

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADSKO VIJEĆE

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

Valpovo, ožujak 2026. godine

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

IZVJESTITELJ: MARKO VUKSANIĆ



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

KLASA: 944-03/22-01/5

URBROJ: 2158-7-5-26-46

Valpovo, 15. ožujka 2026. godine

GRAD VALPOVO
GRADONAČELNIK

PREDMET: OBRAZLOŽENJE UZ PRIJEDLOG ODLUKE O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA
- dostavlja se.

Poštovani,

Sukladno provedenom postupku **JAVNOG NATJEČAJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA**, pod broječanom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-7, od 15. svibnja 2023. godine (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), Gradonačelnik Grada Valpova donio je Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova i to tvrtke **TEO-BELIŠĆE d.o.o. iz Belišća, Radnička 5, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, pod broječanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-13, od 23. lipnja 2023. godine.

Sukladno navedenoj Odluci iz prethodnog stavka, GRAD VALPOVO, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327, u svojstvu Osnivača prava građenja i tvrtka TEO-BELIŠĆE d.o.o. iz Belišća, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548, u svojstvu Nositelja prava građenja zaključili su **UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**, pod broječanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16, od 18. srpnja 2023. godine, a koji je ovjeren od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Pave Gagre iz Valpova, Trg kralja Tomislava 10, 31 550 Valpovo, pod poslovnim brojem: OV-4777/2023, od 21. kolovoza 2023. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor).

Predmet Ugovora je građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Valpova označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 5.241 m², u k.o. Valpovo.

Sukladno članku 4. navedenog Ugovora pravo građenja osnovano je na rok od dvije (2) godine.

U roku od dvije (2) godine od dana potpisa Ugovora nositelj prava građenja dužan je prikupiti svu potrebnu dokumentaciju, izgraditi objekt u potpunosti i zaposliti planirani broj ljudi sukladno Poslovnom planu koji je sastavni dio navedenog Ugovora.

Nakon isteka dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, u opravdanim slučajevima, na zahtjev investitora pravo građenja može se produžiti pod istim uvjetima na razdoblje od još jedne (1) godine.

Visina godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrđena je u iznosu od 5.140,00 EUR.

Člankom 12. navedenog Ugovora propisano je da Nositelj prava građenja, po isteku rokova iz članka 4., uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz Ugovora o osnivanju prava građenja stječe mogućnost:

1. osnivanja prava građenja na razdoblje od maksimalno trideset (30) godina, za koje se vrijeme visina naknade osnivanja prava građenja utvrđuje prema procijeni ovlaštenog vještaka građevinske struke ili
2. kupnje zemljišta po cijeni koja je utvrđena procjenom ovlaštenog vještaka građevinske struke. Investitor je dužan u roku od petnaest (15) dana od sklapanja ugovora o prodaji nekretnine isplatiti kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

Nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje će se prilikom prodaje prodavati putem natječaja za prodaju građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po tada važećoj tržišnoj vrijednosti.

Ukoliko želi ostvariti pravo iz prethodnog stavka ovog članka Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta u roku najkasnije do isteka roka od trideset i šest (36) mjeseci računajući od dana potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja ili u istom roku zatražiti produljenje prava prvokupa.

U slučaju da je Nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja te da je pribavio urednu uporabnu dozvolu (sagradio u roku), isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje olakšica sukladno odredbama važeće Odluke o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova.

Dana 28. srpnja 2025. godine tvrtka **TEO - Belišće d.o.o. za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme iz Belišća, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, dostavila je Gradu Valpovu Pismo namjere za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uložka: 4056, označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243,00 m², u k.o. Valpovo.

Uz navedeno pismo namjere dostavljena je sljedeća dokumentacija:

1. Uporabna dozvola koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/25-01/000098, URBROJ: 2158-16/10-25-0008, od 09. lipnja 2025. godine;
2. Potvrda o dugovanju koja je izdana od strane Službe za financije i proračun Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 401-01/25-01/29, URBROJ: 2158-7-07-25-1, od 18. srpnja 2025. godine;
3. Izjava o izvršavanju Poslovnog plana;
4. Izjava o namjeri korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova;
5. Izjava o korištenim potporama male vrijednosti;
6. Izjava o povezanim osobama;
7. Izjava o korištenim potporama male vrijednosti povezanih osoba.

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. Ovlaсти 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.

Raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada podrazumijeva sklapanje pravnih poslova koji imaju za posljedicu prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge fizičke ili pravne osobe te prema ovoj Odluci je:

1. Prodaja građevinskog zemljišta;
2. Osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu;
3. Osnivanje prava služnosti na građevinskom zemljištu;
4. Zakup građevinskog zemljišta;
5. Zamjena građevinskog zemljišta;
6. Darovanje građevinskog zemljišta;

7. Razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Grad može raspolagati i upravljati građevinskim zemljištem u svom vlasništvu i/ili suvlasništvu i na druge načine određene posebnim propisima.

Člankom 9. Odluke propisano je da će se prije svakog oblika raspolaganja ili upravljanja građevinskim zemljištem u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada izraditi procjena tržišne vrijednosti tog građevinskog zemljišta uključivo prava građenja, služnosti i dr., sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

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 procjemenog 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 procjemenim 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.

Člankom 20. Odluke je propisano da postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova.

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.

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 okruženja 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 tvrtke **TEO - Belišće d.o.o. za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme iz Belišća, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, od 28. srpnja 2025. godine, odnosi na kupovinu građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja u vlasništvu Grada Valpova u nastavku je dano objašnjenje **MJERE 1. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UZ POVLAŠTENE NAKNADE**, a koja je propisana člankom 6. navedenog Programa.

Grad Valpovo može na građevinskom zemljištu u svojem vlasništvu i/ili suvlasništvu osnovati i prenijeti pravo građenja u svrhu građenja gospodarskih, komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja, a prema propisima koji uređuju prostorno uređenje i planiranje.

Osnivanje prava građenja na zemljištu iz prethodnog stavka 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.

Iznos početne godišnje naknade za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova utvrđuje se sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu i/ili suvlasništvu Grada Valpova donosi nadležno tijelo (Gradonačelnik Grada Valpova, odnosno Gradsko vijeće Grada Valpova), na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Gradonačelnika Grada Valpova.

U slučaju osnivanja prava građenja na građevinskom zemljištu u gospodarskim zonama na području grada Valpova u svrhu gradnje građevina PROIZVODNE NAMJENE, investitor stječe mogućnost korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova i to tako da se konačna godišnja naknada za osnivanje prava građenja utvrđuje u sljedećem iznosu:

1. **Od 0,13 EUR/m²** građevinskog zemljišta do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
2. **Od 1,33 EUR/m²** građevinskog zemljišta nakon isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja do isteka roka od 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Najkasnije do isteka roka od 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, 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 osnivanje prava građenja.

Završetkom investicije, uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja, investitor stječe mogućnost:

1. sklapanja dodatka ugovora o osnivanju prava građenja na temelju kojeg se osnovano pravo građenja produžava na razdoblje od maksimalno 30 godina, za koje se vrijeme visina naknade osnivanja prava građenja utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, uz primjenu postupka revalorizacije godišnje naknade po objavi godišnjeg indeksa potrošačkih cijena ili
2. kupovine građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po cijeni koja se utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, uz mogućnost korištenja dodatnih olakšica i poticaja Grada Valpova u sljedećim situacijama:
 - a) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 75% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.
 - b) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 50% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.
 - c) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 25% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.

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**.

Rokovi vezani za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u gospodarskim zonama na području grada Valpova iz točke 1.2. ove Mjere 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 bio onemogućen ispunjavati ugovorene obaveze zbog postupanja ili propuštanjem postupanja Grada Valpova ili iz razloga više sile. Odluku o produženju rokova donosi predstavničko tijelo Grada Valpova.

Člankom 7. ovog Programa propisano je da poticaji i olakšice koje se dodjeljuju investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova na temelju ovog Programa su **DE MINIMIS POTPORE** (u daljnjem tekstu: potpore male vrijednosti), koje se dodjeljuju i koje su usklađene sa odredbama Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. 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.; u daljnjem tekstu: Uredba Komisije (EU) br. 2023/2831.).

Člankom 11. ovog Programa propisano je da ukupan iznos potpora male vrijednosti koji se može dodijeliti jednom poduzetniku ne smije premašiti iznos od 300.000,00 EUR tijekom bilo kojeg trogodišnjeg razdoblja. Trogodišnje razdoblje koje se uzima u obzir za potrebe Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831. trebalo bi ocjenjivati na pomičnoj osnovi. Pri svakoj novoj dodjeli potpora male vrijednosti potrebno je uzeti u obzir ukupan iznos potpora male vrijednosti dodijeljenih u prethodne tri godine.

Člankom 23. navedenog Programa, propisano je da nadležno tijelo Grada Valpova može donijeti odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada, odnosno odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, za svaku pojedinu katastarsku česticu na temelju zaprimljenog pisma namjere pojedinih investitora ili za sve raspoložive katastarske čestice zajedno.

Prije samog raspisivanja javnog natječaja provest će se propisani postupak procjene vrijednosti nekretnina u gospodarskim zonama Grada Valpova.

Navedenim odlukama iz stavka 1. ovog članka, koje se donose na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova, detaljno će se propisati svi opći i posebni uvjeti za osnivanje prava građenja, odnosno za prodaju građevinskog zemljišta u gospodarskim zonama na području grada Valpova, uključujući i mogućnost ostvarenja olakšica i poticaja.

Člankom 24. navedenog 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.

Člankom 25. Programa propisano je da svi ugovori o osnivanju prava građenja te ugovori o kupoprodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koji su zaključeni sukladno Odluci o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 06/14 i 3.a/17), nastaviti će se provoditi po istoj sve do isteka roka na koji su zaključeni.

Nakon isteka roka na koji su zaključeni primjenjuju se odredbe ovog Programa na odgovarajući način.

Sukladno odredbama članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova dana 07. kolovoza 2025. godine pokrenuo je postupak za izradu procjemenog elaborata tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uložka: 4056, označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243,00 m², u k.o. Valpovo.

Na temelju Odluke Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-25-29, od 07. kolovoza 2025. godine, stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441, izradio je Procjemeni elaborat za predmetnu nekretninu, pod brojem PVN- 25-56 od 02. prosinca 2025. godine.

Navedenim Procjemenim elaboratom tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je u iznosu od 28,43 EUR/m², odnosno 149.058,49 EUR (bez zakonom propisanog poreza) za površinu od 5.243 m².

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 novog Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, oznake PVN- 25-56, od 02. prosinca 2025. godine, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/20, URBROJ: 2158-05-25-9, od 23. prosinca 2025. godine.

Odabrani ponuditelj obvezuje se platiti Gradu Valpovu trošak izrade procjemenog elaborata u ukupnom iznosu od **625,00 EUR sa PDV-om**, sukladno Odluci Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-25-29, od 07. kolovoza 2025. godine.

Dana 02. ožujka 2026. godine Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova uputio je Službi za financije i proračun Grada Valpova službeni zahtjev, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-5-26-43, u svezi dostave očitovanja je li potrebno na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je opterećeno pravom građenja prilikom prodaje putem javnog natječaja obračunati porez na dodatnu vrijednost (PDV).

Služba za financije i proračun Grada Valpova dana 05. ožujka 2026. godine dostavila je traženo očitovanje u kojem je izričito navedeno da je na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je opterećeno pravom građenja prilikom prodaje putem javnog natječaja potrebno obračunati porez na dodanu vrijednost.

Početkom mjeseca siječnja 2026. godine Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova službenim putem zatražio je očitovanje od strane Službe za financije i proračun Grada Valpova o nadležnom tijelu za stjecanje i otuđivanje nekretnina u vlasništvu Grada Valpova.

Dana 21. siječnja 2026. godine Služba za financije i proračun Grada Valpova dostavila je očitovanje u kojem je navedeno da podaci za cijelu 2025. godinu još nisu vidljivi u službenim izvješćima, a u razdoblju od 01. siječnja 2025. godine do 30. rujna 2025. godine prihodi Grada Valpova (bez primitaka) iznose 7.477.039,50 EUR.

Prema gore navedenom Gradonačelnik Grada Valpova može raspolagati nekretninama do vrijednosti od 37.385,20 EUR.

Dana 27. listopada 2025. godine tvrtka **TEO - Belišće d.o.o. za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme iz Belišća, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, dostavila je Gradu Valpovu zamolbu za umanjene cijene građevinskog zemljišta za 75%.

Uz navedenu zamolbu dostavljena je sljedeća dokumentacija:

1. Izjava o namjeri korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova;
2. Prijedlog za osiguranje dokaza od strane Zajedničkog odvjetničkog ureda Ivana Mandić i Mirela Džoja Petrić, od 05. ožujka 2024. godine;
3. Obavijest o uklanjanju metalne konstrukcije, od 28. svibnja 2024. godine;
4. Građevinska dozvola koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-03/24-01/000472, URBROJ: 2158-16/10-24-0013, od 24. srpnja 2024. godine;
5. Uporabna dozvola koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/25-01/000098, URBROJ: 2158-16/10-25-0008, od 09. lipnja 2025. godine.

Člankom 13. stavkom 4. **ODLUKE O RASPOLAGANJU I UPRAVLJANJU GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA** propisano je da Grad Valpovo 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 istog.

Nastavno na navedene odredbe Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova dana 02. ožujka 2026. 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 sukladno odredbama **ZAKONA O NAKNADI ZA IMOVNU ODUZETU ZA VRIJEME JUGOSLAVENSKE KOMUNISTIČKE VLADAVINE** („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) ili ako postoji sudski spor vezano za vlasništvo nad građevinskim zemljištem, sve do pravomoćnog okončanja istog.

Dana 03. ožujka 2026. godine zaprimljeno je očitovanje od strane Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, pod brojčanom oznakom KLASA: 942-01/26-01/38, URBROJ: 2158-16/64-26-2, od 03. ožujka 2026. godine, u kojem je navedeno da je za predmetnu katastarsku česticu podnesen zahtjev prijašnjeg vlasnika za povrat iste te da u predmetnom postupku još nije

doneseno pravomoćno rješenje jer je predmet na rješavanju u Upravnom sudu u Osijeku, poslovni broj: Us I-1241/2024-2, od 31. listopada 2024. godine.

Gore navedeno bilo je predmet rasprave i na sjednici Povjerenstva za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova te je isto obrazložilo da je građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uložka: 4056, označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243,00 m², u k.o. Valpovo, navedeno u **RJEŠENJU** koje je izdano od strane Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-943-01/16-01/4, URBROJ: 2158-15-05/1-19-38, od 30. siječnja 2019. godine te da za isto 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.**

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova dana 10. ožujka 2026. godine održalo je jedanaestu (11) sjednicu pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-26-24, na kojoj je razmatralo dostavljenu dokumentaciju od strane tvrtke **TEO – Belišće d.o.o. za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme iz Belišća, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548** te su sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova i odredbama Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova jednoglasno donijeli sljedeći zaključak:

1. Nositelj prava građenja ispunio je sve uvjete propisane **UGOVOROM O OSNIVANJU PRAVA GRADENJA**, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16, od 18. srpnja 2023. godine, odnosno na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uložka: 4056, označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243,00 m², u k.o. Valpovo, izgradio je objekt proizvodne namjene za koji je ishođena Uporabna dozvola koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/25-01/000098, URBROJ: 2158-16/10-25-0008, od 09. lipnja 2025. godine te Potvrda o pravomoćnosti Rješenja koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/25-01/000098, URBROJ: 2158-16/10-25-0011, od 09. lipnja 2025. godine.
2. S obzirom na to da je Nositelj prava građenja u roku kraćem od dvije godine od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja na predmetnom građevinskom zemljištu izgradio objekt proizvodne namjene stekao je mogućnost kupovine istog po cijeni koja se utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, uz mogućnost korištenja dodatnih olakšica i poticaja Grada Valpova sukladno odredbama **PROGRAMA POTICAJA I OLAKŠICA INVESTITORIMA U GOSPODARSKE ZONE NA PODRUČJU GRADA VALPOVA** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24).
3. Predlaže se Gradonačelniku Grada Valpova da Pismo namjere koje je zaprimljeno od strane tvrtke TEO-Belišće d.o.o. uputi na razmatranje i usvajanje Gradskom vijeću Grada Valpova sa ciljem donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova

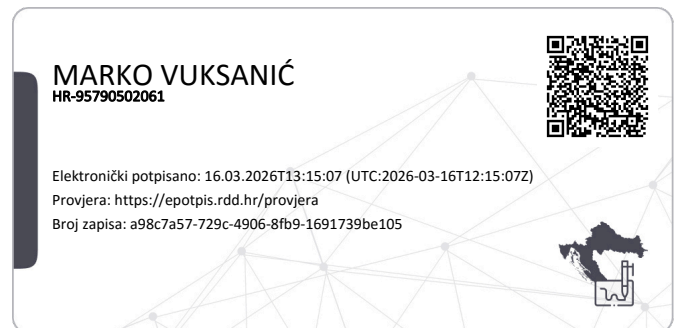
koje je opterećeno pravom građenja pod uvjetom da se početni iznos prodajne cijene utvrdi sukladno izrađenom Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, pod brojem PVN- 25-56 od 02. prosinca 2025. godine, a koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomira Štefća, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441.

Nastavno na gore navedeno u pravitku ovog obrazloženja dostavljamo Vam na daljnje postupanje **PRIJEDLOG ODLUKE O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA.**

S poštovanjem,

PROČELNIK:

Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



GRAD VALPOVO, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327, kojeg zastupa gradonačelnik Matko Šutalo, dipl.iur. (u daljnjem tekstu: Osnivač prava građenja) s jedne strane-----

TEO-BELIŠĆE d.o.o. Tvornica Elektro Opreme za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme u industriji, Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548, koju zastupa direktor Branko Vukobratović, ing.el. (u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja), zaključili su sljedeći-----

U G O V O R O O S N I V A N J U P R A V A G R A Đ E N J A

Članak 1.

Ugovorne strane suglasne su i nesporno utvrđuju da je Osnivač prava građenja zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo pod brojem z.k. uložka 4056, označene kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 5.241 m², u k.o. Valpovo.-----

Građevinsko zemljište iz prethodnog stavka ovog članka opterećeno je postavljenom metalnom konstrukcijom koja je u vlasništvu treće osobe.-----

Članak 2.

Ovim se Ugovorom osniva pravo građenja na teret nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo pod brojem z.k. uložka 4056, označene kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 5.241 m², u k.o. Valpovo, s ciljem građenja proizvodnih objekata za obavljanje poslovnih djelatnosti u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova.-----

Ovim Ugovorom Osnivač prava građenja opterećuje nekretninu iz prethodnog stavka ovog članka pravom građenja u korist Nositelja prava građenja.-----

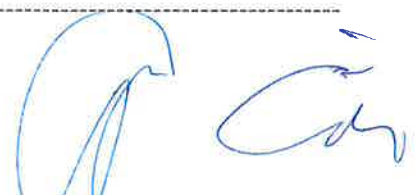
Članak 3.

Svrha osnivanja prava građenja na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora je izgradnja proizvodnog pogona.--

Članak 4.

Pravo građenja osniva se na rok od dvije (2) godine.-----

U roku od dvije (2) godine od dana potpisa ovog Ugovora, Nositelj prava građenja dužan je prikupiti svu potrebnu dokumentaciju, izgraditi objekt u potpunosti i zaposliti planirani broj ljudi sukladno Poslovnom planu koji se prilaže uz ovaj Ugovor i sastavni je dio istog.-----



Nakon isteka dvije (2) godine od dana sklapanja ovog Ugovora o osnivanju prava građenja, u opravdanim slučajevima, na zahtjev investitora pravo građenja može se produžiti pod istim uvjetima na razdoblje od još jedne (1) godine.

Rokovi iz prethodnog stavka ovog članka mogu se produžiti ukoliko Grad Valpovo svojim postupanjem ili propuštanjem postupanja dovede Nositelja prava građenja u situaciju da ugovorene obveze i rokove ne može ispoštovati ili su takvi razlozi uzrokovani višom silom. Zahtjev za produženje rokova podnosi nositelj prava građenja, s pisanim obrazloženjem razloga za traženje produženja rokova, koje obrazloženje odnosno opravdanost razloga mora biti prihvaćeno od strane Grada Valpova.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka Grad Valpovo i Nositelj prava građenja zaključit će dodatak ugovora o pravu građenja kojim će se utvrditi vrijeme produženja rokova.

Članak 5.

Iznos jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja iznosi ukupno 5.140,00 EUR.

Godišnja naknada za pravo građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) raspoređuje se na mjesečne naknade, na koje se obračunava PDV.

Iznos uplaćene jamčevine uračunava se u iznos jednogodišnje naknade.

Svaka sljedeća mjesečna naknada dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijea prve naknade, a koji počinje teći danom potpisa ovog Ugovora.

Naknada se uplaćuje na žiro-račun Nositelja prava građenja broj: IBAN HR66 23400091847100007, Proračun Grada Valpova. U pozivu na broj odobrenja potrebno je navesti HR68-5789-OIB.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem mjesečne naknade iz stavka 1. ovog članka, Nositelj prava građenja dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu na kašnjenje i to od dana dospelosti pa do uplate svakog pojedinog mjesečnog obroka.

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Osnivač prava građenja može raskinuti ovaj Ugovor o osnivanju prava građenja.

Članak 6.

Osnivač prava građenja jamči Nositelju prava građenja da je zemljište iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora na kojem se osniva pravo građenja njegovo isključivo vlasništvo.

Pravo građenja iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora prenosi se po tzv. sistemu „videno-kupljeno“, što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta na kojemu će pravo građenja biti osnovano, osim ukoliko se od strane nadležnih tijela utvrdi onečišćenje tla koje potječe iz razdoblja prije sklapanja ovog Ugovora, a u tom slučaju Osnivač prava građenja će snositi troškove sanacije tog onečišćenja.

Nositelj prava građenja snosi i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem zemljišta namjeni.

h 



im
oš
...
...
ili
te
a
o
-

Članak 7.

Osnivač prava građenja suglasan je da se pravo građenja upiše o trošku nositelja prava građenja kao teret u istom zemljišno knjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno-knjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišno knjižnog uloška u korist nositelja prava građenja te da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišno knjižnog uloška sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.-----

Članak 8.

Pravo građenja osnovano ovim Ugovorom prestaje odreknućem Nositelja prava građenja.-----

Pravo građenja osnovano ovim Ugovorom prestaje u slučaju da se zemljište opterećeno pravom građenja neprekidno dulje od dvije (2) godine ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni, osim u slučaju nastupa okolnosti iz članka 4. stavak 4. ovog Ugovora.-----

Članak 9.

Nositelj prava građenja dužan je Osnivaču prava građenja pri potpisivanju ovog Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti bjanko zadužnicu u iznosu koji pokriva godišnji iznos naknade za osnivanje prava građenja, za eventualne buduće tražbine Osnivača prava građenja kao vlasnika zemljišta.-----

Ukoliko Nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, Osnivač prava građenja može aktivirati bjanko zadužnicu i naplatiti sve do visine dospjelog duga.-----

Ukoliko Nositelj prava građenja ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća obroka od uplate.-----

Članak 10.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Gradonačelnika Grada Valpova.-----

Nositelj prava građenja ne može izgrađeni poslovni objekt unijeti u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva.-----

Sve naprijed navedene zabrane moraju se upisati u zemljišnu knjigu. U slučaju nepoštivanja predmetnih ograničenja, Grad Valpovo ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.-----

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o pravu građenja za vrijeme njegova trajanja, dotad naplaćena naknada na ime prava građenja neće se vratiti Nositelju prava građenja.-----

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Grad Valpovo ovlašten raskinuti ugovor, Nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Valpovu.-----

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe javnobilježničkoj potvrdi (solemnizaciji) te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.-----

← [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Članak 11.

Grad Valpovo kao osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretnini na kojoj se daje pravo građenja te sa te pravne osnove Nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete, osim u slučaju predviđenim člankom 6. stavak 2. ovog Ugovora.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti ako nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Ukoliko se Ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom Nositelja prava građenja, Osnivač prava građenja može u roku od trideset (30) dana od dana raskida ovog Ugovora pozvati Nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku Nositelja prava građenja izvršiti Osnivač prava građenja.

Nositelj prava građenja dozvoljava Osnivaču prava građenja da bez njegova daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovorenih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Istekom roka na koje je osnovano pravo građenja, kao i pri raskidu Ugovora o osnivanju prava građenja te u svakom drugom slučaju prestanka prava građenja, primijenit će se zakonske odredbe o prestanku prava građenja te Grad Valpovo neće dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

Članak 12.

Nositelj prava građenja, po isteku roka iz članka 4. ovog Ugovora, uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz Ugovora o osnivanju prava građenja stječe mogućnost:

1. osnivanja prava građenja na razdoblje od maksimalno trideset (30) godina, za koje se vrijeme visina naknade osnivanja prava građenja utvrđuje prema procijeni ovlaštenog vještaka građevinske struke ili
2. kupnje zemljišta po cijeni koja je utvrđena procjenom ovlaštenog vještaka građevinske struke. Investitor je dužan u roku od petnaest (15) dana od sklapanja ugovora o prodaji nekretnine isplatiti kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

Nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje će se prilikom prodaje prodavati putem natječaja za prodaju građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po tada važećoj tržišnoj vrijednosti.

Ukoliko želi ostvariti pravo iz prethodnog stavka ovog članka Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta u roku najkasnije do isteka roka od trideset i šest (36) mjeseci računajući od dana potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja ili u istom roku zatražiti produljenje prava prvokupa.

U slučaju da je Nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja te da je pribavio urednu uporabnu dozvolu (sagradio u roku), isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje olakšica sukladno odredbama važeće Odluke o davanju poticaja i

olakšica investitorima na području grada Valpova (navedene olakšice pripadaju u područje potpora male vrijednosti u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 1407/2013. od 18. prosinca 2013. godine o primjeni članka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na potpore male vrijednosti („Službeni list Europske unije“ L 352/1)), kako je posljednji put izmijenjena Uredbom Komisije (EU) br. 2020/972. od 02. srpnja 2020. godine o izmjeni Uredbe (EU) br. 1407/2013. u pogledu njezina produljenja i o izmjeni Uredbe (EU) br. 651/2014. u pogledu njezina produljenja i odgovarajućih prilagodbi („Službeni list“ Europske unije L 215 od 07. srpnja 2020. godine)).

Članak 13.

Eventualne promjene sadržaja prava građenja moguće su samo na temelju aneksa ovog Ugovora Nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta, odnosno Osnivača prava građenja.

Članak 14.

Sve troškove u svezi ovjeravanja Ugovora o osnivanju prava građenja, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snositi Nositelj prava građenja.

Članak 15.

Nositelj prava građenja odriče se prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida Ugovora o osnivanju prava građenja zbog pravnih nedostataka na nekretnini iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora te se odriče prava potraživati naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, a odriče se i naknade eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava građenja na predmetnoj nekretnini.

Članak 16.

Za vrijeme trajanja ovog Ugovora Nositelj prava građenja se obvezuje izvršavati sve potrebne radove u smislu održavanja nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora, a koji obuhvaćaju čišćenje, održavanje nekretnine, košnja trave i sl.

Članak 17.

Stranke su suglasne da će sve sporove koji eventualno proizađu iz ovog Ugovora nastojati riješiti sporazumno, a u slučaju da u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Osijeku i njegove Stalne službe u Valpovu.

Članak 18.

Stranke su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, prihvaćaju prava i obveze koje iz njega proizlaze, suglasne su da isti predstavlja njihovu pravu volju te ga u znak svoje suglasnosti potpisuju.

←

Članak 19.

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri (4) originalna istovjetna primjerka, od kojih jedan (1) ostaje javnom bilježniku, dva (2) Nositelju prava građenja i jedan (1) Osnivaču prava građenja, dok će se za ostale pravne postupke sačiniti dovoljan broj primjeraka ovjerenih preslika.

KLASA: 944-03/22-01/5
URBROJ: 2158-7-2-23-16

Valpovo, 18. srpnja 2023. godine

OSNIVAČ PRAVA GRAĐENJA
GRAD VALPOVO

Gradonačelnik:



Matko Šutalo, dipl.iur.

NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA
TEO-BELIŠĆE d.o.o.

Direktor:

Branko Vukobratović, ing.el.

 **TEO - Belišće** d.o.o.
TVORNICA ELEKTRO OPREME
HR - 31551 BELIŠĆE - Radnička 3
OIB: 40480660548 ^①

Prilog .3: Poslovni plan i idejno rješenje građevine

Na čestici k.č.br. 2792/10 planiramo izgraditi **proizvodno-montažnu halu površine 690 m² (17x40 m) za proizvodnju elektrotehničke opreme**. S obzirom da u gradovima Valpovu i Belišću imamo dvije proizvodno-montažne hale u kojima proizvodimo upravljačke i energetske elektro-ormare za razne industrije (automobilsku, prehrambenu, prerađivačku, itd.) potreban nam je dodatan prostor u kojem ćemo raditi **kabelske-konektore** (engl. cable-connectors, wire-harness). Radi se o elektrotehničkim komponentama koje se pripremaju za ugradnju u gotove sklopove (strojeve, elektro-ormare) u neovisnom proizvodnom procesu. Tipični kabelski-konektori koje radimo su duljine nekoliko desetaka metara, izrađeni od više-žilnih kabela.

S obzirom da smo u postojećim proizvodnim halama ograničeni prostorom za ovakve kabaste sklopove, potreban nam je novi prostor u kojem bi montirali i ispitivali sklopove te organizirali nabavku materijala i otpremu gotovih proizvoda.

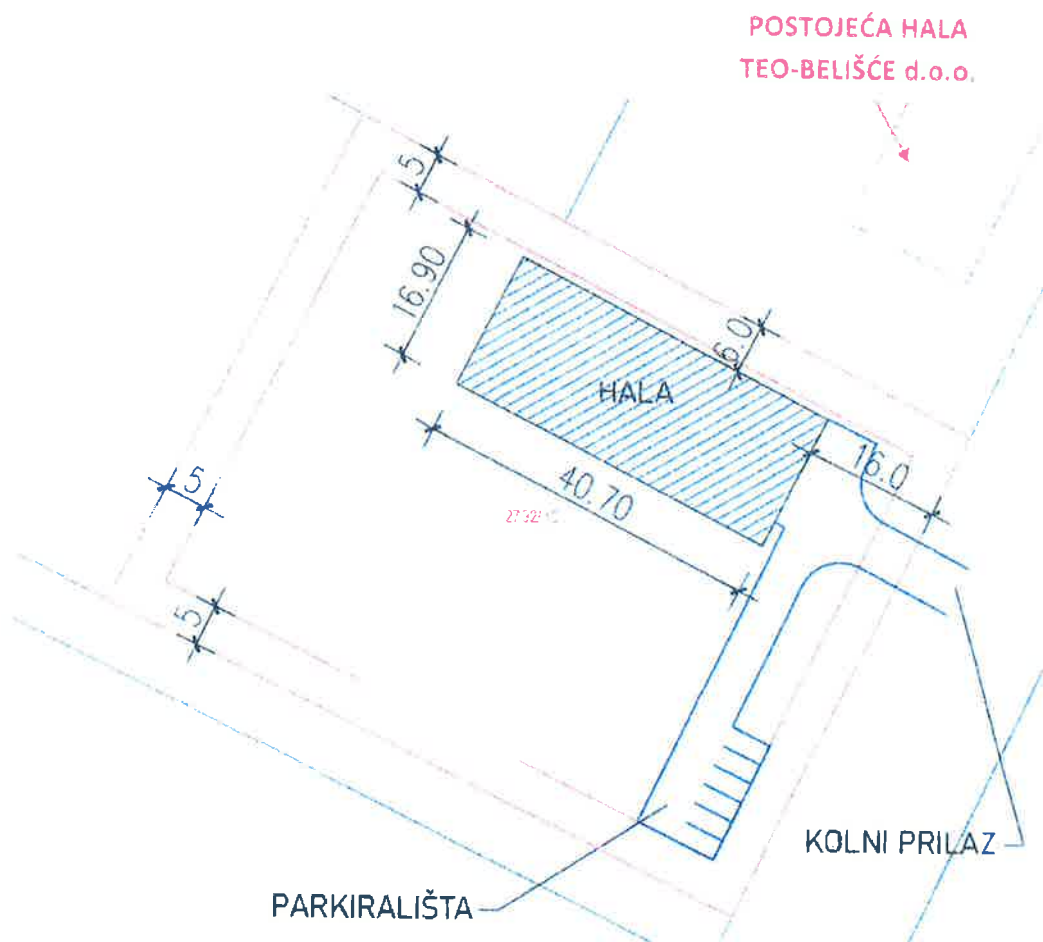
Proizvodni proces je radno intenzivan i zapošljava elektro-montažere i elektrotehničare, a u fazi ispitivanje inženjere elektrotehnike. Proizvodni proces elektromontaže je u potpunosti ekološki prihvatljiv sa niskom razinom buke.

U sklopu ove poslovne aktivnosti planiramo u početku zaposliti 6 novih djelatnika (4 djelatnika elektrotehničke struke i 2 pomoćna djelatnika).

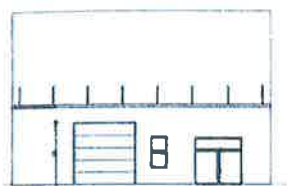
Proizvodni proces u novoj hali ima kontinuirani tijek kroz čitavu godinu, a sastoji se od 4 tehnološke cjeline:

- Mehanička predmontaža
- Priprema (konfekcioniranje) kabela
- Montaža elektrotehničkih elemenata
- Ispitivanje, pakiranje i otprema

Projekcija zgrade na čestici:



Idejno rješenje proizvodno-montažne hale za proizvodnju elektrotehničke opreme



JUGOISTOČNO PROČELJE



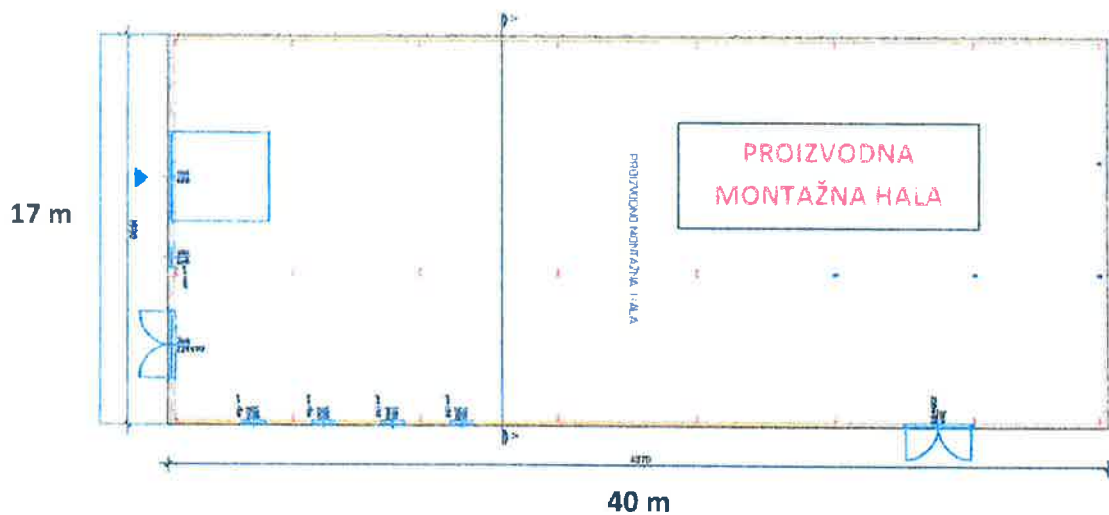
SJEVEROISTOČNO PROČELJE



SJEVEROZAPADNO PROČELJE



JUGOZAPADNO PROČELJE



Belišće, 5.6.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Pavao Gagro
Valpovo, Trg kralja Tomislava 10

Poslovni broj: OV-4777/2023

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Pavao Gagro**, Valpovo, Trg kralja Tomislava 10, potvrđujem da su stranke:

GRAD VALPOVO, OIB 84382730327, Valpovo, Matije Gupca 32, zastupano po gradonačelniku **MATKO ŠUTALO, OIB 33652274713, VALPOVO, Braće Radića 20**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115570872 PP Belišće,

TEO-Belišće d.o.o. Tvornica Elektro Opreme za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme u industriji, MBS 030122021, OIB 40480660548, Belišće, Radnička 3, zastupano po direktoru **BRANKO VUKOBRATOVIĆ, OIB 67139110737, BELIŠĆE, VIJ. JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 66**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115494551 PP Belišće, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o osnivanju prava građenja, Klasa: 944-03/22-01/5, Urbroj: 2158-7-2-23-16 od 18.07.2023. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Valpovo, 21.08.2023.



Za vršitelja dužnosti javnog bilježnika
dr. sc. Pavao Gagro
javnobilježnički prisjednik Maja Gagro
Bošnjak



BJANKO ZADUŽNICA

Do ⁽¹⁾ = 10.000,00 EUR (slovima: desettisuća eura)

Dužnik ⁽²⁾ : Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime:

TEO-Belišće d.o.o.

Sjedište/mjesto i adresa: BELIŠĆE, Radnička 3 OIB: 40480660548

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine u iznosu od ⁽³⁾ _____ EUR (slovima: _____ eura)

sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od ⁽⁴⁾ _____ do dana isplate po stopi od _____ zaplijene svi njegovi računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj ispravi, izravno s računa isplate vjerovniku ⁽⁵⁾ : Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____ OIB: _____

Ova isprava izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja.-----

Ovu bjanko zadužnicu s naknadno upisanim iznosom tražbine i podacima o vjerovniku Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija) s učincima dostave sudskog rješenja o ovrsi, dostavlja vjerovnik u izvorniku izravno, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnoga bilježnika. Dostavom ove bjanko zadužnice zapljenjuje se tražbina po računu i prenosi se na vjerovnika po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Agenciji, ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda. Na ovoj bjanko zadužnici ili u dodatnim ispravama uz nju, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, i to davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove bjanko zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjеровljen njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po toj ispravi imao vjerovnik.-----

Na temelju ove bjanko zadužnice i dodatnih isprava uz nju vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom, od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca. -- Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu bjanko zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na toj bjanko zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ovoj bjanko zadužnici Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.-----

Ova bjanko zadužnica ima svojstvo ovršne isprave na temelju koje se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.-----

Ova bjanko zadužnica istinita je u pogledu svojeg sadržaja ako je vjerovnik naknadno upisao iznos tražbine koji je manji ili jednak onome za koji mu je dužnik dao suglasnost u trenutku kada je potvrđena kod javnog bilježnika te podatke o vjerovniku. -----Dužnik odnosno jamac plateca je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove bjanko zadužnice sukladno odredbi članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.

Mjesto i datum izdavanja ⁽⁶⁾:

Valpovo, 21.08.2023. godine

Potpis dužnika:



TEO - Belišće d.o.o.
 TVORNICA ELEKTRO OPREME
 HR - 31551 BELIŠĆE - Radnička 3
 OIB: 40480660548 ⁽³⁾



Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostali brojevi i datumi upisuju se samo brojkom. Rodeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama, osim ako se nalaze unutar rečenice.

(1) Može se upisati: do 1.000,00 EUR, do 2.000,00 EUR, do 10.000,00 EUR, do 20.000,00 EUR, do 75.000,00 EUR i do 150.000,00 EUR

(4) Zatezne kamate mogu teći najranije od dana izdavanja ove zadužnice

Podatke pod 1., 2. i 6. popunjava dužnik; podatke od 3. popunjava vjerovnik, a podatke pod 5. može popuniti dužnik prigodom izdavanja ove zadužnice, a može naknadno i vjerovnik

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Pavao Gagro
Valpovo, Trg kralja Tomislava 10

Obrazac bjanko zadužnice – stranica 3.

Poslovni broj: OV-4778/2023

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Pavao Gagro**, Valpovo, Trg kralja Tomislava 10, potvrđujem da je stranka:

TEO-Belišće d.o.o. Tvornica Elektro Opreme za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme u industriji, MBS 030122021, OIB 40480660548, Belišće, Radnička 3, zastupano po direktoru **BRANKO VUKOBRATOVIĆ, OIB 67139110737, BELIŠĆE, VIJ. JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 66**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115494551 PP Belišće, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Bjanko zadužnica od 21.08.2023. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 13,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,25 eur.

Valpovo, 21.08.2023.

Za vršitelja dužnosti javnog bilježnika
dr. sc. Pavao Gagro
javnobilježnički prisjednik Maja Gagro
Bošnjak



Obrazac bjanko zadužnice – stranica 4.

Grad Valpovo

Primljeno: 28.07.2025.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
944-03/22-01/5	04	
Uruđbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
26	0	





28-07-2025

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO

n/r: gosp. Matko Šutalo, dipl. iur., Gradonačelnik

Belišće, 17. srpnja 2025. godine

Poštovani gosp. gradonačelniče Šutalo

U privitku Vam dostavljamo

1. Pismo namjere za kupovina građevinskog zemljišta u Zona malog gospodarstva II, Ulica Ivana Fuderera Hanzike, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo
2. Pismo namjere o korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova pri plaćanju komunalnog doprinosa

Uz želju za uspješnu realizaciju naših namjera, unaprijed Vam se zahvaljujemo i želimo i dalje uspješnu suradnju.

Lijep pozdrav s osobitim poštovanjem.

Branko Vukobratović

Za TEO-Belišće d.o.p.

Branko Vukobratović, ing. el.
Direktor

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO

n/r: gosp. **Matko Šutalo**, dipl. iur., Gradonačelnik

Belišće, 17. srpnja 2025. godine

Predmet : - **Pismo namjere**
 - **Kupovina građevinskog zemljišta u Zona malog gospodarstva II,**
 Ulica Ivana Fuderera Hanzike, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo

Poštovani gosp. gradonačelniče Šutalo

Vezano za naše prethodne razgovore, ovim pismom namjere želimo izraziti svoj interes za kupovinu građevinskog zemljišta u zoni malog gospodarstva 2. Ulica Ivana Fuderera Hanzike, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo (uz našu česticu k.č.br. 2792/6), ukupne površine 5.241,00 m².

Grad Valpovo i tvrtka TEO-Belišće d.o.o. dana 18. srpnja 2023. godine zaključili su Ugovor o osnivanju prava građenja, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16 (u daljnjem tekstu: Ugovor o osnivanju prava građenja), a koji je solemniziran od strane javnog bilježnika na dan 21.kolovoza 2023. godine.

Predmetnim Ugovorom o osnivanju prava građenja, osnovano je pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Grada Valpova upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uložka 4056, označenoj kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 5.241 m², u k.o. Valpovo, sa svrhom izgradnje proizvodnog pogona.

S obzirom da smo kao Nositelj prava građenja sagradili gospodarski objekt na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja te da smo pribavili urednu uporabnu dozvolu (roku), namjera nam je kupiti građevinsko zemljište uz korištenje olakšica sukladno odredbama važeće Odluke o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova.

U prilogu ovog pisma namjere, šaljem Vam sljedeću dokumentaciju:

1. Pravomoćna uporabna dozvola
2. Potvrda Službe za financije i proračun Grada Valpova o nepostojanju dugovanja prema Proračunu Grada Valpova
3. Izjava o izvršavanju Poslovnog plana koji je sastavni dio Ugovora o osnivanju prava građenja
4. Izjava o namjeri korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova
5. Izjava o korištenim potporama male vrijednosti
6. Izjava o poveznim osobama
7. Izjava o korištenim potporama male vrijednosti povezanih osoba

Za sva pitanja ili detaljnija objašnjenja stojimo Vam na raspolaganju uz napomenu da ste uvijek dobrodošli u naše pogone u Belišću i Valpovu, a rado bi došli do Vas na dogovor.

Lijep pozdrav s osobitim poštovanjem.

Branko Vukobratović

Za TEO-Belišće d.o.o.



Branko Vukobratović, ing. el.

Direktor



TEO - Belišće d.o.o.
TVORNICA ELEKTRO OPREME
HR - 31551 BELIŠĆE - Radnička 3
OIB: 40480660548

**REPUBLIKA HRVATSKA****Osječko-baranjska županija****Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša**

KLASA: UP/I-361-05/25-01/000098

URBROJ: 2158-16/10-25-0008

Valpovo, 09.06.2025.

Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, OIB 10383308860, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor TEO-Belišće d.o.o., HR-31551 Belišće, RADNIČKA 3, OIB 40480660548 po opunomoćeniku INES CEROVEČKI, HR-31551 Belišće, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 11C, OIB 93374809799, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba za:

- izgrađenu zgradu proizvodne namjene, 2.b skupine, Hala za montažu elektrotehničke opreme
- izgrađenu zgradu proizvodne namjene, 2.b skupine, Nadstrešnica za bicikle

na postojećoj građevnoj čestici 2792/10 k.o. Valpovo (Valpovo, Ulica Ivana Fuderera Hanzike bb), za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000472, URBROJ: 2158-16/10-24-0013, od 24.07.2024. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pravomoćna dana 26.07.2024. godine (Izmjena i dopuna građevinske dozvole, KLASA:UP/I-361-03/25-01/000268, URBROJ: 2158-16/10-25-0007, od 17.04.2025. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, pravomoćna dana 18.04.2025. godine)

OBRAZLOŽENJE

Investitor TEO-Belišće d.o.o., HR-31551 Belišće, RADNIČKA 3, OIB 40480660548 po opunomoćeniku INES CEROVEČKI, HR-31551 Belišće, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 11C, OIB 93374809799, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 19.05.2025. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreke.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Obavljeni je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture. Privremene građevine izgrađene u okviru



pripremljenih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 187,78 eura na račun broj HR3423900011800014000 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 6,64 eura.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADITELJSTVO
Denis Humer, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - TEO-Belišće d.o.o.
HR-31551 Belišće, RADNIČKA 3
 - INES CEROVEČKI - opunomoćenik
HR-31551 Belišće, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 11C
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Osijek, Odjel za katastar nekretnina Valpovo
HR-31550 Valpovo, Kralja P. Krešimira IV 1

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Valpovo
HR-31550 Valpovo, Matije Gupca 32





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

DENIS HUMER

OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

Potpisano: 09.06.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
SLUŽBA ZA FINACIJE I PRORAČUN**

KLASA: 401-01/25-01/29
URBROJ: 2158-7-07-25-1

U Valpovu, 18. srpnja 2025. god.

**GRAD VALPOVO
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSKE I
DRUŠTVENE DJELATNOSTI**

Predmet: potvrda o dugovanju – TEO BELIŠĆE d.o.o.
- *Izdaje se*

Poštovani,

Ovim putem Vas obavještavamo da tvrtka TEO BELIŠĆE d.o.o., Radnička 3, Belišće, OIB: 40480660548 prema Gradu Valpovu ima dugovanje za obračunati komunalni doprinos u iznosu od 45.103,35 EUR.

Pročelnik Službe za
financije i proračun
Oliver Vazdar, dipl.oec.



Prilog. 3: Izjava o izvršavanju Poslovnog plana

Prema poslovnom planu koji je sastavni dio Ugovora o osnivanju prava građenja (pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16), potvrđujemo da smo na čestici k.č.br. 2792/10 izgradili proizvodno-montažnu halu površine 690 m² (17x40 m) za proizvodnju elektrotehničke opreme.

S obzirom da u gradovima Valpovu i Belišću imamo dvije proizvodno-montažne hale u kojima proizvodimo upravljačke i energetske elektro-ormare za razne industrije (automobilsku, prehrambenu, prerađivačku, itd.) bio nam je potreban dodatan prostor u kojem ćemo raditi kableske-konektore (engl. cable-connectors, wire-harness). Radi se o elektrotehničkim komponentama koje se pripremaju za ugradnju u gotove sklopove (strojeve, elektro-ormare) u neovisnom proizvodnom procesu. Tipični kablanski-konektori koje radimo su duljine nekoliko desetaka metara, izrađeni od više-žilnih kabela.

S obzirom da smo u postojećim proizvodnim halama ograničeni prostorom za ovakve kabaste sklopove, bio nam je potreban novi prostor u kojem bi montirali i ispitivali sklopove te organizirali nabavku materijala i otpremu gotovih proizvoda.

Proizvodni proces je radno intenzivan i zapošljava elektro-montažere i elektrotehničare, a u fazi ispitivanje inženjere elektrotehnike. Proizvodni proces elektromontaže je u potpunosti ekološki prihvatljiv sa niskom razinom buke.

U sklopu ove poslovne aktivnosti planirano je zaposliti 6 novih djelatnika (4 djelatnika elektrotehničke struke i 2 pomoćna djelatnika).

Proizvodni proces u novoj hali ima kontinuirani tijek kroz čitavu godinu, a sastoji se od 4 tehnološke cjeline: Mehanička predmontaža, Priprema (konfekcioniranje) kabela, Montaža elektrotehničkih elemenata, Ispitivanje, pakiranje i otprema.

Belišće, 17.7.2025.

Za TEO-Belišće d.o.o.



Branko Vukobratović, ing. el
Direktor
 **TEO - Belišće** d.o.o.
TVORNICA ELEKTRO OPREME
HR - 31551 BELIŠĆE - Radnička 3
OIB: 40480660548 ①

Prilog. 4: Izjava o namjeri korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova

Vezano za našu namjeru za kupovinu građevinskog zemljišta u zoni malog gospodarstva 2. Ulica Ivana Fuderera Hanzike, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo (uz našu česticu k.č.br. 2792/6), ukupne površine 5.241,00 m².

Grad Valpovo i tvrtka TEO-Belišće d.o.o. dana 18. srpnja 2023. godine zaključili su Ugovor o osnivanju prava građenja, pod bročjanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16 (u daljnjem tekstu: Ugovor o osnivanju prava građenja), a koji je solemniziran od strane javnog bilježnika na dan 21.kolovoza 2023. godine.

Predmetnim Ugovorom o osnivanju prava građenja, osnovano je pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Grada Valpova upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uloška 4056, označenoj kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 5.241 m², u k.o. Valpovo, sa svrhom izgradnje proizvodnog pogona.

Gradsko vijeće Grada Valpova na 37. sjednici, održanoj dana 25. rujna 2024. godine, 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). Stupanjem na snagu navedenog Programa izvan snage je stavljena Odluka o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 06/14 i 3.a/17).

Člankom 25. navedenog Programa propisano je da će se svi ugovori o osnivanju prava građenja te ugovori o kupoprodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koji su zaključeni sukladno Odluci o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 06/14 i 3.a/17), nastaviti provoditi po istoj sve do isteka roka na koji su zaključeni. Nakon isteka roka na koji su zaključeni primjenjuju se odredbe ovog Programa na odgovarajući način.

Člankom 6. navedenog Programa, propisano je da Nositelj prava građenja, uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja, da je izgradio građevinu PROIZVODNE NAMJENE do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te da je ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu stječe mogućnost kupovine građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po cijeni koja se utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

S obzirom da smo kao Nositelj prava građenja sagradili gospodarski objekt na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja te da smo pribavili urednu uporabnu dozvolu (roku), potvrđujemo da nam je namjera kupiti građevinsko zemljište uz korištenje olakšica sukladno odredbama važeće Odluke o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova.

Belišće, 17.7.2025.

Za TEO-Belišće d.o.o.



Branko Vukobratović, ing. el.
Direktor

 **TEO - Belišće** d.o.o.
TVORNICA ELEKTRO OPREME
HR - 31551 BELIŠĆE - Radnička 3
OIB: 40480660548 

IZJAVA
O KORIŠTENIM POTPORAMA MALE VRIJEDNOSTI

Temeljem Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. 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.; u daljnjem tekstu: Uredba Komisije (EU) br. 2023/2831.), maksimalan iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 300.000 EUR.

Pojam „*jedan poduzetnik*“ u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831. podrazumijeva sva poduzeća koja su barem u jednom od sljedećih odnosa jedan prema drugom:

- jedno poduzeće ima većinu glasačkih prava dioničara ili članova u drugom poduzeću;
- jedno poduzeće ima pravo imenovati ili smijeniti većinu članova upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela drugog poduzeća;
- jedno poduzeće ima pravo na ostvarivanje vladajućeg utjecaja nad drugim poduzećem na temelju ugovora sklopljenog s tim poduzećem ili na temelju odredbe njegova osnivačkog akta ili statuta;
- jedno poduzeće, koje je dioničar ili član u drugom poduzeću, samo kontrolira većinu glasačkih prava dioničara ili glasačkih prava članova u tom poduzeću u dogovoru s drugim dioničarima ili članovima tog poduzeća.

Poduzeća koja su u bilo kojem odnosu od odnosa navedenih u prethodnom stavku preko jednog ili više drugih poduzeća također se smatraju jednim poduzetnikom.

Naziv Podnositelja prijave	TEO-Belišće d.o.o.				
OIB Podnositelja prijave	40480660548				
Adresa Podnositelja prijave	Radnička 3, Belišće				
U 2023. godini:	Nazivi državnih tijela ili pravnih osoba koje su odobrile potpore malih vrijednosti:	Namjene ili projekti za koje su odobrene potpore:	Datumi dodjele potpora:	Iznosi potpora u Eurima	Dodijeljene potpore smo opravdali i namjenski iskoristili (DA/NE)
	1.				

	2.				
	3.				
U 2024. godini:	1.				
	2.				
	3.				
U 2025. godini:	1.				
	2.				
	3.				
Iznos ukupno primljenih potpora u EUR: 0					

Pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti, točni i potpuni.

Mjesto i datum

Belišće, 17.07.2025.g.



Vlasnik/osoba ovlaštena za zastupanje

BRANKO VUKOBRATOVIĆ

(ime i prezime)

(potpis)

I Z J A V A
O POVEZANIM OSOBAMA

Ja, BRANKO VUKOBRATOVIĆ, OIB 67139110737,
(ime i prezime)

iz VIJENAC J.J.STROSSMAYERA 66, BELIŠĆE, kao
(puna adresa)

odgovorna osoba /vlasnik poslovnog subjekta TEO-Belišće d.o.o. Tvornica Elektro Opreme za projektiranje, proizvodnju i montažu elektrotehničke opreme u industriji
(puni naziv)

OIB 40480660548 sa sjedištem u Belišće, Radnička 3

(puna adresa)

izjavljujem da poslovni subjekt (zaokružiti jednu od ponuđenih tvrdnji)

- a) nije povezan s drugim poslovnim subjektima na način da se temeljem članka 2. stavka 2. Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. 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.; u daljnjem tekstu: Uredba Komisije (EU) br. 2023/2831.), tako povezana poduzeća smatraju „jednim poduzetnikom“
- b) je povezan s sljedećim poslovnim subjektima (navesti naziv, OIB te sjedište poslovnog subjekta) način da se temeljem članka 2. stavka 2. Uredbe o potporama male vrijednosti tako povezana poduzeća smatraju „jednim poduzetnikom“:

1. TEO-Mont d.o.o; 40154784259

2. TEO-Ing d.o.o.; 86118594424

3. _____

BELIŠĆE, 17.07.2025.g.
(mjesto i datum)




Pojašnjenje:

Pojam „*jedan poduzetnik*“ u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831. podrazumijeva sva poduzeća koja su barem u jednom od sljedećih odnosa jedan prema drugom:

- jedno poduzeće ima većinu glasačkih prava dioničara ili članova u drugom poduzeću;
- jedno poduzeće ima pravo imenovati ili smijeniti većinu članova upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela drugog poduzeća;

- jedno poduzeće ima pravo na ostvarivanje vladajućeg utjecaja nad drugim poduzećem na temelju ugovora sklopljenog s tim poduzećem ili na temelju odredbe njegova osnivačkog akta ili statuta;
- jedno poduzeće, koje je dioničar ili član u drugom poduzeću, samo kontrolira većinu glasačkih prava dioničara ili glasačkih prava članova u tom poduzeću u dogovoru s drugim dioničarima ili članovima tog poduzeća.

Poduzeća koja su u bilo kojem odnosu od odnosa navedenih u prethodnom stavku preko jednog ili više drugih poduzeća također se smatraju jednim poduzetnikom.

IZJAVA
O KORIŠTENIM POTPORAMA MALE VRIJEDNOSTI POVEZANIH OSOBA

Temeljem Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. 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.; u daljnjem tekstu: Uredba Komisije (EU) br. 2023/2831.), maksimalan iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 300.000 EUR.

Pojam „*jedan poduzetnik*“ u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831. podrazumijeva sva poduzeća koja su barem u jednom od sljedećih odnosa jedan prema drugom:

- jedno poduzeće ima većinu glasačkih prava dioničara ili članova u drugom poduzeću;
- jedno poduzeće ima pravo imenovati ili smijeniti većinu članova upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela drugog poduzeća;
- jedno poduzeće ima pravo na ostvarivanje vladajućeg utjecaja nad drugim poduzećem na temelju ugovora sklopljenog s tim poduzećem ili na temelju odredbe njegova osnivačkog akta ili statuta;
- jedno poduzeće, koje je dioničar ili član u drugom poduzeću, samo kontrolira većinu glasačkih prava dioničara ili glasačkih prava članova u tom poduzeću u dogovoru s drugim dioničarima ili članovima tog poduzeća.

Poduzeća koja su u bilo kojem odnosu od odnosa navedenih u prethodnom stavku preko jednog ili više drugih poduzeća također se smatraju jednim poduzetnikom.

Naziv prijavitelja	TEO-Belišće d.o.o.
Adresa prijavitelja	Radnička 3, Belišće
OIB	40480660548

Pregled korištenih potpora male vrijednosti							
Godina	Naziv gospodarskog subjekta povezane osobe s prijaviteljem	OIB gospodarskog subjekta povezane osobe s prijaviteljem	Nazivi državnih tijela ili pravnih osoba koje su odobrile potpore malih vrijednosti	Namjene ili projekti za koje su odobrene potpore	Iznosi potpora (kn)	Datumi dodjele potpora	Dodijeljene potpore smo opravdali i namjenski iskoristili (DA/NE)
2023.	TEO-Ing d.o.o.	86118594424			0,00		

	TEO-Mont d.o.o	40154784259			0,00		
2024.	TEO-Ing d.o.o.	86118594424			0,00		
	TEO-Mont d.o.o	40154784259			0,00		
2025.	TEO-Ing d.o.o.	86118594424			0,00		
	TEO-Mont d.o.o	40154784259			0,00		
Ukupno primljenih potpora (u EUR)					0,00	2023.-2025.	

Pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj Izjavi istiniti, točni i potpuni.

Mjesto i datum

Belišće, 17.07.2025.g.

M.P.



Za prijavitelja

BRANKO VUKOBRATOVIĆ
(ime i prezime)

(potpis)



NARUČITELJ:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
VLASNIK:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
SVRHA:	Prodaja
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište
LOKACIJA:	Valpovo, Ivana Fuderera Hanzike, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo
OZN.ELABORATA:	PVN-25-56
MJESTO I DATUM:	Osijek, 02.12.2025. godine

PROCJENA VRIJEDNOSTI (PROCJEMBENI ELABORAT)

PROCJENITELJ: 




TIHOMIR
ŠTEFIĆ
Delnička 2c
OSIJEK
mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

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	7
2.3.1.	KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	10
2.4.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	11
2.5.	PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE	12
2.6.	IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI	12
2.7.	ZAKLJUČAK	20
3.	PRILOZI	21
3.1.	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	21
3.2.	IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	22
3.3.	INDEKSI CIJENA	22
3.4.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	23

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA („2. imenovanje“)

2	<p>osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države popisnice Sporazuma o Evropskom 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 studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.</p> <p>Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.</p> <p>Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.</p> <p>Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otišak svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni polpis pohraniti u ovom Ministarstvu.</p> <p>Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.</p> <p style="text-align: right;">DOSTAVITI: 1. Tihomir Štefić, Osijek, Delnička ulica 2C 2. Pismohrana-ovdje.</p>  <p style="text-align: right;">514:UP17100324017575</p>
 <p>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDBA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE</p> <p>KLASA: UP171-03/24-01/757 URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05</p> <p>Zagreb, 25. studenog 2024.</p> <p>Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Tihomira Štefića, magistra inženjera građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi</p> <p style="text-align: center;">R J E Š E N J E</p> <p>I. Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.</p> <p>II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.</p> <p style="text-align: center;">Obrazloženje</p> <p>Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodetizije Sveučilišta u Splitu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju građevinarstvo – konstruktivski smjer i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-431/2020 od 11. studeni 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.</p> <p>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</p>  <p style="text-align: right;">514:UP17100324017575</p>	

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

Osijek, 02.12.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.



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 Valpova (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)
- UPU grada Pleternica (Službeni glasnik Grada Pleternica broj 2/07, 3/09, 2/13, 5/18 i 5/22)
- PPUG Lipik (Službeni glasnik grada Lipika broj 6/07, 1/10, 6/11, 10/15, 15/15-pročišćeni tekst, 9/22, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst)
- PPUO Gornja Vrba (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije broj 8/03, 3/09, 10/16, 12/16 i 13/16-pročišćeni tekst, Službene novine općine Gornja Vrba broj 1/19 i 2/19-pročišćeni tekst)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2022. do 2024. godine (<http://www.obz.hr>)

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište koje se nalazi u gospodarskoj zoni južno od grada uz obilaznicu grada. Zona je većim dijelom uređena i u uporabi, a dio gdje se nalazi predmetna nekretnina je u potpunosti uređen i opremljen te u punoj uporabi. Na predmetnoj čestici su temeljem prava građenja izgrađene poslovna i pomoćna zgrada, a predmet ove procjene je samo vrijednost zemljišta. Okoliš zgrada na čestici je uređen kao manipulativna i zelena površina koja se koristi za potrebe zgrada. Zgrade su u potpunosti dovršene i uređene, priključene na svu dostupnu komunalnu infrastrukturu te je za njih izdana uporabna dozvola (Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-05/25-01/000098 od 09.06.2025. godine). Nekretnina je upisana na k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo i stanje navedeno u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem na terenu (Ivana Fuderera Hanzike, GOSPODARSKO DVORIŠTE, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA).

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: 944-03/22-01/5
URBROJ: 2158-7-5-25-30
Valpovo, 07. kolovoza 2025. godine



Ovlašteni procjenitelj
mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

PREDMET: **ZADATAK ZA IZRADU PROCJEMENOG ELABORATA**
- dostavlja se.

Poštovani,

Sukladno Odluci Gradonačelnika Grada Valpova o prihvatu ponude tvrtke NOVOpjekt d.o.o. iz Osijeka, Delnička 3c, 31 000 Osijek, OIB: 97370974218, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-25-29, od 07. kolovoza 2025. godine, ovim putem Vas molimo za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 4056, označena kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243 m², u k.o. Valpovo.

Predmetni elaborat potreban nam je u svrhu prodaje predmetne nekretnine.

Ovim putem ujedno napominjemo da je predmetna nekretnina opterećena upisanim pravom građenja u korist tvrtke TEO – Belišće d.o.o., Radnička 3, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548 te da je na istoj izgrađena proizvodna zgrada koja nije predmet procjene.

Molimo Vas da predmetni elaborat izradite u roku od petnaest (15) dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 08. 07. 2025. godine.

S poštovanjem,

PROČELNIK:
Marko Vuksanić, univ.spec.occ.



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 predmetne nekretnine određuje se u svrhu prodaje nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz priloženih dokumenata i fotografija koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 07.08.2025. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti i to 08.07.2025. godine.

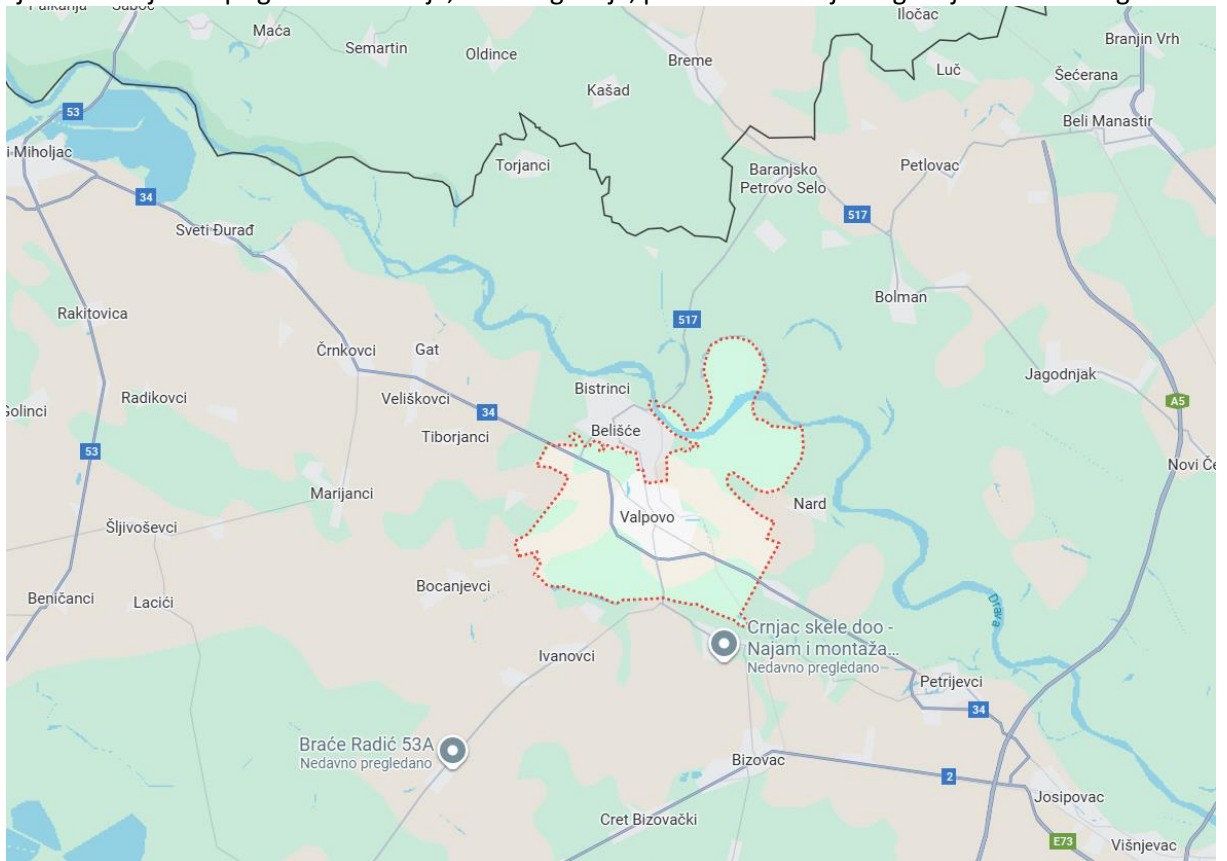
Osnovica za vrednovanje ove nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila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

2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

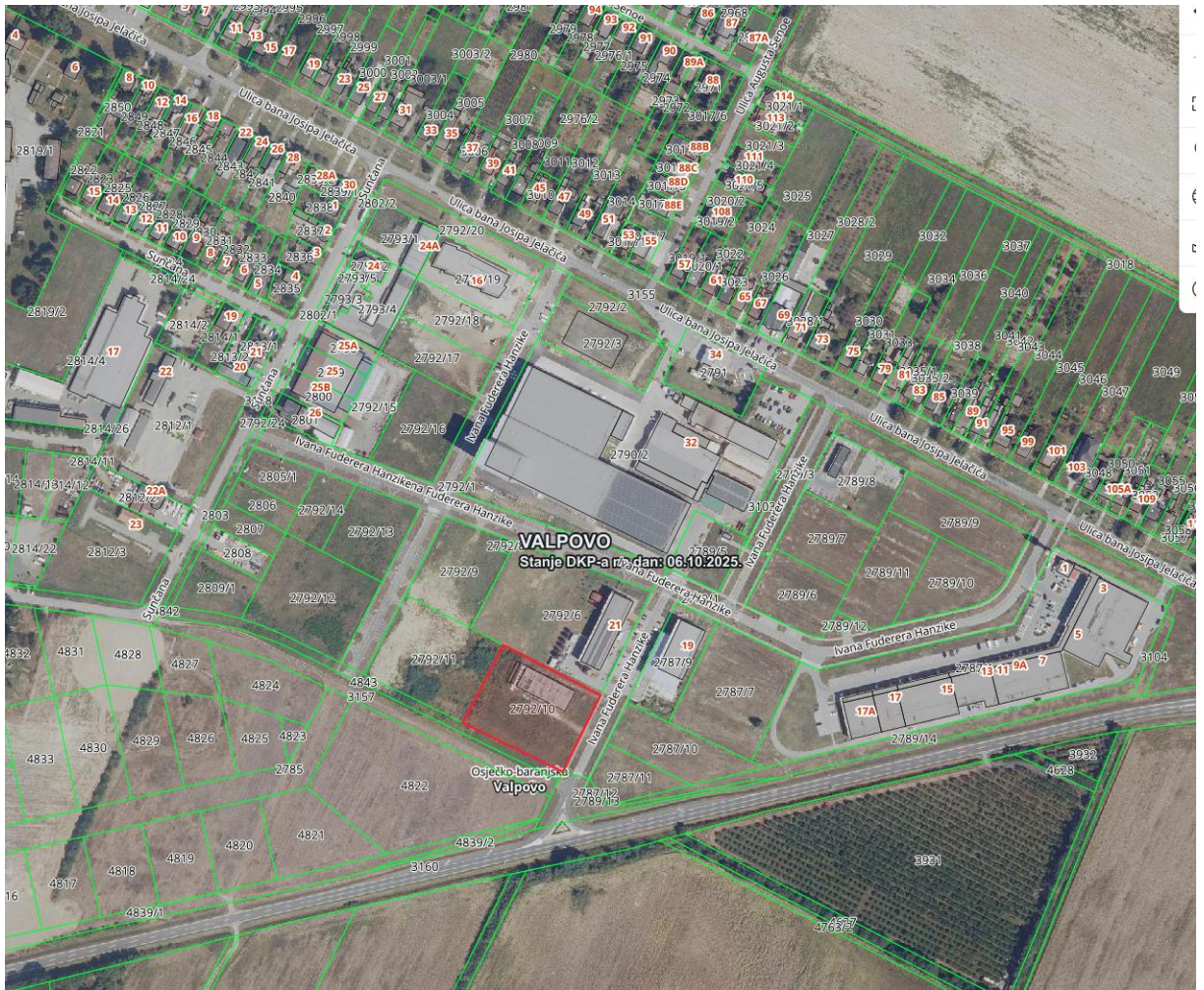
(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Valpovo je grad u Hrvatskoj koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Kroz Valpovo protječe rijeka Karašica koja izvire kod Našica, a ulijeva se u Dravu kod Josipovca. Zapadno nedaleko od Valpova protječe rijeka Vučica, a sjeveroistočno rijeka Drava. 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, Petrijevcima 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.

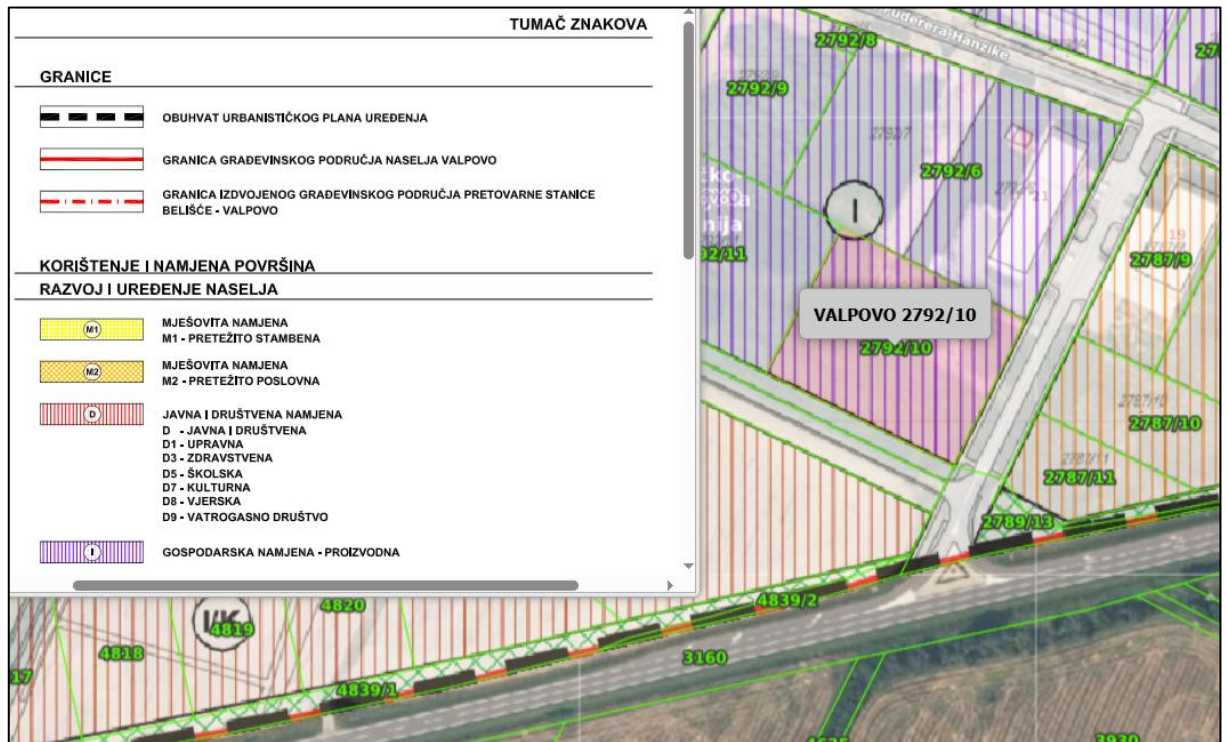


Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



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

PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



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

Prema trenutno važećem prostornom planu čestica se nalazi u gospodarskoj namjeni – proizvodna I, unutar gospodarske zone. Na čestici se nalaze zgrade izgrađene temeljem prava građanja i ostatak čestice je uređen za njihove potrebe. Mjera korištenja nije propisana planom, ali je izražena je kroz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti od 80% (čl. 52. UPU) i najveći dopušteni broj etaža $E=Po+4$ nadzemne etaže (čl. 21. UPU). Prema navedenom mjera korištenja izračunati će se kao $kis=kig \cdot E=0,8 \cdot 5=4,0$. Čestica je u građevinskom području, prve kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno.

OPIS ZEMLJIŠTA:

Čestica je okvirno pravilnog oblika pravokutnika čije su stranice pravci. Čestica je okvirne širine oko 63 do 64,5 m (pravac SI-JZ, SZ i JI međa koja je i regulacijska linija) i dubine oko 81,1 do oko 82,4 m (pravac SZ-JI, SI i JZ međa). Trenutno je cijela površina zemljišta uređena, održavana i koristi se za potrebe izgrađenih zgrada.

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine nalaze se zgrade gospodarske i uslužne te trgovačke namjene (poslovne). Istočni dio ove zone je u potpunosti komunalno uređen i manjim dijelom izgrađen zgradama. Na samom istočnom dijelu koji je i istočni ulaz u grad postoji veća zgrada trgovačke, ugostiteljske i uslužne namjene, a prema zapadnom dijelu je većina prostora neizgrađena. Uz rub ove zone nalaze se pretežno zgrade obiteljskog stanovanja uz manji dio mješovitih, stambeno-poslovnih zgrada. I ova površina je komunalno uređena, nedavno obnovljena, u dobrom stanju i punoj uporabi. Usko područje komunalno je uređeno na razini primjernom ovakvoj gospodarskoj zoni i sastoji se od dvosmjerne prometnice s obostranim pješačkim stazama, javnom rasvjetom, zatvorenom oborinskom odvodnjom te svom dostupnom komunalnom infrastrukturom.

2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled iz pravca J prema čestici



Pogled iz pravca SI prema čestici (S dio čestice)



Pogled iz pravca JZ prema čestici (S dio čestice)

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Mjesto Valpovo nalazi se na sjeverozapadnom dijelu Osječko-baranjske županije. Valpovo je administrativno središte grada i njegovih prigradskih naselja, ali i upravno, sudsko, gospodarsko, školsko i kulturno središte šire regije koja se naziva Valpovština. Mjesto se sastoji od većinom zgrada stambene namjene (obiteljske kuće) te manjeg broja poslovnih, gospodarskih i javnih zgrada uz pripadajuću infrastrukturu. Potražnja za nekretninama u samom gradu nije značajna i najizraženija je potražnja za obiteljskim stambenim zgradama i poljoprivrednim zemljištem. Promet nekretnina je malog obujma i sastoji se najviše od obiteljskih kuća, malog broja zemljišta i većeg broja poljoprivrednog zemljišta u okolici mjesta. Uz grad se nalaze dvije veće gospodarske zone koje su dijelom popunjene građevinama, što starijeg datuma, ali i nedavno izgrađenim.

Ukupno gledajući tržište nekretnina na ovom području je umjereno razvijeno i za očekivati je kako se ono neće uskoro značajnije razvijati. Usprkos tome i kako se stanovništvo na užem području grada sve manje bavi poljoprivrednom djelatnošću, a sve više uslužnim i proizvodnim djelatnostima, može se očekivati stalna potražnja za ovom vrstom nekretnina. Zbog sporijeg razvoja gospodarstva s većim obujmom poslovanja ova potražnja neće imati značajan rast, ali je izgledno kako će on postojati.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne tri godine na području ove općine i cijele županije dostupni su sljedeći podaci:

Godina	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.
	GRAD VALPOVO			Cijela OBŽ		
2024	29.371,00	7,63	18	911,264,44	4,75	541
2023	40.062,00	3,25	22	2.120.712,29	4,32	605
2022	50.696,00	1,47	24	2.299.974,92	3,34	581

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022.-2024.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji ima stalni porast cijene uz okvirno isti broj. Podatak koji značajnije odstupa je površina koja u 2024. nije ni polovica prethodnih godina. Sličan pad u površini vidi se i na području predmetnog grada, ali ovdje jedinična cijena ima značajniji rast. Ovakav podatak pokazuje privlačnost ovog područja u odnosu na cijelu županiju što je i očekivano jer se radi o manjem, ali uređenom gradu koji ima dostupne usluge i mogućnosti kao i veći gradovi. Iako se zaključci moraju uzeti s rezervom jer se radi o prometu svih građevinskih zemljišta odnosno ovi zaključci svoju utemeljenost pronalaze na najčešćoj vrsti nekretnine u prometu, što su zemljišta za obiteljske kuće i zgrade, ali svakako pokazuju određenu sklonost tržišta za ovo područje. S umjerenim oprezom može se zaključiti kako će se ovakvo ponašanje tržišta prelići i na zemljišta ostalih namjena, pa tako i gospodarska, ali izglednije je kako će odgovor tržišta biti nešto umjereniji.

Ukupno gledajući tržište na ovom području nije značajno razvijeno, ali pokazuje se privlačnije od prosjeka županije. Ovakvi podaci ukazuju kako će se ovo tržište nastaviti razvijati u pozitivnom smjeru i kako će taj razvoj imati umjerene pomake.

2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

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

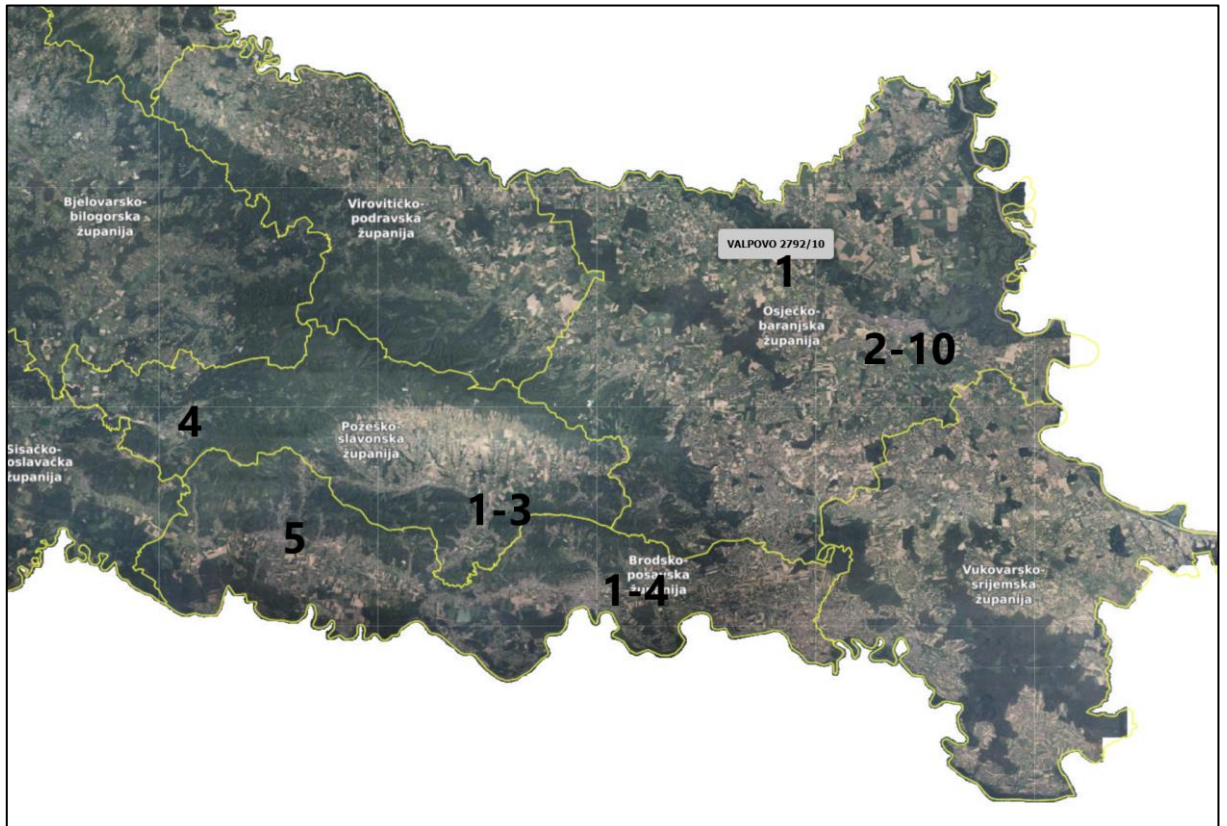
Svi podaci korišteni u ovom elaboratu pribavljeni su s izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, javno dostupnih portala (izvor je naveden uz svaki navedeni podatak) te očevitom i mjerenjem na terenu.

Kako je predmet ove procjene građevinsko zemljište procjena će se napraviti poredbenom metodom. Iako bi se nekretnina mogla iznajmiti i time stvarati prihode ona u trenutnom stanju (s izgrađenim zgradama) to ne može samostalno ispuniti te prihodovna metoda nije prikladna za primjenu. Ujedno i kako je predmet ove procjene samo vrijednost zemljišta niti troškovna metoda nije prikladna za uporabu.

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 odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (sastavni dio elaborata) za građevinsko zemljište u ovoj namjeni. Izvadak je zatražen na području županije predmetne nekretnine i na njemu je navedeno 10 nekretnina. Kako bi se prikupio dovoljan broj nekretnina pretraga je proširena na susjedne županije. Virovitičko-podravska i Vukovarsko-srijemska županija je izdala obavijest kako nema traženih nekretnina. U Požeško-slavonskoj je pronađeno 4 poredbenih nekretnina, a u Brodsko-posavskoj 5. Pretraga je proširena i na sljedeće županije prema zapadu (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska i Sisačko-moslavačka), ali samo je Sisačko-moslavačka županija do dana izrade ovog elaborata odgovorila s obavijesti kako nema traženih poredbenih nekretnina. Od svih pronađenih nekretnina samo je jedna (nekretnina 1 iz OBŽ-a) zadovoljavala uvjet mjere korištenja pa je pri odabiru proširen ovaj uvjet na sljedeće nekretnine. Zbog nedostatka poredbenih nekretnina ovaj uvjet nije korišten kao izuzimajući. Ujedno i okvirno polovica nekretnina nije zadovoljavala uvjet odstupanja u površini te niti ovaj uvjet nije korišten kao izuzimajući. Kako bi se odabrale što prikladnije nekretnine korištene su nekretnine koje najmanje odstupaju iznad dozvoljenih vrijednosti.

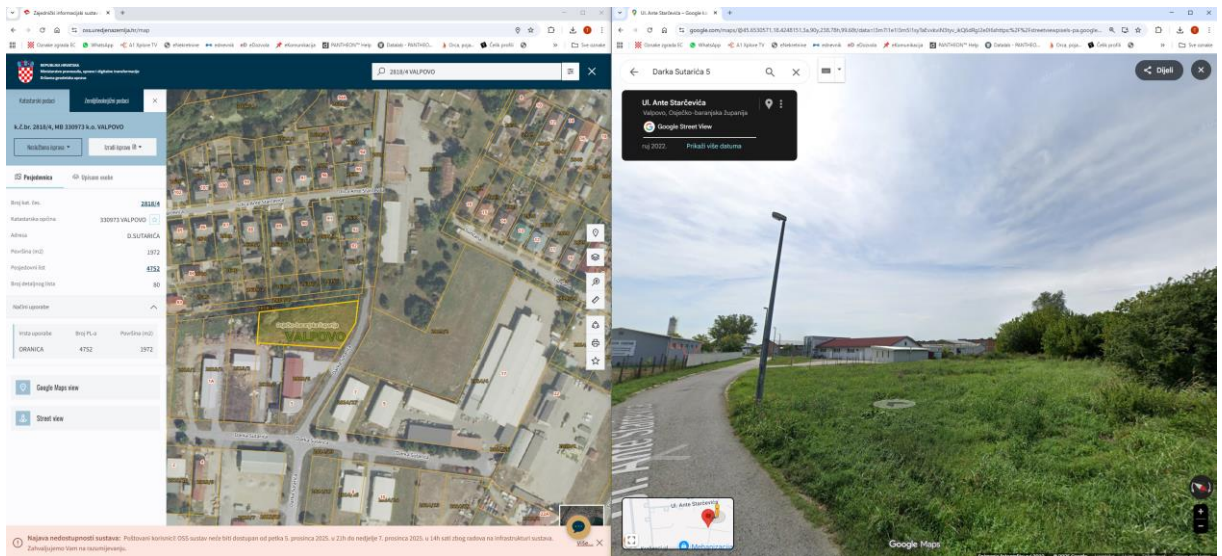


Prikaz poredbenih i predmetne nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

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.

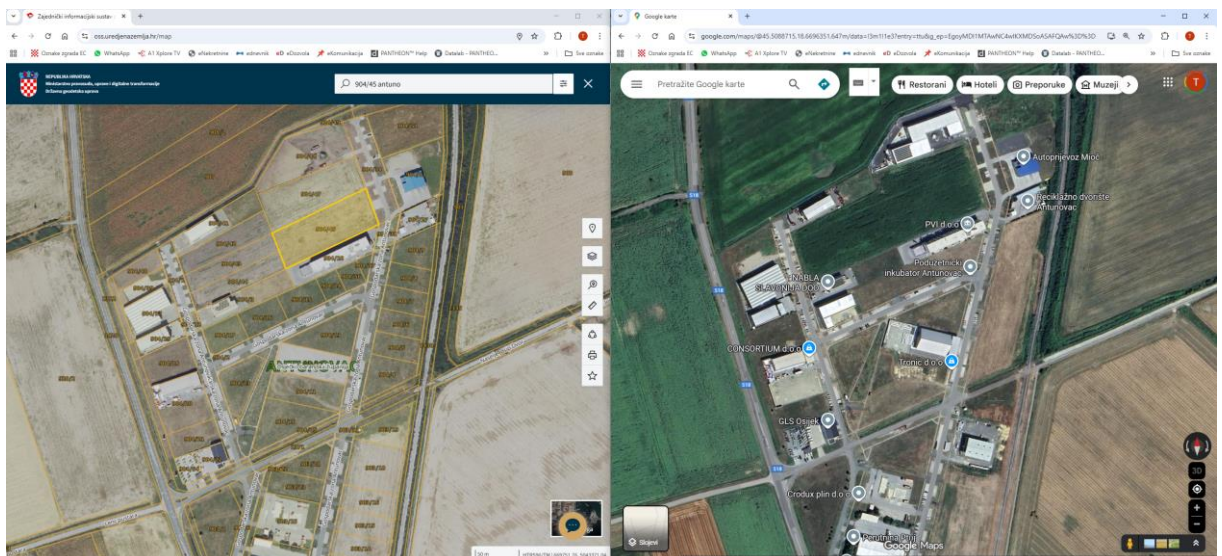
Opis odabranih poredbenih nekretnina (OBŽ):

1. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istoj gospodarskoj zoni te zapadno od predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati i koristiti će se pri prvom odabiru. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljeni vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbenih nekretnina na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

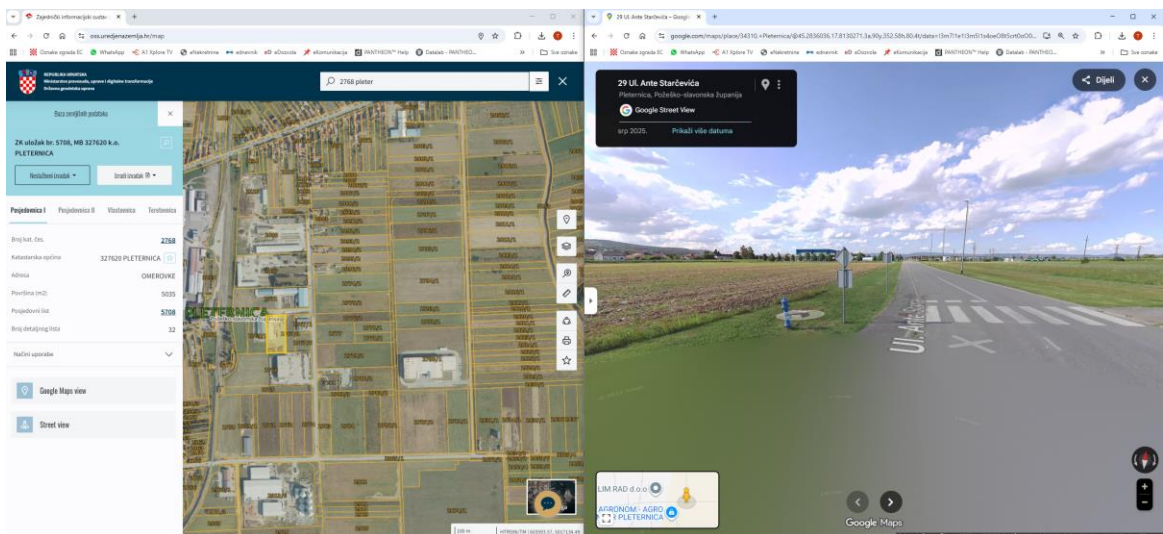
2.-10. Ove poredbene nekretnine se nalaze u manjoj gospodarskoj zoni koja se nalazi između manjeg mjesta i prigradskog naselja većeg grada. Čestice su pretežno određene iako je dio prometa manjih površina od trenutnih čestica, razlog čemu je spajanje dijela ili cijelih susjednih čestica. Kako se mjerom korištenja razlikuju od predmetne (čl. 121b. PPUO) njihova cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako komunalnom opremljenošću i izgledom odgovara zoni predmetne nekretnine i usprkos tome što se ovo mjesto ne nalazi u općini iste skupine razvijenosti kao i predmetna ipak položajno je smještena u istoj županiji čime je prikladnija od poredbenih nekretnina iz susjednih županija. Prema navedenom poredbene nekretnine iz ovog mjesta pokazuju dovoljno podudarnosti za grubu odabir. Nadalje nekretnine 2-4 cijenom predstavljaju ekstreme te će se izostaviti iz prvog odabira dok će se ostale koristiti pri prvom odabiru. Potom nekretnine 5 i 8 cijenom odstupaju iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti pri konačnom odabiru, a u konačnici će se u oba odabira i u izračunu koristiti nekretnine 6, 7, 9 i 10.



Prikaz poredbenih nekretnina na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

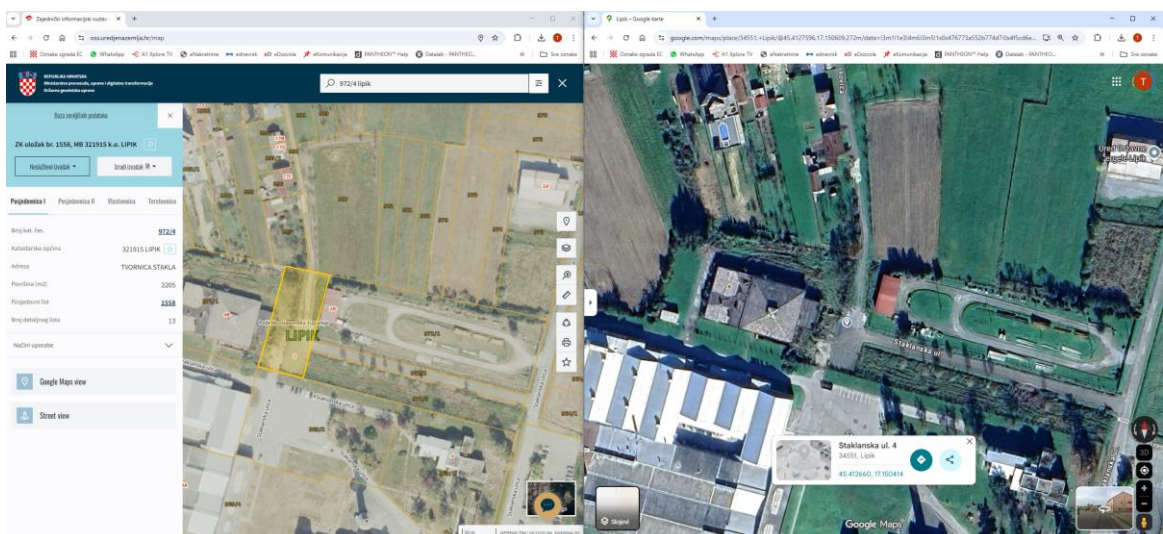
Opis odabranih poredbenih nekretnina (PSŽ):

1.,2. i 3. Ove poredbene nekretnine se nalaze u gospodarskoj zoni slične veličine koja se nalazi na istočnom ulazu nešto većeg grada. Čestice su pretežno određene i prometovale se okvirnom površinom pojedine čestice. Kako se mjerom korištenja razlikuju od predmetne (čl. 25. UPU) njihova cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako je ova zona manjim dijelom uređena i izgrađena što je vidljivo iz postignutih jediničnih cijena skoro svih nekretnina njene značajke ne pokazuju dovoljno podudarnosti s predmetnom nekretninom osim nekretnine 1. Osim te značajke mjerom korištenja iznad dopuštenih vrijednosti i značajnije od ostalih nekretnine odstupaju te se neće koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbenih nekretnina na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

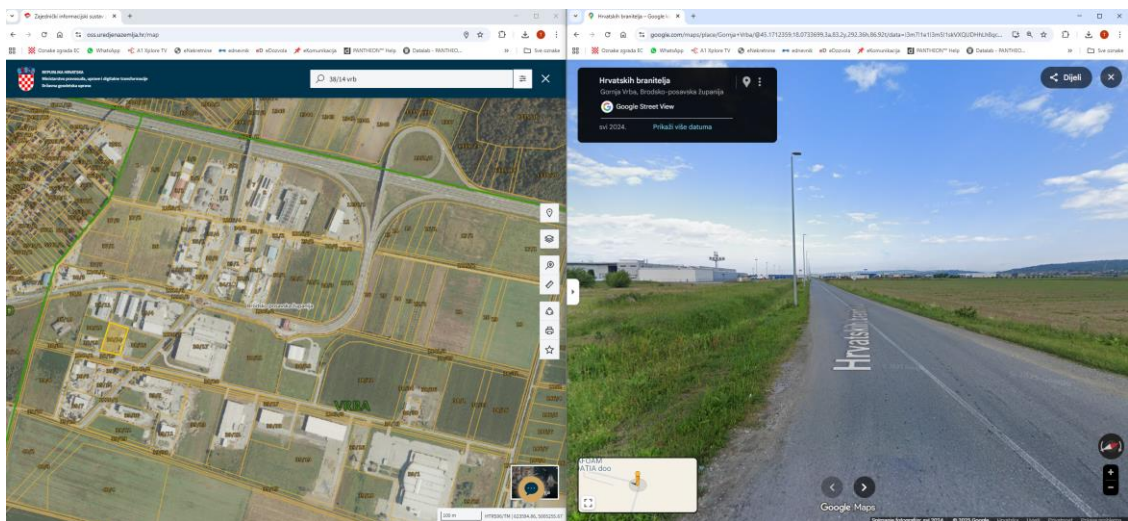
4. Ova poredbena nekretnina se nalazi u manjoj skoro u potpunosti uređenoj zoni uz manji grad. Površina u prometu okvirno odgovara površini izdvojenog dijela čestice. Kako se radi o značajno drugačijoj zoni uz manji grad koja je skoro u potpunosti uređena ova nekretnina ne pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom, kao i što cijenom odstupa značajno i iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka svih nekretnina te se neće koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

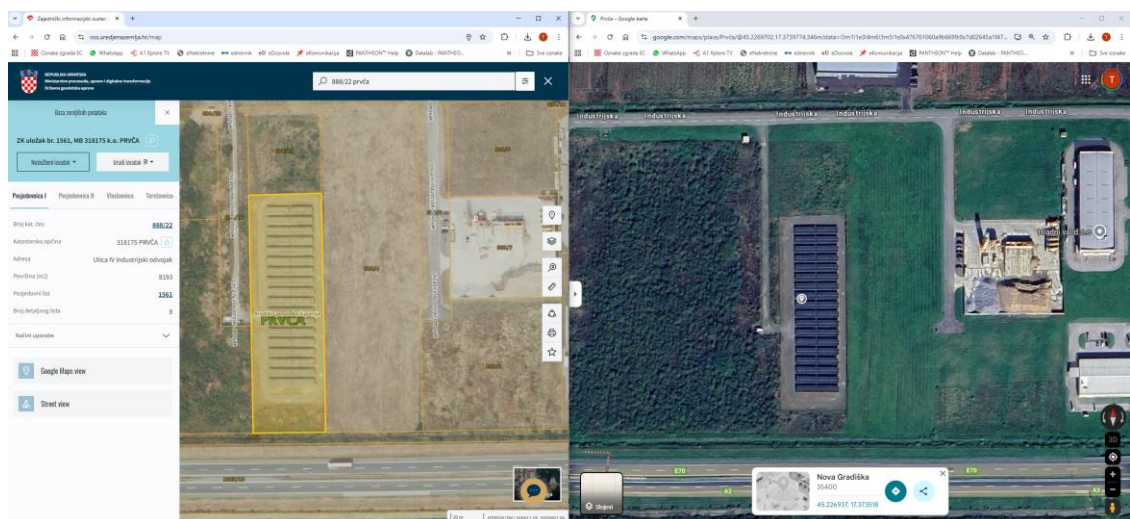
Opis odabranih poredbenih nekretnina (BPŽ):

1.-4. Ove poredbene nekretnine se nalaze u gospodarskoj zoni slične veličine koja se nalazi sjeverno od manjeg mjesta te istočno od većeg grada. Čestice su pretežno određene i prometovale se okvirnom površinom pojedine čestice. Kako se mjerom korištenja razlikuju od predmetne (čl. 57. i 58. PPUO) njihova cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se ostalim svojim značajkama podudaraju s predmetnom njihove cijene neće se nadalje kvalitativno ispravljati i nekretnine 2 i 3 će se koristiti u prvom odabiru. Nekretnine 1 i 4 cijenom odstupaju iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti pri prvom odabiru. Ujedno nekretnine 2 i 3 se cijenom nalaze unutar dozvoljenih odstupanja od prosjeka nekretnina iz prvog odabira te će se koristiti i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbenih nekretnina na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

5. Ova poredbena nekretnina se nalazi u manjoj zoni koja je polovično izgrađena i nalazi se u autocestu nešto dalje od većeg grada. Površina u prometu odgovara površini čestice što zajedno s mjerom korištenja odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti te ujedno mjerom korištenja odstupa u najvećem iznosu od svih nekretnina čime ne pokazuje dovoljno podudarnosti s predmetnom nekretninom te se neće koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.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 označne su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

k.o. (općina)	ž	HS	k.č.br.	datum	kvartal	providaj (moguća)	A		A		meduvremensko izjednačenje		interkvartil. izjed.				uk. koef.	odabrano	stand. dev.	okomparabil.	stand. dev.	odabrano	absolutno odstup.		
							€/m ²	providaj (moguća)	cijena	površina z. promena	odst.povr.	novina od star.	novina od star.	Q1/9 (priloga 4. Pravilnika)	Q3/9 (priloga 4. Pravilnika)	Q1/21 (Pravilnika)								Q3/21 (Pravilnika)	koef. porez.
1	Valpovo	ORŽ	4	2818/4	30.10.24.	Q4/24		4,82	9.500,00	1.972,00	-62,4%	189,84	213,86	5,43	I.	1,00	4,00	1,00	1,00	1,00	5,43				
2	Antunovac	ORŽ	5	903/18	25.09.24.	Q3/24		9,61	19.725,00	2.052,00	-60,9%	189,95	213,86	10,82	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	15,46				
3	Antunovac	ORŽ	5	903/23	07.04.22.	Q2/22		25,00	52.575,00	2.103,00	-59,9%	140,80	213,86	37,97	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	54,24				
4	Antunovac	ORŽ	5	903/17	25.09.24.	Q3/24		9,85	20.756,25	2.107,00	-59,8%	189,95	213,86	11,09	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	15,84				
5	Antunovac	ORŽ	5	903/15	03.03.25.	Q1/25	+	12,84	28.382,81	2.211,00	-57,8%	202,52	213,86	13,56	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	19,37				
6	Antunovac	ORŽ	5	903/14	28.02.25.	Q1/25	+	18,75	42.393,75	2.261,00	-56,9%	202,52	213,86	19,80	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	28,29				0,14
7	Antunovac	ORŽ	5	904/45	19.11.21.	Q4/21	+	15,00	48.300,00	3.220,00	-38,6%	124,37	213,86	25,79	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	36,84				-8,41
8	Antunovac	ORŽ	5	904/18	10.12.24.	Q4/24	+	25,00	70.575,00	2.823,00	-46,7%	189,84	213,86	28,16	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	40,23				36,84
9	Antunovac	ORŽ	5	904/12	05.07.22.	Q3/22	+	10,10	33.801,94	3.946,00	-36,2%	139,65	213,86	15,47	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	22,10				22,10
10	Antunovac	ORŽ	5	904/15	20.12.24.	Q4/24	+	16,47	30.000,00	1.822,00	-65,2%	189,84	213,86	18,55	I.	1,00	2,80	1,43	1,00	1,43	26,50				26,50
1	Pletemica	PSŽ	3	2768	13.11.23.	Q4/23		17,87	90.000,00	5.035,00	-4,0%	167,17	213,86	22,86	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	38,10				
2	Pletemica	PSŽ	3	2783	12.06.23.	Q2/23		3,81	20.000,00	5.243,00	0,0%	165,78	213,86	4,91	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	8,18				
3	Pletemica	PSŽ	3	2778/2	07.06.22.	Q2/22		1,84	10.500,00	5.698,00	8,7%	140,80	213,86	2,79	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	4,65				
4	Lipik	PSŽ	4	972/4	02.09.25.	Q3/25		3,78	23.000,00	6.081,00	16,0%	213,86	213,86	3,78	I.	1,00	1,80	2,22	1,00	2,22	8,40				
1	Vrba (Gornja Vrba)	BRŽ	4	38/14	13.07.23.	Q3/23		45,10	192.892,70	4.277,00	-18,4%	162,69	213,86	99,29	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	98,82				
2	Vrba (Gornja Vrba)	BRŽ	4	38/34	19.07.22.	Q3/22		6,80	26.626,50	3.918,00	-25,3%	139,65	213,86	10,41	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	17,35				
3	Vrba (Gornja Vrba)	BRŽ	4	38/33	14.07.22.	Q3/22		7,00	26.500,79	3.786,00	-27,8%	139,65	213,86	10,72	I.	1,00	2,40	1,67	1,00	1,67	17,87				
4	Vrba (Gornja Vrba)	BRŽ	4	39/16	12.05.22.	Q2/22		30,88	154.419,08	5.000,00	-4,6%	140,80	213,86	46,90	I.	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00	99,80				
5	Gradiška	BRŽ	4	888/22	12.01.22.	Q1/22		4,92	40.297,20	8.193,00	56,3%	132,32	213,86	7,95	I.	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00	15,90				
						prosječna cijena:		14,18			prosječna cijena:		18,75			prosječna cijena:		29,86			prosječna cijena:		28,43		
						stand. dev.:		10,80			stand. dev.:		14,90			stand. dev.:		52,13			stand. dev.:		5,35		

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnom te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do tržišne vrijednosti predmetne nekretnine što je prikazano u nastavku.

Površina: **5.243m²**

Prosječna cijena: 28,43

Računska tržišna vrijednost: **149.058,49 €**

Tržišna vrijednost: **149.000,00 €**

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR):

=149.000,00 € (Slovima: StoČetrdesetDevetTisućaEura)

Osijek, 02.12.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

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 predmetne nekretnine prema njenim značajkama, položaju i trenutnoj namjeni najprimjerenija je poredbena metoda. Primjenom prikladnih poredbenih nekretnina moguće je uvažiti stanje tržišta za predmetno područje, vrstu i veličinu nekretnine. Kako je pretraga proširena na ukupno osam županija i u njima nije pronađen dovoljan broj nekretnina koje jednim uvjetom (mjera korištenja) zadovoljavaju propisane raspone korištene su i nekretnine koje ne ispunjavaju ovaj uvjet. Osim mjere korištenja pretraga nije pokazala dovoljan broj nekretnina koje su površinom unutar dozvoljenih odstupanja. Prema dostupnim nekretninama pri odabiru poredbenih nekretnina polazilo se prvenstveno od značajke mjere korištenja odnosno na najmanje moguće odstupanje u ovoj značajki i županiji na čijem području je predmetna nekretnina.

Prema navedenom mišljenja sam kako izračunata vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Procijenjena vrijednost ne sadržava PDV niti porez na promet nekretnina, a pri prodaji ove nekretnine obračunava porez na promet nekretnina u iznosu od 3% prodajne vrijednosti koji nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti.

UKUPNO:

=149.000,00 € (Slovima: StoČetrdesetDevetTisućaEura)

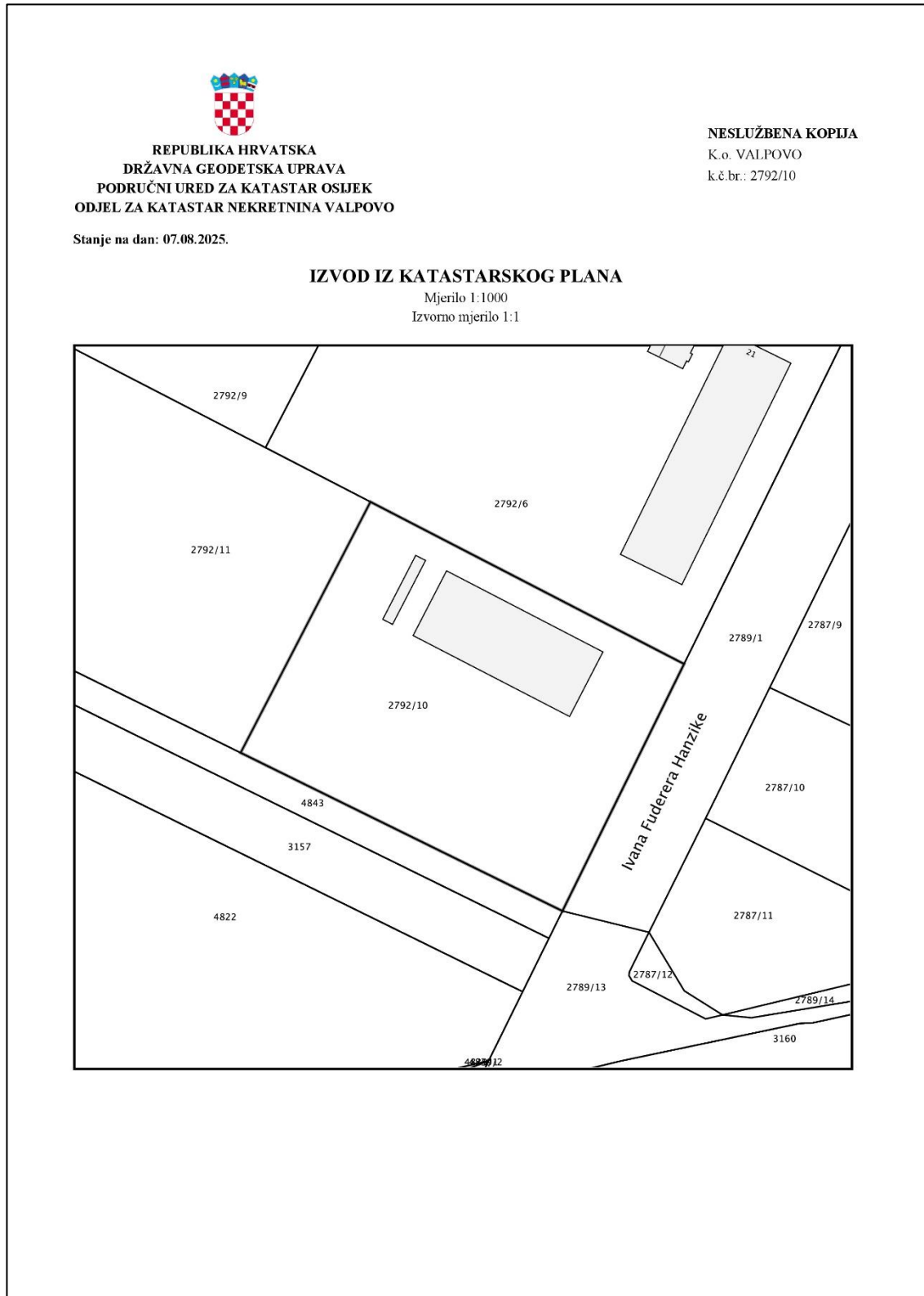
Osijek, 02.12.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.



3. PRILOZI

3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Kopija katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 07.08.2025. 21:56
Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 4056
Broj zadnjeg dnevnika: Z-11778/2025
Aktivno plombe: IZVORNIK PRAVA GRADENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2792/10	Ivana Fuderera Hanzike GOSPODARSKO DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA UKUPNO:			5243 4523 42 678 5243	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zeprijmljeno 21.08.2023.g. pod brojem Z-13868/2023 UKNJIŽBA: PRAVO GRADENJA u z.k.ul.4277. UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRADENJA BR. 0V-4777/2023 18.07.2023. ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONJITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRADENJA NA GRADEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA, KLASA: 944-03/22-01/5. URBROJ 2158-7-2-23-13 23.05.2023. s ciljem gradnje proizvodnih objekata za obavljnje poslovnih djelatnosti u skladu s važećom prostornom planskom dokumentacijom Grada Valpova - Izgradnja proizvodnog pogona na rok od dvije godine, za koristi TEO-Belišće d.o.o., OIB:4048060548, Radnička 3, 31551 Belišće.		

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2025.

[Zemljišnoknjižni izvatak (datum i vrijeme upisa) 07.08.2025. 22:06:12 Stranica 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GOSPODARSKA UPRAVA
POBURENI ODBJEL ZA KATASTAR OSJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
VALPOVO
Stanje na dan: 07.08.2025. 22:11

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Vibr. 330973) Posjedovni list: 4882

Idio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEO-BELIŠĆE D.O.O., RADNIČKA 3, 31551 BELIŠĆE, HRVATSKA (OSJETLJ PRAVA GRADENJA)	4048060548
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPČA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84382730327

Podaci o katastarskim česticama

Nr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posedni pravni režimi	Primjedba
		2792/10	Ivana Fuderera Hanzike ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA GOSPODARSKO DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA Ukupna površina katastarskih čestica	5243 678 4523 42 5243	81		Pravo gradnje upisano u posjedovni list broj 5548

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

1

Izvadak iz baze zemljišnih podataka (zemljišnoknjižni izvatak i posjedovni list, <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.3. INDEKSI CIJENA

	Indeksi (2015. = 100)			
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Ostalo	115,71	122,17	122,62	124,37

	Indeksi (2015. = 100)			
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19

	Indeksi (2015. = 100)			
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
Ostalo	154,22	165,78	162,69	167,17

	Indeksi (2015. = 100)			
	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4
Ostalo	170,84	180,96	189,95	189,84

	Indeksi (2015. = 100)	
	2025Q1	2025Q2
Ostalo	202,52	213,86

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025, www.dzs.hr)

3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLICA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELISTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 70979

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	D. SUTARIĆA, VALPOVO	, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	, ANTUNOVAC	, ANTUNOVAC	, ANTUNOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2818/4	903/18		903/17	903/15	903/14
6	K.O.	VALPOVO	ANTUNOVAC		ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	1972	2052	2103	2107	2211	2261
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1972	2052	2103	2107	2211	2261
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	2818/4	903/18	903/23	903/17	903/15	903/14
11	K.O.	VALPOVO	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	4;	2,8;	2,8;	2,8;	2,8;
		Kin max	3,2;	2,1;	2,1;	2,1;	2,1;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	4,82	9,61	25,00	9,85	12,84	18,75
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.10.2024	25.09.2024	07.04.2022	25.09.2024	03.03.2025	28.02.2025
18	CJENOVNI BLOK	VALPOVO - JUG - GOSPODARSKO	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC	GOSPODARSKA ZONA ANTUNOVAC, ANTUNOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	904/46	904/18		904/15
6	K.O.	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC		ANTUNOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	3220	2823	3346	1822
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3220	2823	3346	1822
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	904/45	904/18	904/12	904/15
11	K.O.	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC
12	NAMJENA	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,8;	2,8;	2,8;
		Kin max	2,1;	2,1;	2,1;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	15,00	25,00	10,10	16,47
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.11.2021	10.12.2024	05.07.2022	20.12.2024
18	CJENOVNI BLOK	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE	ANTUNOVAC - RECIKLAŽNO DVORIŠTE
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
7	k.č. 904/45 k.o. ANTUNOVAC	PREMA UGOVORU O KUPOPRODAJI NEKRETNINA JOŠ U PRODAJU IDU K.Č. BR. 905/45 POVRŠINE 3198 M2 ŠT O UKUPNO IZNOSI 6418 M2. SVE KATASTRARKE ČESTICE NALAZE SE U Z.K. UL OŠKU BROJ 3198.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUDERERA HANZIKE, VALPOVO odnosno na k.č. 2792/10 k.o. VALPOVO, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/25-01/267

URBROJ: 2158-16/44-25-2

OSIJEK, 28.11.2025.

IZRADIO
DAMIR C

DAMIR GLAVICA

Elektronički potpisan: 28.11.2025T09:47:03 (UTC:2025-11-28T08:47:03Z)
Provjeri: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: bf36b748-c64a-459b-a2a3-1e1ba5543f92

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplošno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_I ZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 64968

Za zaprimljeni zahtjev 88965 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUDERERA HANZIKE , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/70

URBROJ: 2189-08/17-25-2

VIROVITICA, 29.8.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN JEZERČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 88965	
Datum podnošenja zahtjeva: 19.8.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU ŽUPANIJE GDJE SE NALAZI PREDMETNA NEKRETNINA NEMA POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNU ŽUPANIJU. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI (VALPOVO 4) MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 67283

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ANTE STARČEVIĆA, PLETERNICA	ANTE STARČEVIĆA, PLETERNICA	, PLETERNICA	STAKLANSKA 2, LIPIK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2768	2783	2776/1,2776/2	972/2,972/3,972/4
6	K.O.	PLETERNICA	PLETERNICA	PLETERNICA,PLETERNICA	LIPIK,LIPIK,LIPIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	5035	5243	5698	6081
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	5035	5243	5698	6081
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	2768	2783	2776/2	972/4
11	K.O.	PLETERNICA	PLETERNICA	PLETERNICA	LIPIK
12	NAMJENA	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max	1,8;	1,8;	1,8;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	17,87	3,81	1,84	3,78
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.11.2023	12.06.2023	07.06.2022	02.09.2025
18	CIJENOVNI BLOK	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	LIPIK - GOSPODARSKO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 2776/2 k.o. PLETERNICA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATAstarske ČESTICE K.Č. BR. 2776/2 - 5499 I/2 ORANICA I K.Č. BR. 2776/1 - 159 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANE U ISTI ZK.U.L. 866 K.O. PLETERNICA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUDERERA HANZIKE, VALPOVO odnosno na k.č. 2792/10 k.o. VALPOVO, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/57

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

POŽEGA, 7.10.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - [ZG] groblje

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 89684	
Datum podnošenja zahtjeva: 29.8.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSavska ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, INFRASTRUKTURU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka : 67406

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, GORNJA VRBA	, GORNJA VRBA	, GORNJA VRBA	, GORNJA VRBA	, NOVA GRADIŠKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	38/14	38/34	38/33	39/16	888/22
6	K.O.	VRBA	GORNJA VRBA	GORNJA VRBA	GORNJA VRBA	PRVČA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	4277	3918	3786	5000	8193
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4277	3918	3786	5000	8193
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	38/14	38/34	38/33	39/16	888/22
11	K.O.	VRBA	VRBA	VRBA	VRBA	PRVČA
12	NAMJENA	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOREKCIJNT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,4;	2,4;	2,4;	2;
		Kin max	1,8;	1,8;	1,8;	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	45,10	6,80	7,00	30,88	4,92
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.07.2023	19.07.2022	14.07.2022	12.05.2022	12.01.2022
18	CIJENOVNI BLOK	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUĐERERA HANZIKE, VALPOVO odnosno na k.č. 2792/10 k.o. VALPOVO, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/92

URBROJ: 2178-03-02/3-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
KATICA BOŠNJAKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 7.10.2025.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorite, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 89685	
Datum podnošenja zahtjeva: 29.8.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 65021

Za zaprimljeni zahtjev 89686 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUDERFRA HANZIKE , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informativnog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/149

URBROJ: 2196-14-02-25-2

VUKOVAR, 1.9.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

u.z. koric



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 89686	
Datum podnošenja zahtjeva: 29.8.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 90708	
Datum podnošenja zahtjeva: 9.9.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 90709	
Datum podnošenja zahtjeva: 9.9.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM



OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 65681

Za zaprimljeni zahtjev **90710** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi IVANA FUDERERA HANZIKE , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poređenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-03/228

URBROJ: 2176-08/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

SISAK, 10.9.2025.

IVICA ŠOŠTARIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 90710	
Datum podnošenja zahtjeva: 9.9.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 2792/10
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 2792/10
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	IVANA FUDERERA HANZIKE
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	8.7.2025.
Dan kakvoće:	8.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	5243
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna 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 (tlični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	I-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	4
Površina:	5243
NAPOMENA	
PREDMET PROCJENE JE ZEMLJIŠTE NA KOJEM SE NALAZE ZGRADE IZGRAĐENE TEMELJEM PRAVA GRAĐENJA. ZGRADE NISU UKLJUČENE U PROCJENU ODNOSNO PROCJENJE SE SAMO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA. KAKO NA PODRUČJU PREDMETNE ŽUPANIJE NEMA DOVOLJNO POREDBENIH NEKRETNINA PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. U SLUČAJU NEDOVOLJNOG BROJA POREDBENIH NEKRETNINA U TRAŽENOM INDEKSU RAZVIJENOSTI MOLIM VAS PROŠIRITE PRETRAGU NA OSTATAK ŽUPANIJE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

Grad Valpovo

Primljeno: 29.12.2025.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
944-03/22-01/5	04	
Uruđbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
40	0	





REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

Procjeniteljsko povjerenstvo
za procjenu vrijednosti nekretnina
na području Osječko-baranjske županije



KLASA: 364-02/25-01/20

URBROJ: 2158-05-25-9

Osijek, 23. prosinca 2025.

Temeljem članka 12. stavak 1. podstavak 3., a u svezi članka 13. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, postupajući po zahtjevu Grada Valpova, o provjeri usklađenosti *novog* procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, donijelo je na 19. sjednici 22. prosinca 2025. godine

MIŠLJENJE

o usklađenosti *novog* procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, PE oznake PVN-25-56, od 2. prosinca 2025., k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Novi procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina, mr.sc. Tihomir Štefić, mag. ing. aedif., Delnička 2C, iz Osijeka, za Grad Valpovo, usklađen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Dana 5. prosinca 2025., (KLASA: 944-03/22-01/05; URBROJ: 2158-7-5-25-39, od 3. prosinca 2025.), Grad Valpovo, dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, zahtjev za mišljenje o usklađenosti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15.), (dalje u tekstu: Zakon), *novi* procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, PE oznake PVN-25-56, od 2. prosinca 2025., k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo, koji je izradio mr.sc. Tihomir Štefić, mag. ing. aedif., Delnička 2C, iz Osijeka, za Grad Valpovo.

Tijekom pregleda *novog* procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina, Procjeniteljsko povjerenstvo nije primijetilo nesukladnosti te je jednoglasno utvrdilo mišljenje da je procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Slijedom navedenog, Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije donijelo je mišljenje kao u izreci.

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

Davor Slivka



Dostaviti:

- Grad Valpovo
- Pismohrana

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA, na 8. sjednici koja je održana dana 26. ožujka 2026. 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, 05/25 i 18/25) 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

O D L U K U

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

I.

Gradsko vijeće Grada Valpova prihvaća Pismo namjere tvrtke **TEO-BELIŠĆE d.o.o. iz Belišća, Radnička 5, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, od 28. srpnja 2025. godine, za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, pod brojem ZK uloška: 4056, označeno kao k.č.br. 2792/10, Oznaka zemljišta: Ivana Fuderera Hanzike (GOSPODARSKO DVORIŠTE; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA; ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA), ukupne površine 5.243,00 m², u k.o. Valpovo te donosi **ODLUKU O RASPISIVANJU I NAČINU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA** (u daljnjem tekstu: Odluka).

II.

Građevinsko zemljište pobliže opisano u prethodnoj točki ove Odluke opterećeno je pravom građenja koje je osnovano u korist Nositelja prava građenja odnosno tvrtke **TEO-BELIŠĆE d.o.o. iz Belišća, Radnička 5, 31 551 Belišće, OIB: 40480660548**, sukladno zaključenom **UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-23-16, od 18. srpnja 2023. godine, a koji je ovjeren od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Pave Gagre iz Valpova, Trg kralja Tomislava 10, 31 550 Valpovo, pod poslovnim brojem: OV-4777/2023, od 21. kolovoza 2023. godine, u svrhu izgradnje proizvodnog pogona.

III.

U svrhu realizacije pravnog posla navedenog u točki I. 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 opterećenog pravom građenja u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IV.

Početna cijena građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže opisanog u točki I. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od **149.058,49 EUR (28,43 EUR/m²) uvećanom za iznos PDV-a od 25%, odnosno u ukupnom iznosu od 186.323,11 EUR** i to na temelju Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, oznake PVN- 25-56, od 02. prosinca 2025. godine, kojeg je izradio stalni sudski vještak za područje građevinarstva

i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441.

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 novog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, oznake PVN- 25-56, od 02. prosinca 2025. godine, k.č.br. 2792/10, k.o. Valpovo, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/20, URBROJ: 2158-05-25-9, od 23. prosinca 2025. godine.

Odabrani ponuditelj obvezuje se platiti Gradu Valpovu trošak izrade procjembenog elaborata u ukupnom iznosu od **625,00 EUR sa PDV-om**, sukladno Odluci Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/22-01/5, URBROJ: 2158-7-2-25-29, od 07. kolovoza 2025. godine.

V.

Gradsko vijeće Grada Valpova utvrđuje da Nositelj prava građenja pobliže opisan u točki II. ove Odluke ima pravo prvokupa po cijeni iznosa najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

VI.

Sastavni dio Javnog natječaja iz točke III. ove Odluke su 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 **OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UZ POVLAŠTENE NAKNADE (MJERA 1.)**.

VII.

U slučaju da je kupac zemljišta neka druga fizička ili pravna osoba, a ne nositelj prava građenja, na međusobne odnose novog vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koje reguliraju institut prava građenja.

VIII.

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

IX.

Kupoprodajni ugovor iz prethodne točke 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.

X.

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

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

KLASA: 944-03/22-01/5

URBROJ: 2158-7-1-26-47

Valpovo, 26. ožujka 2026. godine

Predsjednik Gradskog vijeća:

Igor Uranjek, v.r.

