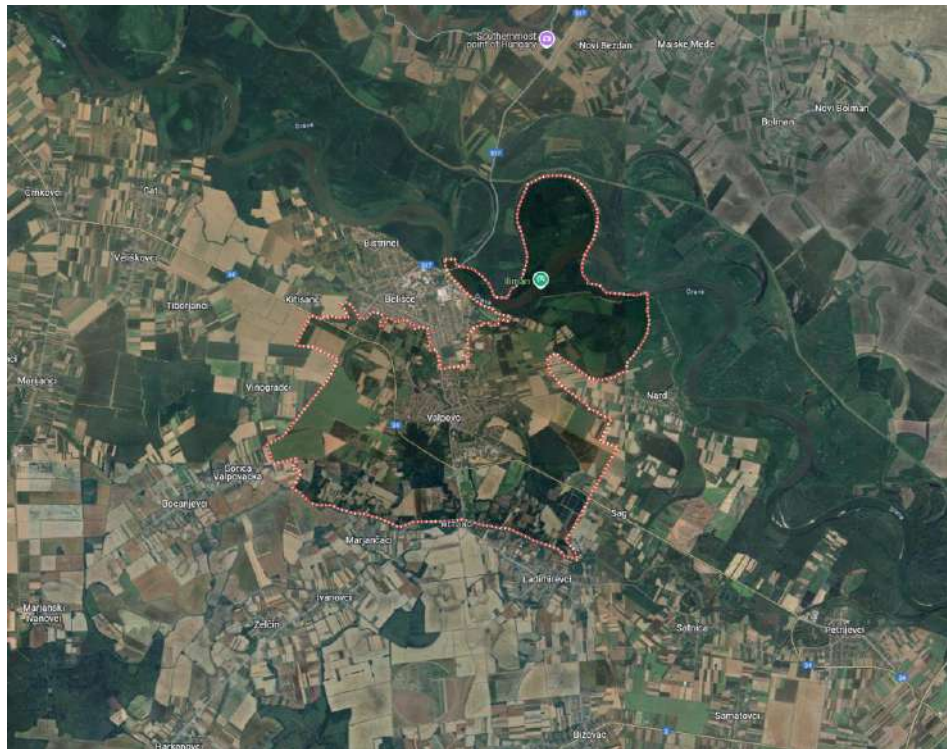
Osnovica za vrednovanje ove nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Osnovica je izražena u eurima.

2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Valpovo je grad u Hrvatskoj koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Valpovo je administrativno središte grada i njegovih prigradskih naselja, ali i upravno, sudsko, gospodarsko, školsko i kulturno središte šire regije koja se naziva Valpovština. U sastavu Valpova nalazi se sedam prigradskih naselja: Nard, Šag, Ladimirevci, Marjančaci, Ivanovci, Zelčin i Harkanovci. Valpovština u užem smislu obuhvaća prostor bivše općine Valpovo, tj. današnjih općina Valpovo, Belišće, Petrijevci i Bizovac. Valpovština u širem smislu obuhvaća prostor nekadašnjeg Valpovačkog vlastelinstva: to je prostor koji se prostire između sjevernih osječkih prigradskih naselja, našičkog kraja, pa sve do miholjačkog kraja i mađarske granice. Kroz Valpovo protječe rijeka Karašica koja izvire kod Našica, a ulijeva se u Dravu kod Josipovca. Zapadno nedaleko Valpova protječe rijeka Vučica, a s sjeveroistočno rijeka Drava. Samo naselje nalazi se na 91 metar nadmorske visine.



Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz užeg područja nekretnine (<https://geoportal.dgu.hr/>)

PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



UPU grada Valpova – 1. Korištenje i namjena površina (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Područje predmetne nekretnine pokriveno je slijedećom prostorno-planskom dokumentacijom UPU grada Valpova i nalazi se na građevinskom području naselja. Koeficijent iskorištenosti (kis) građevinske čestice nije određen predmetnim prostornim planom, ali će se izračunati iz najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti $kig=0,8$ pomnoženim s najvećim dopuštenim brojem etaža $E=5$, odnosno $kis=0,8*5=4,0$.

OPIS ZEMLJIŠTA:

Zemljišta su okvirnih oblika iskrivljenih pravokutnika i trapeza čije su stranice pravci. Zemljišta su uređena i održavana kao zelene površine. Sva zemljišta imaju pristup javnoj površini koja je potpuno uređena.

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

Predmetna zemljišta se nalaze na rubnom dijelu grada između obilaznice grada i istočnog ulaza u grad iz pravca naselja Šag te južnog ulaza s obilaznice grada. Predmetne nekretnine se nalaze u blizini istočnog ulaza. Veće područje između obilaznice i stambenog područja grada uređeno je i koristi se kao gospodarska zona, kao i predmetne čestice, koja je manjim dijelom izgrađena, ali se koristi u svojoj namjeni. Sjeverno od cijele površine zone se nalaze područja s izgrađenim zgradama stambene namjene. Prema zapadu se nalazi i jedna veća površina ugostiteljske i sportske namjene koja se proteže do površine javne namjene (škola) prema sjeveru. Skoro cijela površina je izgrađena i postoji tek manja površina za novogradnju dok je veći dio poslovne zone neizgrađen. Uski okoliš predmetnih nekretnina manjim dijelom je izgrađen, upravo predmetne nekretnine nisu izgrađene, i naslanja se na površinu stambene namjene prema zapadu i sjeveru.

2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 2787/11



Pogled iz pravca S prema k.č.br. 2789/7



Pogled iz pravca Z prema k.č.br. 2789/7



Pogled iz pravca SZ prema k.č.br. 2789/7



Pogled iz pravca I prema k.č.br. 2789/10



Pogled iz pravca II prema k.č.br. 2789/10



Pogled iz pravca J prema k.č.br. 2789/10



Pogled iz pravca SI prema k.č.br. 2789/9



Pogled iz pravca J prema k.č.br. 2789/10

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(„7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina“)

Grad Valpovo nalazi se na državnoj cesti D 34, koja spaja grad Osijek s izlazom iz Osječko-baranjske županije u Virovitičko-podravsku, prema prvom većem mjestu, Slatini. Sam grad Valpovo industrijski je održiv te sadrži široku lepezu interesa, kako malih obrta tako i većih tvrtki te solidnu trgovinu, odnosno proizvodnju. U samom mjestu nalazi se nekoliko većih tvrtki koje zapošljavaju većinu radnika u gradu. Sami promet nekretnina je dobar, kako u stambenom dijelu tako i u industriji, odnosno gospodarstvu. Perspektiva života u Gradu Valpovu postoji, te je razvidan pomak u industrijskom razvitku samog grada.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne četiri godine u općini i cijeloj županiji dostupni su sljedeći podaci:

Godina	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj
	VALPOVO			Cijela OBŽ		
2023	40.062,00	3,28	22	2.120.712,29	4,32	605
2022	50.696,00	1,47	24	2.299.974,92	3,34	581
2021	36.265,00	2,59	15	925.485,04	2,22	357

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2021.-2023.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji uz stalan rast broja i jedinične cijene nekretnina pokazuje značajan skok u površini u 2022. godini što se ne pokazuje na drugim podacima. Područje grada predmetnih nekretnina pokazuje okvirno slično stanje uz značajan pad jedinične cijene u istoj godini što je prirodni odgovor tržišta. Dostupni podaci pokazuju kako je područje predmetnih nekretnina osjetljivije na poremećaje tržišta odnosno kako izravnije odgovara kroz jediničnu cijenu. Područje cijele županije pokazuje veću otpornost jer sadrži veći broj različitih područja gdje se tržišta drugačije ponaša.

Korišteni podaci obuhvaćaju zemljišta različite namjene te je i to jedan od razloga otpornosti na neku promjenu tržišta bila ona u pozitivnom ili negativnom smjeru. Mala količina prometa koja se događa na području grada predmetnih nekretnina pokazuje kako je ovo područje slabije razvijeno iako ako gledamo ukupnu moguću površinu može se zaključiti kako prostora za povećanje prometa postoji.

Sveukupno gledajući tržište na ovom području ima umjerenu do malu količinu nekretnina u prometu s neznatnim udjelom u prometu na razini cijele županije. Ovakve vrste nekretnina uvijek će biti manje tražene na području sredina manjih gradova, ali nikada neće nestati potrebe za njima. Prema tome izgledno je očekivati kako će tržište na ovom području nastaviti pratiti uzlazni trend koji je prisutan na razini cijele županije s nešto nižim prosječnim cijenama i malim udjelom u količini.

2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

(„8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora, 9. obrazloženje za odabir metode“)

Svi podaci korišteni u ovom elaboratu pribavljeni su s izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, javno dostupnih portala (izvor je naveden uz svaki navedeni podatak) te očividom i mjerenjem na terenu.

Kako je predmet ove procjene tržišna vrijednost osnivanja prava građenja prva značajka koja će se odrediti je tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja. Kako su predmetne nekretnine zemljišta kao primjerena je odabrana porredbena metoda. Ujedno iz istog razloga odnosno kako na nekretninama nema zgrada niti troškovna niti prihodovna metoda nisu prikladne za primjenu.

Sljedeća značajka koju je potrebno odrediti je kamata na nekretnine. Prema Prilogu 13. Pravilnika orijentacijske kamatne stope na nekretnine su:

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:

obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%

Poslovna namjena:

poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%

javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastronomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

NARODNE NOVINE

BROJ 105 – STRANICA 127

SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

Prema prostornom planu na predmetnim nekretninama je moguća izgradnja zgrada gospodarske namjene i to pretežito gradnja građevina uslužne, trgovačke ili komunalno-servisne namjene (čl.47. st.2. UPU). U izračunu vrijednosti prava građenja će se koristiti srednja vrijednost za *poslovne zgrade, trgovačke centre i robne kuće* od 5-6 i 5,5-6,5 = 5,5-6= 5,75%, kao najslićnija namjena najizglednijoj namjeni budućih zgrada.

Kamata na pravo građenja odabrati će se prema Smjernicama na stranici ministarstva (<https://mpgi.gov.hr>) i odgovorima na eSavjetovanju (<https://esavjetovanja.gov.hr>) kao vrijednost kamatne stope na nekretnine umanjene za 1-2 postotna boda. Ovu razliku neće pratiti prilagođavanje kamatne stope na nekretnine od prosječnih podataka i koristiti će se srednja vrijednost u iznosu od 1,5%.

Ukupno kamatna stopa na pravo građenja iznosi = 5,75 - 1,5 = 4,25%.

Održivi vijek korištenja građevine za koju se osniva pravo građenja odabrati će se kao srednja vrijednost za najizglednije građevine koje bi se mogle graditi na predmetnim nekretninama, a prema Prilogu 9. Pravilnika.

PRILOG 9.		
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
Uredaji 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

Prema namjeni propisanoj prostornim planom i najizglednijoj namjeni budućih građevina na predmetnim nekretninama odabrana je srednja vrijednost za *robne kuće*, u iznosu od 60 godina, a koja se podudara i s drugim sličnim namjenama (komunalne te upravne i uredske zgrade).

Dužina trajanja prava građenja odabrati će se, prema zatraženom od naručitelja, na rok od 5 godina. Prethodnom značajkom ostatak održivog vijeka trajanja nakon proteka roka prava građenja biti će 60-5= 55 godina. Kako u praksi građevine, uz primjereno i nužno održavanje, postiču značajno duže vijekove korištenja i kako nije moguće procijeniti stanje zgrade na kraju prava građenja ostatak održivog vijeka korištenja pretpostaviti će se sa sljedećim značajkama:

FK matrica				
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

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

Godina procjene	2030 godina
Godina izgradnje	2025 godina
Trenutna starost	5 godine
Održivi vijek korištenja, Prilog 9. Pravilnika	
Odabrana srednja vrijednost za: "Robne kuće", 40-80, koja se podudara i s namjenama komunalne te upravne i uredske zgrade.	
OVK građevine	60 godina
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, Prilog 10. Pravilnika	
Građevina je dovršena i tijekom svog vijeka nije značajnije obnavljana te će se za potrebe izračuna koristiti izvorna godina izgradnje.	
Godina rekonstrukcije	- % OVK godina
Zamjenska godina	- - -
Zamjenska starost	- godina
Relativna starost	8,3 %
Faktor korištenja zgrade (FK matrica, Prilog 10. Pravilnika)	
A – lokacija/ tržište:	dobra lokacija (3)
još postoji potražnja za vrstom zgrade (3)	
dovoljna ponuda (3)	
B – zgrada općenito:	vrlo dobra infrastruktura (1)
vrlo dobro oblikovanje (1)	
dobra prostorna organizacija (1)	
visoka fleksibilnost (1)	
C – stanje zgrade:	nema oštećenja (1)
puna stabilnost (1)	
puna uporabivost (1)	
daljnje korištenje nije smanjeno (1)	
Odabrani FK	3 % OVK 10
Prilog 10. Pravilnika - Tablica s predviđivim OOVK	56,0% 33,6 godin(a)e
Zamjenska starost (OVK-OOVK) =	26,4 godina
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK =	44,0 %

Za OVK od 60 godina i FK 3, OOVK iznosi 56% od OVK, odnosno 33,6 godina, a otpis vrijednosti je 44%. Ovaj izračun rađen je pod pretpostavkom odabira faktora korištenja na dan izrade ove procjene te ne utječe na izračun vrijednosti prava građenja, ali daje procjenu umanjivanja vrijednosti budućih građevina prema današnjoj ocjeni *lokacija/tržište* uz uvjet izgradnje novih zgrada s najboljim ocjenama za značajke *zgrada općenito* i *stanje zgrade*, što je za očekivati u slučajevima kada promatramo novoizgrađene zgrade odnosno zgrade stare 5 godina.

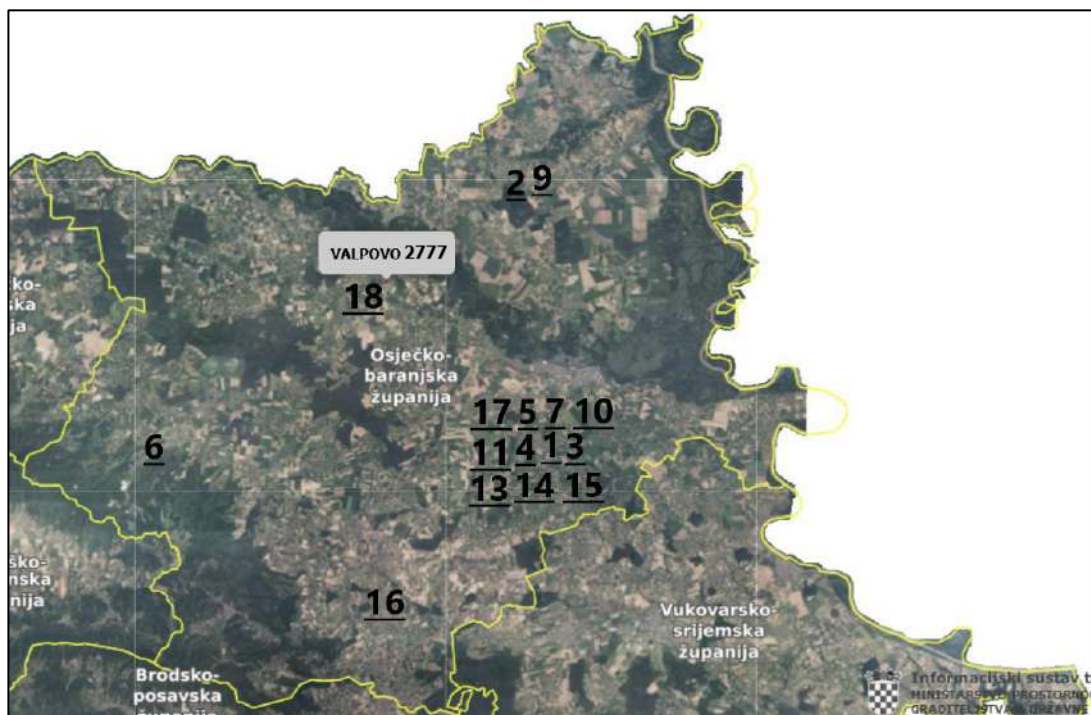
Rok za revalorizaciju odabrati će se prema uputama naručitelja na razuman rok koji je potreban za izgradnju zgrade na predmetnim nekretninama. I ova značajka vezana je za namjenu građevine te će se koristiti najizglednija namjena, kao i za prethodne značajke. Za rok za **revalorizaciju je odabrano vrijeme od 5 godina** kao rok dovoljan za izgradnju građevine namjene koja je opisana u prethodnom tekstu, a time i prikladan rok za revalorizaciju vrijednosti prava građenja.

2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

(„10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, 11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti“)

Kako je za metodu procjene vrijednosti zemljišta odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (sastavni dio elaborata) za prodaju građevinskih zemljišta ovakve namjene na području županije gdje se nalaze predmetne nekretnine. Kako u ovoj županiji nije bilo dostupnih podataka pretraga je proširena na najbližu susjedne županije. Kako ni u ovom slučaju nije bilo dostupnih podataka korištene su nekretnine s izvatka za procjenu druge zone nedaleko od predmetne koja obuhvaća istu namjenu kao i predmetna. S ovog izvatka su korištene nekretnine koje se površinom nalaze unutar dozvoljenih odstupanja za neku od čestica koje su predmet ove procjene. S izvatka ID 75061 su odabrane nekretnine 1-15, 17 i 18. Prvim grubim pregledom sve nekretnine su grupirane u pokazuju dovoljno podudarnosti značajki s predmetnim te će se nadalje poručiti i opisati.

Na portalima eNekretnine, oss.uredjenazemlja.hr i Geoportal provjereni su podaci za nekretnine s izvadaka što je prikazano i opisano za sve poredbene nekretnine u nastavku.

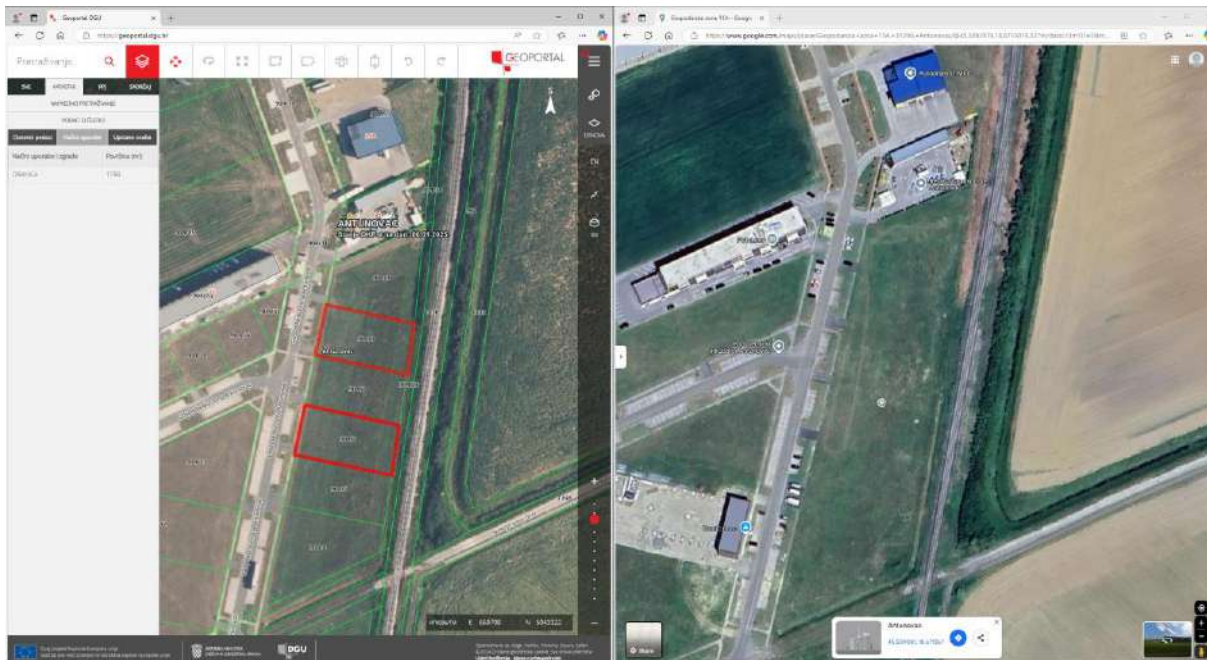


Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu izvadak 75061 OBŽ
(<https://nekretnine.mgipu.hr>)

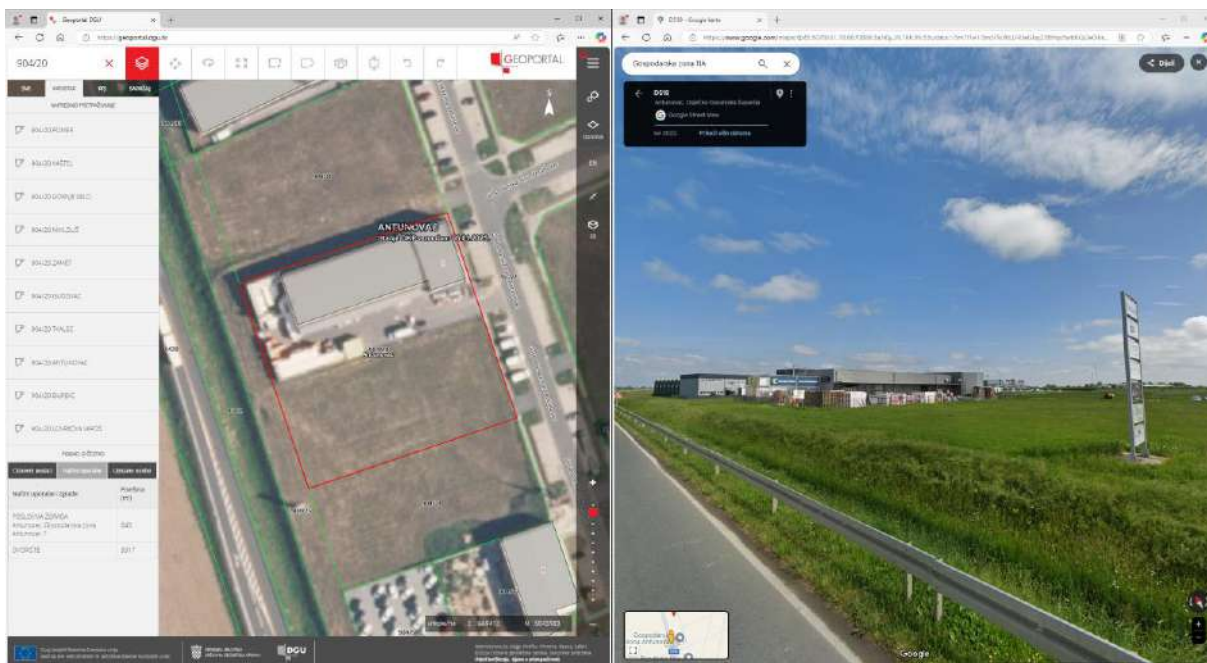
Opis poredbenih nekretnina:

1.,3.-5.,7.,10.,11.,13.-15.,17. Ove poredbene nekretnine se nalaze u, manjim dijelom izgrađenoj, manjoj zoni izvan manjeg mjesta jugoistočno od mjesta predmetnih nekretnina. Predmet prometa su bile površine jedne ili više čestica koje su spajane u trenutne čestice. Sve čestice su I. kategorije prema spremnosti na gradnju i mogu se koristiti samostalno. Kako se svojim značajkama podudaraju s predmetnim njihove cijene neće se kvalitativno ispravljati. Ovisno o grupi prema površini pojedine

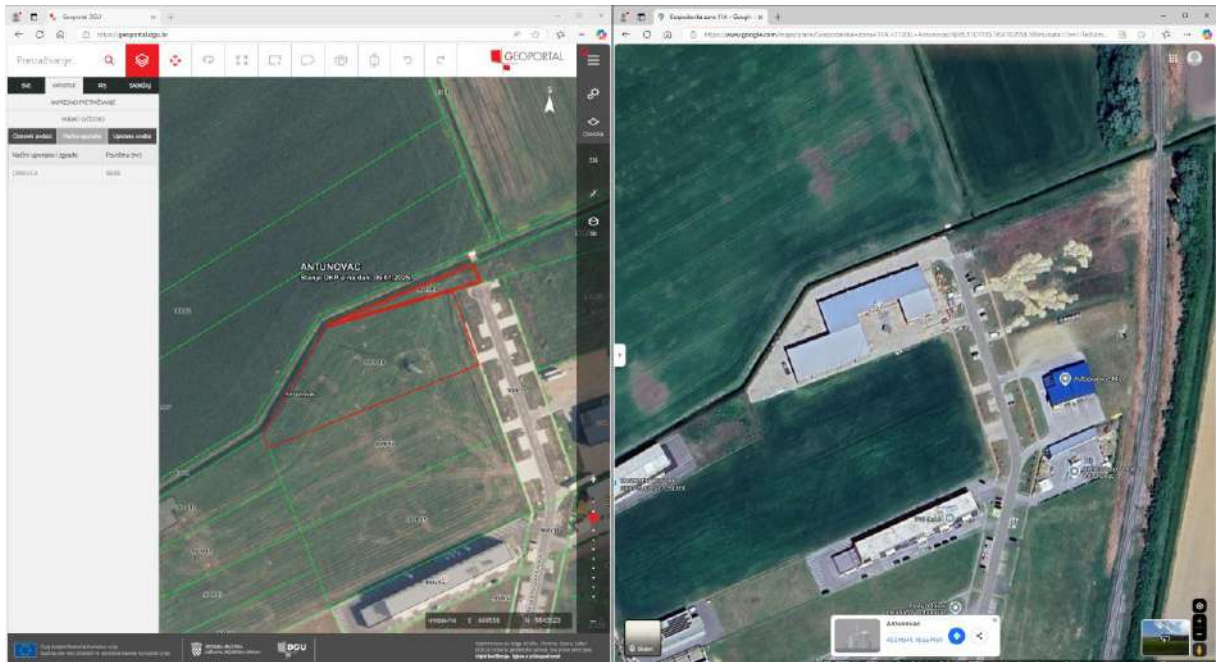
nekretnine korištene su ili ne u prvom i konačnom odabiru što je vidljivo u tablicama izjednačenja i izračuna u nastavku.



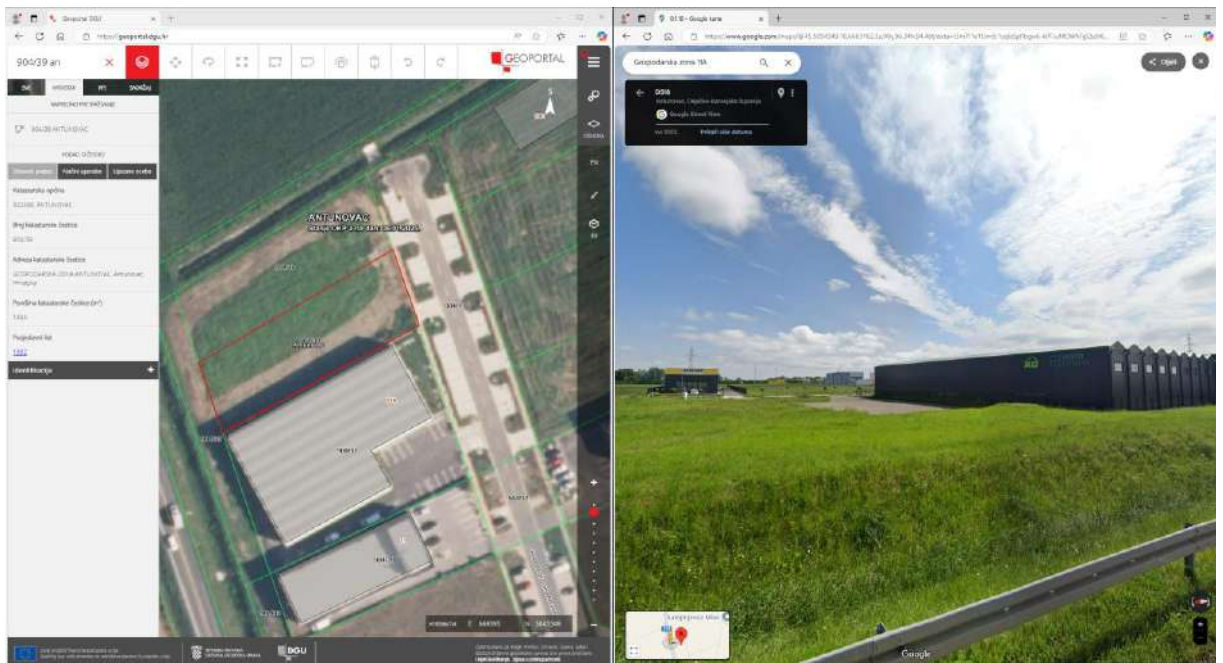
Prikaz poredbene nekretnine 1 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



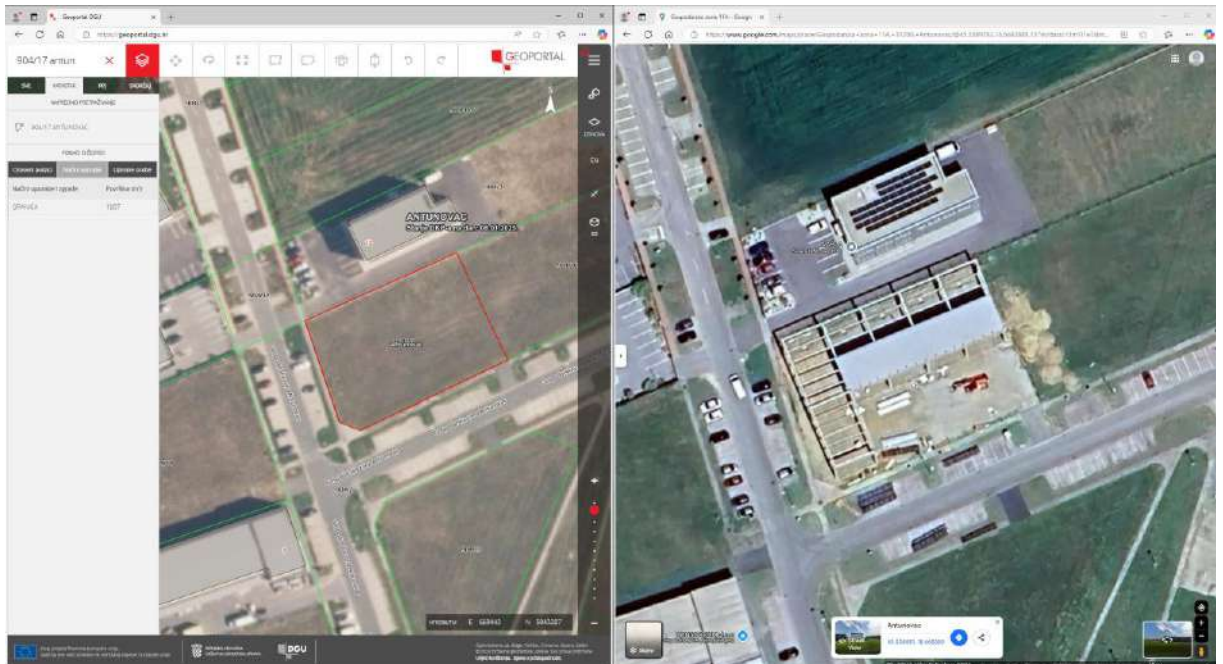
Prikaz poredbene nekretnine 3 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



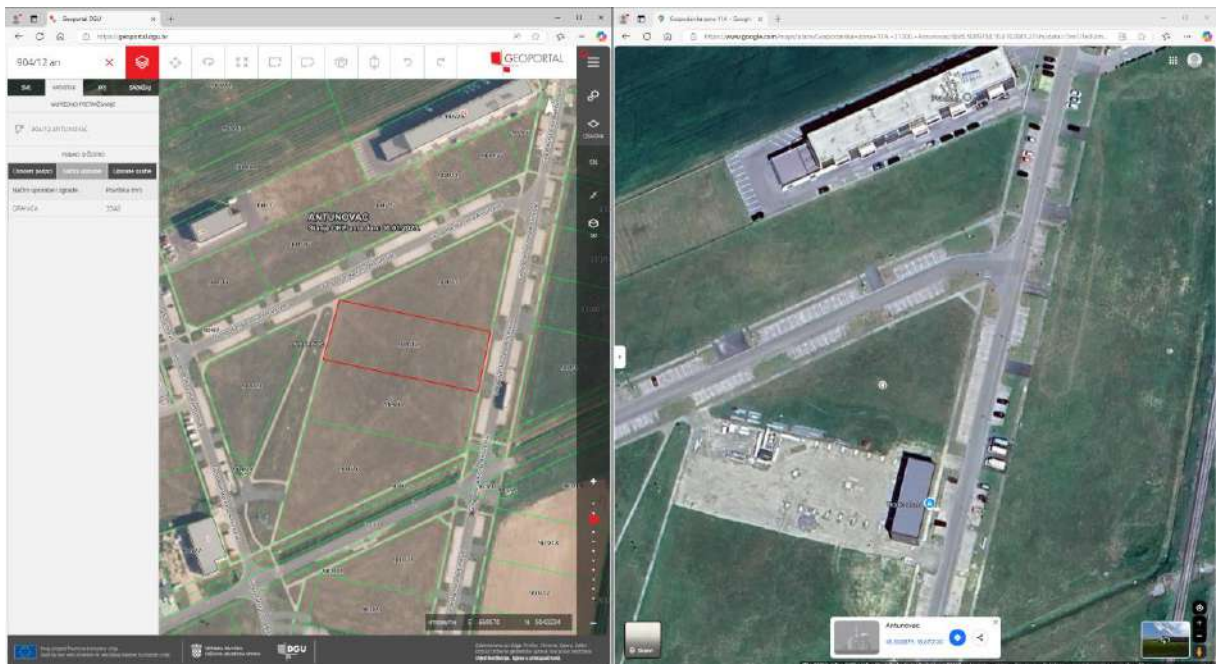
Prikaz poredbene nekretnine 4 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



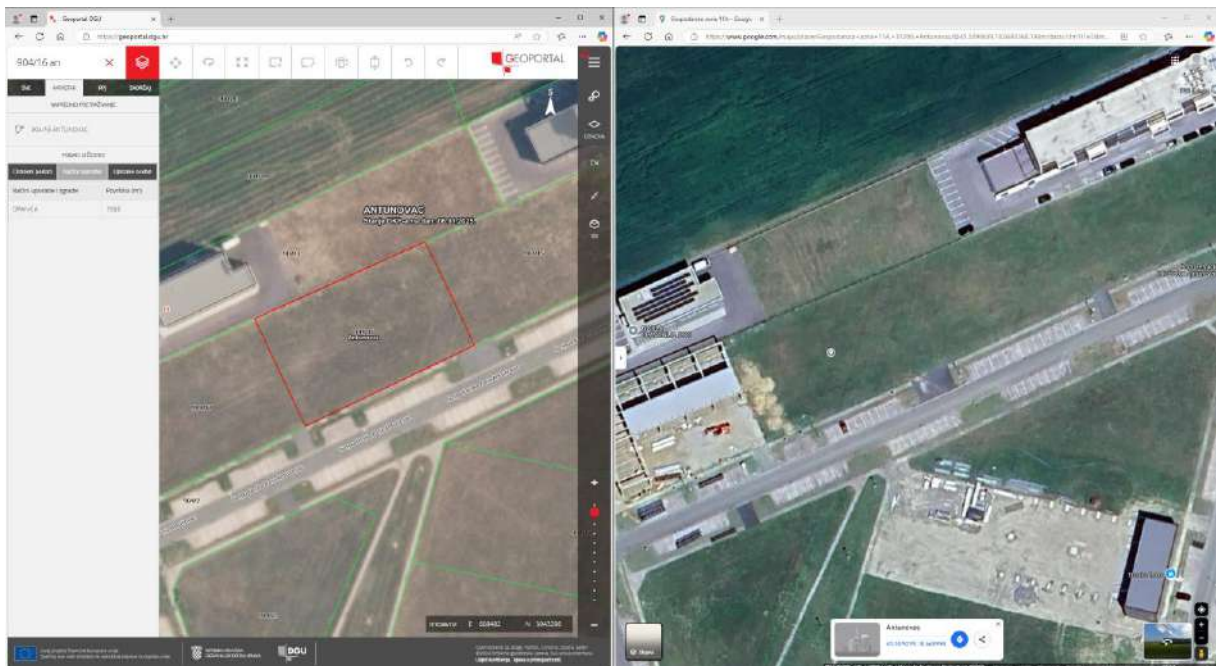
Prikaz poredbene nekretnine 5 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz poredbene nekretnine 7 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



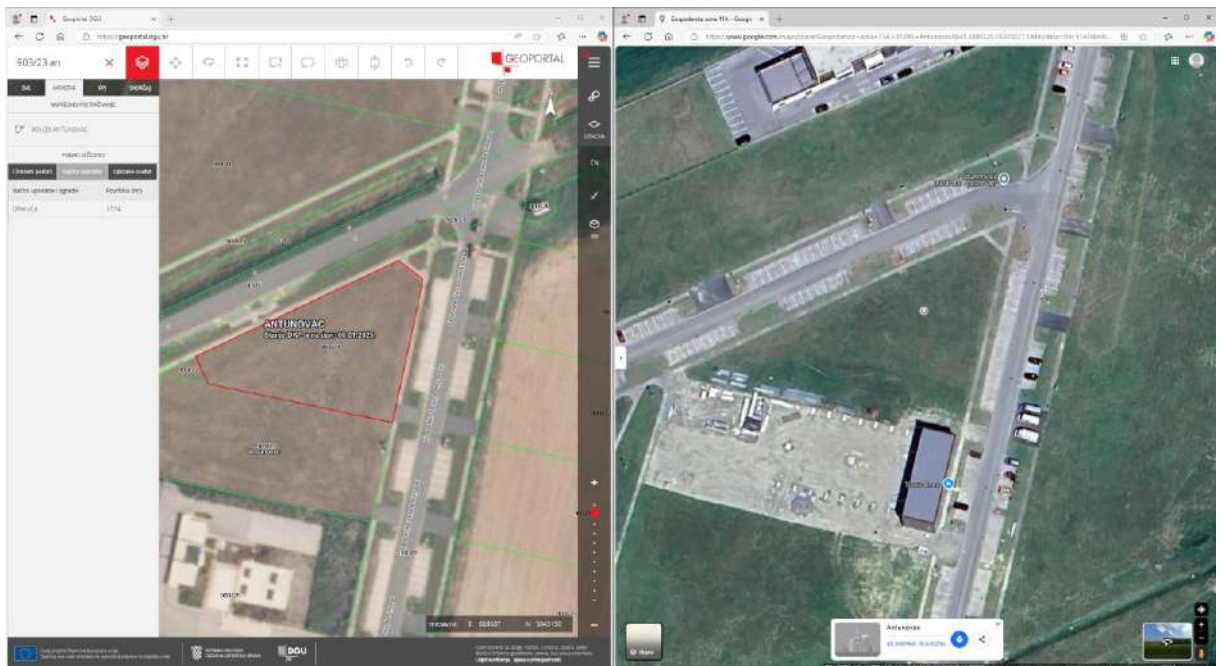
Prikaz poredbene nekretnine 10 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



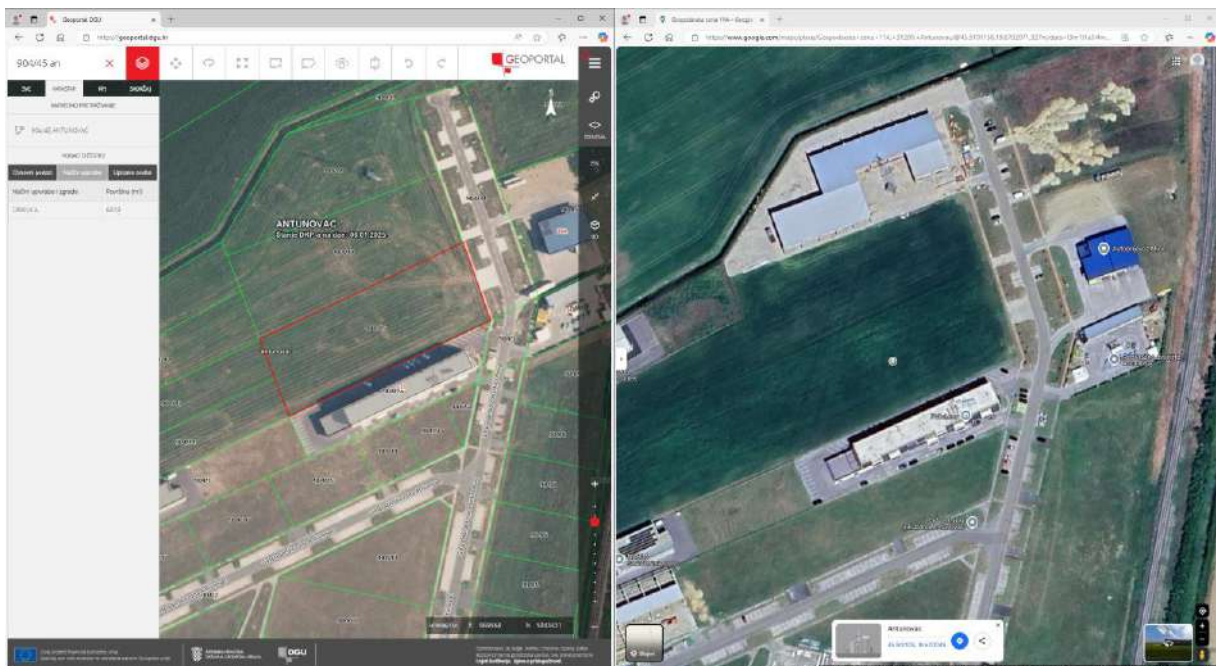
Prikaz poredbene nekretnine 11 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



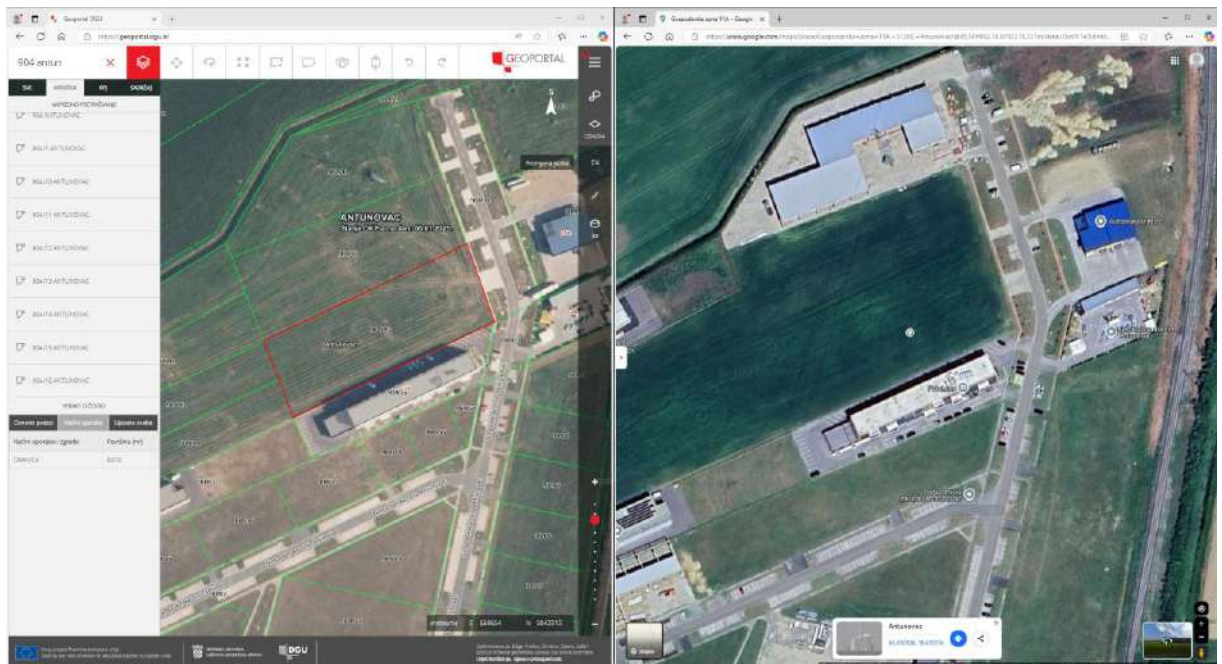
Prikaz poredbene nekretnine 13 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz poredbene nekretnine 14 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

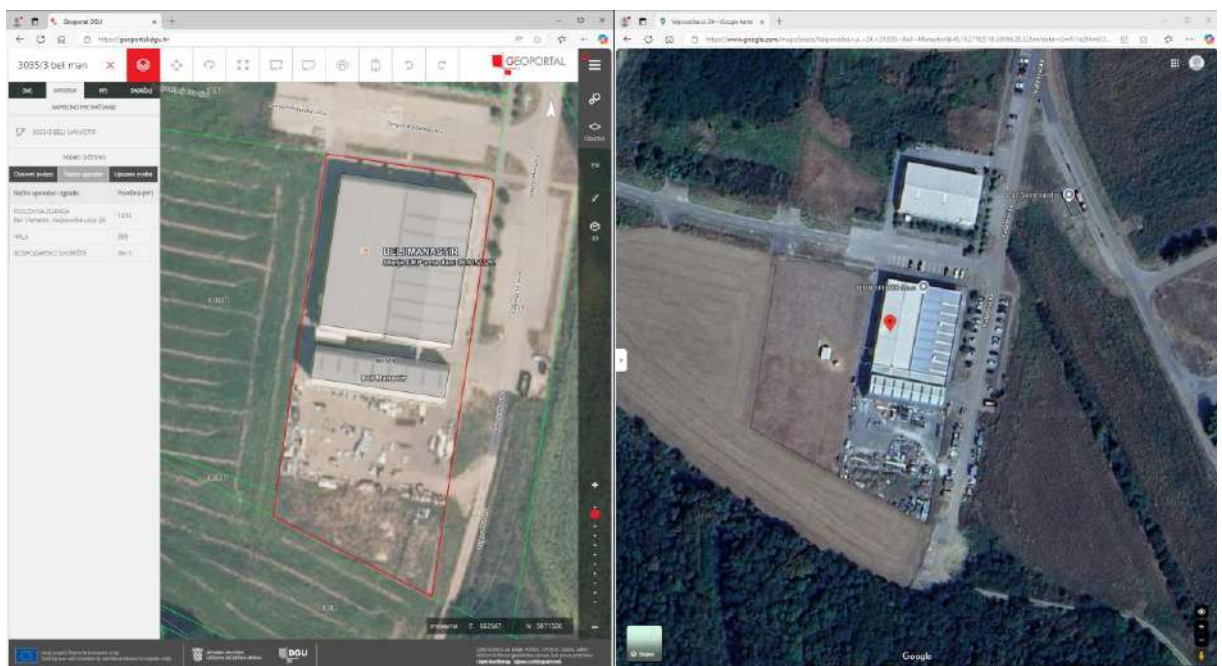


Prikaz poredbene nekretnine 15 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz poredbene nekretnine 17 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

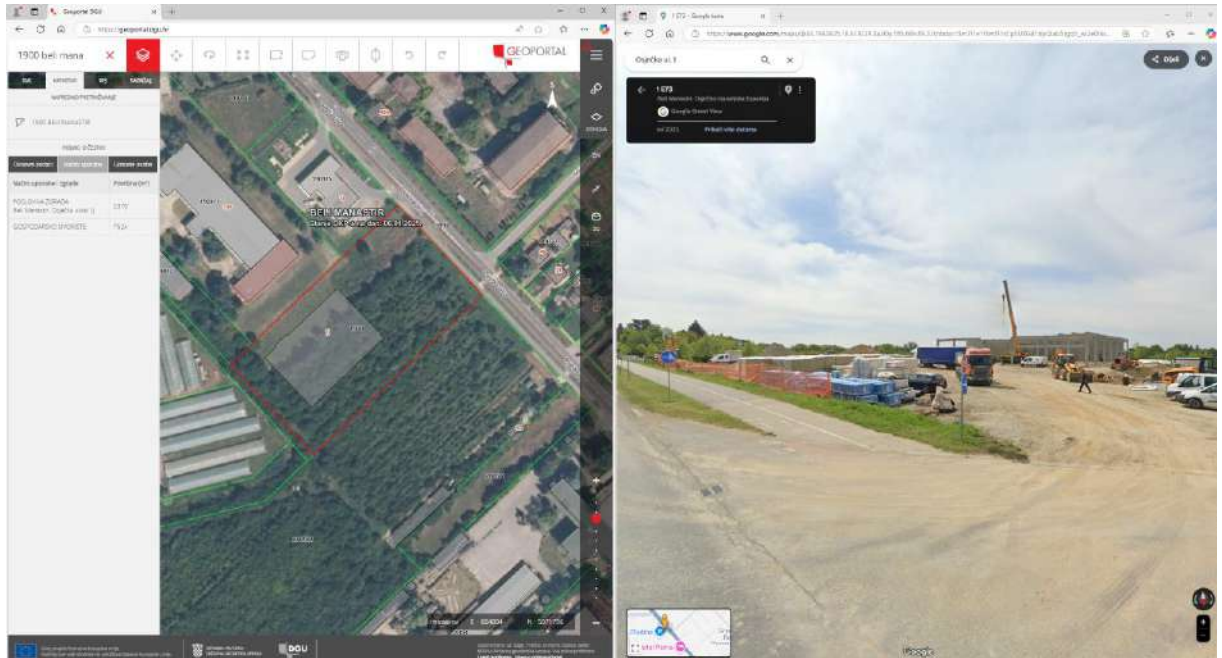
2.,8.,9. Ove poredbene nekretnine se nalaze u dvije, manjim dijelom izgrađene, manje zone uz nešto manji grad sjeveroistočno od grada predmetnih nekretnina. Predmet prometa su bile pojedinačne čestice koje su spajane u nove čestice. Sve čestice su I. kategorije prema spremnosti na gradnju i mogu se koristiti samostalno. Kako se svojim značajkama podudaraju s predmetnim njihove cijene neće se kvalitativno ispravljati. Ovisno o grupi prema površini pojedine nekretnine korištene su ili ne u prvom i konačnom odabiru što je vidljivo u tablicama izjednačenja i izračuna u nastavku.



Prikaz poredbene nekretnine 2 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

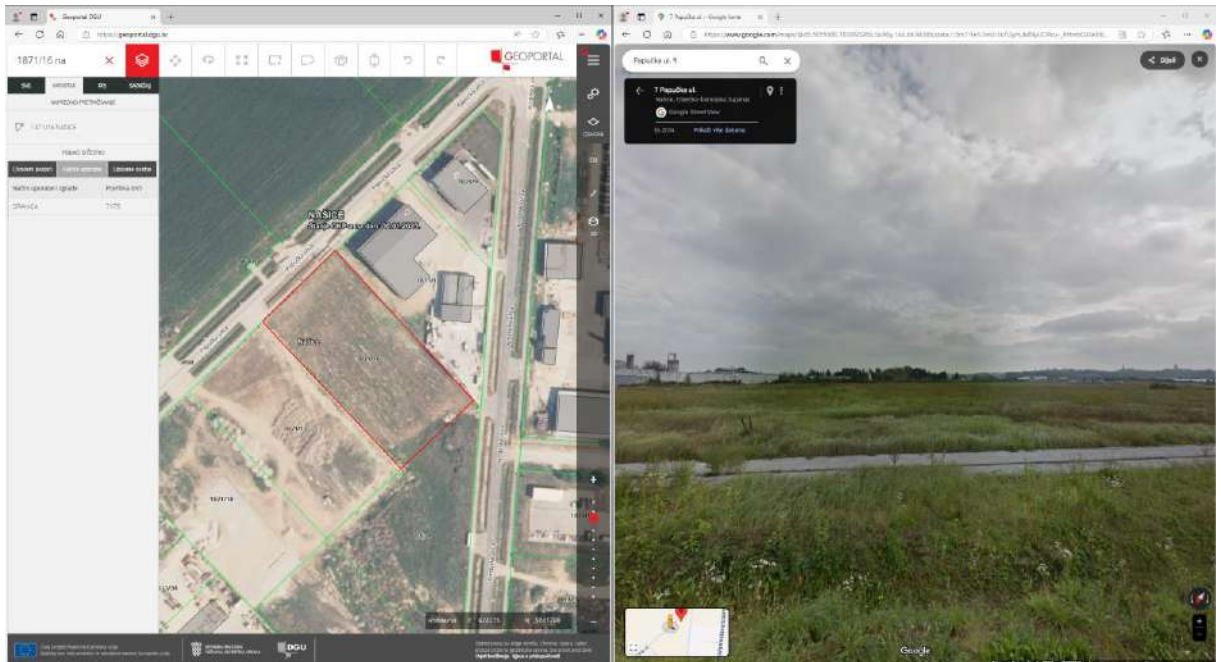
NIJE VIDLJIVA NA PORTALIMA

Prikaz poredbene nekretnine 8 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz poredbene nekretnine 9 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

6. Ova poredbena nekretnina se nalazi u, manjim dijelom izgrađenoj, manjoj zoni uz veći grad jugoistočno od grada predmetnih nekretnina. Predmet prometa je bila pojedinačna čestica. Čestica je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako mjerom korištenja odstupa od predmetnih njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablicama izjednačenja i izračuna. Kako se ostalim značajkama podudara s predmetnim nekretninama njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Ovisno o grupi prema površini ova nekretnina korištene je ili ne u prvom i konačnom odabiru što je vidljivo u tablicama izjednačenja i izračuna u nastavku.



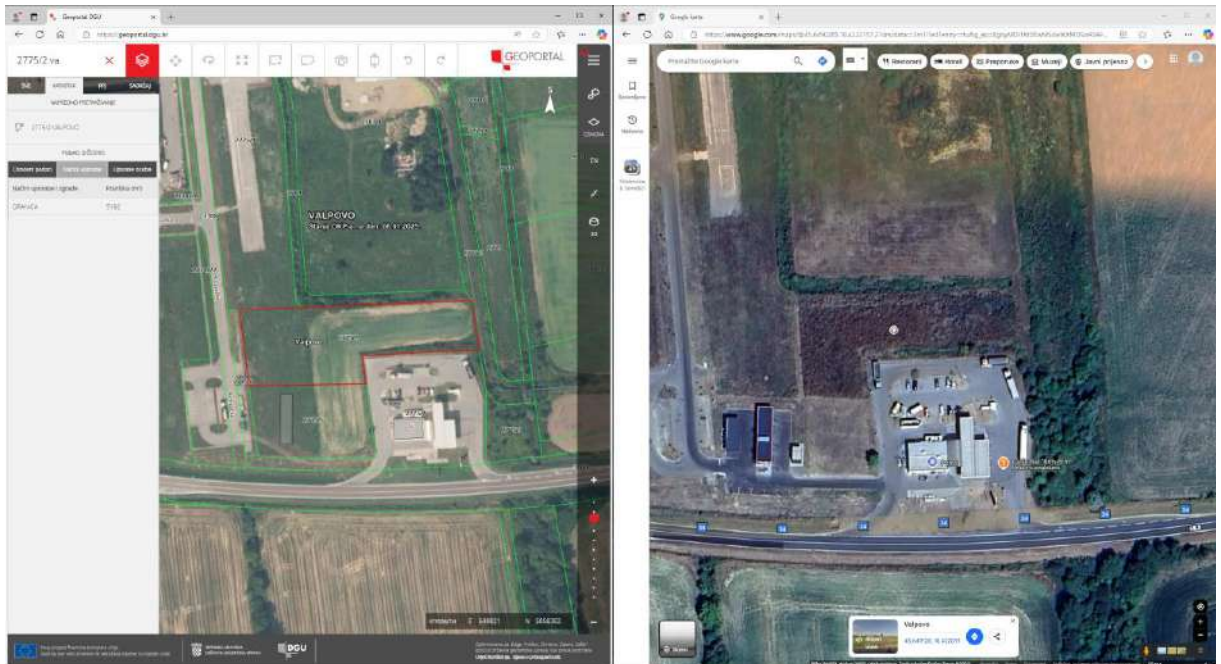
Prikaz poredbene nekretnine 6 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

12. Ova poredbena nekretnina se nalazi u, većim dijelom izgrađenoj, sličnoj zoni uz susjedni grad slične veličine sjeverno od grada predmetnih nekretnina. Kako ova čestice više ne postoji nije moguće utvrditi što je bilo u prometu. Pretpostavka kako je ova čestica spojena s nekom od susjednih čestica. Pretpostavka kako je čestica bila I. kategorije prema spremnosti na gradnju i kako se mogla koristiti samostalno. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnim njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ovisno o grupi prema površini ova nekretnina korištena je ili ne u prvom i konačnom odabiru što je vidljivo u tablicama izjednačenja i izračuna u nastavku.

NIJE VIDLJIVA NA PORTALU

Prikaz poredbene nekretnine 12 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

18. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istoj zoni kao i predmetne i nedaleko od predmetnih čestica. U prometu je sudjelovala cijela površina čestice. Čestica je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnim njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ovisno o grupi prema površini ova nekretnina korištena je ili ne u prvom i konačnom odabiru što je vidljivo u tablicama izjednačenja i izračuna u nastavku.



Prikaz poredbene nekretnine 18 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog (u slučaju kvalitativnog odstupanja pojedine nekretnine koristiti će se koeficijenti preračunavanja uz pojašnjenje) izjednačenja za odabrane nekretnine u prvom odabiru izračunata je prosječna vrijednost i standardna devijacija. Prema izračunatim vrijednostima napravljen je konačni odabir poredbenih nekretnina te je i za konačno odabrane nekretnine izračunata prosječna vrijednosti i standardna devijacija. Nekretnine korištene u oba odabira označene su znakom „+“. Vrijednosti koje odstupaju iznad dozvoljenih iznosa označe su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

k.o. (općina)	k.č.br.	datum	kvartal	gov. odobr.	liop. odobr.	€/m2	cijena	površina iz prometa	A	odst. povr.	meduvremensko izjednačenje		d.o.a. prilog 4. Pravilnika		interkvalitizied.		uk. koef.	Interval cijena	priv. odobr.	2-sigma	odstup post. odobr.	odabrano	odstup odb.	jpe. odstup	
											redni broj na dan izjave	redni broj na dan izjave	redni broj na dan izjave	redni broj na dan izjave	redni broj na dan izjave	redni broj na dan izjave									redni broj na dan izjave
1	Antunovac	904/6.904 7/904/18	15.03.21.	Q1/21		A	20,00	33.700,00	1.685,00	-70,0%	115,71	189,95	32,83	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43						
2	Beli Manastir	3035/3	08.03.21.	Q1/21	+	+	4,31	12.109,87	2.807,00	-50,0%	115,71	189,95	7,08	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	7,08	7,08	<	7,08	-16,8%	1,43	
3	Antunovac	904/20 904/48	18.01.21.	Q1/21			9,62	20.000,00	2.080,00	-62,9%	115,71	189,95	15,79	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	22,56						
4	Antunovac	904/49	21.12.20.	Q4/20	+		6,50	32.154,36	4.945,00	-11,8%	119,45	189,95	10,34	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	14,77	14,77	<	-27,1%			
5	Antunovac	904/39	12.09.24.	Q3/24			37,90	56.250,00	1.484,00	-73,5%	189,95	189,95	37,90	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	54,14						
6	Našice	1871/16	01.03.23.	Q1/23	+	+	7,00	50.225,00	7.175,00	27,9%	154,22	189,95	8,62	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	8,62	8,62	<	-57,4%	8,62	1,3%	-0,11
7	Antunovac	904/17	05.09.22.	Q3/22			21,48	38.821,42	1.807,00	-67,8%	139,65	189,95	29,22	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	41,74						
8	Beli Manastir	1901/4	25.07.22.	Q3/22	+		30,00	122.250,00	4.075,00	-27,3%	139,65	189,95	40,81	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	40,81	40,81	<	101,5%			
9	Beli Manastir	1900	22.07.22.	Q3/22	+		20,00	115.760,00	5.788,00	3,2%	139,65	189,95	27,20	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	27,20	27,20	<	34,3%			
10	Antunovac	904/12	05.07.22.	Q3/22	+		10,10	33.801,94	3.346,00	-40,3%	139,65	189,95	13,74	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	19,63	19,63	<	-3,1%			
11	Antunovac	904/16	25.05.22.	Q2/22			10,00	18.930,00	1.893,00	-66,3%	140,80	189,95	13,49	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	19,27						
12	Belišće	358/96	27.04.22.	Q2/22	+	+	7,08	21.697,97	3.064,00	-45,4%	140,80	189,95	9,55	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	9,55	9,55	<	-52,8%	9,55	12,2%	-1,04
13	Antunovac	903/23	07.04.22.	Q2/22			25,00	52.575,00	2.103,00	-62,5%	140,80	189,95	33,73	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	48,19						
14	Antunovac	903/21	30.12.21.	Q4/21			25,00	44.322,75	1.772,91	-68,4%	124,37	189,95	38,18	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	54,54						
15	Antunovac	904/45	19.11.21.	Q4/21	+		15,00	48.300,00	3.220,00	-42,6%	124,37	189,95	22,91	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	32,73	32,73	<	61,6%			
16	Đakovo	9197/1	14.10.21.	Q4/21			9,06	99.940,86	11.031,00	96,7%	124,37	189,95	13,84	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	13,84						
17	Antunovac	904/46	22.04.21.	Q2/21	+		15,00	48.300,00	3.220,00	-42,6%	122,17	189,95	23,32	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	33,31	33,31	<	64,5%			
18	Valpovo	2775/2	21.10.24.	Q4/24	+	+	8,80	45.675,00	5.192,00	-7,4%	189,95	189,95	8,80	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	8,80	8,80	<	-56,5%	8,80	3,4%	-0,29
										prosječna cijena:		8,51		prosječna cijena:		26,87		20,25		31,63		23,51		1,90	
										standardno odstupanje:		9,33		standardno odstupanje:		27,93		20,25		31,63		23,51		1,90	

površine od 5.609 m²

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost za zemljišta

k.o. (općina)	k.č.br.	datum	kvartal	javni odabir	€/m2	cijena	površina za promet	odstupanje +/-	meduvremensko izjednačenje			interkvartil. izjed.			uk. koef.	prvi odabir	2-sigma	odabrano	odstup. odab.	ap. odstup.		
									redni broj na dan izjed.	redni broj na dan izjed.	koef. zemljišta	koef. pravilnika	koef. pravilnika	koef. pravilnika								
					A		A															
1	Antunovac 904/6.904 7/904/8	15.03.21.			20,00	33.700,00	1.685,00	-	115,71	189,95	32,83	I.	1,00	2,80	1,00	1,00	32,83					
2	Beli Manastir 3035/3	08.03.21.	+		4,31	12.109,87	2.807,00	+	115,71	189,95	7,08	I.	1,00	4,00	0,70	1,00	4,96	<	-81,6%			
3	Antunovac 904/20 904/48 904/49	18.01.21.	+		9,62	20.000,00	2.080,00	+	115,71	189,95	15,79	I.	1,00	2,80	1,00	1,00	15,79	<	-41,3%			
4	Antunovac 904/49	21.12.20.			6,50	32.154,36	4.945,00	-	119,45	189,95	10,34	I.	1,00	2,80	1,00	1,00	10,34					
5	Antunovac 904/39	12.09.24.			37,90	56.250,00	1.484,00	-	189,95	189,95	37,90	I.	1,00	2,80	1,00	1,00	37,90					
6	Našice 1871/16	01.03.23.			7,00	50.225,00	7.175,00	-	154,22	189,95	8,62	I.	1,00	4,00	0,70	1,00	6,03					
7	Antunovac 904/17	05.09.22.	+	+	21,48	38.821,42	1.807,00	+/-	139,65	189,95	29,22	I.	1,00	2,80	1,00	1,00	29,22	<	8,7%			
8	Beli Manastir 1901/4	25.07.22.	+	+	30,00	122.250,00	4.075,00	+/-	139,65	189,95	40,81	I.	1,00	4,00	0,70	1,00	28,57	<	6,2%			
9	Beli Manastir 1900	22.07.22.			20,00	115.760,00	5.788,00	+	139,65	189,95	27,20	I.	1,00	4,00	0,70	1,00	19,04					
10	Antunovac 904/12	05.07.22.	+	+	10,10	33.801,94	3.346,00	+	139,65	189,95	13,74	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	19,63	<	-27,0%			
11	Antunovac 904/16	25.05.22.	+	+	10,00	18.930,00	1.893,00	+/-	140,80	189,95	13,49	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	19,27	<	-28,3%			
12	Belišće 358/96	27.04.22.	+		7,08	21.697,97	3.064,00	+	140,80	189,95	9,55	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	9,55	<	-64,5%			
13	Antunovac 903/23	07.04.22.	+		25,00	52.575,00	2.103,00	+	140,80	189,95	33,73	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	48,19	<	79,2%			
14	Antunovac 903/21	30.12.21.	+		25,00	44.322,75	1.772,91	+/-	124,37	189,95	38,18	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	54,54	<	102,8%			
15	Antunovac 904/45	19.11.21.	+	+	15,00	48.300,00	3.220,00	+	124,37	189,95	22,91	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	32,73	<	21,7%			
16	Đakovo 9197/1	14.10.21.			9,06	99.940,86	11.031,00	-	124,37	189,95	13,84	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	13,84					
17	Antunovac 904/46	22.04.21.	+	+	15,00	48.300,00	3.220,00	+	122,17	189,95	23,32	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	33,31	<	23,9%			
18	Valpovo 2775/2	21.10.24.			8,80	45.675,00	5.192,00	-	189,95	189,95	8,80	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	8,80					
										prosječna cijena:			prosječna cijena:			2 x stand. odstup.						
										23,04			23,04			26,89		27,12				
										9,33			28,51			29,03		11,37				
										standardno odstupanje:												

površine od 2.877 do 3.421 m²
Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost za zemljišta

k.o. (općina)	k.č.br.	datum	kvartal	gov. odabir	loz. odabir	€/m2	cijena	odabirane / zbir		međuvremensko izjednačenje		d.o.g. prilog 4. Pravilnika		interkvalitizir.		Interval cijena	2-sigma	odstup pri odabir	odabrano	odstup odab.	j.p.e. odstup
								početna iz prometa	ost. povr.	redski na dan izjed.	redski na dan izjed.	kat. zemljišta	koef. prerač.	razlikovanje	koef. prerač.						
1. Antunovac	904/6.904 7/904/18	15.03.21.	Q1/21	+		A	20,00	33.700,00	1.685,00	+	115,71	189,95	32,83	I.	1,00	2,80	1,00	1,00			
2. Beli Manastir	3035/3	08.03.21.	Q1/21				4,31	12.109,87	2.807,00	-	115,71	189,95	7,08	I.	1,00	4,00	0,70	1,00			
3. Antunovac	904/20 904/48	18.01.21.	Q1/21	+			9,62	20.000,00	2.080,00	+	115,71	189,95	15,79	I.	1,00	2,80	1,00	1,00			
4. Antunovac	904/49	21.12.20.	Q4/20				6,50	32.154,36	4.945,00	-	119,45	189,95	10,34	I.	1,00	2,80	1,00	1,00			
5. Antunovac	904/39	12.09.24.	Q3/24	+	+		37,90	56.250,00	1.484,00	+	189,95	189,95	37,90	I.	1,00	2,80	1,00	1,00			0,54
6. Našice	1871/16	01.03.23.	Q1/23				7,00	50.225,00	7.175,00	-	154,22	189,95	8,62	I.	1,00	4,00	0,70	1,00			
7. Antunovac	904/17	05.09.22.	Q3/22	+			21,48	38.821,42	1.807,00	+	139,65	189,95	29,22	I.	1,00	2,80	1,00	1,00			9,22
8. Beli Manastir	1901/4	25.07.22.	Q3/22				30,00	122.250,00	4.075,00	-	139,65	189,95	40,81	I.	1,00	4,00	0,70	1,00			
9. Beli Manastir	1900	22.07.22.	Q3/22				20,00	115.760,00	5.788,00	-	139,65	189,95	27,20	I.	1,00	4,00	0,70	1,00			
10. Antunovac	904/12	05.07.22.	Q3/22				10,10	33.801,94	3.346,00	-	139,65	189,95	13,74	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			
11. Antunovac	904/16	25.05.22.	Q2/22	+			10,00	18.930,00	1.893,00	+	140,80	189,95	13,49	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			
12. Belište	358/96	27.04.22.	Q2/22				7,08	21.697,97	3.064,00	-	140,80	189,95	9,55	I.	1,00	4,00	1,00	1,00			
13. Antunovac	903/23	07.04.22.	Q2/22	+	+		25,00	52.575,00	2.103,00	+	140,80	189,95	33,73	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			-9,75
14. Antunovac	903/21	30.12.21.	Q4/21	+			25,00	44.322,75	1.772,91	+	124,37	189,95	38,18	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			
15. Antunovac	904/45	19.11.21.	Q4/21				15,00	48.300,00	3.220,00	-	124,37	189,95	22,91	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			
16. Đakovo	9197/1	14.10.21.	Q4/21				9,06	99.940,86	11.031,00	-	124,37	189,95	13,84	I.	1,00	4,00	1,00	1,00			
17. Antunovac	904/46	22.04.21.	Q2/21				15,00	48.300,00	3.220,00	-	122,17	189,95	23,32	I.	1,00	2,80	1,43	1,43			
18. Valpovo	2775/2	21.10.24.	Q4/24				8,80	45.675,00	5.192,00	-	189,95	189,95	8,80	I.	1,00	4,00	1,00	1,00			
							prosječna cijena:		15,40			prosječna cijena:		23,04	34,15		38,44				
							standardno odstupanje:		9,33			prosječna cijena:		28,51	28,40		15,51				

površina od 1.856 m²

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost za zemljišta

Zbog nedostatka nekretnina s područja predmetne i okolnih županija korištene su nekretnine s izvatka za susjednu zonu čija namjena se dijelom preklapa s namjenom predmetne zone. Iz istog razloga nedostatka poredbenih nekretnine korištene su i nekretnine koje mjerom korištenja neznatno prelaze dozvoljena odstupanja. Isto je učinjeno i u slučaju odstupanja površine od pojedine grupe predmetnih nekretnina s tim kako su uvrštavane nekretnine od najmanje prema većim odstupanjima u površini.

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnim te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do tržišne cijene svih nekretnina što je prva značajka za utvrđivanje vrijednosti prava građenja i prikazano je u nastavku.

UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA (EUR):

k.č.br. 2787/7	=	47.700,00 €	(računska vrijednost = 47.732,59 €)
k.č.br. 2787/10	=	84.900,00 €	(računska vrijednost = 84.885,60 €)
k.č.br. 2787/11	=	50.300,00 €	(računska vrijednost = 71.344,64 €)
k.č.br. 2789/6	=	78.000,00 €	(računska vrijednost = 78.024,24 €)
k.č.br. 2789/7	=	80.200,00 €	(računska vrijednost = 80.248,08 €)
k.č.br. 2789/9	=	88.300,00 €	(računska vrijednost = 88.329,84 €)
k.č.br. 2789/10	=	78.100,00 €	(računska vrijednost = 78.051,36 €)
k.č.br. 2789/11	=	92.800,00 €	(računska vrijednost = 92.777,52 €)

Izračun tržišne vrijednosti prava građenja napravljen je za opisane i odabrane značajke (tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za koju se osniva pravo građenja, rok trajanja osnovanog prava građenja odnosno njegov ostatak i rok za revalorizaciju), ali su prikazani i rezultati za četiri koraka od po 0,1% veće i manje kamatne stope, i za nekretnine i za pravo građenja.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	47.700,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	2.742,75										
Kamata na pravo građenja	2.027,25										
Razlika	715,50										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	3.035										
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	47.700,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	36.067,54										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	8.597,91										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	44.665,44										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	44.665,44										
Dodaci/odbiti zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	44.665										

k.č.br. 2787/7

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: Zona gospodarsko poslovne namjene K-VI
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 09.01.2025. godine

Procjenitelj: Andrija Mikičić, dipl.ing.građ.
Donji Miholjac, I.G.Kovačića 8

Oznaka elaborata: PVN-24-69-4
Procjena tržišne vrijednosti
prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	84.900,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.881,75									
Kamata na pravo građenja	3.608,25									
Razlika	1.273,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.401									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	84.900,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	64.195,68									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	15.303,19									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	79.498,87									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	79.498,87									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	79.499									

k.č.br. 2787/10

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	50.300,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	2.892,25									
Kamata na pravo građenja	2.137,75									
Razlika	754,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.200									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	50.300,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	38.033,48									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	9.066,56									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	47.100,04									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	47.100,04									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	47.100									

k.č.br. 2787/11

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	78.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.485,00									
Kamata na pravo građenja	3.315,00									
Razlika	1.170,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.962									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	78.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	58.978,36									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.059,47									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	73.037,83									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	73.037,83									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	73.038									

k.č.br. 2789/6

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	80.200,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.611,50									
Kamata na pravo građenja	3.408,50									
Razlika	1.203,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.102									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	80.200,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	60.641,86									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.456,02									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	75.097,88									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	75.097,88									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	75.098									

k.č.br. 2789/7

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	88.300,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.077,25									
Kamata na pravo građenja	3.752,75									
Razlika	1.324,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.617									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	88.300,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	66.766,53									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	15.916,04									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	82.682,57									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	82.682,57									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	82.683									

k.č.br. 2789/9

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	78.100,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.490,75									
Kamata na pravo građenja	3.319,25									
Razlika	1.171,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.969									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	78.100,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	59.053,98									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.077,49									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	73.131,47									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	73.131,47									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	73.131									

k.č.br. 2789/10

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	92.800,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	5.336,00										
Kamata na pravo građenja	3.944,00										
Razlika	1.392,00										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	5.904										
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	92.800,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	70.169,13										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	16.727,16										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	86.896,29										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	86.896,29										
Dodaci/odbiči zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	86.896										

k.č.br. 2789/11

k.č.br.	Procijenjena vrijednost prava građenja	Zaokruženo	Tržišna vrijednost nekretnine	Procijenjena vrijed. nekr.opterećene pravom građenja	Zaokruženo	Površina	Pravo građenja po m ²
			€			m ²	€/m ²
2787/7	3.034,56	3.030,00	47.700,00	44.665,44	44.700,00	5.609	0,54
2787/10	5.401,13	5.400,00	84.900,00	79.498,87	79.500,00	3.130	1,73
2787/11	3.199,96	3.200,00	50.300,00	47.100,04	47.100,00	1.856	1,72
2789/6	4.962,17	4.960,00	78.000,00	73.037,83	73.000,00	2.877	1,72
2789/7	5.102,12	5.100,00	80.200,00	75.097,88	75.100,00	2.959	1,72
2789/9	5.617,43	5.620,00	88.300,00	82.682,57	82.700,00	3.257	1,73
2789/10	4.968,53	4.970,00	78.100,00	73.131,47	73.100,00	2.878	1,73
2789/11	5.903,71	5.900,00	92.800,00	86.896,29	86.900,00	3.421	1,72

Osijek, 09.01.2025. godine

Procjenitelj: Andrija Mikičić, dipl.ing.građ.

2.7. ZAKLJUČAK

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

Za određivanje tržišne vrijednosti prava građenja potrebno je odrediti osnovne značajke od kojih je najvažnija kamata na pravo građenja. Trenutno tržište na području cijele države ne prepoznaje značajno ovo pravo pa nisu ni dostupni podaci kojima bi se moglo opisati i detaljnije procijeniti pravo građenja. Prema dostupnim podacima, trenutnom stanju tržišta, stanju i opremljenosti područja zone gdje se nalaze predmetne nekretnine odabrane su sve značajke za moguću i najizgledniju namjenu građevina koje bi mogle nastati uspostavom prava građenja. Iskazani su rezultati za odabrane značajke, ali su prikazani i rezultati za određene raspone obje kamatne stope radi stvaranja boljeg prikaza mogućih odabira pri uspostavi prava građenja.

Prema navedenom mišljenja sam kako su izračunate vrijednosti tržišne vrijednosti uspostave prava građenja na predmetnim nekretninama.

Izračunate vrijednosti ne uključuju poreze (porez na dohodak od imovine i imovinskih prava, porez na dodanu vrijednost te porez na promet nekretnina). Izračunate vrijednosti oporezuju se ovisno o statusu primatelja naknade porezom na dodanu vrijednost i/ili porezom na dohodak od imovine.

k.č.br.	Tržišna vrijednost prava građenja (€)
2787/7	3.030,00
2787/10	5.400,00
2787/11	3.200,00
2789/6	4.960,00
2789/7	5.100,00
2789/9	5.620,00
2789/10	4.970,00
2789/11	5.900,00

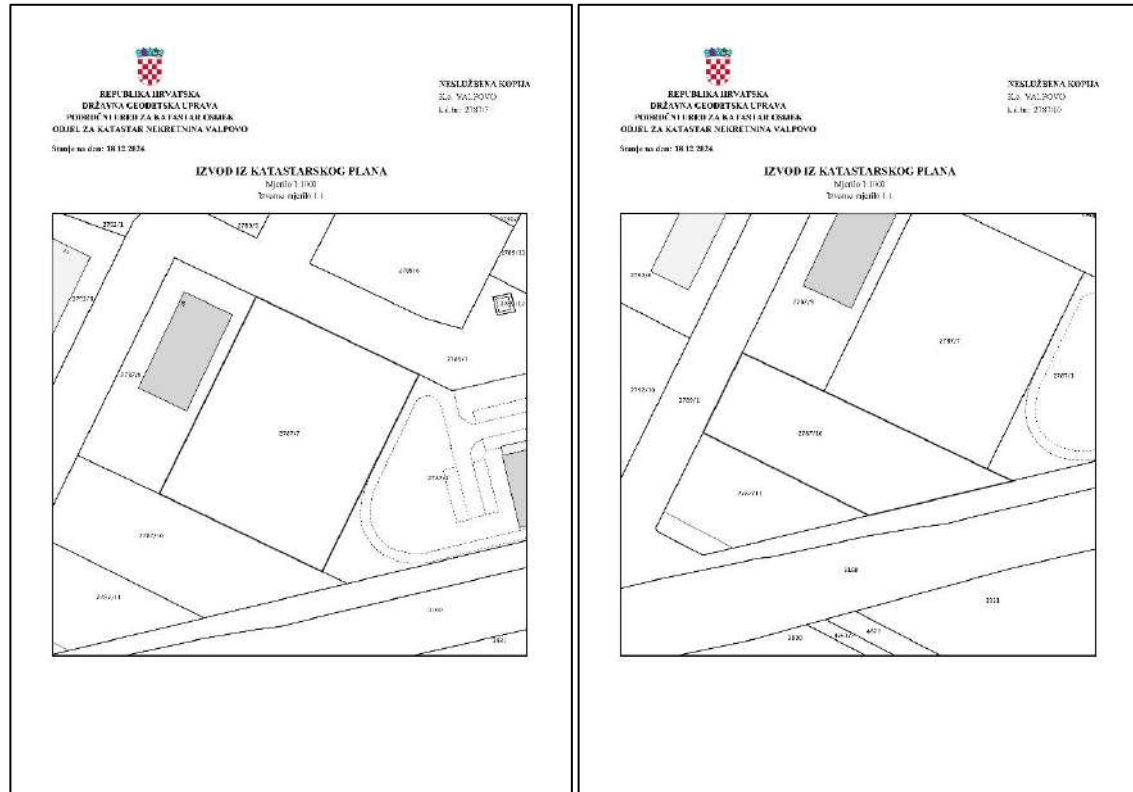
Osijek, 09.01.2025. godine

Procjenitelj: Andrija Mikičić, dipl.ing.građ.

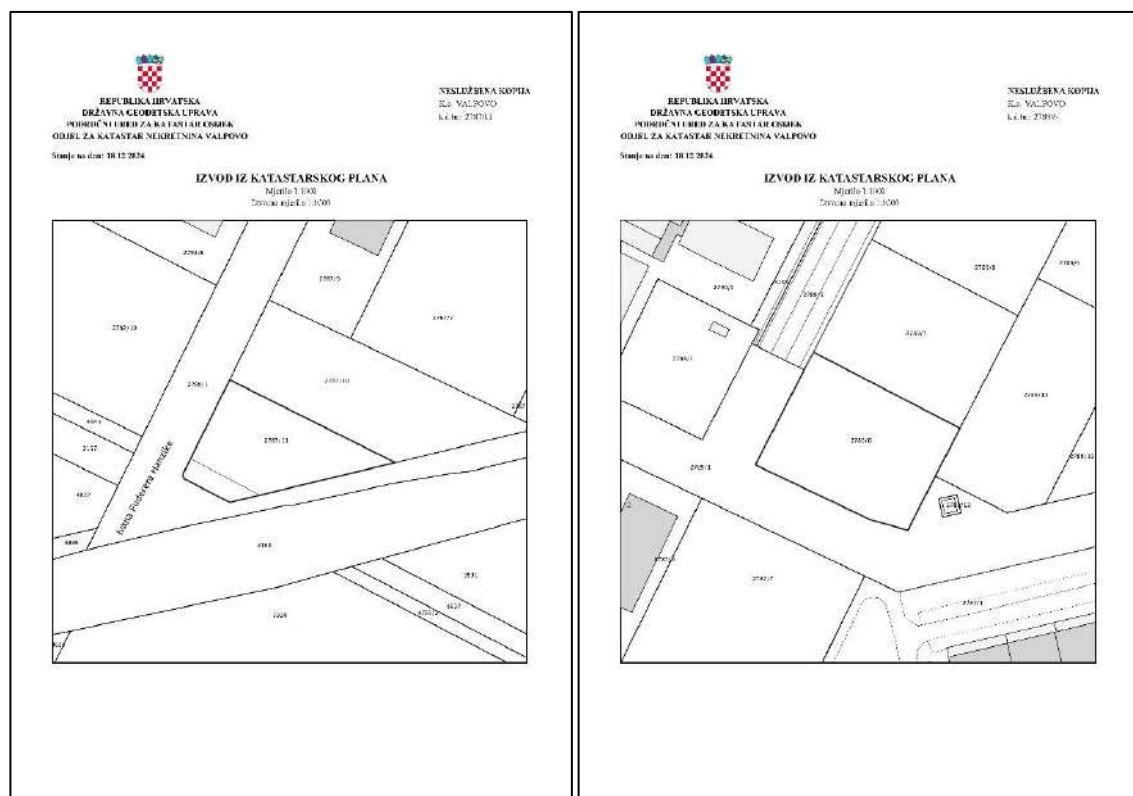


3. PRILOZI

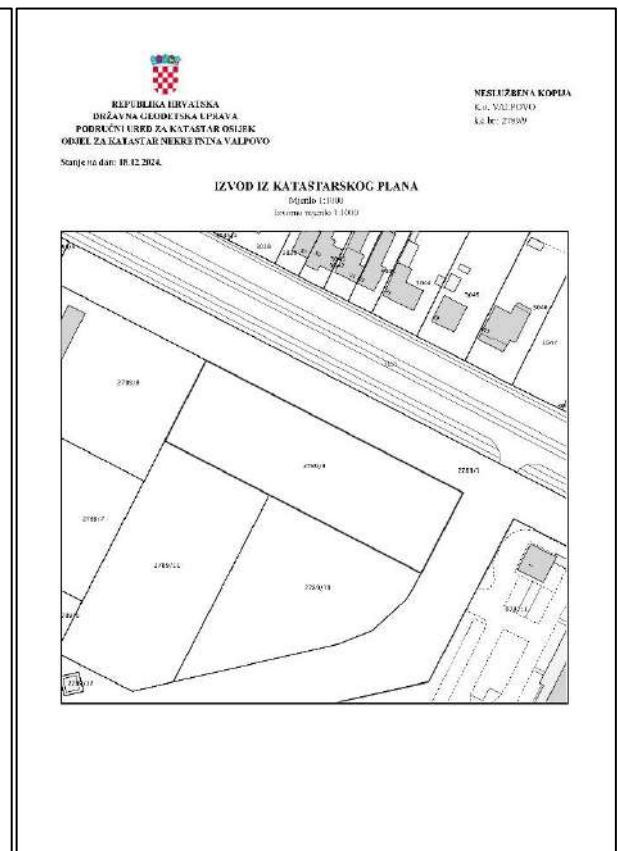
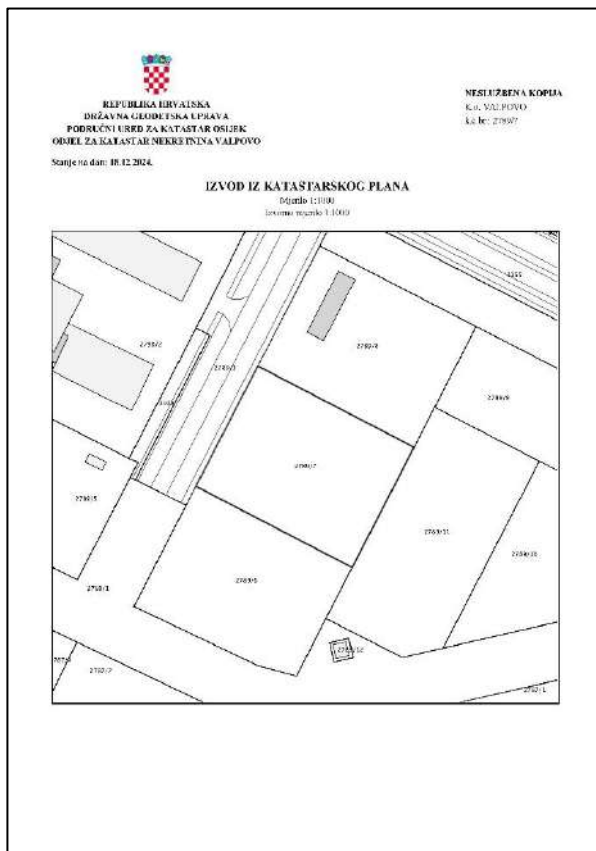
3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



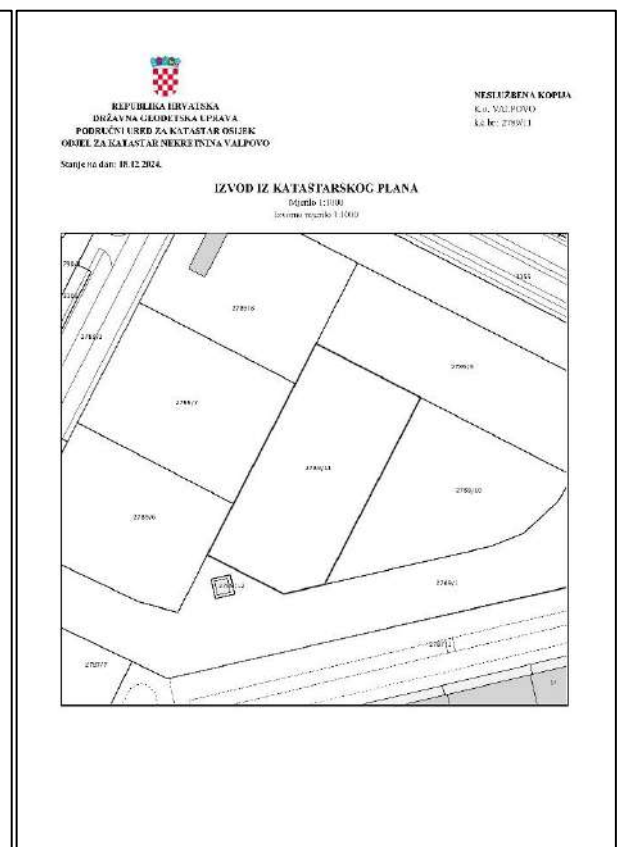
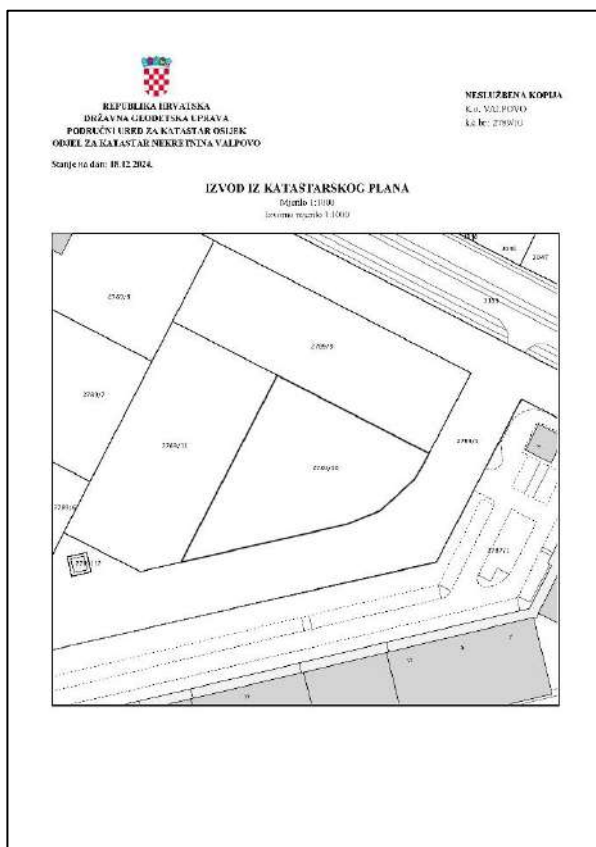
Kopija katastarskog plana k.č.br. 2787/7 i 2787/10 (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



Kopija katastarskog plana k.č.br. 2787/11 i 2789/6 (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



Kopija katastarskog plana k.č.br. 2789/7 i 2789/9 (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



Kopija katastarskog plana k.č.br. 2789/10 i 2789/11 (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 16.12.2024. 11:13
Katastarske općine: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-13645/2021
Aktivite plombe

NESLUŽBENA KOPIJA
Verifikirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4034
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtu	m2	
1	2787/7	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA			5509 5600	
		UKUPNO:			5609	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2	2.1 Zaprimljeno 25.05.2021.g. pod brojem Z-9239/2021 UJONIZBA, PRAVO GRAĐENJA u z.k. ul. 4301, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA, KLASA: 944-1/21-01/0009, URBROJ: 2105/01-2-21-12 BR. OS-346/2021 25.05.2021. ODLUKA GRADA VALPOVA KLASA: 944-1/21-01/0009, URBROJ: 2105/01-2-21-10 25.05.2021. radi izgradnje objekata za obavljanje poslovnih djelatnosti na rok od dvije godine za korištenje EM tehnološki d.o.o., OIB: 62283374575, Ulica brata Jelačića 65, Valpovo.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme snimanja)16.12.2024. 11:16:10Stanica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 16.12.2024. 11:13
Katastarske općine: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-9974/2024
Aktivite plombe

NESLUŽBENA KOPIJA
Verifikirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4173
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtu	m2	
1	2787/10	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA			3130 3130	
2	2787/11	ORANICA I KANAL KRALJEVCI ORANICA KANAL			1556 1685 193	
		UKUPNO:			4986	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2	2.1 Zaprimljeno 18.09.2024.g. pod brojem Z-9974/2024 UJONIZBA, PRAVO GRAĐENJA u z.k. ul. 4301, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA, BR. OV-5109/2024 18.09.2024. ODLUKA O ODABIRU NAPOVOVLJIVOSTI PONUDITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA 11.08.2024. s ciljem gradnje proizvodnih objekata za obavljanje poslovnih djelatnosti u skladu s važećom prostornom planskom dokumentacijom Grada Valpova, na rok od dvije godine, koje je pravo ukinuto kao posebno zemljišno uloženo tijelo u novom z.k. ul. 4301 k.o. Valpovo, za korištenje QUADRATUM d.o.o., OIB: 7627665544, Ljudevit Gaja 47, Valpovo 31550.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme snimanja)16.12.2024. 11:17:52Stanica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 16.12.2024. 11:13
Katastarske općine: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-19913/2023
Aktivite plombe

NESLUŽBENA KOPIJA
Verifikirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4126
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtu	m2	
1	2789/6	ORANICA KRALJEVCI			2677	
2	2789/7	ORANICA KRALJEVCI			2959	
		UKUPNO:			5636	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3	3.1 Zaprimljeno 29.11.2023.g. pod brojem Z-19913/2023 UJONIZBA, PRAVO GRAĐENJA u z.k. ul. 4293, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA BR. OV-1717/2023 22.11.2023. ODLUKA O ODABIRU NAPOVOVLJIVOSTI PONUDITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA, KLASA: 944-03/23-01/3, URBROJ: 2156-7-2-23-7 10.11.2023. radi izgradnje proizvodnog pogona za proizvodnju paste za zube iz ekoloških sirovinskih čestovite na rok od dvije (2) godine, koje je pravo ukinuto kao posebno zemljišno uloženo tijelo u z.k. ul. 4293 k.o. Valpovo za korištenje Eko Slavonija d.o.o., OIB: 14429008316, Republike 65, 31208 Patkovec.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme snimanja)16.12.2024. 11:20:18Stanica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 16.12.2024. 11:13
Katastarske općine: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-18502/2021
Aktivite plombe

NESLUŽBENA KOPIJA
Verifikirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4196
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtu	m2	
1	2788	ORANICA KRALJEVCI			5286	
2	2789/9	ORANICA KRALJEVCI			3257	
		UKUPNO:			8543	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme snimanja)16.12.2024. 11:22:18Stanica: 1

Str. 41 od 59

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.12.2024. 11:13
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uloska: 4201
Verifikirani ZK uložak

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19749/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			južno	čisto	
1	2789/10	ORANICA KRALJEVCI		2878	
UKUPNO:				2878	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD VALPOVO		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2024.

Zemljišna knjiga (datum i vrijeme izdavanja): 19.12.2024. 11:24:28 (Stranica: 1)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.12.2024. 11:13
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uloska: 4213
Verifikirani ZK uložak

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19749/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			južno	čisto	
1	2789/11	ORANICA KRALJEVCI		3421	
UKUPNO:				3421	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD VALPOVO		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2024.

Zemljišna knjiga (datum i vrijeme izdavanja): 19.12.2024. 11:26:28 (Stranica: 1)

Izvadak iz baze zemljišnih podataka (izvaci iz zemljišne knjige, <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
BRZANNA GOSPODARSKA UPRAVA
POSREDOVNOSTI UREDA ZA KATASTAR OSJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.12.2024. 11:16

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 4852

Udio	Prezime i ime osnove tvrtka ili naziv, prethodno osnove upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	810827290327

Podaci o katastarskim česticama

Za	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv upotrebe zgrade, naziv zgrade, kasni broj	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Primjedba
	2787/7	Ivana Federera Hanžike	5609	84		
		ORANICA	5609			
Ukupna površina katastarskih čestica:			5609			

NAPOMENA: Ovaj je popis posjedovnog lista nije dokaz o vlasstvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
BRZANNA GOSPODARSKA UPRAVA
POSREDOVNOSTI UREDA ZA KATASTAR OSJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.12.2024. 11:16

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 5138

Udio	Prezime i ime osnove tvrtka ili naziv, prethodno osnove upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	810827290327

Podaci o katastarskim česticama

Za	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv upotrebe zgrade, naziv zgrade, kasni broj	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Primjedba
	2787/10	Ivana Federera Hanžike	3130	84		
		ORANICA	3130			
Ukupna površina katastarskih čestica:			3130			

NAPOMENA: Ovaj je popis posjedovnog lista nije dokaz o vlasstvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTA
VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Storno broj: DR.12.3023.11.19

PRILIPIST POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 546

Udio	Prezime i ime osnositelja tvrtka ili naziv, prethodni odnosno zajednički upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	8082720127

Podaci o katastarskim česticama

Znak	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Priznajuća
	2787/11	IVANA FEDERERA HANZIKE	1856	84		Pravo gradnje upisano u posjedovni list broj 5467
		KANAL	195			
		GRANICA	1663			
Ukupna površina katastarskih čestica			1856			

NAPOMENA: Ovaj prilog posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovni list.

1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTA
VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Storno broj: DR.12.3023.11.20

PRILIPIST POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 5013

Udio	Prezime i ime osnositelja tvrtka ili naziv, prethodni odnosno zajednički upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	8082720127

Podaci o katastarskim česticama

Znak	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Priznajuća
	2789/6	IVANA FEDERERA HANZIKE	2877	81		Pravo gradnje upisano u posjedovni list broj 5163
		GRANICA	2877			
Ukupna površina katastarskih čestica			2877			

NAPOMENA: Ovaj prilog posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovni list.

1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTA
VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Storno broj: DR.12.3023.11.21

PRILIPIST POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 5364

Udio	Prezime i ime osnositelja tvrtka ili naziv, prethodni odnosno zajednički upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	8082720127

Podaci o katastarskim česticama

Znak	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Priznajuća
	2789/7	IVANA FEDERERA HANZIKE	2959	81		Pravo gradnje upisano u posjedovni list broj 5165
		GRANICA	2959			
Ukupna površina katastarskih čestica			2959			

NAPOMENA: Ovaj prilog posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovni list.

1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTA
VALPOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Storno broj: DR.12.3023.11.21

PRILIPIST POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)
Posjedovni list: 5186

Udio	Prezime i ime osnositelja tvrtka ili naziv, prethodni odnosno zajednički upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPIĆA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	8082720127

Podaci o katastarskim česticama

Znak	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.J.	Posjedni pravni režim	Priznajuća
	2789/10	IVANA FEDERERA HANZIKE	2878	81		Pravo gradnje upisano u posjedovni list broj 5165
		GRANICA	2878			
Ukupna površina katastarskih čestica			2878			

NAPOMENA: Ovaj prilog posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovni list.

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO

Storno broj: 18.12.2021. 11:22

PRILJEPS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 130973)

Posjedovni list: 3902

Udio	Prezime i ime osnove tvrtka ili naziv, prethodno odnosno sjetilite upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	81082700327

Podaci o katastarskim česticama

Zap. broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz upotrebe katastarske čestice/Nalaz upotrebe zgrade, naziv zgrade, kadni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posedni pravi razini	Priznaju
781	1406/2	S.S. KRANJČEVIĆA 5	630	71	KD	
		KUĆA I GOSP. ZGR. E	141			
1877/2	1879/2	DVORIŠTE	489	70	KD	
		M.GUPCA	138			
1877/2	1879/2	DVORIŠTE	138	70	KD	
		LJGATA	1012			
1877/2	1879/2	ORANICA	1012	70	KD	
		ORANICA	780			
1877/2	1879/2	VOĆNJAK	576	70	KD	
		VOĆNJAK	214			
1877/2	1879/2	LJGATA	212	70	KD	
		VOĆNJAK	212			
1905/180	2573/4	M.KRANJČEVIĆA	96	75	KD	
		ORANICA	96			
2573/4	2577	E MESTU	178	75	KD	
		DVORIŠTE	24			
2577	2578/2	TRG KRALJA TOMISLAVA	1270	76	KD	
		JAVNA ZGRADA KULTURNI CENTAR, Valpovo; TRG KRALJA TOMISLAVA 2	806			
2578/2	2579/2	DVORIŠTE	468	76	KD	
		IVE LOLE RIBARA	409			
2578/2	2579/2	ČISTA	367	76	KD	
		PARKIRALIŠTE	390			

1

Zap. broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz upotrebe katastarske čestice/Nalaz upotrebe zgrade, naziv zgrade, kadni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posedni pravi razini	Priznaju
293/3	2709/9	EL RIBARA S	6374	79	KD	
		ZGRADA	195			
2709/9	2709/11	STAZA	598	79	KD	
		PARK	1950			
2709/9	2709/11	IGRALISTE	3831	79	KD	
		ULICA ANTE STARČEVIĆA	500			
2709/9	2709/11	KUĆA, Valpovo, ULICA ANTE STARČEVIĆA 5	228	79	KD	
		GARAŽA	30			
2709/9	2709/11	DVORIŠTE	122	79	KD	
		IVANA FUDERERA HANZIKE	20153			
2709/9	2709/11	ULICA	20153	79	KD	
		IVANA FUDERERA HANZIKE	3257			
2709/9	2709/11	ORANICA	3257	79	KD	
		IVANA FUDERERA HANZIKE	3421			
2709/9	2709/11	ORANICA	3421	79	KD	
		IVANA Fudera Hanzike	12672			
2709/9	2709/11	ULICA	12672	79	KD	
		IVANA FUDERERA HANZIKE	1074			
2709/9	2709/11	ORANICA	1074	79	KD	
		IVANA FUDERERA HANZIKE	101			
2709/9	2709/11	ORANICA	101	79	KD	
		IVana Fudera Hanzike	2982			
2709/9	2709/11	GOSPODARSKA ZGRADA, VALPOVAČKI POLJOPRIVODNI CENTAR, Valpovo, Ivana Fudera Hanzike 16	1097	79	KD	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE	1800			
2709/9	2709/11	IVANA Fudera Hanzike	2132	79	KD	
		ORANICA	2132			
2709/9	2709/11	Smečana	50	79	KD	
		PUT	50			
2808	2808	SUNČANA	1001	85	KD	
		GOSPODARSKA ZGRADA	7			
2808	2808	GOSPODARSKO DVORIŠTE	998	85	KD	
		Kraljevi	2131			
2808	2808	ORANICA	2131	80	KD	
		KRALJEVCI	1260			
2808	2808	ORANICA	1260	80	KD	
		DARKA SUTARIĆA	3272			
2808	2808	ZGRADA MORSOVITE UPORABE, Valpovo, DARKA SUTARIĆA 1B	402	80	KD	
		DVORIŠTE	2870			
2808	2808	Darka Sutarica	1298	80	KD	
		ORANICA	1298			
2808	2808	Darka Sutarica	825	80	KD	
		ORANICA	825			
2808	2808	VALPOV. TOPLJE 17	1435	83	KD	
		DVORIŠTE	500			

2

Zap. broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz upotrebe katastarske čestice/Nalaz upotrebe zgrade, naziv zgrade, kadni broj	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posedni pravi razini	Priznaju
3103	3104	ORANICA	808	84	KD	
		KUĆA I GOSP. ZGR. E	127			
3103	3104	KRALJEVCI	219	84	KD	
		ULICA	310			
3103	3104	KRALJEVCI	505	84	KD	
		KANAL	507			
3408	3832	MARIJANSKI PUT	1761	30	KD	
		ORANICA	1761			
3832	3859/1	MEDAREVCI	14289	42	KD	
		LIVADA	14388			
3859/1	3859/3	SLATINA	30253	40	KD	
		ORANICA	30253			
3859/3	3859/4	SLATINA	649	40	KD	
		ORANICA	649			
3859/4	3859/5	SLATINA	3911	40	KD	
		ORANICA	3911			
3859/5	3859/6	SLATINA	709	40	KD	
		ORANICA	709			
3859/6	3859/7	SLATINA	13921	40	KD	
		ORANICA	13921			
3859/7	3859/8	SLATINA	540	40	KD	
		ORANICA	540			
3859/8	3859/9	SLATINA	11979	40	KD	
		ORANICA	11979			
3859/9	3859/10	SLATINA	9970	40	KD	
		ORANICA	9970			
3859/10	3859/11	SLATINA	11196	40	KD	
		ORANICA	11196			
3859/11	3859/12	SLATINA	6975	40	KD	
		ORANICA	6975			
3859/12	3859/13	SLATINA	80	40	KD	
		ORANICA	80			
3859/13	3859/14	SLATINA	49	40	KD	
		ORANICA	49			
3859/14	3859/15	SLATINA	18638	40	KD	
		ORANICA	18638			
3859/15	3859/16	SLATINA	435	40	KD	
		ORANICA	435			
3859/16	3859/22	SLATINA	20145	40	KD	
		ORANICA	20145			
3859/22	3859/22	Štrine	1414	40	KD	
		ORANICA	1414			

Ukupna površina katastarskih čestica: 217339

3

NAPOMENI: Ovaj priljepljen posjedovni list nije dio arhivne dokumentacije na katastarskim česticama u posjedovnom listu. Značenje oznaka pravni razini: KD-KULTURNO DOBRO.

4

3.3. INDEKSI CIJENA

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾															
HOUSE PRICE INDICES ²⁾																	
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.																	
Users are kindly requested to state the source.																	
																	
Godine Year		Trimestar Quarter		Indeksi (2015 = 100) ³⁾ Indices (2015 = 100) ³⁾		Trimestarna stopa promjene, % (prethodni trimestar = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnja stopa promjene, % (isti trimestar prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
				Ukupno Total		Novi stambeni objekti Newly built dwellings		Postojeći stambeni objekti Existing dwellings		Grad Zagreb City of Zagreb		Adrijski coast Adriatic coast		Ostalo Other			
2020.		Q1		128.25	107.59	132.12	140.79	125.39	109.31	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3	9.1	-1.2
		Q2		130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.50	1.8	3.4	1.8	1.2	0.7	5.0	8.3	4.9
		Q3		129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2	6.9	1.5
		Q4		132.85	108.05	137.45	145.45	127.81	119.45	2.5	2.0	3.1	3.1	0.6	5.4	9.4	0.2
2021.		Q1		134.19	113.37	136.20	146.43	132.80	115.71	0.9	4.3	0.5	0.0	4.1	-3.1	4.5	5.3
		Q2		136.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6	6.5	6.7
		Q3		141.44	120.30	145.15	154.80	135.18	122.62	1.7	1.3	1.3	1.3	2.9	0.4	9.0	8.5
		Q4		144.99	124.98	148.37	158.32	142.51	124.37	2.5	3.9	2.3	2.4	3.1	1.4	9.1	15.0
2022.		Q1		151.25	138.43	155.53	168.63	147.28	132.32	5.0	9.0	4.4	6.5	3.3	5.4	13.5	20.3
		Q2		157.84	137.88	162.01	175.12	151.52	140.80	3.7	0.8	4.2	3.8	2.9	8.4	13.5	15.9
		Q3		162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	136.66	2.8	2.8	2.9	4.1	2.8	-0.8	14.8	17.4
		Q4		170.11	145.55	174.55	193.94	160.87	145.16	4.7	3.1	5.0	6.4	3.3	4.7	17.3	16.5
2023.		Q1		173.59	145.93	178.82	193.34	165.65	154.22	2.0	0.9	2.2	-0.5	5.6	5.5	14.0	7.7
		Q2		179.53	154.70	184.55	199.62	170.85	155.78	3.5	5.3	3.2	3.2	2.6	7.6	13.7	12.4
		Q3		180.08	158.63	184.39	204.40	168.59	155.89	0.3	2.5	-0.1	2.4	-1.4	-1.9	10.9	12.3
		Q4		185.24	151.09	193.11	206.63	175.04	157.17	3.4	-4.8	4.7	1.1	5.3	2.8	9.5	3.7
2024.		Q1		185.41	155.03	195.82	210.30	181.47	170.84	1.7	3.3	1.4	1.8	1.4	2.2	9.1	6.2
		Q2		197.53	163.11	204.12	218.40	188.68	180.08	4.3	4.5	4.2	3.9	4.1	5.9	10.0	5.4
		Q3		202.18	160.55	209.29	220.10	195.35	189.05	2.4	1.5	2.5	0.8	3.4	5.0	12.3	4.4
1) Za potrebe koristenja, u skladu s Privatnom naredbom bankom (HNB-om), izrađena je podjela trimestarne serije indeksa od prvog tromjesečja 2002. - obitadi su dostupni podaci Povrsne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja - Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.																	
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jezi 2015. = 100).																	
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovode se do razlike prethodne objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izrađuju iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izrađuju iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.																	

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q3 2024, www.dzs.hr)

3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANDRIJA MIKIČIĆ (14464427402)

ID Obavijesti: 55073

Za zaprimljeni zahtjev **75053** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/24-01/373

URBROJ: 2158-16/26-25-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

OSIJEK, 10.1.2025.

DOMAGOJ BOGDAN



REPUBLIKA HRVATSKA VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANDRIJA MIKIČIĆ (14464427402)

ID Obavijesti: 55524

Za zaprimljeni zahtjev **75766** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/05

URBROJ: 2189-08/17-25-2

VIROVITICA, 22.1.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN JEZERČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 75766	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.1.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2789/11, VALPOVO, VALPOVO 2789/10, VALPOVO, VALPOVO 2789/9, VALPOVO, VALPOVO 2789/7, VALPOVO, VALPOVO 2789/6, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 2787/10, VALPOVO, VALPOVO 2787/7
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2789/11, VALPOVO 2789/10, VALPOVO 2789/9, VALPOVO 2789/7, VALPOVO 2789/6, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 2787/10, VALPOVO 2787/7
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.12.2024.
Dan kakvoće:	4.12.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	USPOSTAVA PRAVA GRAĐNJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	25987
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA, K-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4
Površina:	25987
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE SU 8 ČESTICA POVRŠINE: 2787/7 5.609M2 2787/10 3.130M2 2787/11 1.856M2 2789/6 2.877M2 2789/7 2.959M2 2789/9 3.257M2 2789/10 2.878M2 2789/11 3.421M2 UKUPNE POVRŠINE 25.987M2 RASPOLOŽIVOST: ČESTICA 2787/7=3.365-7.853M2 ČESTICA 2787/11=1.114-2.598M2 ČESTICE 2787/10,2789/6,7,9,10,11=2.053-4.028M2 UKUPAN RASPOLOŽIVOST=1.114-7.853M2	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	26.4.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANDRIJA
Prezime:	MIKIČIĆ
Adresa:	I.G. KOVAČIĆA 8
Telefon:	098/502521
e-mail:	ANDRIJA.MIKICIC@YAHOO.COM

REPUBLIKA HRVATSKA POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANDRIJA MIKIČIĆ (14464427402)

ID Obavijesti: 55593

Za zaprimljeni zahtjev **76462** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/5

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

POŽEGA, 23.1.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

ZVONIMIR MIKIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 76462	
Datum podnošenja zahtjeva: 23.1.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2789/11, VALPOVO, VALPOVO 2789/10, VALPOVO, VALPOVO 2789/9, VALPOVO, VALPOVO 2789/7, VALPOVO, VALPOVO 2789/6, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 2787/10, VALPOVO, VALPOVO 2787/7
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2789/11, VALPOVO 2789/10, VALPOVO 2789/9, VALPOVO 2789/7, VALPOVO 2789/6, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 2787/10, VALPOVO 2787/7
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.12.2024.
Dan kakvoće:	4.12.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	USPOSTAVA PRAVA GRAĐNJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	25987
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA, K-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4
Površina:	25987
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE SU 8 ČESTICA POVRŠINE: 2787/7 5.609M2 2787/10 3.130M2 2787/11 1.856M2 2789/6 2.877M2 2789/7 2.959M2 2789/9 3.257M2 2789/10 2.878M2 2789/11 3.421M2 UKUPNE POVRŠINE 25.987M2 RASPONI POVRŠINE: ČESTICA 2787/7=3.365-7.853M2 ČESTICA 2787/11=1.114-2.598M2 ČESTICE 2787/10,2789/6,7,9,10,11=2.053-4.028M2 UKUPAN RASPON=1.114-7.853M2 PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE JER U ŽUPANIJI GDJE SE NALAZE NEKRETNOSTI NEMA PODATAKA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	26.4.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANDRIJA
Prezime:	MIKIČIĆ
Adresa:	I.G. KOVAČIĆA 8
Telefon:	098/502521
e-mail:	ANDRIJA.MIKICIC@YAHOO.COM

REPUBLIKA HRVATSKA VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANDRIJA MIKIČIĆ (14464427402)

ID Obavijesti: 55524

Za zaprimljeni zahtjev **75766** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/05

URBROJ: 2189-08/17-25-2

VIROVITICA, 22.1.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN JEZERČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 75766	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.1.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2789/11, VALPOVO, VALPOVO 2789/10, VALPOVO, VALPOVO 2789/9, VALPOVO, VALPOVO 2789/7, VALPOVO, VALPOVO 2789/6, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 2787/10, VALPOVO, VALPOVO 2787/7
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2789/11, VALPOVO 2789/10, VALPOVO 2789/9, VALPOVO 2789/7, VALPOVO 2789/6, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 2787/10, VALPOVO 2787/7
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.12.2024.
Dan kakvoće:	4.12.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	USPOSTAVA PRAVA GRAĐNJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	25987
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA, K-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4
Površina:	25987
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE SU 8 ČESTICA POVRŠINE: 2787/7 5.609M2 2787/10 3.130M2 2787/11 1.856M2 2789/6 2.877M2 2789/7 2.959M2 2789/9 3.257M2 2789/10 2.878M2 2789/11 3.421M2 UKUPNE POVRŠINE 25.987M2 RASPONI POVRŠINE: ČESTICA 2787/7=3.365-7.853M2 ČESTICA 2787/11=1.114-2.598M2 ČESTICE 2787/10,2789/6,7,9,10,11=2.053-4.028M2 UKUPAN RASPON=1.114-7.853M2	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	26.4.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANDRIJA
Prezime:	MIKIČIĆ
Adresa:	I.G. KOVAČIĆA 8
Telefon:	098/502521
e-mail:	ANDRIJA.MIKICIC@YAHOO.COM

Izvadak 75061 OBŽ

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE
ODSIJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANDRIJA MIKIČIĆ (14464427402)

ID Izvatka: 54813

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	VALPOVAČKA 24, BELI MANASTIR	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	PAPUČKA ULICA, NAŠICE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	904/6,904/7,904/8			904/48,904/49	904/39	
6	K.O.	ANTUNOVAC, ANTUNOVAC, ANTUNOVAC			ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1685	2807	2080	4945	1484	7175
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1685	2807	2080	4945	1484	7175
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	904/6, 904/8	3035/3	904/20	904/48, 904/49	904/39	1871/16
11	K.O.	ANTUNOVAC	BELI MANASTIR	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	NAŠICE
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,8;	3;	2,8;	2,8;	2;
		Kin max	4;	4;	4;	4;	5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	20,00	4,31	9,62	6,50	37,90	7,00
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	NE	DA	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.03.2021	08.03.2021	18.01.2021	21.12.2020	12.09.2024	01.03.2023
18	CIJENOVNI BLOK	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	NAŠICE - ŠIPOVAC
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ANTUNOVAC	OSJEČKA, BELI MANASTIR	OSJEČKA, BELI MANASTIR	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	RADNIČKA, BELIŠĆE	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	904/17						
6	K.O.		ANTUNOVAC						
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		1807	4075	5788	3346	1893	3064	2103
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1807	4075	5788	3346	1893	3064	2103
9	SUVLASNIČKI UDIJLO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	904/17	1901/4	1900	904/12	904/16	358/96	903/23
11	K.O.		ANTUNOVAC	BELI MANASTIR	BELI MANASTIR	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	BELIŠĆE	ANTUNOVAC
12	NAMJENA		I	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,8;	3;	3;	2,8;	2,8;	4;	2,8;
		Kin max	4;	4;	4;	4;	4;	3;	4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		21,48	30,00	20,00	10,10	10,00	7,08	25,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	DA	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.09.2022	25.07.2022	22.07.2022	05.07.2022	25.05.2022	27.04.2022	07.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK		ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	BELIŠĆE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R. BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	ANTE STARČEVIĆA, ĐAKOVO	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	, VALPOVO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		904/46	9197/1		2775/2
6	K.O.			ANTUNOVAC	ĐAKOVO		VALPOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m²)		1772,91	3220	11031	3220	5192
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1772,91	3220	11031	3220	5192
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	903/21	904/45	9197/1	904/46	2775/2
11	K.O.		ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ĐAKOVO	ANTUNOVAC	VALPOVO
12	NAMJENA		I	I	I	I	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,8;	2,8;	3,5;	2,8;	4;
		Kin max	4;	4;	4;	4;	4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		25,00	15,00	9,06	15,00	8,80
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.12.2021	19.11.2021	14.10.2021	22.04.2021	21.10.2024
18	CIJENOVNI BLOK		ANTUNOVAC - REKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - REKLAŽNO DVORIŠTE	ĐAKOVO - VRIEDNO OBRAĐIVO TLO 2	ANTUNOVAC - REKLAŽNO DVORIŠTE	VALPOVO - JUG - GOSPODARSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA na 2. sjednici, koja je održana dana 08. srpnja 2025. godine, na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22 i 05/25) i članka 14. stavak 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), donijelo je sljedeću

ODLUKU

O IZMJENI ODLUKE O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

Članak 1.

U Odluci o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 05/25), u članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

„

Početna cijena građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže opisanog u članku 1. ove Odluke određuje se u iznosu od **47.700,00 EUR** (bez zakonom propisanog poreza), na temelju Procjembenog elaborata, pod brojem PVN-24-69-4, od 09. siječnja 2025. godine, izrađenog od strane Andrije Mikičića, dipl.ing.građ., iz Donjeg Miholjca, Ivana Gorana Kovačića 8, 31 540 Donji Miholjac, OIB: 14464427402, stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.“

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

KLASA: 940-01/25-01/4

URBROJ: 2158-7-1-25-9

Valpovo, 08. srpnja 2025. godine

Predsjednik Gradskog vijeća:

Igor Uranjek, v.r.

