



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

KLASA: 944-03/24-01/1

URBROJ: 2158-7-5-26-18

Valpovo, 05. srpnja 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 bročanom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-3, od 29. veljače 2024. godine, Gradonačelnik Grada Valpova donio je **ODLUKU O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA**, pod bročanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-7, od 21. ožujka 2024. godine, na temelju koje je kao najpovoljniji ponuditelj odabrana tvrtka pod nazivom **OLUK d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i graditeljstvo iz Branjinog Vrh, Svetog Križa 1, 31 301 Branjin Vrh, OIB: 89576110178** (u daljnjem tekstu: OLUK d.o.o.).

Sukladno navedenoj Odluci, GRAD VALPOVO, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 84382730327, u svojstvu Osnivača prava građenja i tvrtka pod nazivom OLUK d.o.o., u svojstvu Nositelja prava građenja, zaključili su **UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**, pod bročanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-9, od 25. ožujka 2024. godine, a koji je ovjeren od strane javnog bilježnika Pave Gagre iz Valpova, Trg kralja Tomislava 10, 31 550 Valpovo, pod poslovnim brojem: OV-2473/2024, od 27. ožujka 2024. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor).

Predmet Ugovora je građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Valpova označeno kao k.č.br. 2777/1, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 6.500,00 m², u k.o. Valpovo.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova iz prethodnog stavka osnovano je sa svrhom izgradnje proizvodnog pogona, prodajnog dijela, skladišnog i uredskog prostora, a u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova.

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.

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 Grad Valpovo i nositelj prava građenja zaključit će dodatak ugovora o pravu građenja kojim će se utvrditi vrijeme produženja rokova.

Visina godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrđena je u iznosu od 863,00 EUR bez PDV-a.

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 (navedene olakšice pripadaju u područje potpora male vrijednosti u smislu 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.).

Dana 09. travnja 2026. godine tvrtka **OLUK d.o.o.** dostavila je Gradu Valpovu Pismo namjere za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova upisanog u Bazu zemljišnih podataka Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 5380, označenog kao k.č.br. 2777/1, Adresa katastarske čestice / Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade: Kraljevci (ORANICA), ukupne površine 6.500 m², u k.o. Valpovo.

Uz navedeno pismo namjere dostavljena je i sljedeća dokumentacija:

1. Preslika Uporabne dozvole, koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0010, od 03. ožujka 2026. godine;
2. Potvrda o nepostojanju duga, koja je izdana od strane Službe za financije i proračun Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 402-01/26-01/13, URBROJ: 2158-7-07-26-19, od 08. travnja 2026. godine;
3. Izjava o izvršavanju Poslovnog plana, od 09. travnja 2026. godine.

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

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

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

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

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

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

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

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 okružja za razvoj i djelovanje gospodarskog sektora i dr.

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

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

S obzirom na to da se predmetno Pismo namjere tvrtke pod nazivom **OLUK d.o.o.** 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 29. siječnja 2026. godine uputio je nadležnom upravnom tijelu Grada Valpova Inicijativu za pokretanje postupka jednostavne nabave usluga pod nazivom Izrada elaborata tržišne vrijednosti osnivanja prava građenja na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Valpova u gospodarskim zonama.

Nastavno na završeni postupak javne nabave, 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 dokument pod nazivom **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA (PROCJEMENI ELABORAT)**, pod oznakom: PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine (u daljnjem tekstu: Procjembeni elaborati).

U predmetnom procjembenom elaboratu izražena je i tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova upisanog u Bazu zemljišnih podataka Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 5380, označenog kao k.č.br. 2777/1, Adresa katastarske čestice / Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade: Kraljevci (ORANICA), ukupne površine 6.500 m², u k.o. Valpovo, u ukupnom iznosu od **184.000,00 EUR**.

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, PE oznake PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/26-01/11, URBROJ: 2158-05-26-18, od 25. lipnja 2026. 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.

Nastavno na ranije citirane odredbe članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a sa ciljem raspisivanja i provedbe Javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova opterećenog pravom građenja, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova uputio je službeni dopis Službi za financije i proračun Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-5-26-15, od 01. srpnja 2026. godine, za dostavu očitovanja o nadležnom tijelu za stjecanje i otuđivanje predmetne nekretnine u vlasništvu Grada Valpova.

Dana 01. srpnja 2026. godine Služba za financije i proračun Grada Valpova dostavila je traženo očitovanje u kojem je izričito navedeno da su prihodi Grada Valpova (bez primitaka) zaključno s 31. prosincem 2025. godine iznosili ukupno 9.171.641,47 EUR x 0,5% = 45.858,21 EUR.

Iznos do kojeg gradonačelnik može samostalno odlučivati o kupnji, prodaji ili drugom raspolaganju imovinom je 45.858,21 EUR.

S obzirom na procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 184.000,00 EUR, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnine te drugom raspolaganju trebalo bi donijeti predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

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 01. srpnja 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 01. srpnja 2026. godine zaprimljeno je očitovanje od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: 942-0126-01/95, URBROJ: 2158-16/64-26-2, u kojem je navedeno da je za predmetnu katastarsku česticu podnesen zahtjev prijašnjeg vlasnika za povrat iste te da je za istu u cijelosti utvrđeno pravo na naknadu pravomoćnim rješenjem pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-943-01/02-01/17, URBROJ: 2158-15-03/2-12-104, od 21. ožujka 2012. godine.

Stručne službe Grada Valpova po službenoj dužnosti pribavili su i **POTVRDU O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA**, koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0012, od 03. travnja 2026. godine.

Sukladno navedenoj Potvrdi, **UPORABNA DOZVOLA** koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0010, od 03. ožujka 2026. godine, postala je pravomoćna s danom 19. ožujka 2026. godine.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova dana 03. srpnja 2026. godine održalo je devetnaestu (19) sjednicu pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-26-40, na kojoj je razmatralo dostavljenu dokumentaciju od strane tvrtke pod nazivom **OLUK d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i graditeljstvo iz Branjinog Vrh, Svetog Križa 1, 31 301 Branjin Vrh, OIB: 89576110178** te je 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 donijelo sljedeći zaključak:

1. Nositelj prava građenja ispunio je sve uvjete propisane **UGOVOROM O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-9, od 25. ožujka 2024. godine, odnosno na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova upisanom u Bazu zemljišnih podataka Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 5380, označenom kao k.č.br. 2777/1, Adresa katastarske čestice / Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade: Kraljevci (ORANICA), ukupne površine 6.500 m², u k.o. Valpovo, izgradio je objekt proizvodne namjene za koji je ishodaena Uporabna dozvola, koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0010, od 03. ožujka 2026. godine, kojom se dozvoljava uporaba za izgrađenu zgradu gospodarske namjene (proizvodno poslovna) 2.b. skupine, građevina za proizvodnju i prodaju podnih i zidnih lajsni.
Pravomoćnost navedene Uporabne dozvole utvrđena je uvidom u Potvrdu o pravomoćnosti Rješenja, koja je izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije, pod brojčanom oznakom KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0012, od 03. travnja 2026. 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 pod nazivom **OLUK 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 dokumentu pod nazivom **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA (PROCJEMBENI ELABORAT)**, pod oznakom: PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine, a koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomira Štefića, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441.

Nastavno na gore navedeno u privitku 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 Štalo, dipl.iur. (u daljnjem tekstu: Osnivač prava građenja) s jedne strane-----

I-----

OLUK d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i graditeljstvo iz Branjinog Vrh, Svetog Križa 1, 31 301 Branjin Vrh, OIB: 89576110178, kojeg zastupa direktor Darko Zovko (u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja), zaključili su sljedeći-----

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasne su i nesporno utvrđuju da je Osnivač prava građenja zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uloška: 3909, označene kao k.č.br. 2777/1, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 6.500,00 m², u k.o. Valpovo.-----

Članak 2.

Ovim se Ugovorom osniva pravo građenja na teret nekretnine upisane u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem Z.K. uloška: 3909, označene kao k.č.br. 2777/1, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 6.500,00 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 stavka 1. ovog članka pravom građenja u korist Nositelja prava građenja.-----

Članak 3.

Svrha osnivanja prava građenja na nekretnini iz prethodnog članka ovog Ugovora je izgradnja proizvodnog pogona, prodajnog dijela, skladišnog i uredskog prostora.-----

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

Zovko

[Signature]

[Signature]

razloga mora biti prihvaćeno od strane Grada Valpova.

U slučaju iz prethodnog stavka ove 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 863,00 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 dopijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dopijeca prve naknade, a koji počinje teći danom potpisa ovog Ugovora.

Naknada se uplaćuje na žiro-račun zakupodavca broj: 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, da na njemu ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Nositelja prava građenja.

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.

Članak 7.

Osnivač prava građenja suglasan je da se pravo građenja iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora upiše bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, Zemljišnoknjižni odjel, isto pravo uknjiži za korist i na ime Nositelja prava građenja uz istodoban upis prava građenja kao tereta na zemljištu opisanom člankom 1. ovog Ugovora.

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 dospelje 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 dospeljeća 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 dospelje naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Valpovu.

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

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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. 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.).

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.

Nositelj
građenja
naknadu
i naknadu
nekretn

Za vr
održ
i sl.

Str
u s
Va

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 nekretnina, 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) primjerak ostaje javnom bilježniku, dva (2) primjerka Nositelju prava građenja i jedan (1) primjerak Osnivaču prava građenja.

KLASA: 944-03/24-01/1

URBROJ: 2158-7-2-24-9

Valpovo, 25. ožujka 2024. godine

OSNIVAČ PRAVA GRAĐENJA



NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA



OLUK d.o.o.
za trgovinu, ugostiteljstvo
i graditeljstvo
Branjin Vrh, Svetog križa 1
MB: 1324861

Direktor:

Darko Zovko



Handwritten signature or mark at the bottom right corner.



Oluk d.o.o. 31301 Branjin Vrh, Sv. križa 1
OIB 89576110178

Prilog br. 3 Ponudi za javni natječaj za osnivanje prava građenja od 12.3.2024.

POSLOVNI PLAN izgradnje objekta veličine 3000 m² s IDEJNIM RJEŠENJEM

O nama:

Tvrtka **OLUK d.o.o.** osnovana je 1997. godine i bavi se proizvodnjom, sortiranjem i distribucijom proizvoda od drveta, metala i plastike koji se koriste u uređenju interijera. Tvrtka direktno posluje sa trgovcima i investitorima u segmentu građenja i opremanja kao što su: BAU centri, stovarišta građevnog materijala, saloni podnih obloga i sl. U Hrvatskoj izdvojeni partneri su nam: Pevex Sesvete, Vinkoprom Vinkovci, Građa Split, Era commerce Makarska, Izolirka Osijek itd. Također izvozimo proizvode u Bosnu i Hercegovinu, gdje su nam najveći kupci: OBI Sarajevo, FIS Vitez, Vokel Posušje, Pero Zenica itd. Trenutno posluje u vlastitom objektu na lokaciji Ulica svetog križa 1 u Branjinom Vrh, koji nam veličinom i izgledom ne zadovoljava potrebe te nas zbog nedostatka prostora koči u daljnjem razvoju i planovima. Iz navedenog razloga odlučili smo se na izgradnju novog proizvodno – skladišnog objekta koji bi bio u potpunosti primjeren trenutnim i budućim potrebama poslovanja tvrtke.

Svrha objekta:

Na predmetnoj lokaciji zemljišta Kraljevci veličine 6500 m² izgradio bi se proizvodno-skladišni centar koji bi se sastojao od: proizvodnog pogona, prodajnog djela, skladišnog i uredskog prostora ukupne veličine 3000m².

Ukupno: P = 3.000,00 m², od toga:

- Prodajni i pomoćni prostor P= 500 m²
- Uredski prostor P = 500 m²
- Skladišno proizvodni prostor P = 2.000,00 m²

Vrijednost investicije je 1.600.000,00 eura i financirala bi se iz vlastitih sredstava.

Troškovnik ulaganja:

TROŠKOVNIK

STRUKTURA TROŠKOVA INVESTICIJE (bez PDV-a)

NAMJENA	VLASTITA SREDSTVA		KREDITNA SREDSTVA		UKUPNA INVESTICIJA	
	(EUR)	(%)	(EUR)	(%)	(EUR)	(%)
Priprema projekta	2.500,00	0,2%	0,00	0,00	2.500,00	0,2%
Vrijednost zemljišta	1.600,00	0,1%	0,00	0,00	1.600,00	0,1%
Porez na promet nekretnina	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%
				0,00		
Projektna dokumentacija	30.000,00	1,9%	0,00	0,00	30.000,00	1,9%
Komunalni doprinos	3.000,00	0,2%	0,00	0,00	3.000,00	0,2%
Vodni doprinos	3.500,00	0,2%	0,00	0,00	3.500,00	0,2%
Priključci	20.000,00	1,3%	0,00	0,00	20.000,00	1,3%
				0,00		
Građenje	1.200.000,00	76,1%	0,00	0,00	1.200.000,00	76,1%
Montažna hala	280.000,00	17,8%		0,00	280.000,00	17,8%
Stručni nadzor	20.000,00	1,3%	0,00	0,00	20.000,00	1,3%
Konzalting	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%
Posredovanje i marketing	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%
				0,00		
Financijski nadzor	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%
Financiranje	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%
Uknjižba, uporabna dozvola	1.000,00	0,1%	0,00	0,00	1.000,00	0,1%
Oprema	15.000,00	1,0%	0,00	0,00	15.000,00	1,0%
UKUPNO:	1.576.600,00	100,0%	0,00	0,00	1.576.600,00	100,0%

Opis građevine:

Građevina predviđena za gradnju je montažna armirano-betonska građevina obložena i pokrivena termo panelima sa prednjim dijelom katnica.

- Prizemlje P=500 m² predviđeno za izložbeno-prodajni prostor s pomoćnim prostorijama
- Kat P=500 m² uredski prostor (uredi, prezentacijska sala i sanitarni čvorovi)
- Skladišno proizvodni dio P= 2.000 m²
- Manipulativni prostor (asfaltirani dio oko građevine) sa parkiralištem

Sadržaj objekta:

Objekt bi se sastojao od proizvodno - skladišnog dijela, izložbeno - prodajnog dijela, uredskog dijela i pomoćnih prostorija. Vršila bi se obrada i proizvodnja drvenih proizvoda te sortiranje, pakiranje i distribucija proizvoda iz segmenta proizvoda za uređenje interijera.

Vremenski plan izgradnje objekta:

- Tijekom 2024.godine projektiranje predmetne građevine te ishođenje svih potrebnih dozvola kako bi se moglo pristupiti gradnji
- Izgradnja predviđene građevina u roku od 1 godine od ishođenja kompletne potrebne dokumentacije i dozvola za građenje (2024/2025) te preseljenje poslovne djelatnosti u predviđenom roku (tijekom 2025.godine).

Specifikacija plana zapošljavanja:

Tvrtka trenutno ima 18 zaposlenih djelatnika, preseljenjem u novosagrađeni objekt predviđa se zapošljavanje do 5 novih djelatnika (kod zapošljavanja vodilo bi se računa da su osobe sa područja grada Valpova).

Branjin Vrh, 12.03.2024.

Oluk d.o.o.

Darko Zovko, direktor



za Irgovinu, ugostiteljstvo
i graditeljstvo
Branjin Vrh, Svetog križa 1
MB: 1324061

OPIS I GRAFIČKI PRIKAZ GRAĐEVINE

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE

Investitori:

OLUK d.o.o.,
Svetog Križa 1
31301 Branjin Vrh
OIB: 89576110178

Lokacija:

k.č.br. 2777/1, k.o. VALPOVO

Projektant:

Mate Pušić, dipl. ing. građ. G 3575

POSLOVNA KONTAKTNA INŽENJERSKA GRUPE IZPOSREDOVANJE
Mate Pušić
dipl. inženjer građ.
Ovlaštenost: 31.12.2024.

Valpovo, ožujak 2024.

SADRŽAJ

1. OPĆI DIO

- 1.1. Registracija tvrtke
- 1.2. Izvod iz katastarskog plana

2. TEHNIČKI DIO

- 2.1. Uvod
- 2.2. Osnovni podaci za izdavanje posebnih uvjetima i uvjeta priključenja
 - 2.2.1. Oblik, veličina i smještaj građevine na građevinskoj čestici
 - 2.2.2. Opis građevine
 - 2.2.3. Namjena građevine
 - 2.2.4. Priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu
- 2.3. Parkirališna mjesta
- 2.4. Priključenje na javnu prometnu površinu
- 2.5. Uredjenje čestice

3. GRAFIČKI PRILOZI

- 1. SITUACIJA
- 2. TLOCRT PRIZEMLJA
- 3. PRESJEK 1-1

IZVOR ING
Mate Pušić
dipl. ing. grad.
G 3575
Projektant:

Mate Pušić, dipl. ing. grad.

1. OPĆI DIO

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 14.09.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

030095960

OIB:

10991333843

EUID:

HRSR.030095960

TVRTKA:

- 4 IZVOR - ING d.o.o. za građenje, nadzor i projektiranje
4 IZVOR - ING d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 5 Valpovo (Grad Valpovo)
Ulica Josipa Jurja Škorpaičeva 5

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 7 izvor_ing@gmail.com

PRAVNI OSLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 6 * Djelatnost upravljanja projektom gradnje
3 * - Djelatnost eksploatacije (vađenje iz ležišta i oplemenjivanje) mineralnih sirovina
3 * - Proizvodnja piljenja grade i impregnacija drva
3 * - Proizvodnja furnira, šperploča, panel-ploča i sl.
3 * - Proizvodnja građevinske stolarije i elemenata
3 * - Proizvodnja ambalaze od drva
3 * - Proizvodnja ostalih proizvoda od drva, pluta, slame
3 * - Proizvodnja proizvoda od betona, gipsa i sl.
3 * - Pripremni radovi na gradilištu
3 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
3 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
3 * - Nadzor nad gradnjom
3 * - Iznajmljivanje građevinskih strojeva i opreme s rukovateljem
3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
3 * - Pružanje usluga smještaja
3 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
3 * - Djelatnost javnog prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
3 * - Prijevoz za vlastite potrebe

Izrađeno: 2023-09-14 14:25:14
Podaci od: 2023-09-14

2004
Stranica: 1 od 4

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 14.09.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 3 * - Prekrcaj tereta i skladištenje
- 3 * - Poslovanje nekretnostima
- 3 * - Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja
- 3 * - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 3 * - Računovodstveni poslovi
- 3 * - Kupnja i prodaja robe
- 3 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 3 * - Zastupanje inozemnih tvrtki

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 MATE PUŠIĆ, OIB: 95096571646
Ladimirevci, Iva Lole Ribara 28
- član društva

3 IVANA PUŠIĆ, OIB: 09460461105
Ladimirevci, Iva Lole Ribara 28
- član društva

GRUPA OVLAŠTENJE ZA ZASTUPANJE:

3 MATE PUŠIĆ, OIB: 95096571646
Ladimirevci, Iva Lole Ribara 28
- član uprave
- direktor, zastupa društvo samostalno, pojedinačno i ograničeno od 12.07.2013. godine

TEMELJNI KAPITAL:

3 2.640,00 eura

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor o osnivanju d.o.o. od 19.12.2007.g.
- 2 Odlukom o izmjeni društvenog ugovora od 15.07.2013. godine članovi društva mijenjaju temeljni akt od 19.12.2007. godine u preambuli, članak 2. koji se odnosi na tvrtku, članak 3. koji se odnosi na sjedište, članak 6. koji se odnosi na predmet poslovanja društva, članak 8. koji se odnosi na poslovne udjele, te Odlukom od 26.07.2013. godine mijenjaju temeljni akt u članak 6. koji se odnosi na predmet poslovanja društva.
- 3 Odlukom o izmjeni temeljnog akta dostavlja se u zbirku isprava.
- 4 Odlukom o izmjeni društvenog ugovora od 04.01.2017. godine članovi društva mijenjaju temeljni akt od 26.07.2013. godine u članku 2. (drugom) koji se odnosi na tvrtku društva.
- 5 Odlukom o izmjeni društvenog ugovora od 12.02.2018. godine članovi društva mijenjaju temeljni akt od 04.01.2017. godine u članku 8. (prvom) koji se odnosi na sjedište društva.
- 6 Odlukom o izmjeni društvenog ugovora od 09.01.2019. godine članovi

Izrađeno: 2023-09-14 14:05:34
Podaci od: 2023-09-14

0004
Stranica: 2 od 4

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 14.09.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

društva mijenjaju temeljni akt od 12.03.2018. godine u članku 6. (šestom) koji se odnosi na predmet poslovanja.

- 8 Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora o osnivanju d.o.o. od 23.8.2023. g. članovi društva izmijenili su Društveni ugovor o osnivanju d.o.o. u članku 6. (šestom) koji se odnosi na predmet poslovanja društva - djelatnosti, članku 7. (šestom) i članku 8. (osmom) koji se odnose na temeljni kapital i udio osnivača u njemu.

Promjene temeljnog kapitala:

- 8 Odlukom članova društva od 23.8.2023. g. usklađen je temeljni kapital sa eurima.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 26.04.23 2022 01.01.22 - 31.12.22 GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 8 * - Održavanje i popravak motornih vozila

Upise u glavnu knjigu proveli su:

PBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-07/1858-5	23.01.2008	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-16/2898-6	02.12.2010	Trgovački sud u Osijeku
0003 Tt-13/3239-4	01.08.2013	Trgovački sud u Osijeku
0004 Tt-13/214-2	12.01.2017	Trgovački sud u Osijeku
0005 Tt-18/1746-3	29.03.2018	Trgovački sud u Osijeku
0006 Tt-19/205-2	16.01.2019	Trgovački sud u Osijeku
0007 Tt-20/4009-2	04.08.2020	Trgovački sud u Osijeku
0008 Tt-23/6117-2	29.08.2023	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2009	elektronički upis
eu /	14.04.2010	elektronički upis
eu /	19.04.2011	elektronički upis
eu /	28.03.2012	elektronički upis
eu /	19.03.2013	elektronički upis
eu /	27.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	29.06.2016	elektronički upis
eu /	27.06.2017	elektronički upis
eu /	08.06.2018	elektronički upis
eu /	15.06.2019	elektronički upis
eu /	10.06.2020	elektronički upis

Izradeno: 2023-09-14 14:25:34
Podaci od: 2023-09-14

0004
Stranica: 3 od 4

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis
Datum: 14.09.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

Upise u glavnu knjigu provali su:

RBU Tr	Datum	Naziv suda
eu /	25.06.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis
eu /	26.04.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 29. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova ispijava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

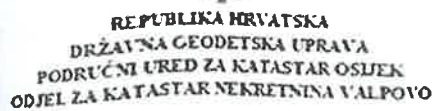
Broj zapisa: 00WQN-4USg9-uuTI1-gkVNR-01Ndf
Kontrolni broj: hzmAK-Sq1kd-luMzI-Jafm2

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identificiran prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost sadržaja i starje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađen: 2023-09-14 14:25:34
Podaci od: 2023-09-11

Stranica: 4 od 4

LUK d.o.o.
NE

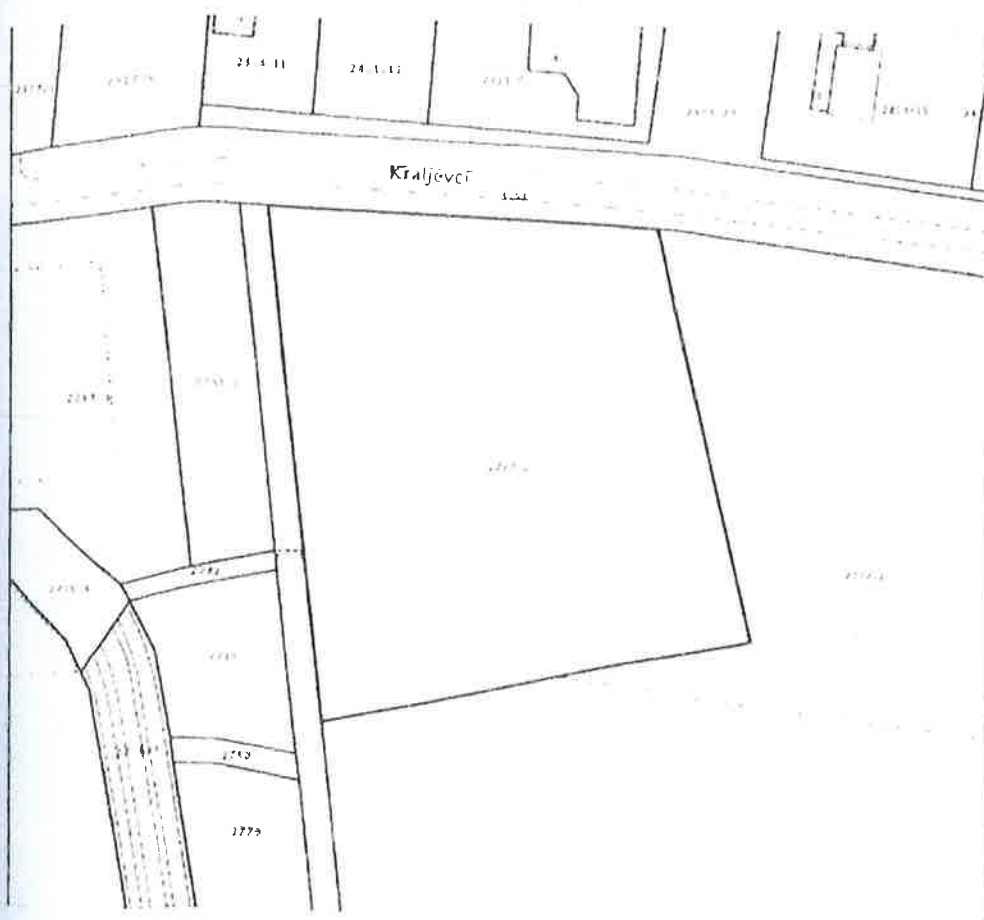


Ko VALPOVO
k č br 2777-1

Stanje na dan: 11.03.2024.
OSS evidencijski broj: 700070/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1 1000
Laneno mjerilo 1 1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16) te Uredbi o načinu upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 92/21) upravna pristojba po Tar. Br. 1 ne naplaćuje se

Kontrolni broj: 224874d37d77e53



2. TEHNIČKI DIO

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE

2.1. UVOD

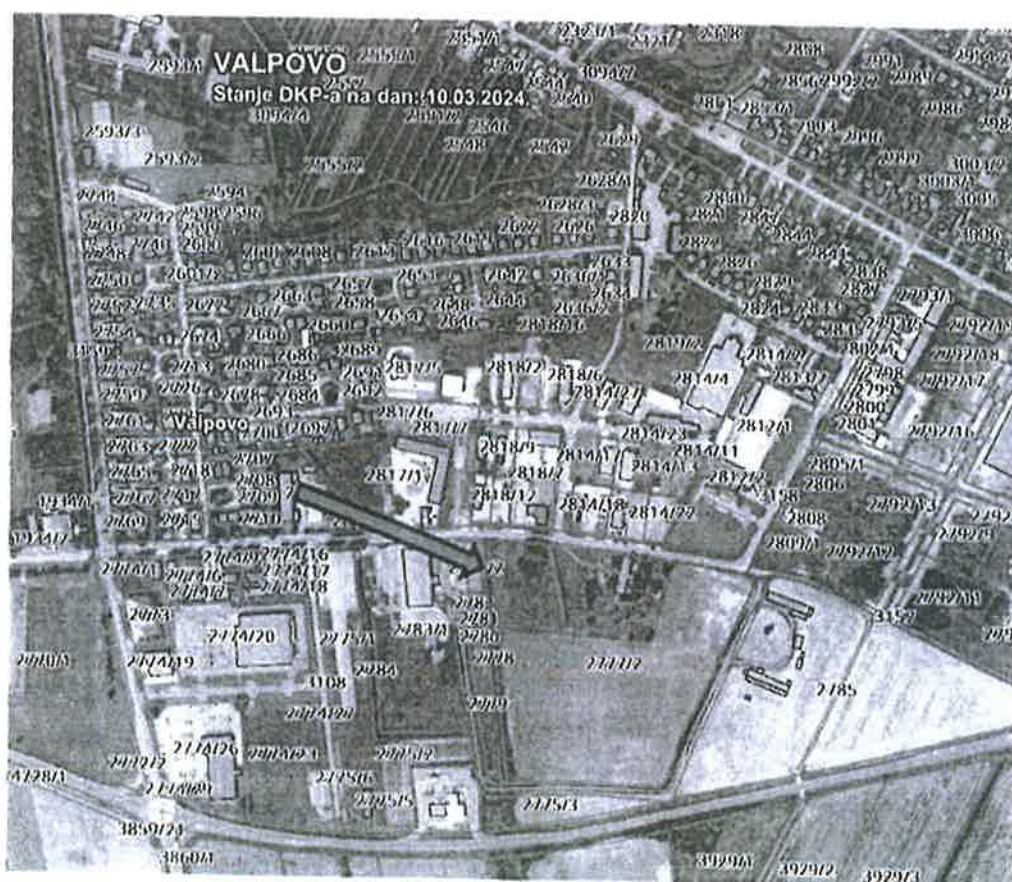
Predmetna čestica k.č.br 2777/1; ko Valpovo nalazi se u Valpovu, ulica Kraljevci.

Čestica je izdužena u smjeru sjever-jug, veličina čestice iznosi 6500m² i ovim projektom neće se mijenjati ni oblik ni veličina čestice.

Planirana je gradnja građevine u kojoj bi se nalazio izložbeno prodajni dio, uredski dio te skladišno proizvodni dio.

Unutar građevine vršila bi se obrada i proizvodnja drvenih proizvoda te pakiranje i distribucija.

Unutar građevine neće dolaziti do proces koji će štetno utjecati na okoliš.

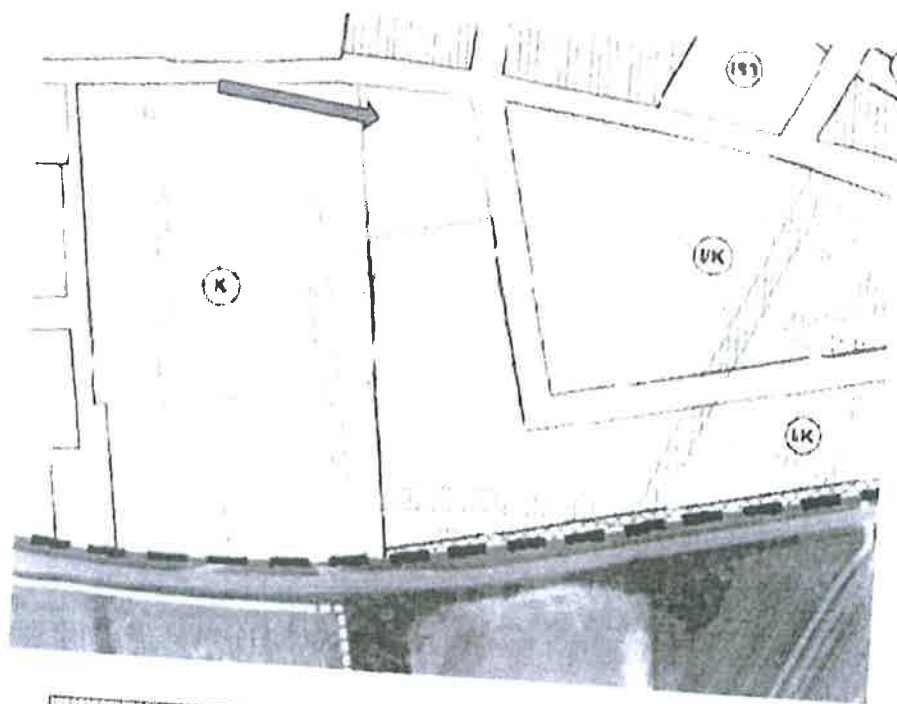


Lokacija čestice

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE

2.2.3. Namjena građevine

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO - POSLOVNA

Sukladno UPU Grada Valpova ("Službeni glasnik Grada Valpova" broj 11a/03., 8/10., 8/11.- ispr., 4/14., 10/14., 8/15., 6/20. 8/20. - pročišćeni tekst, 7/22. i 8A/22.-pročišćeni tekst) predmetna čestica nalazi se u zoni gospodarske namjene, proizvodno-poslovne namjene (I/K)

U zoni gospodarske proizvodno- poslovne namjene moguća je gradnja građevina industrijske, zanatske , uslužne i trgovačke namjene.

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE

2.2.4. Priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu**Vodoopskrbni sustav**

Predmetna građevina planira se priključiti na javnu vodovodnu mrežu novim spojnim vodom na postojeći javni vodovod radi opskrbe sanitarnom i protupožarnom vodom.

U građevini se u svrhu protupožarne zaštite planira unutarnja hidrantska mreža.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja sanitarno-fekalnih otpadnih voda -izvest će se priključenje na javni sustav odvodnje preko novog priključka i novog kontrolnog okna.

Oborinska odvodnja sa manipulativne površine na predmetnoj čestici odvesti će se u oborinski kanal smještenom na k.č.br. 2778, k.o.Valpovo. Prije ispuštanja u kanal oborinske vode će se tretirati u separatoru lakih tekućina.

Čiste oborinske vode sa krova građevine odvodit će se putem vertikalnih oluka niz fasadnu oblogu do horizontalnog cjevovoda položenog u zemlji te će se voda poprečnim padom usmjeriti prema oborinskom kanalu smještenom na k.č.br. 2778, k.o.Valpovo.

Oborinske vode sa građevine ne miješaju se s oborinskim vodama sa internih prometnih površina te nisu onečišćene i kao takve nemaju nepovoljan utjecaj na okoliš.

Elektroinstalacije

Priključak na elektroinstalacije izvesti će se prema uvjetima HEP-a.

Strojarske instalacije**Plinski priključak**

Za potrebe grijanja zgrade planira se izvedba novog plinskog priključka prema uvjetima nadležnog distributera prirodnog plina.

Grijanje

Planirano je grijanje pomoću dizalica topline.

Hlađenje

Za potrebe hlađenja će se koristiti sustav dizalica topline zrak-zrak.

Ventilacija

Predviđeno je prirodno provjetravanje prostorija koje imaju otvore, te prisilna ventilacija pomoću odsisnih ventilatora unutar prostor gdje prirodno provjetravanje nije moguće.

GRADNJA GOSPODARSKE GRAĐEVINE POSLOVNO-PROIZVODNE NAMJENE

2.3. Priključenje na javnu prometnu površinu

Predmetna čestica nema direktan prilaz na javnoprometnu površinu, na kčbr 3158; ko Valpovo, u naravi ulica, vlasnik Grad Vapovo, te je potrebno izvesti novi kolni prilaz širine cca 10m.

2.4. Parkirališna mjesta

Prema UPU grada Valpova potrebno je osigurati za:

- proizvodnu namjenu 8 PGM na 1.000m^2 bruto izgrađene površine
- poslovnu namjenu 20 PGM na 1.000m^2 bruto izgrađene površine

Sveukupno poslovne namjene 1.000m^2 i proizvodne 2.000m^2

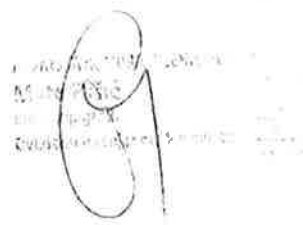
Projektirano je 26 parkirališnih mjesta od toga 2 PM za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

2.5. Uređenje čestice

Česticu i okoliš dovesti u tehnički ispravno stanje prije početka korištenja građevine. Ograde se mogu postaviti tako da ne ometaju susjedne čestice, a moguće ih je smjestiti na vlastitoj parceli prema međi susjednih građevinskih čestica.

Projektant:

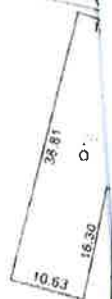
Mate Pušić, dipl. ing. građ.



3. GRAFIČKI PRILOZI

- ① Društveno vlasništvo-korisnik KOMBINAT
ĐURO SALAJ-OOOR POLJOPRIVREDA-RJ
RATARSTVO Valpovo, Kraljevci 1

- ② Grad Valpovo - javno dobro u
općoj uporabi, Valpovo, M.Gupca 32



Grad Valpovo, Valpovo,
Matije Gupca 32

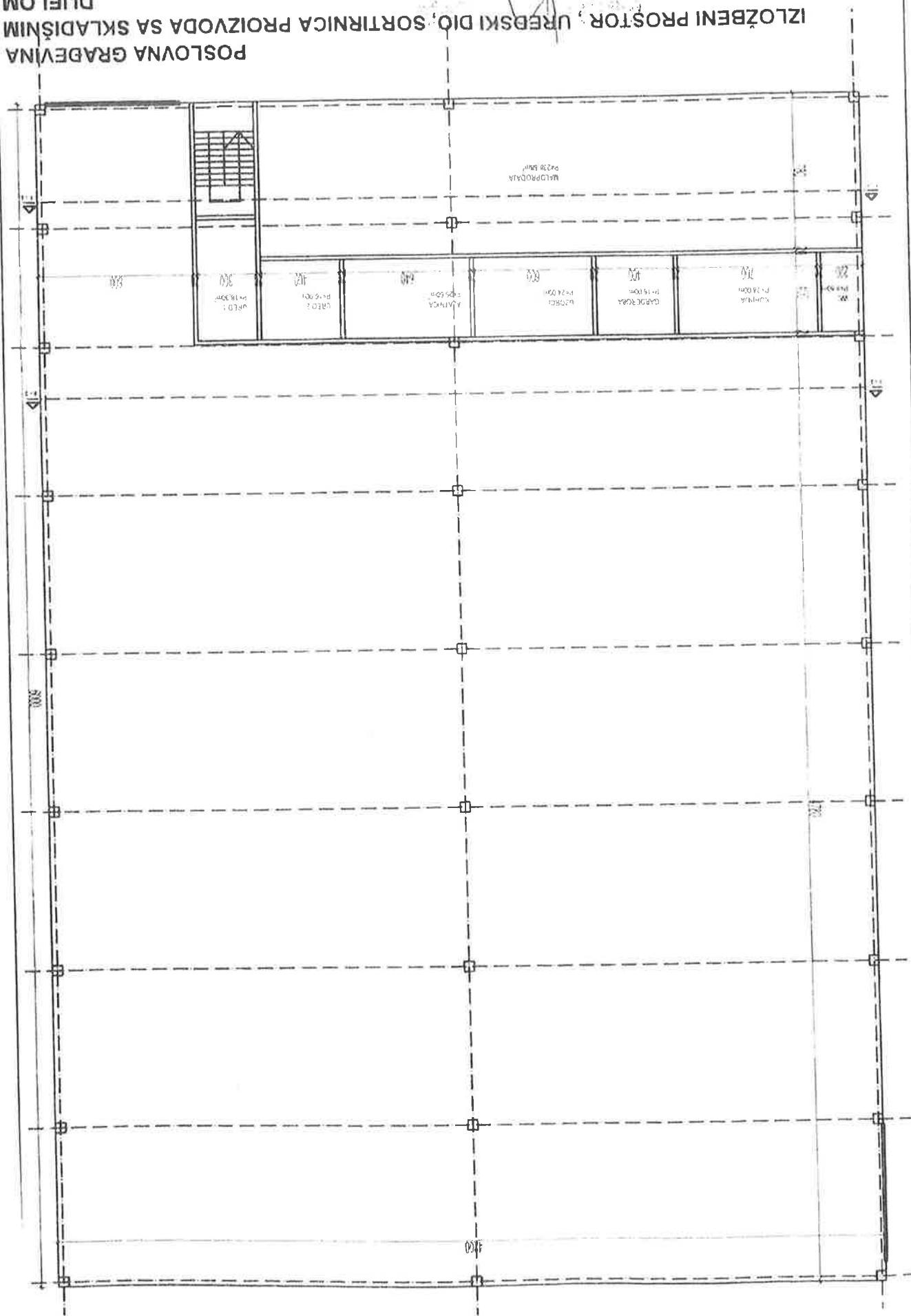
- ☐ POSLOVNA GRAĐEVINA
☐ INTERNA PROMETNICA
☒ ZELENA POVRŠINA

Grad Valpovo, Valpovo,
Matije Gupca 32

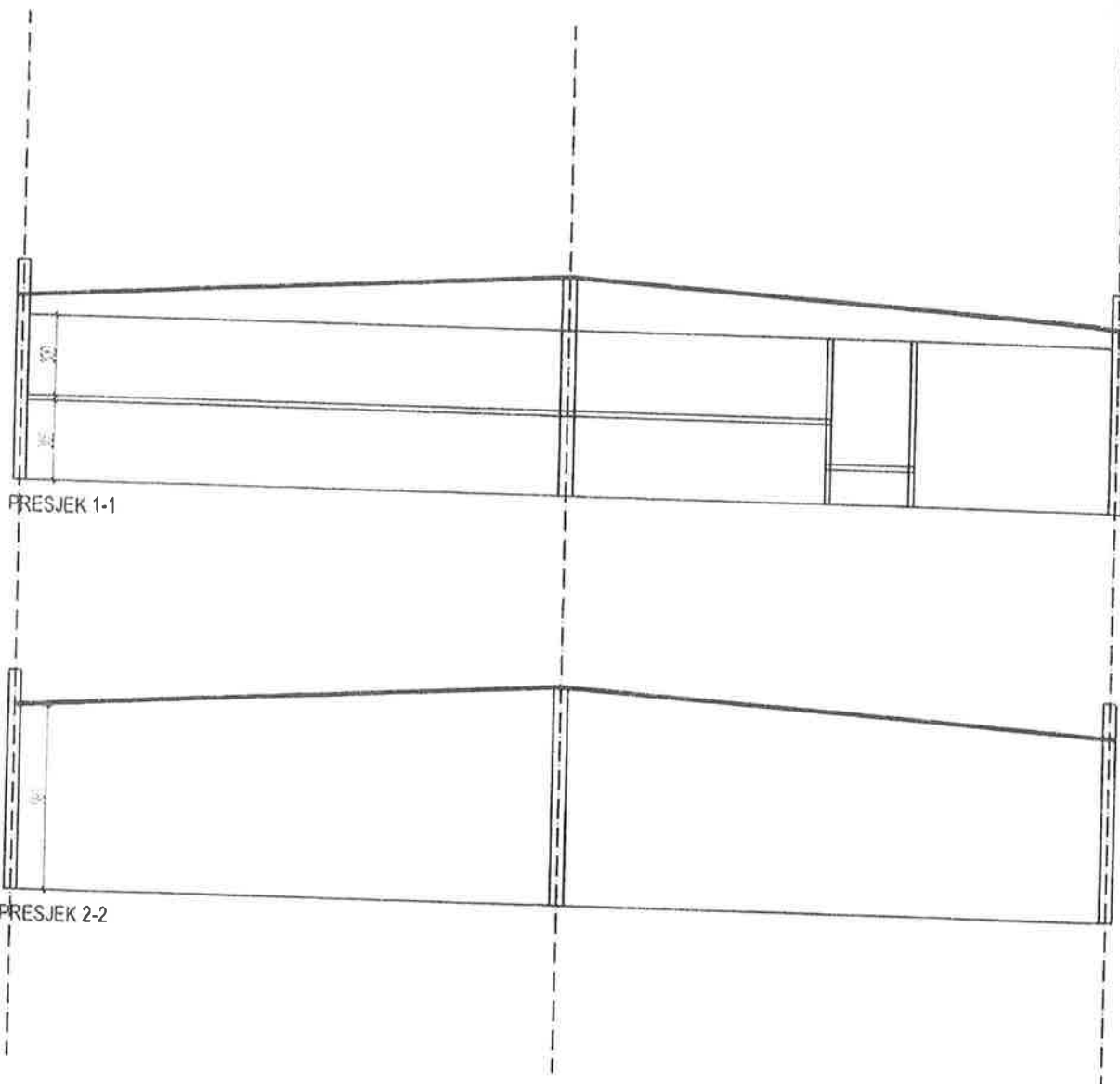
POSLOVNA GRAĐEVINA
IZLOŽBENI PROSTOR , UREDSKI DIO, SORTIRNICA PROIZVODA SA SKLADIŠNIM
DIJELOM
kčbr 2777/1; ko Valpovo
SITUACIJA
MJ 1:1000

POSLOVNA GRAĐEVINA
IZVODA SA SKLADIŠNIM
DIJELOM
kčbr 2777/1; ko Valpovo
SITUACIJA
MJ 1:1000

POSLOVNA GRADEVINA
ZVODA SA SKLADIŠNIM
DIELOM
kčbr 2777/1; ko Valpovo
TLOCRT PRIZEMLJA
MJ 1:250



63
16.30
38.81
0.



PRESJEK 1-1

PRESJEK 2-2

POSLOVNA GRAĐEVINA
 IZLOŽBENI PROSTOR , UREDSKI DIO, SORTIRNICA PROIZVODA SA SKLADIŠNIM
 DIJELOM
 kčbr 2777/1; ko Valpovo
 PRESJECI
 MJ 1:250



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Pavao Gagro

Valpovo, Trg kralja Tomislava 10

Poslovni broj: OV-2473/2024

Ja, javni bilježnik **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, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 68**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 118076135 PP Belišće,

OLUK d.o.o., MBS 030056070, OIB 89576110178, Branjin Vrh, Svetog Križa 1, zastupano po članu uprave, direktoru **DARKO ZOVKO, OIB 00007384997, OSIJEK, ULICA KESTENOVA 72**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 111155567 PU Osječko-baranjska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o osnivanju prava građenja, Klasa: 944-03/24-01/1, Urbroj: 2158-7-2-24-9 od 25.03.2024. 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 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 33,25 eur uvećana za PDV u iznosu od 8,31 eur.

Valpovo, 27.03.2024.



EVINA
IŠNIM
ELOM
Ipovo
SJECI
1:250



Grad Valpovo

Primljeno: 09.04.2026.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
944-03/24-01/1	04	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
13	0	



Marko Vuksanic

Pošiljatelj: Maja Zovko <m.zovko@oluk.hr>
Poslano: 9. travnja 2026. 12:41
Prima: Marko Vuksanic
Kopija: Vjekoslav Zovko; Darko Zovko
Predmet: Pismo namjere za kupovinom zemljišta
Privici: Pismo namjere.pdf; potvrda o dugu.pdf; Uporabna dozvola Oluk.pdf

Poštovani,

u vezi raspolaganjem građevinskim zemljištem u vlasništvu grada Valpova označenim kao k.č.br. 2777/1 u k.o. Valpovo, ovime vam izražavamo namjeru za kupnjom navedenog zemljišta.

U tu svrhu u prilogu šaljem slijedeće dokumente:

1. Pismo namjere za kupovinom zemljišta
2. Izjavu o izvršenju poslovnog plana
3. Uporabnu dozvolu
4. Potvrdu o nepostojanju duga

Molimo vaše očitovanje.

Ukoliko su potrebne dodatne informacije slobodno se obratite.

--

Best regards,
Srdačan pozdrav,

Maja Zovko
+385 98 163 0645

Oluk doo
Branjin Vrh
Croatia
www.oluk.hr

Oluk d.o.o.
Svetog križa 1
31300 Branjin Vrh
Hvatska
OIB: 89576110178
IBAN: HR4924020061100465019



GRAD VALPOVO

M.Gupca 32

31550 Valpovo

Predmet: Pismo namjere za kupovinom građevinskog zemljišta

Ovime putem podnosimo pismo namjere za kupovinom građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja od 25.3.2024. pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-9.

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 3909, označenoj kao k.č.br. 2777/1, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 6.500 m², u k.o. Valpovo na rok od dvije godine.

U zadanom roku od dvije godine izgrađen je gospodarski objekt te je u roku pribavljena i uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0010.

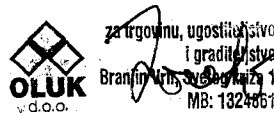
Molimo naslov da se očituje o našem pismu namjere.

Kao prilog ovom pismu namjere dostavljamo slijedeće dokumente:

1. Pravomoćnu uporabnu dozvolu
2. Potvrdu Službe za financije i proračun Grada Valpova
3. Izjavu o izvršavanju Poslovnog plana

U Branjinom Vrh, 9.4.2026.

Vjekoslav Zovko, direktor



Oluk d.o.o.
Svetog križa 1
31300 Branjin Vrh
Hvatska
OIB: 89576110178
IBAN: HR4924020061100465019



GRAD VALPOVO

M.Gupca 32

31550 Valpovo

Predmet: Izjava o izvršavanju poslovnog plana

Sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja od 25.3.2024. pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-9., 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 3909, označenoj kao k.č.br. 2777/1, Oznaka zemljišta: Oranica Kraljevci, površine 6.500 m², u k.o. Valpovo.

Sukladno navedenom Ugovoru, u roku od dvije godine od potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja izgrađena je gospodarska zgrada namjene proizvodno-uslužne djelatnosti za proizvodnju i prodaju podnih i zidnih lajsni.

Dana 3.3.2026. godine dobili smo i Uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022, URBROJ: 2158-16/10-26-0010., čime smo ispunili zahtjev da se objekat izgradi u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Površina izgrađene zgrade je cca 2500 m² i sastoji se većim dijelom od proizvodno-skladišnog prostora, te manjim dijelom od ureda i zajedničkih prostorija, te prodajno-izložbenog prostora.

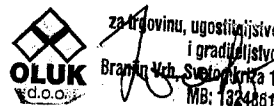
Cijela investicija financirala se iz vlastitih sredstava, a nije premašila plan od predviđenih 1.600.000 €.

U trenutku potpisivanja Ugovora imali smo 17 zaposlenih djelatnika, a trenutno imamo zaposlenih 20 djelatnika od planiranih 24 kada se preselimo sa sadašnje adrese u Branjinom Vrh (Beli Manastir) i sve stavimo u punu funkciju.

Kod novih zaposlenih djelatnika voditi ćemo računa da budu s područja grada Valpova, a moramo napomenuti da je naša projekcija da će u roku do 2 godine od preseljenja oko 50% ili više već zaposlenih djelatnika s područja Baranje biti postupno zamijenjeno djelatnicima s područja grada Valpova zbog udaljenosti od mjesta stanovanja.

U Branjinom Vrh, 9.4.2026.

Vjekoslav Zovko, direktor





REPUBLIKA HRVATSKA
Osječko-baranjska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove

KLASA: UP/I-361-05/26-01/000022

URBROJ: 2158-16/10-26-0010

Valpovo, 03.03.2026.

DENIS HUMER



Elektronički potpisan: 03.03.2026T13:50:53 (UTC:2026-03-03T12:50:53Z)

ELECTRONICALLY SIGNED

Provjera: <https://esign.certilla.com/provjera>

VERIFICATION

Broj zapisa: 0147da7d-7d59-4bb1-a2f1-c676cfe18a0f

RECORD ID

Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno
uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Valpovo



Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, na temelju članka 52. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 155/25), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor, OLUK d.o.o., OIB: 89576110178, Branjin Vrh, Svetog Križa 1, HR-31301 Branjin Vrh, donosi

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba za:

- izgrađenu zgradu gospodarske namjene (proizvodno poslovna), 2.b skupine, građevina za proizvodnju i prodaju podnih i zidnih lajsni

na kčbr. 2777/1, K.O. VALPOVO (Valpovo), lokacija; Valpovo, Kraljevci, za koju je izdan izvršan akt za građenje:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000439, URBROJ: 2158-16/41-24-0021 od 26.07.2024., izvršno 20.08.2024., pravomoćna 20.08.2024. godine.
- Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/25-01/000803, URBROJ: 2158-16/10-26-0014 od 21.01.2026., izvršno 21.01.2026., pravomoćno 21.01.2026. godine.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, OLUK d.o.o., OIB: 89576110178, Branjin Vrh, Svetog Križa 1, HR-31301 Branjin Vrh, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 10.02.2026. izdavanje uporabne dozvole.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 95. Zakona o gradnji.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 102. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 590,63 eura na račun broj HR34 2390 0011 8000 1400 0 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine broj 156/22).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22 i 130/25) plaćena je u iznosu 9,29 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 korisničkog pretinca
 - OLUK d.o.o.
Branjin Vrh, Svetog Križa 1, HR-31301 Branjin Vrh

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - Državna geodetska uprava, PUK Osijek, Odjel za katastar nekretnina Valpovo
Valpovo, Ulica kralja Petra Krešimira IV 1-31550 Valpovo





REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
Služba za financije i proračun

KLASA: 402-01/26-01/13

URBROJ: 2158-7-07-26-19

Valpovo, 08. travnja 2026. godine

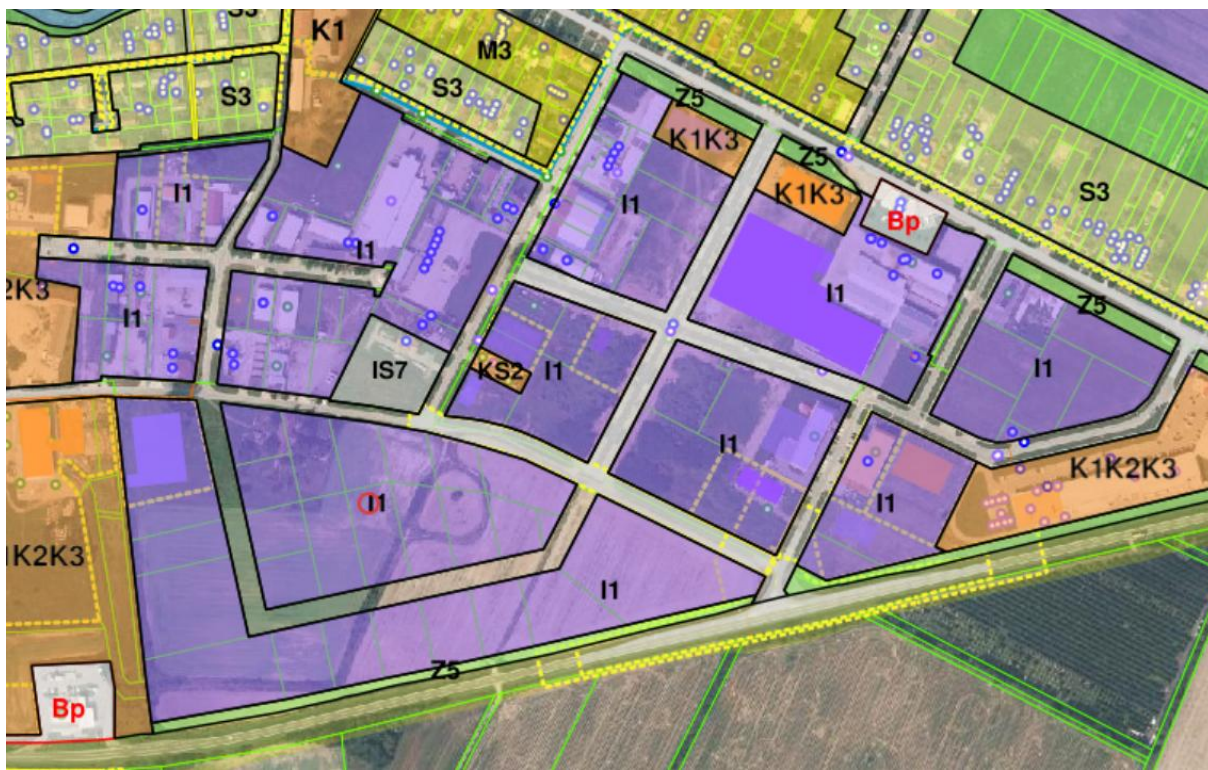
Potvrda o nepostojanju duga

Potvrđujemo da OLUK D.O.O., OIB:89576110178, Svetog križa 1, Branjin Vrh, 31 301 Branjin Vrh na dan 08. travnja 2026. godine nema dugovanja prema proračunu Grada Valpova po bilo kojoj osnovi.



Pročelnica Službe za financije i proračun:
Višnja Mihaljević, mag. oec.





NARUČITELJ:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
VLASNIK:	GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, Matije Gupca 32, Valpovo
SVRHA:	Osnivanje prava građenja
NEKRETNINA:	Građevinska zemljišta
LOKACIJA:	Zona malog gospodarstva I, II i III te Zona gospodarsko poslovne namjene K-VI uz obilaznicu Valpova, Valpovo Više k.č.br. k.o. Valpovo
OZN. ELABORATA:	PVN-26-17-3
MJESTO I DATUM:	Osijek, 22.04.2026. godine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA (PROCJEMBENI ELABORAT)

VJEŽBENIK:

dr. sc. Dino Obradović, mag.ing.aedif., univ.mag.oec.

PROCJENITELJ:



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	9
2.3.1.	KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	13
2.4.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	29
2.5.	PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE	30
2.6.	IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI	34
2.7.	ZAKLJUČAK	63
3.	PRILOZI	65
3.1.	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	65
3.2.	IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	77
3.3.	INDEKSI CIJENA	86
3.4.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	87

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

(„2. imenovanje“)

2 transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/757, URBROJ: 514-03-03-02-02-24-05 od 25. studenog 2024. Uvjeti za obavljanje poslova vještačenja od strane pravnih osoba propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura. Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja, dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještacom za područje za koje se traži odobrenje. U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku. Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečta pohraniti u ovom Ministarstvu. Uputa o pravnom lječu: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku 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. MINISTAR Davor Habišjan DOSTAVITI: 1. NOVOPROJEKT d.o.o. za građenje i trgovinu, Osijek, Delnička ulica 2C - n/r Tihomira Štefća 2. Pismoizdava-ovdje. 514UP1710032601775	REPUBLICA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE KLASA: UP/I-710-03/26-01/77 URBROJ: 514-03-04-02/02-26-05 Zagreb, 9. ožujka 2026. 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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe NOVOPROJEKT d.o.o. za građenje i trgovinu, Osijek, Delnička ulica 2C, OIB: 97370974218, koji je u svojstvu osobe ovlaštena za zastupanje podnio Tihomir Štefć iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi RJEŠENJE I. Pravnoj osobi NOVOPROJEKT d.o.o. za građenje i trgovinu, Osijek, Delnička ulica 2C, OIB: 97370974218, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina. II. Poslove vještačenja iz točke I. izreke ovog rješenja obavljat će zaposleni stalni sudski vještak m.r. sc. Tihomir Štefć, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještacom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/757, URBROJ: 514-03-03-02-02-24-05 od 25. studenog 2024. III. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva. Obrazloženje Tihomir Štefć iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe NOVOPROJEKT d.o.o. za građenje i trgovinu, Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za m.r. sc. Tihomira Štefća, magistra inženjera građevinarstva iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještacom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne 514UP1710032601775
---	--

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

Osijek, 22.04.2026. 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)
- Urbanistički plan uređenja grada Valpovo (Službeni glasnik Grada Valpova broj 11A/03, 08/10, 08/11-ispravak, 04/14, 10/14, 08/15, 06/20, 08/20-pročišćeni tekst, 03/22, 07/22, 08A/22-pročišćeni tekst i 16/25)
- Urbanistički plan uređenja naselja Petrijevci (Službeni glasnik Općine Petrijevci broj 6/04, 6/08, 7/18, 4/19-pročišćeni tekst i 7/21-ispravak, 6/22, 7/22-pročišćeni tekst i 11/25.)
- Prostorni plan uređenja Grada Našica (Službeni glasnik Grada Našica broj 11/06, 2/10, 8/15, 8/17, 1/18-pročišćeni tekst, 10/21, 1/22-pročišćeni tekst, 8/23 i 9/23-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja Industrijske zone Donji Miholjac (Službeni glasnik Grada Donji Miholjac broj 6/07, 8/15, 12/15, 6/20-pročišćeni tekst i 1/26)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (<https://dzs.gov.hr>)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2023. do 2025. godine (<https://www.obz.hr>)
- Strategija razvoja Grada Valpova 2015. - 2020., Valpovo, listopad 2015., https://valpovo.hr/wp-content/uploads/2017/07/Strategija_Valpovo_2015-2020.pdf, 26.03.2026.
- Statut Grada Valpova, Službeni glasnik Grada Valpova, broj 12, 23. prosinca 2022., <https://valpovo.hr/wp-content/uploads/2023/01/STATUT-GRADA-VALPOVA-2022.pdf>, 26.03.2026.

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja na građevinskim zemljištima u Zoni malog gospodarstva I, II i III te Zona gospodarsko poslovne namjene K-VI uz obilaznicu Valpova, Valpovo, smještenim uz obilaznicu grada Valpova i koje dijele područje grada od obilaznice. Riječ je o neizgrađenim zemljištima koja su trenutno uređena i održavana kao zelene površine. U zemljišnim knjigama i posjedovnim listovima pretežno je navedeno je kako je sadašnji način uporabe zemljišta oranica ili livada što odgovara stvarnom stanju na terenu. Na nekim česticama je upisano pravo građenja, ishoda je građevinska dozvola, ali se procjena zasniva na početnom stanju koje se sastoji od čiste čestice na kojoj se može početi gradnja. Pravo građenja osniva se na razdoblje od 5 godina, koje ujedno predstavlja i rok za revalorizaciju. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnim česticama, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA NAMJENA I1.

2.2. ZADATAK I SVRHA

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

ZADATAK



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

KLASA: 940-01/26-01/1

URBROJ: 2158-7-5-26-5

Valpovo, 20. ožujka 2026. godine

NOVOprojekt d.o.o.

Delnička 2c

31 000 Osijek

PREDMET: IZRADA ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA
NA NEKRETNINAMA KOJE SU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA U
GOSPODARSKIM ZONAMA
- dostavlja se zadatak za izradu procjemenih elaborata.

Poštovani,

Nastavno na Odluku Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 406-03/26-01/7, URBROJ: 2158-7-2-26-3, od 09. veljače 2026. godine, o prihvatu ponude tvrtke NOVOprojekt d.o.o., Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 97370974218, od 09. veljače 2026. godine, ovim putem Vas molimo za izradu procjemenih elaborata tržišne vrijednosti osnivanja prava građenja na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Valpova u gospodarskim zonama. Popis nekretnina naveden je u tablicama koje se nalaze u prilogu ovog dopisa.

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

Molimo Vas da predmetne elabore izradite u roku od petnaest (15) dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 20. ožujka 2026. godine.

S poštovanjem,

PROČELNIK:

Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA I VALPOVO
NAMJENA	II – PROIZVODNA NAMJENA K1 – POSLOVNA NAMJENA – USLUŽNA K2 – POSLOVNA NAMJENA – VELIKI TRGOVAČKI CENTAR K3 – POSLOVNA NAMJENA – LOGISTIČKO-DISTRIBUCIJSKI CENTAR
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2817/6 (K1 K2 K3) - k.č.br. 2817/7 (II) - k.č.br. 2817/8 (II) - k.č.br. 2817/9 (II)

NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA II VALPOVO
NAMJENA	II – PROIZVODNA NAMJENA
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2792/9 - k.č.br. 2792/10 - k.č.br. 2792/11 - k.č.br. 2792/12 - k.č.br. 2792/13 - k.č.br. 2792/14 - k.č.br. 2792/16 - k.č.br. 2792/17 - k.č.br. 2792/18 - k.č.br. 2806 - k.č.br. 2807 - k.č.br. 2809/1

NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA MALOG GOSPODARSTVA III VALPOVO
NAMJENA	II – PROIZVODNA NAMJENA
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2777/1 - k.č.br. 4814 - k.č.br. 4815 - k.č.br. 4816 - k.č.br. 4817 - k.č.br. 4818 - k.č.br. 4819 - k.č.br. 4820 - k.č.br. 4821 - k.č.br. 4822 - k.č.br. 4823 - k.č.br. 4824 - k.č.br. 4825 - k.č.br. 4826 - k.č.br. 4827 - k.č.br. 4828 - k.č.br. 4829 - k.č.br. 4830 - k.č.br. 4831 - k.č.br. 4832 - k.č.br. 4833 - k.č.br. 4834 - k.č.br. 4835 - k.č.br. 4836 - k.č.br. 4837 - k.č.br. 4854 - k.č.br. 4855

NAZIV GOSPODARSKE ZONE	ZONA GOSPODARSKO POSLOVNE NAMJENE K-VI UZ OBILAZNICU VALPOVA
NAMJENA	II – PROIZVODNA NAMJENA
KATASTARSKE ČESTICE	k.o. Valpovo: - k.č.br. 2787/7 - k.č.br. 2787/10 - k.č.br. 2787/11 - k.č.br. 2789/6 - k.č.br. 2789/7 - k.č.br. 2789/9 - k.č.br. 2789/10 - k.č.br. 2789/11

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina određuje se u svrhu uspostavljanja prava građenja. Trenutno stanje predmetnih nekretnina vidljivo je iz priloženih dokumenata i slika u fotodokumentaciji koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 20.03.2026. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti dan i to 20.03.2026. godine.

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

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

Osnovica za vrednovanje 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:

Grad Valpovo nalazi se u Osječko-baranjskoj županiji, u njezinu sjeverozapadnom dijelu, u blizini hrvatsko-mađarske granice. Područje Grada Valpova graniči s Gradom Belišćem te općinama Petlovcem, Jagodnjakom, Marijancima, Petrijevcima, Bizovcem, Koškom i Magadenovcem. Valpovo je smješteno u blizini manjih gradova - Belišća, Belog Manastira, Donjeg Miholjca, Našica i Đakova - te se oslanja na Osijek kao glavno središte županije. Ovo područje razvilo se kao policentrična urbana cjelina, povezana prometnom i infrastrukturnom mrežom te riječnim putovima Drave i Dunava, što pogoduje razvoju gospodarstva temeljenog na poljoprivredi i prerađivačkoj industriji.

Grad Valpovo je sjedište gradskih vlasti te brojnih županijskih i državnih institucija, poput porezne uprave i katastra. Ujedno je važno središte obrazovanja, kulture, sporta i javnog života za stanovnike grada, ali i okolnih općina Petrijevaca i Bizovca. Područje Valpova pripada tipičnoj nizini koju su oblikovali riječni tokovi, s malim visinskim razlikama između 87 i 101 metra nadmorske visine. Reljef čine terasne nizine, položi i fluvijalno-močvarna nizina. Površina područja Grada Valpova iznosi 142,66 km², što čini 3,4 % ukupnog teritorija Osječko-baranjske županije. Grad Valpovo sastoji se od osam naselja: Valpovo, Harkanovci, Ivanovci, Ladimirevci, Marjančaci, Nard, Šag i Zelčin, a sjedište grada nalazi se u Valpovu.

(Izvori: Strategija razvoja Grada Valpova 2015. - 2020., Valpovo, listopad 2015., https://valpovo.hr/wp-content/uploads/2017/07/Strategija_Valpovo_2015-2020.pdf, 26.03.2026.; Statut Grada Valpova, Službeni glasnik Grada Valpova, broj 12, 23. prosinca 2022., <https://valpovo.hr/wp-content/uploads/2023/01/STATUT-GRADA-VALPOVA-2022.pdf>, 26.03.2026.)



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



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

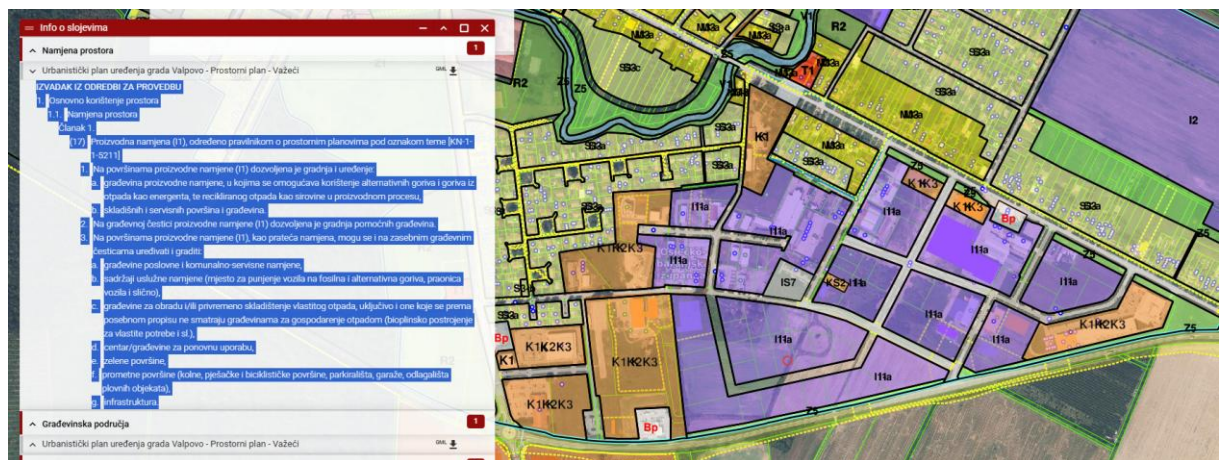
OPIS ZEMLJIŠTA:

Zemljišta su okvirnih oblika iskrivljenih pravokutnika i trapeza čije su stranice pravci. Čestice su planski stvarane za ovu namjenu odnosno gospodarske zone. Zemljišta su uređena i održavana kao zelene površine. Sva zemljišta imaju pristup javnoj površini koja je potpuno uređena. Njihov raspored i stanje omogućuju nesmetano korištenje u skladu s namjenom. U prilogu su vidljivi izvanci i kopije plana na kojima se nalaze podaci o svakoj čestici te na kojima je vidljiv njihov oblik.

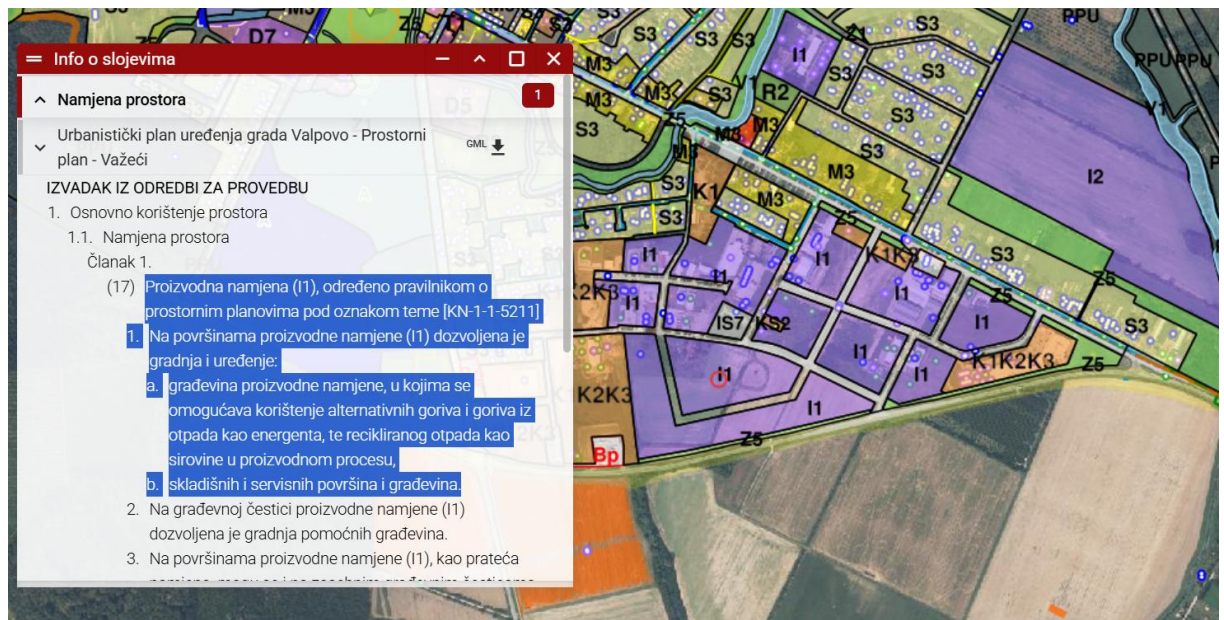
OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

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

PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



UPU naselja Valpovo (<https://ispu.mgipu.hr>)



UPU naselja Valpovo (<https://ispu.mgipu.hr>)

Područje predmetnih čestica pokriveno je sljedećom prostorno-planskom dokumentacijom: Urbanistički plan uređenja grada Valpova te kao širi plan: Prostorni plan uređenja grada Valpova i nekretnina se nalazi u dijelu s proizvodnom namjenom I1. Koeficijent iskorištenosti (kis) građevinske čestice nije definiran predmetnim prostornim planom. Njegova vrijednost izračunat će se kao umnožak najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti za namjenu koju je moguće ostvariti na predmetnoj čestici (proizvodna) $kig=0,8$ (čl.12. UPU) pomnožena s najvećim dopuštenim brojem etaža $E=Po+5=6$ (čl.12. UPU), $kis=0,8*6=4,8$.

2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled iz pravca JI prema k.č.br. 2792/18 i 2792/17



Pogled iz pravca SI prema k.č.br. 2792/16



Pogled iz pravca J prema k.č.br. 2792/12



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 2792/16



Pogled iz pravca SZ prema k.č.br. 2792/14



Pogled iz pravca SI prema k.č.br. 2792/13



Pogled iz pravca S prema k.č.br. 2792/9



Pogled iz pravca JI prema k.č.br. 2792/10



Pogled iz pravca JI prema k.č.br. 2792/10 i 2792/11



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 2792/10 i 2792/11



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 2792/12



Pogled iz pravca SZ prema k.č.br. 2777/1



Pogled iz pravca Z prema k.č.br. 2777/1



Pogled iz pravca SJ prema k.č.br. 4828



Pogled iz pravca SZ prema k.č.br. 4827



Pogled iz pravca S prema k.č.br. 4827



Pogled iz pravca I prema k.č.br. 4824



Pogled iz pravca SI prema k.č.br. 4824



Pogled iz pravca JI prema k.č.br. 4822



Pogled iz pravca SI prema k.č.br. 4822



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 4822



Pogled iz pravca JZ prema k.č.br. 4818



Pogled iz pravca JI prema k.č.br. 4817



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



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



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



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



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



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



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



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



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

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Grad Valpovo smješten je uz državnu cestu D34, koja povezuje grad Osijek s izlazom iz Osječko-baranjske županije prema Virovitičko-podravskoj, odnosno prema prvom većem gradu Slatini. Sam grad Valpovo gospodarski je stabilan i obuhvaća širok raspon djelatnosti, od manjih obrta do većih poduzeća, uz razvijenu trgovinu i proizvodnju. U mjestu djeluje nekoliko većih tvrtki koje zapošljavaju značajan dio lokalnog stanovništva. Promet nekretnina je zadovoljavajući, kako u segmentu stanovanja tako i u industrijskom i gospodarskom sektoru. Perspektiva života u Gradu Valpovu je pozitivna, uz vidljiv napredak u njegovu industrijskom razvoju.

Prema vidljivom na prostoru grada predmetnih nekretnina promet je umjerenog obujma, a u njegovoj okolini postoji i određeni promet poljoprivrednog zemljišta iako je ovdje riječ o gradu. Za očekivati je kako će se ovakvo stanje tržišta zadržati u skoroj budućnosti i ukupno gledajući može se reći kako je tržište umjereno razvijeno te kako će se tako zadržati i u skoroj budućnosti.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne četiri godine u naselju predmetne nekretnine i cijeloj županiji 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.
	Valpovo			Cijela OBŽ		
2022.	50.696,00	1,47	24	2.299.974,92	3,34	581
2023.	40.062,00	3,28	22	2.120.712,29	4,32	605
2024.	29.371,00	7,63	18	911.264,44	4,75	541
2025.	196.715,00	2,97	29	1.055.683,54	6,00	453

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022. - 2025.)

Prema analiziranim podacima o prometu nekretnina na području grada Valpova u razdoblju od 2022. do 2024. godine, uočava se trend smanjenja ukupne površine u prometu kao i broja realiziranih kupoprodajnih transakcija. Ukupna prometovana površina smanjena je s 50.696 m² u 2022. godini na 29.371 m² u 2024. godini, dok je broj kupoprodaja istovremeno smanjen s 24 na 18, što ukazuje na smanjenu tržišnu aktivnost. Suprotno tome, prosječna jedinična cijena bilježi izražen rast, s 1,47 €/m² u 2022. godini na 7,63 €/m² u 2024. godini. Navedeno upućuje na povećanje tržišne vrijednosti nekretnina, koje je vjerojatno posljedica promjene strukture prometa, odnosno većeg udjela atraktivnijih ili tržišno konkurentnijih nekretnina. U 2025. godini dolazi do značajnog porasta ukupne prometovane površine na 196.715 m² te povećanja broja kupoprodaja na 29, što ukazuje na oporavak tržišne aktivnosti. Istodobno, prosječna cijena bilježi pad na 2,97 €/m², što može upućivati na promjenu strukture prometa u korist manje vrijednih ili većih zemljišta niže jedinične vrijednosti.

Usporedno s kretanjima na razini Osječko-baranjske županije, vidljivo je kako su jedinične cijene na području Valpova u početnim godinama promatranog razdoblja bile ispod županijskog prosjeka, dok u 2024. godini značajno odstupaju iznad prosjeka (7,63 €/m² u odnosu na 4,75 €/m²). Na razini županije prisutan je umjeren rast prosječnih cijena uz istodobno smanjenje ukupne prometovane površine u 2024. godini te blagu korekciju broja kupoprodaja. U 2025. godini na razini županije zabilježen je daljnji rast prosječne cijene na 6,00 €/m² uz istodobno smanjenje broja kupoprodaja na 453, dok se ukupna

prometovana površina blago povećava u odnosu na prethodnu godinu, što upućuje na smanjeni intenzitet tržišne aktivnosti uz rast cijena.

Slijedom navedenog, može se zaključiti kako je tržište nekretnina na području Valpova obilježeno smanjenim obujmom prometa uz istovremeni rast jediničnih cijena, što ukazuje na ograničenu ponudu i/ili povećanu potražnju za određenim tipovima nekretnina. Međutim, podaci za 2025. godinu ukazuju na preokret trenda u vidu povećanja obujma prometa i pada jediničnih cijena, što sugerira veću ponudu na tržištu ili promjenu u strukturi prodanih nekretnina. Tržište se može ocijeniti kao umjereno aktivno, uz izražene cjenovne oscilacije i ograničen broj transakcija, pri čemu se u narednom razdoblju može očekivati stabilizacija tržišnih kretanja uz zadržavanje relativno viših razina jediničnih cijena.

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

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

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA
NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:

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

Poslovna namjena:

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

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

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

BROJ 105 – STRANICA 127

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

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

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

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

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

Prema prostornom planu na predmetnim nekretninama je moguća izgradnja zgrada gospodarske namjene i to građevina proizvodne namjene te skladišnih i servisnih površina i građevina (čl.1. st.17. UPU). U izračunu vrijednosti prava građenja će se koristiti srednja vrijednost za *poslovne zgrade, trgovačke centre i robne kuće* od 5-6 i 5,5-6,5 = 5,5-6 = 5,75%, kao najsličnija namjena najizglednijoj namjeni budućih zgrada.

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

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

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

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Konteinerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	takoder i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 – 120

Prema namjeni propisanoj prostornim planom i najizglednijoj namjeni budućih građevina na predmetnim nekretninama odabrana je srednja vrijednost za *proizvodne građevine, radionice* u iznosu od 45 godina.

Dužina trajanja prava građenja odabrati će se, prema zatraženom od naručitelja, na rok od 5 godina. Prethodnom značajkom ostatak održivog vijeka trajanja nakon proteka roka prava građenja biti će $45 - 5 = 40$ godina. Kako u praksi građevine, uz primjereno i nužno održavanje, postižu značajno duže vijekove korištenja i kako nije moguće procijeniti stanje zgrade na kraju prava građenja ostatak održivog vijeka korištenja pretpostaviti će se sa sljedećim značajkama:

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
		izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
		vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
		dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
		umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
		loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Godina procjene	2031. godina		
Godina izgradnje	2026. godina		
Trenutna starost	5. godine		
Održivi vijek korištenja, Prilog 9. Pravilnika			
Odabrana srednja vrijednost za: "Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje), masivne, uobičajene ili Hale, masivne", 30-60			
OVK građevine	45. godina		
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, Prilog 10. Pravilnika			
Građevina je dovršena i tijekom svog vijeka nije značajnije obnavljana te će se za potrebe izračuna koristiti izvorna godina izgradnje.			
Godina rekonstrukcije	-	% OVK	godina
Zamjenska godina	-	-	-
Zamjenska starost	- godina		
Relativna starost	11,1 %		
Faktor korištenja zgrade (FK matrica, Prilog 10. Pravilnika)			
A – lokacija/ tržište:			
još postoji potražnja za vrstom zgrade (3)			dobra lokacija (3)
dovoljna ponuda (3)			
B – zgrada općenito:			
vrlo dobro oblikovanje (1)			vrlo dobra infrastruktura (1)
dobra prostorna organizacija (1)			
visoka fleksibilnost (1)			
C – stanje zgrade:			
puna stabilnost (1)			nema oštećenja (1)
puna uporabljivost (1)			
daljnje korištenje nije smanjeno (1)			
Odabrani FK	3	% OVK	10
Prilog 10. Pravilnika - Tablica s predviđivim OOVK	56,0%	25,2	godin(a)e
Zamjenska starost (OVK-OOVK) =		19,8 godina	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK =		44,0 %	

Za OVK od 45 godina i FK 3, OOVK iznosi 56% od OVK, odnosno 25,2 godina, a otpis vrijednosti je 44%. Ovaj izračun rađen je pod pretpostavkom odabira faktora korištenja na dan izrade ove procjene te ne utječe na izračun vrijednosti prava građenja, ali daje procjenu umanjenja vrijednosti budućih građevina prema današnjoj ocjeni *lokacija/tržište* uz uvjet izgradnje novih zgrada s najboljim ocjenama za značajke *zgrada općenito* i *stanje zgrade*, što je za očekivati u slučajevima kada promatramo novoizgrađene zgrade odnosno zgrade stare 5 godina.

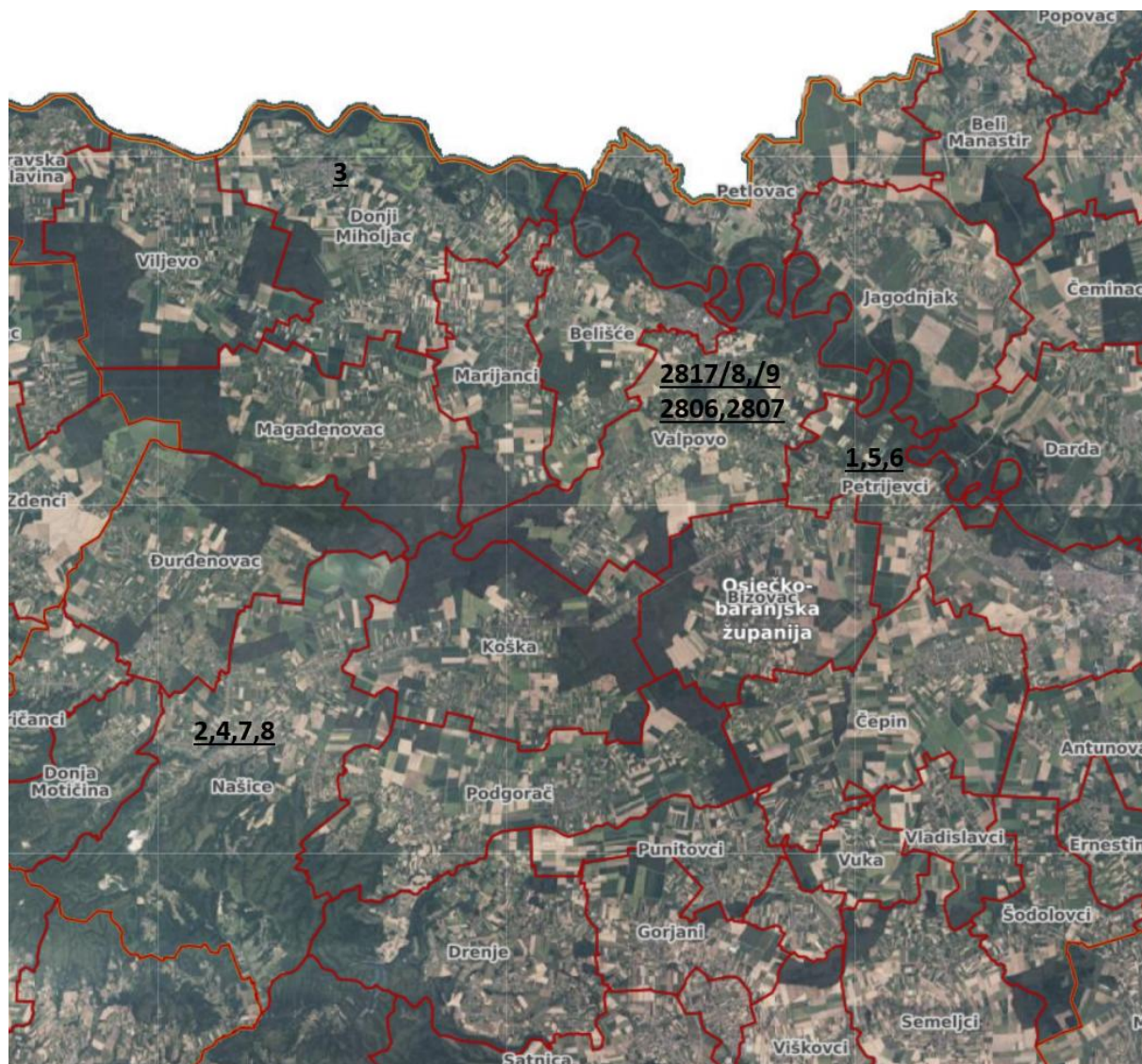
Rok za revalorizaciju odabrati će se prema uputama naručitelja na razuman rok koji je potreban za izgradnju zgrade na predmetnim nekretninama. I ova značajka vezana je za namjenu građevine te će se koristiti najizglednija namjena, kao i za prethodne značajke. Za rok za **revalorizaciju je odabrano vrijeme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

2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

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

Kako je za metodu procjene vrijednosti odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (sastavni dio elaborata) za promet ovakvih zemljišta na području predmetne županije. Kako nije bilo podataka pretraga je proširena na područje susjednih županija. Kako ni na njihovom području nije bilo poredbenih nekretnina pretraga je proširena i ponovljena na području predmetne županije odnosno područjima koja sadrže usporedive nekretnine. Na zadnjem izvratku je navedeno 8 nekretnina. Prvim grubim pregledom nije izostavljena niti jedna nekretnina te su sve nekretnine podrobnije proučavane i opisane u nastavku.

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



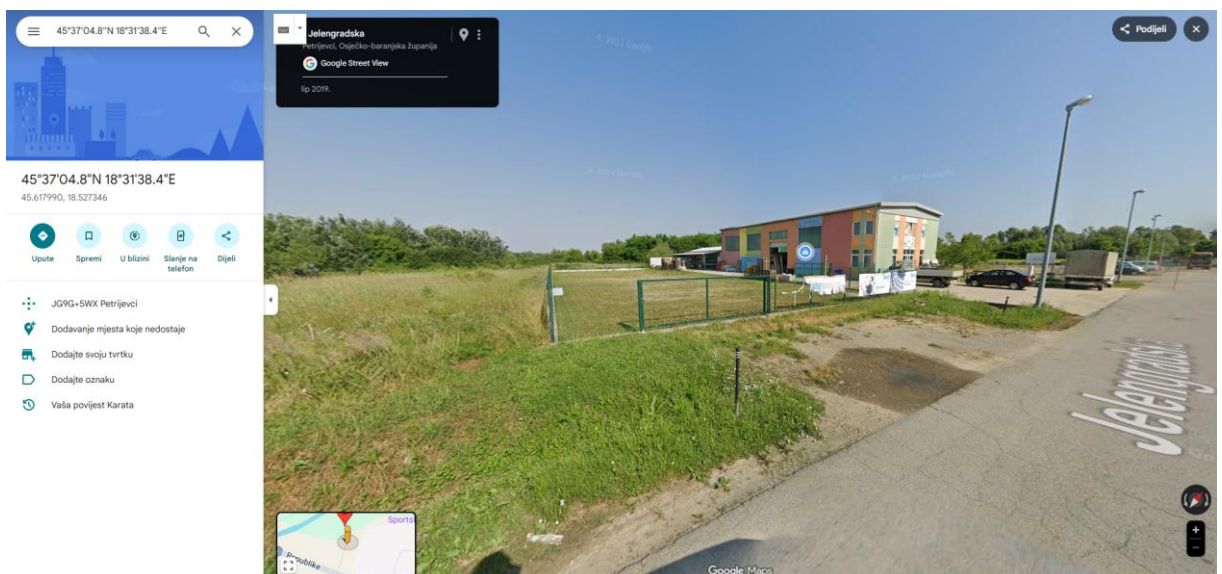
Prikaz predmetne i poredbenih nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Opis odabranih poredbenih nekretnina:

1. Ova poredbena nekretnina nalazi se na rubnom dijelu mjesta Petrijevci istočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara ukupnoj površini čestice. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s koeficijentom izgrađenosti u iznosu od 0,8 i najvećim dopuštenim brojem etaža od 6 (građevine proizvodne namjene). Prema navedenom njena cijena se neće kvalitativno ispraviti. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine 1 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz poredbene nekretnine 1 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

2. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu većeg mjesta Našice jugozapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara ukupnoj površini čestice. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena

- PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s iznosom $kis=2,0$. Prema navedenom njena cijena će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna u nastavku. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



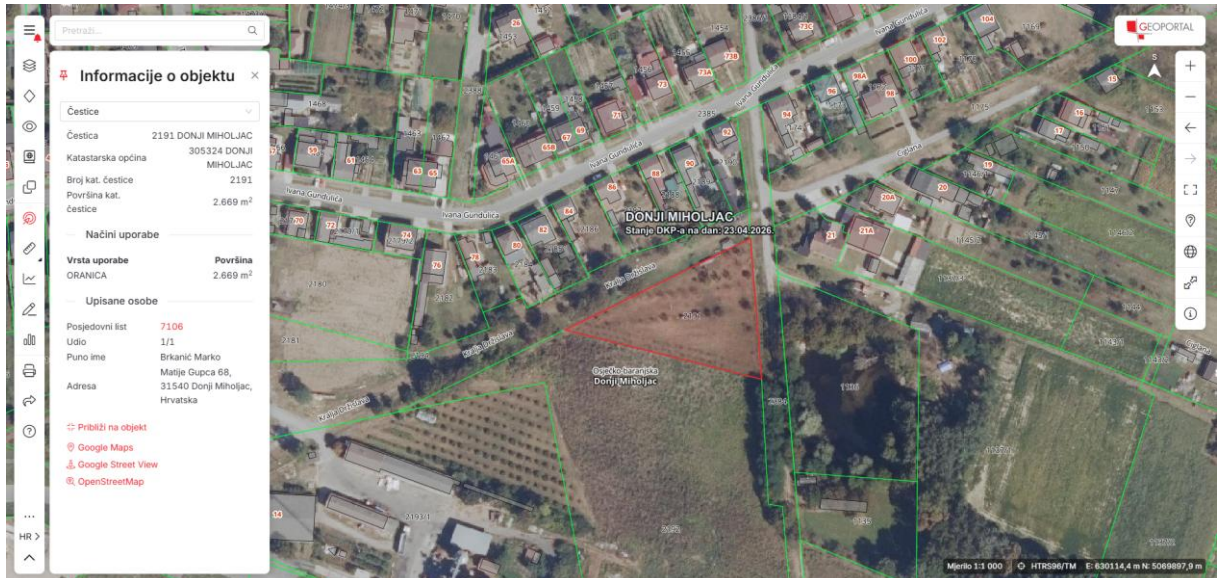
Prikaz poredbene nekretnine 2 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



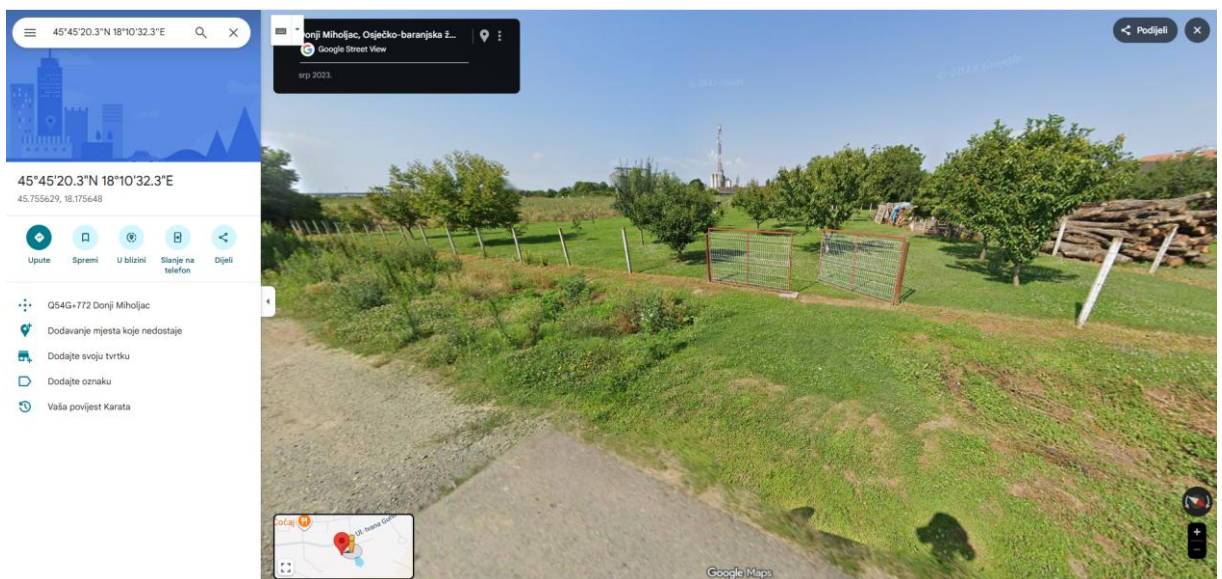
Prikaz poredbene nekretnine 2 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

3. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu mjesta Donji Miholjac sjeverozapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara ukupnoj površini čestice. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s koeficijentom izgrađenosti u iznosu od 0,8 i najvećim dopuštenim brojem etaža od 4. Prema navedenom njena cijena će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna u nastavku. Usprkos tome i kako

cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.

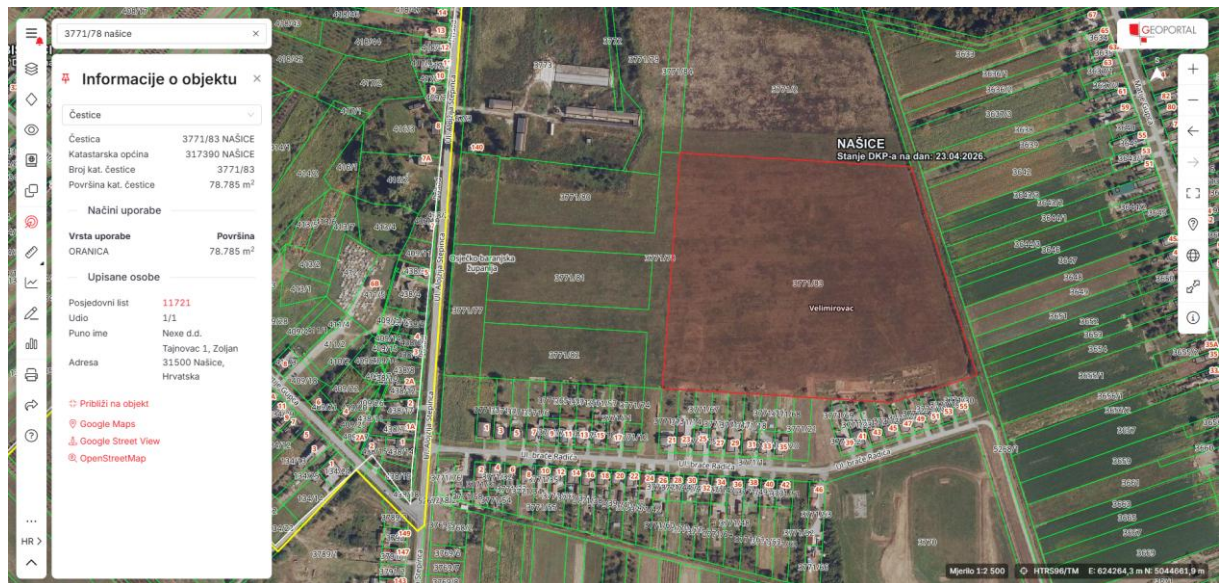


Prikaz poredbene nekretnine 3 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)

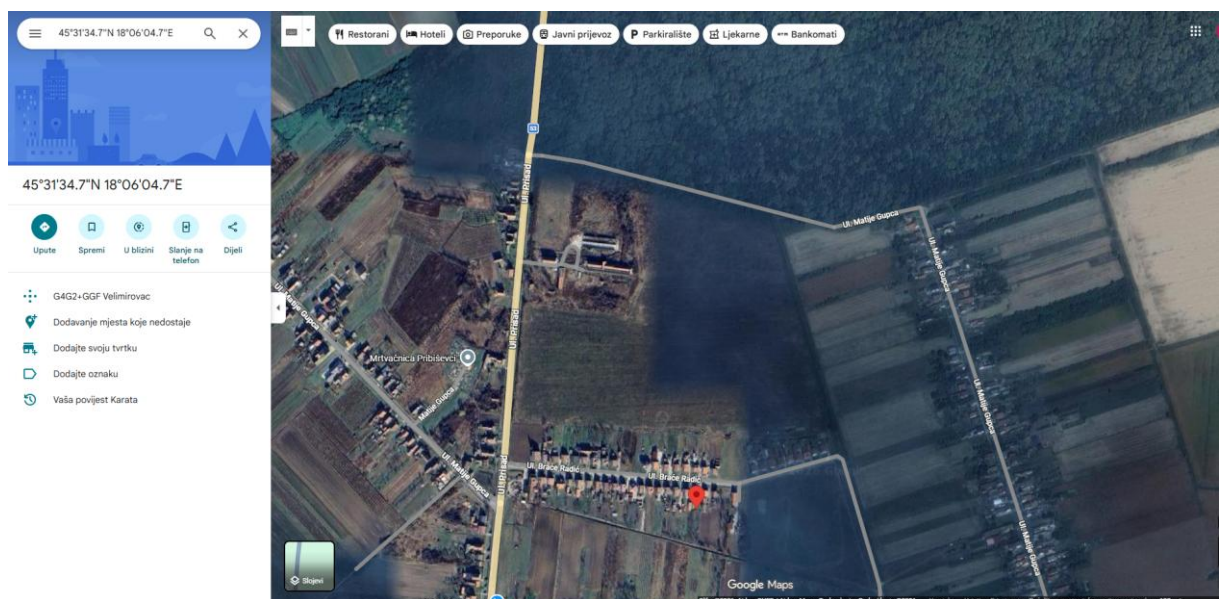


Prikaz poredbene nekretnine 3 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

4. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu većeg mjesta jugozapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu značajno je veća od trenutne površine čestice razlog čemu je odvajanje novih čestica iz tadašnje čestice. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s iznosom $kis=2,0$. Prema navedenom njena cijena će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna u nastavku. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine 4 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



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

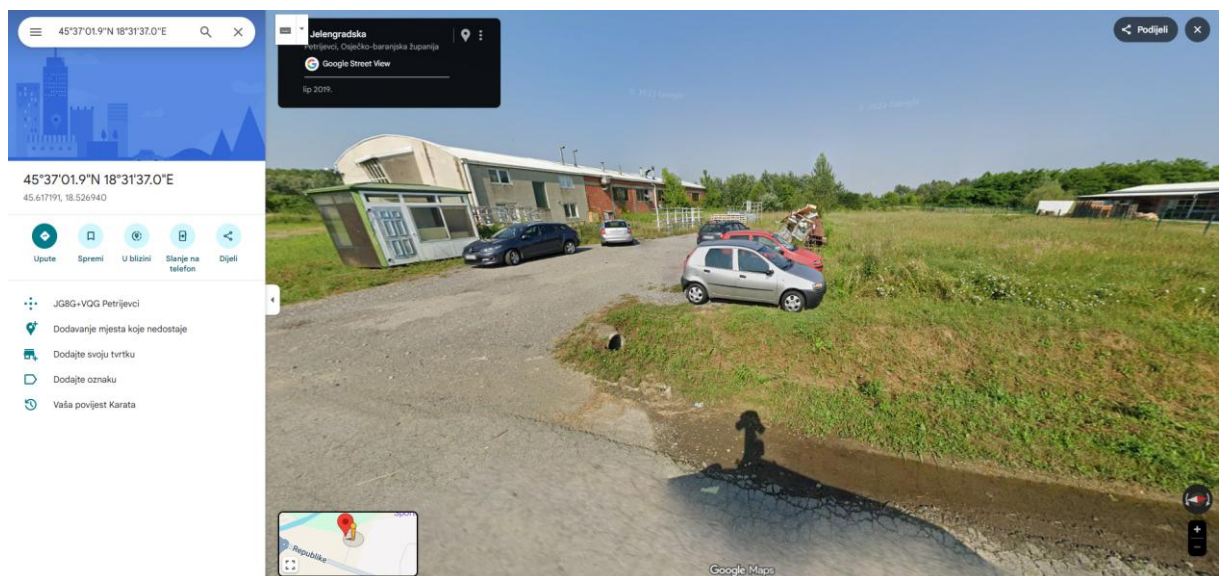
5. Ova poredbena nekretnina nalazi se na rubnom dijelu mjesta Petrijevcu istočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu značajno je manja od prosjeka čestica u okolini te ova čestica trenutno ne postoji. Pretpostavka kako je ova površina pripojena nekoj od susjednih čestica. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s koeficijentom izgrađenosti u iznosu od 0,8 i najvećim dopuštenim brojem etaža od 6 (građevine proizvodne namjene). Prema navedenom njena cijena se neće kvalitativno ispraviti. Usprkos tome što se cijenom nalazi unutar dozvoljenih odstupanja od prosjeka svih nekretnina pri konačnom odabiru njena cijena odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Str. 39 od 105

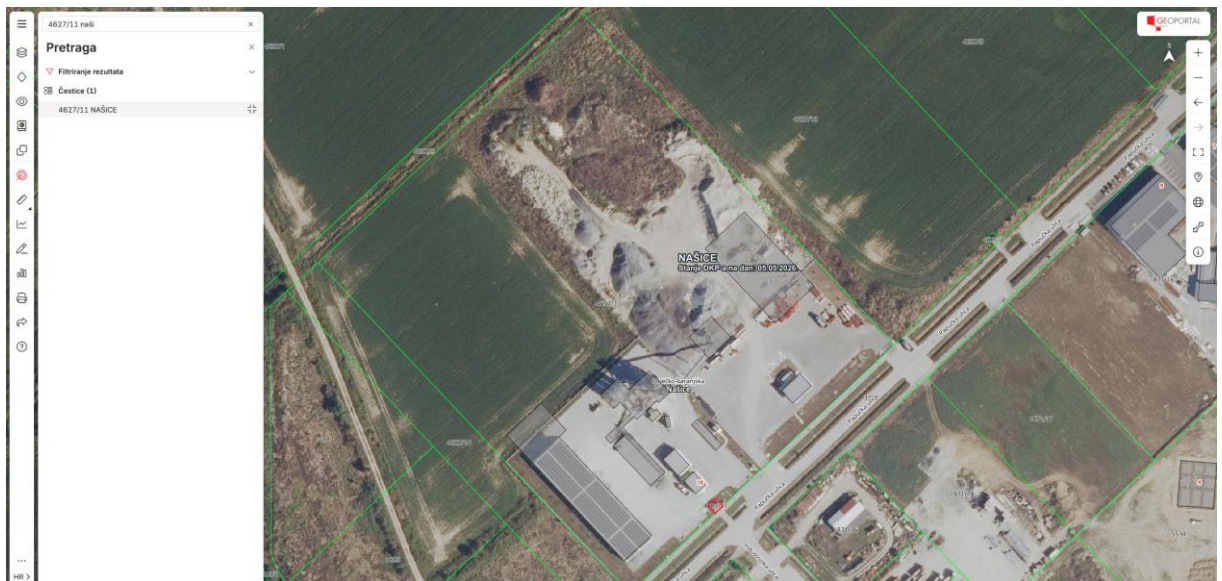


Prikaz poredbene nekretnine 6 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz poredbene nekretnine 6 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

7. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu većeg mjesta Našice jugozapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu je značajno manja od površina okolnih čestica i ona trenutno ne postoji razlog čemu je spajanje ove čestice s nekom od susjednih. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s koeficijentom izgrađenosti u iznosu od 0,6 i najvećim dopuštenim brojem etaža od 4. Prema navedenom njena cijena će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna u nastavku. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine 7 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz poredbene nekretnine 7 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

8. Ova poredbena nekretnina se nalazi na rubnom dijelu većeg mjesta Našice jugozapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara ukupnoj površini čestice. Prostornim planom je određena namjena građevina koje se mogu graditi na predmetnoj čestici, a to je gospodarska namjena - PROIZVODNA I1. Čestica se nalazi u mjestu, I. kategorije je prema spremnosti na gradnju, može se koristiti samostalno i njena mjera korištenja određena je s iznosom $kis=2,0$. Prema navedenom njena cijena će se ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna u nastavku. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine 8 na Geoportalu (<https://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz poredbene nekretnine 8 na Google Street View-u (<https://www.google.com/maps>)

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

k.o. (općina)	k.č.br.	datum	kvartal	privatizacijski broj	€/m2	cijena	površina izjednačenja	odstupanje od 80%		međuvremensko izjednačenje				Interkvartilski izjednačenje				ukupni koef.	privatizacijski broj	2-sigma	odabrano	odstup. odst.	aps. odstup.	
								metrički broj	odstup. odst.	izjednač. koef.	izjednač. koef. presječ.	izjednač. koef. presječ.	izjednač. koef. presječ.	izjednač. koef. presječ.	izjednač. koef. presječ.									
1	Petrijevci	339/2	12.09.25	Q3/25	+	7,51	12.000,00	1.598,00	+/-	222,36	234,02	7,90	I.	1,00	4,80	1,00	1,00	7,90	7,90	<	-45,9%			
2	Našice	1894/3	30.01.25	Q1/25	+	0,96	1.603,13	1.678,00	+/-	202,52	234,02	1,11	I.	1,00	2,00	2,40	1,00	2,40	2,66	2,66	<	-82,1%		
3	Donji Miholjac	2191	13.09.24	Q3/24	+	1,12	3.000,00	2.669,00	-	189,95	234,02	1,38	I.	1,00	3,20	1,50	1,00	1,50	2,07	2,07	<	-85,1%		
4	Našice	3771/83	08.08.23	Q3/23	+	10,17	1.400.000,00	137.622,00	-	162,69	234,02	14,63	I.	1,00	2,00	2,40	1,00	2,40	35,11	35,11	<	135,8%	24,3%	-6,87
5	Petrijevci	339/37	24.07.23	Q3/23	+	10,62	2.123,57	200,00	-	162,69	234,02	15,28	I.	1,00	4,80	1,00	1,00	15,28	15,28	<	2,6%			
6	Petrijevci	339/23	05.07.22	Q3/22	+	3,87	4.649,27	1.200,00	+/-	139,65	234,02	6,49	I.	1,00	4,80	1,00	1,00	6,49	6,49	<	-56,4%			
7	Našice	4627/12	29.03.22	Q1/22	+	7,00	105.063,00	15.009,00	-	132,32	234,02	12,88	I.	1,00	2,40	2,00	1,00	2,00	24,76	24,76	<	66,3%	-12,3%	3,48
8	Našice	1900/2	10.06.24	Q2/24	+	8,00	399.176,00	49.897,00	-	180,96	234,02	10,35	I.	1,00	2,00	2,40	1,00	2,40	24,84	24,84	<	66,8%	-12,0%	3,40
																	prosječna cijena:		14,89	14,89			28,24	
																	2 x stand.odstup.:		22,79	22,79			9,72	

Zbog nedostatka nekretnina s područja predmetne i okolnih županija (u prilogu elaborata se nalaze zahtjevi i obavijesti koje su tijekom istraživanja poslane na područja predmetne i susjednih županija koje su primjerene predmetnim nekretninama) korištene su nekretnine s izvatka iz predmetne županije (ponovljeni zahtjev za izvadak) gdje se nalaze nekretnine iste namjene koje odstupaju od predmetnih nekretnina po površini u određenom dijelu (za dio nekretnina se nalaze u dozvoljenom odstupanju). Osim odstupanja u površini dio poredbenih nekretnina odstupa u mjeri korištenja iznad dozvoljenih granica. Kako tijekom istraživanja poredbenih nekretnina nije pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnine (u većini pretraga nije bilo nekretnina, a pretrage su rađene na prihvatljivim područjima nekoliko županija i kroz nekoliko zahtjeva) kroz ponovljene pretrage (zahtjeve) pronađene su i korištene nekretnine koje pokazuju dovoljno podudarnosti s predmetnim i samo u pojedinim značajkama odstupaju od predmetnih nekretnina. U nedostatku poredbenih nekretnina neke značajke nisu predstavljale razlog za isključenje iz daljnjeg razmatranja iz razloga što se prema ostalim značajkama podudaraju s predmetnim nekretninama.

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

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (EUR):

k.č.br. 2817/7	=	23.000,00	€	(računska vrijednost =	23.015,60	€)
k.č.br. 2792/9	=	101.000,00	€	(računska vrijednost =	101.099,20	€)
k.č.br. 2792/11	=	151.000,00	€	(računska vrijednost =	150.575,68	€)
k.č.br. 2792/12	=	154.000,00	€	(računska vrijednost =	154.303,36	€)
k.č.br. 2792/13	=	82.900,00	€	(računska vrijednost =	82.940,88	€)
k.č.br. 2792/14	=	45.300,00	€	(računska vrijednost =	45.325,20	€)
k.č.br. 2792/16	=	101.000,00	€	(računska vrijednost =	101.070,96	€)
k.č.br. 2792/17	=	70.800,00	€	(računska vrijednost =	70.769,44	€)
k.č.br. 2792/18	=	70.900,00	€	(računska vrijednost =	70.854,16	€)
k.č.br. 2809/1	=	55.000,00	€	(računska vrijednost =	55.011,52	€)
k.č.br. 2777/1	=	184.000,00	€	(računska vrijednost =	183.560,00	€)
k.č.br. 4814	=	185.000,00	€	(računska vrijednost =	185.452,08	€)
k.č.br. 4815	=	191.000,00	€	(računska vrijednost =	190.563,52	€)
k.č.br. 4816	=	76.000,00	€	(računska vrijednost =	76.022,08	€)
k.č.br. 4817	=	76.000,00	€	(računska vrijednost =	75.993,84	€)
k.č.br. 4818	=	77.200,00	€	(računska vrijednost =	77.236,40	€)
k.č.br. 4819	=	77.300,00	€	(računska vrijednost =	77.349,36	€)
k.č.br. 4820	=	77.700,00	€	(računska vrijednost =	77.716,48	€)
k.č.br. 4821	=	103.000,00	€	(računska vrijednost =	103.330,16	€)
k.č.br. 4822	=	311.000,00	€	(računska vrijednost =	311.035,36	€)
k.č.br. 4823	=	9.710,00	€	(računska vrijednost =	9.714,56	€)
k.č.br. 4824	=	82.900,00	€	(računska vrijednost =	82.912,64	€)
k.č.br. 4825	=	52.900,00	€	(računska vrijednost =	52.893,52	€)
k.č.br. 4826	=	74.600,00	€	(računska vrijednost =	74.638,32	€)
k.č.br. 4827	=	52.600,00	€	(računska vrijednost =	52.639,36	€)
k.č.br. 4828	=	57.500,00	€	(računska vrijednost =	57.524,88	€)
k.č.br. 4829	=	89.400,00	€	(računska vrijednost =	89.379,60	€)
k.č.br. 4830	=	97.600,00	€	(računska vrijednost =	97.625,68	€)
k.č.br. 4831	=	67.700,00	€	(računska vrijednost =	67.663,04	€)
k.č.br. 4832	=	83.700,00	€	(računska vrijednost =	83.675,12	€)
k.č.br. 4833	=	97.400,00	€	(računska vrijednost =	97.428,00	€)
k.č.br. 4834	=	60.600,00	€	(računska vrijednost =	60.631,28	€)
k.č.br. 4835	=	60.800,00	€	(računska vrijednost =	60.828,96	€)
k.č.br. 4836	=	60.800,00	€	(računska vrijednost =	60.828,96	€)
k.č.br. 4837	=	67.500,00	€	(računska vrijednost =	67.521,84	€)
k.č.br. 4854	=	66.500,00	€	(računska vrijednost =	66.505,20	€)
k.č.br. 4855	=	76.300,00	€	(računska vrijednost =	76.304,48	€)
k.č.br. 2787/7	=	158.000,00	€	(računska vrijednost =	158.398,16	€)
k.č.br. 2787/10	=	88.400,00	€	(računska vrijednost =	88.391,20	€)
k.č.br. 2787/11	=	48.900,00	€	(računska vrijednost =	48.855,20	€)
k.č.br. 2789/6	=	81.200,00	€	(računska vrijednost =	81.246,48	€)
k.č.br. 2789/7	=	83.600,00	€	(računska vrijednost =	83.562,16	€)
k.č.br. 2789/9	=	92.000,00	€	(računska vrijednost =	91.977,68	€)
k.č.br. 2789/10	=	81.300,00	€	(računska vrijednost =	81.274,72	€)
k.č.br. 2789/11	=	96.600,00	€	(računska vrijednost =	96.609,04	€)

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	23.000,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	1.322,50										
Kamata na pravo građenja	977,50										
Razlika	345,00										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	1.463										
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	23.000,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	17.391,06										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	4.145,74										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	21.536,80										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	21.536,80										
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	21.537										

k.č.br. 2817/7

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	101.000,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	5.807,50										
Kamata na pravo građenja	4.292,50										
Razlika	1.515,00										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	6.425										
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	101.000,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	76.369,42										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	18.205,21										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	94.574,63										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	94.574,63										
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	94.575										

k.č.br. 2792/9

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	151.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	8.682,50									
Kamata na pravo građenja	6.417,50									
Razlika	2.265,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	9.606									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	9,60%	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	9.712	10.331	10.847	11.559	12.168	12.773	13.376	13.974	14.570
	3,95%	9.065	9.685	10.303	10.917	11.527	12.135	12.739	13.338	13.937
	4,05%	8.417	9.040	9.659	10.275	10.887	11.496	12.102	12.704	13.303
	4,15%	7.770	8.394	9.015	9.633	10.247	10.857	11.465	12.069	12.670
	4,25%	7.122	7.748	8.371	8.990	9.606	10.219	10.828	11.434	12.036
	4,35%	6.475	7.103	7.727	8.348	8.966	9.580	10.191	10.798	11.403
	4,45%	5.827	6.457	7.083	7.706	8.325	8.941	9.554	10.163	10.769
	4,55%	5.180	5.811	6.439	7.064	7.685	8.303	8.917	9.528	10.136
4,65%	4.532	5.166	5.795	6.422	7.045	7.664	8.280	8.893	9.502	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	151.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	114.176,06									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	27.217,69									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	141.393,76									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	141.393,76									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	141.394									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	141.394	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	141.288	140.669	140.053	139.441	138.832	138.227	137.624	137.026	136.430
	3,95%	141.935	141.315	140.697	140.083	139.473	138.865	138.261	137.661	137.063
	4,05%	142.583	141.960	141.341	140.725	140.113	139.504	138.898	138.296	137.697
	4,15%	143.230	142.606	141.985	141.367	140.753	140.143	139.535	138.931	138.330
	4,25%	143.878	143.252	142.629	142.010	141.394	140.781	140.172	139.566	138.964
	4,35%	144.525	143.897	143.273	142.652	142.034	141.420	140.809	140.200	139.597
	4,45%	145.173	144.543	143.917	143.294	142.675	142.059	141.446	140.837	140.231
	4,55%	145.820	145.189	144.561	143.936	143.315	142.697	142.083	141.472	140.864
4,65%	146.468	145.834	145.205	144.578	143.955	143.336	142.720	142.107	141.498	

k.č.br. 2792/11

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	154.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	8.855,00									
Kamata na pravo građenja	6.545,00									
Razlika	2.310,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	9.797									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	9.797	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	9.905	10.536	11.164	11.789	12.410	13.027	13.641	14.252	14.860
	3,95%	9.245	9.878	10.508	11.134	11.757	12.376	12.992	13.604	14.213
	4,05%	8.584	9.219	9.851	10.479	11.103	11.724	12.342	12.956	13.567
	4,15%	7.924	8.561	9.194	9.824	10.450	11.073	11.693	12.309	12.921
	4,25%	7.264	7.902	8.537	9.169	9.797	10.422	11.043	11.661	12.275
	4,35%	6.603	7.244	7.881	8.514	9.144	9.770	10.393	11.013	11.629
	4,45%	5.943	6.585	7.224	7.859	8.491	9.119	9.744	10.365	10.983
	4,55%	5.283	5.927	6.567	7.204	7.838	8.468	9.094	9.717	10.337
4,65%	4.622	5.268	5.911	6.549	7.185	7.816	8.445	9.070	9.691	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	154.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	116.444,46									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	27.758,44									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	144.202,90									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	144.202,90									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	144.203									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	144.203	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	144.095	143.464	142.836	142.211	141.590	140.973	140.359	139.748	139.140
	3,95%	144.755	144.122	143.492	142.866	142.243	141.624	141.008	140.396	139.787
	4,05%	145.416	144.781	144.149	143.521	142.897	142.276	141.658	141.044	140.433
	4,15%	146.076	145.439	144.806	144.176	143.550	142.927	142.307	141.691	141.079
	4,25%	146.736	146.098	145.463	144.831	144.203	143.578	142.957	142.339	141.725
	4,35%	147.397	146.756	146.119	145.486	144.856	144.230	143.607	142.987	142.371
	4,45%	148.057	147.415	146.776	146.141	145.509	144.881	144.256	143.635	143.017
	4,55%	148.717	148.073	147.433	146.796	146.162	145.532	144.908	144.283	143.663
4,65%	149.378	148.732	148.089	147.451	146.815	146.184	145.555	144.930	144.309	

k.č.br. 2792/12

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	82.900,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.766,75									
Kamata na pravo građenja	3.523,25									
Razlika	1.243,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.274									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	5.274	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	5.332	5.672	6.010	6.346	6.680	7.013	7.343	7.672	7.999
	3,95%	4.977	5.317	5.656	5.993	6.329	6.662	6.994	7.323	7.651
	4,05%	4.621	4.963	5.303	5.641	5.977	6.311	6.644	6.975	7.303
	4,15%	4.266	4.608	4.949	5.288	5.625	5.961	6.294	6.626	6.956
	4,25%	3.910	4.254	4.596	4.936	5.274	5.610	5.945	6.277	6.608
	4,35%	3.555	3.899	4.242	4.583	4.922	5.260	5.595	5.928	6.260
	4,45%	3.199	3.545	3.889	4.231	4.571	4.909	5.245	5.580	5.912
	4,55%	2.844	3.190	3.535	3.878	4.219	4.558	4.896	5.231	5.565
4,65%	2.488	2.836	3.182	3.526	3.868	4.208	4.546	4.882	5.217	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	82.900,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	62.683,42									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.942,69									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	77.626,11									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	77.626,11									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	77.626									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	77.626	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	77.568	77.228	76.890	76.554	76.220	75.887	75.557	75.228	74.901
	3,95%	77.923	77.583	77.244	76.907	76.571	76.238	75.906	75.577	75.249
	4,05%	78.279	77.937	77.597	77.259	76.923	76.589	76.256	75.925	75.594
	4,15%	78.634	78.292	77.951	77.612	77.275	76.939	76.606	76.274	75.944
	4,25%	78.990	78.646	78.304	77.964	77.626	77.290	76.955	76.623	76.292
	4,35%	79.345	79.001	78.658	78.317	77.978	77.640	77.305	76.972	76.640
	4,45%	79.701	79.355	79.011	78.669	78.329	77.991	77.655	77.320	76.988
	4,55%	80.056	79.710	79.365	79.022	78.681	78.342	78.004	77.669	77.335
4,65%	80.412	80.064	79.718	79.374	79.032	78.692	78.354	78.018	77.683	

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	45.300,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	2.604,75									
Kamata na pravo građenja	1.925,25									
Razlika	679,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	2.882									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	45.300,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	34.252,82									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	8.165,31									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	42.418,13									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	42.418,13									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	42.418									

k.č.br. 2792/14

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	101.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.807,50									
Kamata na pravo građenja	4.292,50									
Razlika	1.515,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	6.425									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	101.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	76.369,42									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	18.205,21									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	94.574,63									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	94.574,63									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	94.575									

k.č.br. 2792/16

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	70.800,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.071,00									
Kamata na pravo građenja	3.009,00									
Razlika	1.062,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.504									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	70.800,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	53.534,21									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	12.761,67									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	66.295,88									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	66.295,88									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	66.296									

k.č.br. 2792/17

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	70.900,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.076,75									
Kamata na pravo građenja	3.013,25									
Razlika	1.063,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.510									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	70.900,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	53.609,82									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	12.779,70									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	66.389,52									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	66.389,52									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	66.390									

k.č.br. 2792/18

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	55.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.162,50									
Kamata na pravo građenja	2.337,50									
Razlika	825,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.499									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	55.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	41.587,31									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	9.913,73									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	51.501,04									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	51.501,04									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	51.501									

k.č.br. 2809/1

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	184.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	10.580,00									
Kamata na pravo građenja	7.820,00									
Razlika	2.760,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	11.706									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	184.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	139.128,45									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	33.165,93									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	172.294,38									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	172.294,38									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	172.294									

k.č.br. 2777/1

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	185.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	10.637,50									
Kamata na pravo građenja	7.862,50									
Razlika	2.775,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	11.769									
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	185.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	139.884,58									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	33.346,18									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	173.230,76									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	173.230,76									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	173.231									

Kamatna stopa na pravo građenja	11.769	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	11.899	12.657	13.412	14.162	14.908	15.650	16.387	17.121	17.851
	3,95%	11.106	11.866	12.623	13.375	14.123	14.867	15.607	16.348	17.075
	4,05%	10.312	11.075	11.834	12.588	13.338	14.085	14.827	15.565	16.298
	4,15%	9.519	10.284	11.045	11.801	12.554	13.302	14.046	14.786	15.522
	4,25%	8.726	9.493	10.256	11.015	11.769	12.520	13.266	14.008	14.746
	4,35%	7.933	8.702	9.467	10.228	10.985	11.737	12.486	13.230	13.970
	4,45%	7.139	7.911	8.678	9.441	10.200	10.955	11.705	12.452	13.194
	4,55%	6.346	7.120	7.889	8.654	9.415	10.172	10.925	11.673	12.418
	4,65%	5.553	6.329	7.100	7.868	8.631	9.390	10.145	10.895	11.642

Kamatna stopa na pravo građenja	173.231	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	173.101	172.343	171.588	170.838	170.092	169.350	168.613	167.879	167.149
	3,95%	173.894	173.134	172.377	171.625	170.877	170.133	169.393	168.657	167.925
	4,05%	174.688	173.925	173.166	172.412	171.662	170.915	170.173	169.435	168.702
	4,15%	175.481	174.716	173.955	173.199	172.446	171.698	170.954	170.214	169.478
	4,25%	176.274	175.507	174.744	173.985	173.231	172.480	171.734	170.992	170.254
	4,35%	177.067	176.298	175.535	174.772	174.015	173.263	172.514	171.770	171.030
	4,45%	177.861	177.089	176.322	175.559	174.800	174.045	173.294	172.548	171.806
	4,55%	178.654	177.880	177.111	176.346	175.585	174.828	174.075	173.327	172.582
	4,65%	179.447	178.671	177.900	177.132	176.369	175.610	174.855	174.105	173.358

k.č.br. 4814

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	191.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	10.982,50									
Kamata na pravo građenja	8.117,50									
Razlika	2.865,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	12.151									

Kamatna stopa na pravo građenja	12.151	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	12.285	13.068	13.847	14.621	15.391	16.157	16.919	17.676	18.430
	3,95%	11.466	12.251	13.032	13.809	14.581	15.349	16.113	16.878	17.628
	4,05%	10.647	11.434	12.218	12.996	13.771	14.541	15.307	16.069	16.827
	4,15%	9.828	10.618	11.403	12.184	12.961	13.734	14.502	15.266	16.026
	4,25%	9.009	9.801	10.589	11.372	12.151	12.926	13.696	14.462	15.224
	4,35%	8.190	8.984	9.774	10.560	11.341	12.118	12.891	13.659	14.423
	4,45%	7.371	8.167	8.960	9.747	10.531	11.310	12.085	12.855	13.622
	4,55%	6.552	7.351	8.145	8.935	9.721	10.502	11.279	12.052	12.821
	4,65%	5.733	6.534	7.331	8.123	8.911	9.694	10.474	11.249	12.019

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	191.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	144.421,38									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	34.427,68									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	178.849,06									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	178.849,06									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	178.849									

Kamatna stopa na pravo građenja	178.849	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	178.715	177.932	177.153	176.379	175.605	174.843	174.081	173.324	172.570
	3,95%	179.534	178.749	177.968	177.191	176.415	175.651	174.887	174.127	173.372
	4,05%	180.353	179.566	178.782	178.004	177.229	176.459	175.693	174.931	174.173
	4,15%	181.172	180.382	179.597	178.816	178.037	177.266	176.498	175.734	174.974
	4,25%	181.991	181.199	180.411	179.628	178.849	178.074	177.304	176.538	175.776
	4,35%	182.810	182.016	181.226	180.440	179.659	178.882	178.109	177.341	176.577
	4,45%	183.629	182.833	182.040	181.253	180.469	179.690	178.915	178.145	177.378
	4,55%	184.448	183.649	182.855	182.065	181.279	180.498	179.721	178.948	178.179
	4,65%	185.267	184.466	183.669	182.877	182.089	181.306	180.526	179.751	178.981

k.č.br. 4815

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA													
Tržišna vrijednost zemljišta	76.000,00	Kamatna stopa na pravo građenja	4,835	Kamatna stopa na nekretnine									
Trajanje prava građenja	5,0			4,835	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Ostatak trajanja prava građenja	5,0			3,85%	4,888	5,200	5,510	5,818	6,124	6,429	6,732	7,034	7,333
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%			3,95%	4,562	4,875	5,186	5,495	5,802	6,108	6,412	6,714	7,014
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%			4,05%	4,236	4,550	4,861	5,171	5,480	5,786	6,091	6,394	6,696
				4,15%	3,911	4,225	4,537	4,848	5,157	5,465	5,770	6,074	6,377
Kamata na nekretnine	4.370,00	4,25%	3,585	3,900	4,213	4,525	4,835	5,143	5,450	5,755	6,058		
Kamata na pravo građenja	3.230,00	4,35%	3,259	3,575	3,889	4,202	4,513	4,822	5,129	5,435	5,739		
Razlika	1.140,00	4,45%	2,933	3,250	3,565	3,879	4,190	4,500	4,809	5,115	5,420		
		4,55%	2,607	2,925	3,241	3,555	3,868	4,179	4,488	4,796	5,101		
Multiplikator	4,24	4,65%	2,281	2,600	2,917	3,232	3,546	3,857	4,167	4,476	4,783		
Vrijednost prava građenja	4.835												

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA													
Tržišna vrijednost zemljišta	76.000,00	Kamatna stopa na pravo građenja	4,835	Kamata na nekretnine									
Faktor diskontiranja	0,7561			4,835	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Diskontirana vrijednost zemljišta	57.466,10			3,85%	71.112	70.800	70.490	70.182	69.876	69.571	69.266	68.962	68.667
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.698,97			3,95%	71.438	71.125	70.814	70.505	70.196	69.892	69.588	69.286	68.986
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.165,07			4,05%	71.764	71.450	71.139	70.829	70.520	70.214	69.909	69.606	69.304
				4,15%	72.089	71.775	71.463	71.152	70.843	70.534	70.230	69.926	69.623
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00	4,25%	72.415	72.100	71.787	71.475	71.165	70.857	70.550	70.245	69.942		
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	71.165,07	4,35%	72.741	72.425	72.111	71.798	71.487	71.178	70.871	70.565	70.261		
		4,45%	73.067	72.750	72.435	72.121	71.810	71.500	71.191	70.885	70.580		
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0	4,55%	73.393	73.075	72.759	72.445	72.132	71.821	71.512	71.204	70.899		
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.165	4,65%	73.719	73.400	73.083	72.768	72.454	72.143	71.833	71.524	71.217		

k.č.br. 4816

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	76.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.370,00									
Kamata na pravo građenja	3.230,00									
Razlika	1.140,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.835									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	76.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	57.466,10									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.698,97									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.165,07									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (đ. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	71.165,07									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (đl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.165									

k.č.br. 4817

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.200,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.439,00									
Kamata na pravo građenja	3.281,00									
Razlika	1.158,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.911									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.200,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	58.373,46									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.915,27									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.288,73									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (đl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	72.288,73									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (đl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.289									

k.č.br. 4818

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.300,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.444,75									
Kamata na pravo građenja	3.285,25									
Razlika	1.159,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.918									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.300,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	58.449,07									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.933,30									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.382,37									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (đl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	72.382,37									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (đl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.382									

k.č.br. 4819

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.700,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.467,75									
Kamata na pravo građenja	3.302,25									
Razlika	1.165,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.943									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	77.700,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	58.751,52									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.005,40									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.756,92									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	72.756,92									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	72.757									

k.č.br. 4820

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	103.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.922,50									
Kamata na pravo građenja	4.377,50									
Razlika	1.545,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	6.553									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	103.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	77.881,69									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	18.565,71									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	96.447,40									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	96.447,40									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	96.447									

k.č.br. 4821

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	311.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	17.882,50									
Kamata na pravo građenja	13.217,50									
Razlika	4.665,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	19.785									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	311.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	235.157,32									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	56.057,63									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	291.214,95									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	291.214,95									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	291.215									

k.č.br. 4822

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	9.710,00								
Trajanje prava građenja	5,0								
Ostatak trajanja prava građenja	5,0								
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%								
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%								
Kamata na nekretnine	558,33								
Kamata na pravo građenja	412,68								
Razlika	145,65								
Multiplikator	4,24								
Vrijednost prava građenja	618								

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	9.710,00								
Faktor diskontiranja	0,7561								
Diskontirana vrijednost zemljišta	7.342,05								
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	1.750,22								
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	9.092,27								
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00								
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	9.092,27								
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0								
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	9.092								

k.č.br. 4823

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	82.900,00								
Trajanje prava građenja	5,0								
Ostatak trajanja prava građenja	5,0								
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%								
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%								
Kamata na nekretnine	4.766,75								
Kamata na pravo građenja	3.523,25								
Razlika	1.243,50								
Multiplikator	4,24								
Vrijednost prava građenja	5.274								

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	82.900,00								
Faktor diskontiranja	0,7561								
Diskontirana vrijednost zemljišta	62.683,42								
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.942,69								
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	77.626,11								
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00								
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	77.626,11								
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0								
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	77.626								

k.č.br. 4824

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	52.900,00								
Trajanje prava građenja	5,0								
Ostatak trajanja prava građenja	5,0								
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%								
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%								
Kamata na nekretnine	3.041,75								
Kamata na pravo građenja	2.248,25								
Razlika	793,50								
Multiplikator	4,24								
Vrijednost prava građenja	3.365								

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA									
Tržišna vrijednost zemljišta	52.900,00								
Faktor diskontiranja	0,7561								
Diskontirana vrijednost zemljišta	39.999,43								
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	9.535,20								
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	49.534,63								
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00								
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	49.534,63								
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0								
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	49.535								

k.č.br. 4825

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	74.600,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.289,50									
Kamata na pravo građenja	3.170,50									
Razlika	1.119,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.746									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	74.600,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	56.407,51									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.446,62									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	69.854,13									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	69.854,13									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	69.854									

k.č.br. 4826

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	52.600,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.024,50									
Kamata na pravo građenja	2.235,50									
Razlika	789,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.346									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	52.600,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	39.772,59									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	9.481,13									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	49.253,72									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	49.253,72									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	49.254									

k.č.br. 4827

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	57.500,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.306,25									
Kamata na pravo građenja	2.443,75									
Razlika	862,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.658									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	57.500,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	43.477,64									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	10.364,35									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	53.841,99									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	53.841,99									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	53.842									

k.č.br. 4828

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	89.400,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.140,50									
Kamata na pravo građenja	3.799,50									
Razlika	1.341,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.687									

Kamatna stopa na pravo građenja	5,687	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	5,750	6,117	6,481	6,844	7,204	7,563	7,919	8,274	8,628
	3,95%	5,367	5,734	6,100	6,463	6,825	7,184	7,542	7,898	8,254
	4,05%	4,983	5,352	5,719	6,083	6,446	6,806	7,165	7,521	7,876
	4,15%	4,600	4,970	5,337	5,703	6,067	6,428	6,788	7,145	7,501
	4,25%	4,217	4,587	4,956	5,323	5,687	6,050	6,411	6,769	7,126
	4,35%	3,833	4,205	4,575	4,943	5,308	5,672	6,034	6,393	6,751
	4,45%	3,450	3,823	4,194	4,562	4,929	5,294	5,656	6,017	6,376
	4,55%	3,067	3,441	3,812	4,182	4,550	4,916	5,279	5,641	6,001
	4,65%	2,683	3,058	3,431	3,802	4,171	4,538	4,902	5,265	5,628

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	89.400,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	67.598,28									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	16.114,32									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	83.712,59									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	83.712,59									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	83.713									

Kamatna stopa na pravo građenja	83.713	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	83.650	83.283	82.919	82.556	82.196	81.837	81.481	81.126	80.774
	3,95%	84.033	83.666	83.300	82.937	82.576	82.216	81.858	81.502	81.145
	4,05%	84.417	84.048	83.681	83.317	82.954	82.594	82.235	81.879	81.524
	4,15%	84.800	84.430	84.063	83.697	83.333	82.972	82.612	82.255	81.899
	4,25%	85.183	84.813	84.444	84.077	83.713	83.350	82.989	82.631	82.274
	4,35%	85.567	85.195	84.825	84.457	84.092	83.728	83.366	83.007	82.645
	4,45%	85.950	85.577	85.206	84.838	84.471	84.106	83.744	83.383	83.024
	4,55%	86.333	85.959	85.588	85.218	84.850	84.484	84.121	83.759	83.399
	4,65%	86.717	86.342	85.969	85.598	85.229	84.862	84.498	84.135	83.774

k.č.br. 4829

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	97.600,00	Kamatna stopa na pravo građenja										
Trajanje prava građenja	5,0					Kamatna stopa na nekretnine						
Ostatak trajanja prava građenja	5,0		6,209	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%		3,85%	6,277	6,678	7,076	7,471	7,865	8,256	8,646	9,032	9,417
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%		3,95%	5,859	6,260	6,659	7,056	7,451	7,843	8,234	8,622	9,008
			4,05%	5,440	5,843	6,243	6,641	7,037	7,431	7,822	8,211	8,598
			4,15%	5,022	5,426	5,827	6,226	6,623	7,018	7,410	7,801	8,189
Kamata na nekretnine	5.612,00	4,25%	4,603	5,008	5,411	5,811	6,209	6,605	6,999	7,390	7,780	
Kamata na pravo građenja	4.148,00	4,35%	4,185	4,591	4,995	5,396	5,795	6,192	6,587	6,980	7,370	
Razlika	1.464,00	4,45%	3,766	4,174	4,578	4,981	5,381	5,779	6,175	6,569	6,961	
		4,55%	3,348	3,756	4,162	4,566	4,967	5,367	5,764	6,159	6,551	
		4,65%	2,929	3,339	3,746	4,151	4,553	4,954	5,352	5,748	6,142	
Multiplikator	4,24											
Vrijednost prava građenja	6.209											

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	97.600,00	Kamatna stopa na pravo građenja										
Faktor diskontiranja	0,7561					Kamata na nekretnine						
Diskontirana vrijednost zemljišta	73.798,57		91,391	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	17.592,36		3,85%	91,323	90,922	90,524	90,126	89,735	89,344	88,955	88,568	88,181
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	91.390,93		3,95%	91,741	91,340	90,941	90,544	90,149	89,757	89,366	88,978	88,591
			4,05%	92,160	91,757	91,357	90,959	90,563	90,169	89,778	89,389	88,997
			4,15%	92,578	92,174	91,773	91,374	90,977	90,582	90,190	89,799	89,411
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00	4,25%	92,997	92,592	92,189	91,789	91,391	90,995	90,601	90,210	89,820	
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	91.390,93	4,35%	93,415	93,009	92,605	92,204	91,805	91,408	91,013	90,620	90,230	
		4,45%	93,834	93,426	93,022	92,619	92,219	91,821	91,425	91,031	90,635	
		4,55%	94,252	93,844	93,438	93,034	92,633	92,233	91,836	91,441	91,045	
		4,65%	94,671	94,261	93,854	93,449	93,047	92,646	92,248	91,851	91,456	
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0											
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	91.391											

k.č.br. 4830

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	67.700,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.892,75									
Kamata na pravo građenja	2.877,25									
Razlika	1.015,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.307									

Kamatna stopa na pravo građenja	4,307	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	4.354	4.632	4.908	5.182	5.455	5.727	5.997	6.265	6.532
	3,95%	4.064	4.342	4.619	4.895	5.168	5.441	5.711	5.981	6.248
	4,05%	3.774	4.053	4.331	4.607	4.881	5.154	5.426	5.696	5.964
	4,15%	3.483	3.763	4.042	4.319	4.594	4.868	5.140	5.411	5.680
	4,25%	3.193	3.474	3.753	4.031	4.307	4.582	4.855	5.126	5.396
	4,35%	2.903	3.184	3.464	3.743	4.020	4.295	4.569	4.841	5.112
	4,45%	2.613	2.895	3.176	3.455	3.733	4.009	4.283	4.557	4.828
	4,55%	2.322	2.605	2.887	3.167	3.446	3.722	3.998	4.272	4.544
	4,65%	2.032	2.316	2.598	2.879	3.158	3.436	3.712	3.987	4.260

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	67.700,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	51.190,20									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	12.202,90									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	63.393,09									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	63.393,09									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	63.393									

k.č.br. 4831

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	83.700,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	4.812,75										
Kamata na pravo građenja	3.557,25										
Razlika	1.255,50										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	5.325										

Kamatna stopa na pravo građenja	5,325	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	5,383	5,727	6,068	6,407	6,745	7,080	7,414	7,746	8,078
	3,95%	5,025	5,369	5,711	6,051	6,390	6,726	7,061	7,394	7,725
	4,05%	4,666	5,011	5,354	5,695	6,035	6,372	6,708	7,042	7,374
	4,15%	4,307	4,653	4,997	5,339	5,680	6,018	6,355	6,690	7,023
	4,25%	3,948	4,295	4,640	4,983	5,325	5,664	6,002	6,338	6,672
	4,35%	3,589	3,937	4,283	4,627	4,970	5,310	5,649	5,986	6,321
	4,45%	3,230	3,579	3,926	4,271	4,615	4,956	5,296	5,634	5,969
	4,55%	2,871	3,221	3,569	3,916	4,260	4,602	4,943	5,281	5,618
	4,65%	2,512	2,863	3,212	3,560	3,905	4,248	4,590	4,929	5,267

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	83.700,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	63.288,32										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	15.086,89										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	78.375,21										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	78.375,21										
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	78.375										

k.č.br. 4832

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	97.400,00	Kamatna stopa na pravo građenja									
Trajanje prava građenja	5,0		6,196	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%
Ostatak trajanja prava građenja	5,0		3,85%	6,265	6,664	7,061	7,456	7,849	8,239	8,628	9,014
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%		3,95%	5,847	6,247	6,646	7,042	7,436	7,827	8,217	8,604
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%		4,05%	5,429	5,831	6,230	6,628	7,023	7,415	7,806	8,195
			4,15%	5,012	5,414	5,815	6,213	6,609	7,003	7,395	7,785
Kamata na nekretnine	5.600,50	4,25%	4,594	4,998	5,400	5,799	6,196	6,591	6,984	7,375	
Kamata na pravo građenja	4.139,50	4,35%	4,176	4,581	4,984	5,385	5,783	6,179	6,573	6,965	
Razlika	1.461,00	4,45%	3,759	4,165	4,569	4,971	5,370	5,767	6,163	6,556	
		4,55%	3,341	3,748	4,154	4,556	4,957	5,356	5,752	6,146	
		4,65%	2,923	3,332	3,738	4,142	4,544	4,944	5,341	5,736	
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	6.196										

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	97.400,00	Kamatna stopa na pravo građenja									
Faktor diskontiranja	0,7561		91,204	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%
Diskontirana vrijednost zemljišta	73.647,34		3,85%	91,135	90,736	90,339	89,944	89,551	89,161	88,772	88,386
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	17.556,31		3,95%	91,553	91,153	90,754	90,358	89,964	89,573	89,183	88,796
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	91.203,65		4,05%	91,971	91,569	91,170	90,772	90,377	89,985	89,594	89,205
			4,15%	92,388	91,986	91,585	91,187	90,791	90,397	90,005	89,615
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00	4,25%	92,806	92,402	92,000	91,601	91,204	90,809	90,416	90,025	
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	91.203,65	4,35%	93,224	92,819	92,416	92,015	91,617	91,221	90,827	90,435	
		4,45%	93,641	93,235	92,831	92,429	92,030	91,633	91,237	90,844	
		4,55%	94,059	93,652	93,246	92,844	92,443	92,044	91,648	91,254	
		4,65%	94,477	94,068	93,662	93,258	92,856	92,455	92,059	91,664	
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	91.204										

k.č.br. 4833

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	60.600,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.484,50									
Kamata na pravo građenja	2.575,50									
Razlika	909,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.855									

k.č.br. 4834

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	60.800,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.496,00									
Kamata na pravo građenja	2.584,00									
Razlika	912,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.868									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	60.800,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	45.972,88									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	10.959,18									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	56.932,06									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	56.932,06									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	56.932									

k.č.br. 4835

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	60.800,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.496,00									
Kamata na pravo građenja	2.584,00									
Razlika	912,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.868									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	60.800,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	45.972,88									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	10.959,18									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	56.932,06									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	56.932,06									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	56.932									

k.č.br. 4836

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	67.500,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	3.881,25									
Kamata na pravo građenja	2.868,75									
Razlika	1.012,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	4.294									

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	67.500,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	51.038,97									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	12.166,85									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	63.205,82									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	63.205,82									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	63.206									

k.č.br. 4837

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	66.500,00	Kamatna stopa na pravo građenja									
Trajanje prava građenja	5,0					Kamatna stopa na nekretnine					
Ostatak trajanja prava građenja	5,0		4,231	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%		3,85%	4,277	4,550	4,821	5,091	5,359	5,625	5,891	6,154
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%		3,95%	3,992	4,265	4,537	4,808	5,077	5,344	5,610	5,875
Kamata na nekretnine	3.823,75		4,05%	3,707	3,981	4,254	4,525	4,795	5,063	5,330	
Kamata na pravo građenja	2.826,25		4,15%	3,422	3,697	3,970	4,242	4,513	4,782	5,049	
Razlika	997,50		4,25%	3,137	3,412	3,687	3,959	4,231	4,500	4,769	
			4,35%	2,851	3,128	3,403	3,677	3,949	4,219	4,488	
			4,45%	2,566	2,844	3,119	3,394	3,666	3,938	4,208	
			4,55%	2,281	2,559	2,836	3,111	3,384	3,656	3,927	
			4,65%	1,996	2,275	2,552	2,828	3,102	3,375	3,647	
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	4.231										

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	66.500,00	Kamatna stopa na pravo građenja									
Faktor diskontiranja	0,7561					Kamata na nekretnine					
Diskontirana vrijednost zemljišta	50.282,84		62,269	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	11.986,60		3,85%	62,223	61,950	61,679	61,406	61,141	60,875	60,609	60,346
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	62.269,44		3,95%	62,508	62,235	61,963	61,692	61,423	61,156	60,890	60,625
			4,05%	62,793	62,519	62,246	61,975	61,705	61,437	61,170	
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00		4,15%	63,078	62,803	62,530	62,258	61,987	61,718	61,451	
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	62.269,44		4,25%	63,363	63,088	62,813	62,541	62,269	62,000	61,731	
			4,35%	63,649	63,372	63,097	62,823	62,551	62,281	62,012	
			4,45%	63,934	63,656	63,381	63,106	62,834	62,562	62,292	
			4,55%	64,219	63,941	63,664	63,389	63,116	62,844	62,573	
			4,65%	64,504	64,225	63,948	63,672	63,398	63,125	62,853	
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	62.269										

k.č.br. 4854

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	76.300,00	Kamatna stopa na pravo građenja	4,854	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Trajanje prava građenja	5,0		3,85%	4,908	5,220	5,531	5,841	6,148	6,454	6,759	7,061	7,362
Ostatak trajanja prava građenja	5,0		3,95%	4,580	4,894	5,206	5,516	5,825	6,132	6,437	6,740	7,042
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%		4,05%	4,253	4,568	4,881	5,192	5,501	5,809	6,115	6,419	6,722
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%		4,15%	3,926	4,242	4,555	4,867	5,178	5,486	5,793	6,098	6,402
Kamata na nekretnine	4.387,25	4,25%	3,599	3,915	4,230	4,543	4,854	5,164	5,471	5,777	6,082	
Kamata na pravo građenja	3.242,75	4,35%	3,272	3,589	3,905	4,218	4,530	4,841	5,149	5,456	5,762	
Razlika	1.144,50	4,45%	2,945	3,263	3,579	3,894	4,207	4,518	4,828	5,135	5,442	
		4,55%	2,617	2,936	3,254	3,569	3,883	4,195	4,506	4,814	5,122	
Multiplikator	4,24	4,65%	2,290	2,610	2,928	3,245	3,560	3,873	4,184	4,494	4,801	
Vrijednost prava građenja	4.854											
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	76.300,00	Kamatna stopa na pravo građenja	71,446	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Faktor diskontiranja	0,7561		3,85%	71,392	71,080	70,769	70,455	70,152	69,846	69,541	69,236	68,938
Diskontirana vrijednost zemljišta	57.692,94		3,95%	71,720	71,406	71,094	70,784	70,475	70,168	69,863	69,560	69,258
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	13.753,05		4,05%	72,047	71,732	71,419	71,108	70,799	70,491	70,185	69,881	69,578
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.445,98		4,15%	72,374	72,058	71,745	71,433	71,122	70,814	70,507	70,202	69,898
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00	4,25%	72,701	72,385	72,070	71,757	71,446	71,136	70,829	70,523	70,218	
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	71.445,98	4,35%	73,028	72,711	72,395	72,082	71,770	71,459	71,151	70,844	70,538	
		4,45%	73,355	73,037	72,721	72,406	72,093	71,782	71,472	71,165	70,858	
		4,55%	73,683	73,364	73,046	72,731	72,417	72,105	71,794	71,486	71,178	
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0	4,65%	74,010	73,690	73,372	73,055	72,740	72,427	72,116	71,806	71,495	
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	71.446											

k.č.br. 4855

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	158.000,00	Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
Trajanje prava građenja	5,0		10,052	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Ostatak trajanja prava građenja	5,0		3,85%	10,162	10,810	11,854	12,095	12,752	13,386	13,998	14,622	15,245
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%		3,95%	9,485	10,134	10,780	11,423	12,062	12,687	13,329	13,958	14,583
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%		4,05%	8,807	9,459	10,107	10,751	11,392	12,029	12,663	13,293	13,920
			4,15%	8,130	8,783	9,433	10,079	10,722	11,361	11,996	12,628	13,257
Kamata na nekretnine	9.085,00	4,25%	7,452	8,108	8,759	9,407	10,052	10,692	11,330	11,964	12,594	
Kamata na pravo građenja	6.715,00	4,35%	6,775	7,432	8,085	8,735	9,381	10,024	10,663	11,299	11,931	
Razlika	2.370,00	4,45%	6,097	6,756	7,412	8,063	8,711	9,356	9,997	10,634	11,268	
		4,55%	5,420	6,081	6,738	7,391	8,041	8,688	9,330	9,970	10,606	
Multiplikator	4,24	4,65%	4,742	5,405	6,064	6,719	7,371	8,019	8,664	9,305	9,943	
Vrijednost prava građenja	10.052											

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA												
Tržišna vrijednost zemljišta	158.000,00	Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
Faktor diskontiranja	0,7561		147,948	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Diskontirana vrijednost zemljišta	119.468,99		3,85%	147,838	147,190	146,546	145,905	145,268	144,634	144,004	143,378	142,751
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	28.479,44		3,95%	148,515	147,866	147,220	146,577	145,938	145,303	144,671	144,042	143,417
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	147.948,43		4,05%	149,193	148,541	147,893	147,249	146,608	145,971	145,337	144,707	144,080
			4,15%	149,870	149,217	148,567	147,921	147,278	146,639	146,004	145,372	144,743
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00	4,25%	150,548	149,892	149,241	148,593	147,948	147,308	146,670	146,035	145,406	
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	147.948,43	4,35%	151,225	150,568	149,915	149,265	148,619	147,976	147,337	146,701	146,069	
		4,45%	151,903	151,244	150,588	149,937	149,289	148,644	148,003	147,366	146,732	
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0	4,55%	152,580	151,919	151,262	150,609	149,959	149,312	148,670	148,030	147,394	
		4,65%	153,258	152,595	151,936	151,281	150,629	149,981	149,336	148,695	148,057	
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	147.948											

k.č.br. 2787/7

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	88.400,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.083,00									
Kamata na pravo građenja	3.757,00									
Razlika	1.326,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.624									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	5,624	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	5.686	6.048	6.409	6.767	7.123	7.478	7.830	8.181	8.530
	3,95%	5.307	5.670	6.032	6.391	6.749	7.104	7.458	7.809	8.159
	4,05%	4.928	5.292	5.655	6.015	6.374	6.730	7.085	7.437	7.788
	4,15%	4.549	4.914	5.278	5.639	5.999	6.356	6.712	7.065	7.417
	4,25%	4.170	4.536	4.901	5.263	5.624	5.982	6.339	6.694	7.046
	4,35%	3.791	4.158	4.524	4.887	5.249	5.608	5.966	6.322	6.675
	4,45%	3.411	3.780	4.147	4.511	4.874	5.235	5.593	5.950	6.305
	4,55%	3.032	3.402	3.770	4.135	4.499	4.861	5.220	5.578	5.934
4,65%	2.653	3.024	3.393	3.759	4.124	4.487	4.847	5.206	5.563	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	88.400,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	66.842,15									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	15.934,07									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	82.776,21									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	82.776,21									
Dodaci/odbiči zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	82.776									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	82.776	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	82.716	82.352	81.991	81.633	81.277	80.922	80.570	80.219	79.870
	3,95%	83.093	82.730	82.368	82.009	81.651	81.296	80.942	80.591	80.241
	4,05%	83.472	83.108	82.745	82.385	82.026	81.670	81.315	80.963	80.612
	4,15%	83.851	83.486	83.122	82.761	82.401	82.044	81.688	81.335	80.983
	4,25%	84.230	83.864	83.499	83.137	82.776	82.418	82.061	81.706	81.354
	4,35%	84.609	84.242	83.876	83.513	83.151	82.792	82.434	82.078	81.725
	4,45%	84.988	84.620	84.253	83.889	83.526	83.165	82.807	82.450	82.095
	4,55%	85.368	84.998	84.630	84.265	83.901	83.539	83.180	82.822	82.466
4,65%	85.747	85.376	85.007	84.641	84.276	83.913	83.553	83.194	82.837	

k.č.br. 2787/10

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	48.900,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	2.811,75									
Kamata na pravo građenja	2.078,25									
Razlika	733,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	3.111									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	3.111	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	3.145	3.346	3.545	3.743	3.940	4.137	4.332	4.526	4.718
	3,95%	2.936	3.137	3.336	3.535	3.733	3.930	4.125	4.320	4.513
	4,05%	2.726	2.927	3.128	3.327	3.526	3.723	3.919	4.114	4.308
	4,15%	2.516	2.718	2.919	3.119	3.318	3.516	3.713	3.908	4.103
	4,25%	2.306	2.509	2.711	2.911	3.111	3.309	3.507	3.703	3.898
	4,35%	2.097	2.300	2.502	2.703	2.904	3.102	3.300	3.497	3.693
	4,45%	1.887	2.091	2.294	2.496	2.696	2.896	3.094	3.291	3.487
	4,55%	1.677	1.882	2.085	2.288	2.489	2.689	2.888	3.086	3.282
4,65%	1.468	1.673	1.877	2.080	2.281	2.482	2.681	2.880	3.077	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	48.900,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	36.974,90									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	8.814,21									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	45.789,10									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	45.789,10									
Dodaci/odbiči zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	45.789									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	45.789	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	45.755	45.554	45.355	45.157	44.960	44.763	44.568	44.374	44.182
	3,95%	45.964	45.763	45.564	45.365	45.167	44.970	44.775	44.580	44.387
	4,05%	46.174	45.973	45.772	45.573	45.374	45.177	44.981	44.786	44.592
	4,15%	46.384	46.182	45.981	45.781	45.582	45.384	45.187	44.992	44.797
	4,25%	46.594	46.391	46.189	45.989	45.789	45.591	45.393	45.197	45.002
	4,35%	46.803	46.600	46.398	46.197	45.996	45.798	45.600	45.403	45.207
	4,45%	47.013	46.809	46.606	46.404	46.204	46.004	45.806	45.609	45.413
	4,55%	47.223	47.018	46.815	46.612	46.411	46.211	46.012	45.814	45.618
4,65%	47.432	47.227	47.023	46.820	46.619	46.418	46.219	46.020	45.823	

k.č.br. 2787/11

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	81.200,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.669,00									
Kamata na pravo građenja	3.451,00									
Razlika	1.218,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.166									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamatna stopa na nekretnine									
	5.166	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	5.223	5.556	5.887	6.216	6.543	6.869	7.193	7.515	7.835
	3,95%	4.874	5.208	5.540	5.871	6.199	6.525	6.850	7.173	7.494
	4,05%	4.526	4.861	5.194	5.525	5.855	6.182	6.508	6.832	7.154
	4,15%	4.178	4.514	4.848	5.180	5.510	5.839	6.165	6.490	6.813
	4,25%	3.830	4.167	4.502	4.835	5.166	5.495	5.823	6.148	6.472
	4,35%	3.482	3.819	4.155	4.489	4.821	5.152	5.480	5.807	6.132
	4,45%	3.134	3.472	3.809	4.144	4.477	4.808	5.138	5.465	5.791
	4,55%	2.785	3.125	3.463	3.799	4.133	4.465	4.795	5.124	5.450
4,65%	2.437	2.778	3.116	3.453	3.788	4.121	4.453	4.782	5.110	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	81.200,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	61.397,99									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.636,27									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	76.034,26									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	76.034,26									
Dodaci/odbiči zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	76.034									

Kamatna stopa na pravo građenja	Kamata na nekretnine									
	76.034	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
	3,85%	75.977	75.644	75.313	74.984	74.657	74.331	74.007	73.685	73.365
	3,95%	76.326	75.992	75.660	75.329	75.001	74.675	74.350	74.027	73.706
	4,05%	76.674	76.339	76.006	75.675	75.345	75.018	74.692	74.368	74.046
	4,15%	77.022	76.686	76.352	76.020	75.690	75.361	75.035	74.710	74.387
	4,25%	77.370	77.033	76.698	76.365	76.034	75.705	75.377	75.052	74.728
	4,35%	77.718	77.381	77.045	76.711	76.379	76.048	75.720	75.393	75.068
4,45%	78.066	77.728	77.391	77.056	76.723	76.392	76.062	75.735	75.405	
4,55%	78.415	78.075	77.737	77.401	77.067	76.735	76.405	76.076	75.750	
4,65%	78.763	78.422	78.084	77.747	77.412	77.079	76.747	76.418	76.090	

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	83.600,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.807,00									
Kamata na pravo građenja	3.553,00									
Razlika	1.254,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.318									

Kamatna stopa na nekretnine										
5,318	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%	
3,85%	5,377	5,720	6,061	6,400	6,737	7,072	7,405	7,737	8,067	
3,95%	5,019	5,362	5,704	6,044	6,382	6,718	7,053	7,385	7,716	
4,05%	4,660	5,005	5,348	5,689	6,028	6,365	6,700	7,034	7,365	
4,15%	4,302	4,647	4,991	5,333	5,673	6,011	6,347	6,682	7,014	
4,25%	3,943	4,290	4,635	4,977	5,318	5,658	5,995	6,330	6,664	
4,35%	3,585	3,932	4,278	4,622	4,964	5,304	5,642	5,978	6,313	
4,45%	3,226	3,575	3,922	4,266	4,609	4,950	5,289	5,627	5,962	
4,55%	2,868	3,217	3,565	3,911	4,255	4,597	4,937	5,275	5,612	
4,65%	2,509	2,860	3,209	3,555	3,900	4,243	4,584	4,923	5,261	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	83.600,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	63.212,71									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	15.068,87									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	78.281,58									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	78.281,58									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	78.282									

Kamata na nekretnine										
78.282	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%	
3,85%	78.225	77.880	77.535	77.200	76.863	76.528	76.195	75.863	75.533	
3,95%	78.581	78.238	77.896	77.556	77.218	76.882	76.547	76.215	75.884	
4,05%	78.940	78.595	78.252	77.911	77.572	77.235	76.900	76.566	76.235	
4,15%	79.298	78.953	78.609	78.267	77.927	77.589	77.253	76.918	76.586	
4,25%	79.657	79.310	78.965	78.623	78.282	77.942	77.605	77.270	76.936	
4,35%	80.015	79.668	79.322	78.978	78.636	78.296	77.958	77.622	77.287	
4,45%	80.374	80.025	79.678	79.334	78.991	78.650	78.311	77.973	77.638	
4,55%	80.732	80.383	80.035	79.689	79.345	79.003	78.663	78.325	77.988	
4,65%	81.091	80.740	80.391	80.045	79.700	79.357	79.016	78.677	78.339	

k.č.br. 2789/7

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	92.000,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	5.290,00									
Kamata na pravo građenja	3.910,00									
Razlika	1.380,00									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.853									

Kamatna stopa na nekretnine										
5.853	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%	
3,85%	5.917	6.294	6.670	7.043	7.414	7.782	8.149	8.514	8.877	
3,95%	5.523	5.901	6.277	6.651	7.023	7.393	7.761	8.127	8.491	
4,05%	5.128	5.508	5.885	6.260	6.633	7.004	7.373	7.740	8.105	
4,15%	4.734	5.114	5.493	5.869	6.243	6.615	6.985	7.353	7.719	
4,25%	4.339	4.721	5.100	5.478	5.853	6.226	6.597	6.966	7.333	
4,35%	3.945	4.327	4.708	5.086	5.463	5.837	6.209	6.579	6.947	
4,45%	3.550	3.934	4.316	4.695	5.072	5.448	5.821	6.192	6.561	
4,55%	3.156	3.541	3.923	4.304	4.682	5.059	5.433	5.805	6.175	
4,65%	2.761	3.147	3.531	3.913	4.292	4.669	5.045	5.418	5.789	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	92.000,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	69.564,22									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	16.582,96									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	86.147,19									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	86.147,19									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	86.147									

Kamata na nekretnine										
86.147	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%	
3,85%	86.083	85.706	85.330	84.957	84.586	84.218	83.851	83.486	83.123	
3,95%	86.477	86.099	85.723	85.349	84.977	84.607	84.239	83.873	83.509	
4,05%	86.872	86.495	86.118	85.746	85.374	84.996	84.627	84.260	83.895	
4,15%	87.266	86.888	86.507	86.131	85.757	85.385	85.015	84.647	84.281	
4,25%	87.661	87.279	86.900	86.522	86.147	85.774	85.403	85.034	84.661	
4,35%	88.055	87.673	87.292	86.914	86.537	86.163	85.791	85.421	85.053	
4,45%	88.450	88.066	87.684	87.305	86.928	86.552	86.179	85.808	85.439	
4,55%	88.844	88.459	88.077	87.696	87.318	86.941	86.567	86.195	85.825	
4,65%	89.239	88.853	88.469	88.087	87.708	87.331	86.955	86.582	86.211	

k.č.br. 2789/9

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	81.300,00									
Trajanje prava građenja	5,0									
Ostatak trajanja prava građenja	5,0									
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%									
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%									
Kamata na nekretnine	4.674,75									
Kamata na pravo građenja	3.455,25									
Razlika	1.219,50									
Multiplikator	4,24									
Vrijednost prava građenja	5.172									

Kamatna stopa na nekretnine										
5.172	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%	
3,85%	5.229	5.562	5.894	6.224	6.551	6.877	7.202	7.524	7.845	
3,95%	4.880	5.215	5.547	5.878	6.207	6.533	6.859	7.182	7.504	
4,05%	4.532	4.867	5.200	5.532	5.862	6.190	6.516	6.840	7.163	
4,15%	4.183	4.519	4.854	5.186	5.517	5.846	6.173	6.498	6.821	
4,25%	3.835	4.172	4.507	4.841	5.172	5.502	5.830	6.156	6.480	
4,35%	3.486	3.824	4.160	4.495	4.827	5.158	5.487	5.814	6.139	
4,45%	3.137	3.477	3.814	4.149	4.482	4.814	5.144	5.472	5.798	
4,55%	2.789	3.129	3.467	3.803	4.138	4.470	4.801	5.130	5.457	
4,65%	2.440	2.781	3.120	3.458	3.793	4.126	4.458	4.788	5.116	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA										
Tržišna vrijednost zemljišta	81.300,00									
Faktor diskontiranja	0,7561									
Diskontirana vrijednost zemljišta	61.473,60									
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	14.654,29									
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	76.127,90									
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2. Pravilnika)	1,00									
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	76.127,90									
Dodaci/odbići zbog posebno ugovorenenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0									
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	76.128									

Kamata na nekretnine										
	76.128	5,35%	5,45%	5,55%	5,65%	5,75%	5,85%	5,95%	6,05%	6,15%
Kamata, topla na pravo građenja	3,85%	76.071	75.738	75.406	75.076	74.749	74.423	74.098	73.776	73.455
	3,95%	76.420	76.085	75.753	75.422	75.093	74.767	74.441	74.118	73.796
	4,05%	76.768	76.433	76.100	75.768	75.438	75.110	74.784	74.460	74.137
	4,15%	77.117	76.781	76.446	76.114	75.783	75.454	75.127	74.802	74.479
	4,25%	77.465	77.128	76.793	76.459	76.128	75.798	75.470	75.144	74.820
	4,35%	77.814	77.476	77.140	76.805	76.473	76.142	75.813	75.486	75.161
	4,45%	78.163	77.823	77.488	77.151	76.818	76.486	76.156	75.828	75.502
	4,55%	78.511	78.171	77.833	77.497	77.162	76.830	76.499	76.170	75.843
	4,65%	78.860	78.519	78.180	77.842	77.507	77.174	76.842	76.512	76.184

Naručitelj: Grad Valpovo
Lokacija: ZMG I, II i III, Z K-VI, Valpovo
Više k.č.br. k.o. Valpovo
Osijek, 22.04.2026. godine

Procjenitelj: NOVOprojekt d.o.o.
OIB 97370974218, Delnička 2C, Osijek
info@NOVOprojekt.hr, 098/566-376
www.NOVOprojekt.hr, 031/580-018

Oznaka elaborata: PVN-26-17-3
Procjena tržišne vrijednosti
osnivanja prava građenja
Nekretnina: Građevinska zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	96.600,00										
Trajanje prava građenja	5,0										
Ostatak trajanja prava građenja	5,0										
Kamatna stopa na nekretnine	5,75%										
Kamatna stopa na pravo građenja	4,25%										
Kamata na nekretnine	5.554,50										
Kamata na pravo građenja	4.105,50										
Razlika	1.449,00										
Multiplikator	4,24										
Vrijednost prava građenja	6.145										
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA											
Tržišna vrijednost zemljišta	96.600,00										
Faktor diskontiranja	0,7561										
Diskontirana vrijednost zemljišta	73.042,44										
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	17.412,11										
Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	90.454,55										
Koeficijent za tržišnu prilagodbu (čl. 25. st. 2 Pravilnika)	1,00										
Vrijednost zemljišta nakon prilagodbe	90.454,55										
Dodaci/odbici zbog posebno ugovorenih klauzula (čl. 28 st.3 Zakona)	0										
Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja	90.455										

k.č.br. 2789/11

k.č.br.	Procijenjena vrijednost prava građenja	Zaokruženo	Tržišna vrijednost nekretnine	Procijenjena vrijed. nekr.opterećene pravom građenja	Zaokruženo	Površina	Pravo građenja po m ²
	€					m ²	€/m ²
2817/7	1.463,20	1.460,00	23.000,00	21.536,80	21.500,00	815	1,79
2792/9	6.425,37	6.430,00	101.000,00	94.574,63	94.600,00	3.580	1,80
2792/11	9.606,24	9.610,00	151.000,00	141.393,76	141.000,00	5.332	1,80
2792/12	9.797,10	9.800,00	154.000,00	144.202,90	144.000,00	5.464	1,79
2792/13	5.273,89	5.270,00	82.900,00	77.626,11	77.600,00	2.937	1,79
2792/14	2.881,87	2.880,00	45.300,00	42.418,13	42.400,00	1.605	1,79
2792/16	6.425,37	6.430,00	101.000,00	94.574,63	94.600,00	3.579	1,80
2792/17	4.504,12	4.500,00	70.800,00	66.295,88	66.300,00	2.506	1,80
2792/18	4.510,48	4.510,00	70.900,00	66.389,52	66.400,00	2.509	1,80
2809/1	3.498,96	3.500,00	55.000,00	51.501,04	51.500,00	1.948	1,80
2777/1	11.705,62	11.700,00	184.000,00	172.294,38	172.000,00	6.500	1,80
4814	11.769,24	11.800,00	185.000,00	173.230,76	173.000,00	6.567	1,80
4815	12.150,94	12.200,00	191.000,00	178.849,06	179.000,00	6.748	1,81
4816	4.834,93	4.830,00	76.000,00	71.165,07	71.200,00	2.692	1,79
4817	4.834,93	4.830,00	76.000,00	71.165,07	71.200,00	2.691	1,79
4818	4.911,27	4.910,00	77.200,00	72.288,73	72.300,00	2.735	1,80
4819	4.917,63	4.920,00	77.300,00	72.382,37	72.400,00	2.739	1,80
4820	4.943,08	4.940,00	77.700,00	72.756,92	72.800,00	2.752	1,80
4821	6.552,60	6.550,00	103.000,00	96.447,40	96.400,00	3.659	1,79
4822	19.785,05	19.800,00	311.000,00	291.214,95	291.000,00	11.014	1,80
4823	617,73	618,00	9.710,00	9.092,27	9.090,00	344	1,80
4824	5.273,89	5.270,00	82.900,00	77.626,11	77.600,00	2.936	1,79
4825	3.365,37	3.370,00	52.900,00	49.534,63	49.500,00	1.873	1,80
4826	4.745,87	4.750,00	74.600,00	69.854,13	69.900,00	2.643	1,80
4827	3.346,28	3.350,00	52.600,00	49.253,72	49.300,00	1.864	1,80
4828	3.658,01	3.660,00	57.500,00	53.841,99	53.800,00	2.037	1,80
4829	5.687,41	5.690,00	89.400,00	83.712,59	83.700,00	3.165	1,80
4830	6.209,07	6.210,00	97.600,00	91.390,93	91.400,00	3.457	1,80
4831	4.306,91	4.310,00	67.700,00	63.393,09	63.400,00	2.396	1,80
4832	5.324,79	5.320,00	83.700,00	78.375,21	78.400,00	2.963	1,80
4833	6.196,35	6.200,00	97.400,00	91.203,65	91.200,00	3.450	1,80
4834	3.855,22	3.860,00	60.600,00	56.744,78	56.700,00	2.147	1,80
4835	3.867,94	3.870,00	60.800,00	56.932,06	56.900,00	2.154	1,80
4836	3.867,94	3.870,00	60.800,00	56.932,06	56.900,00	2.154	1,80
4837	4.294,18	4.290,00	67.500,00	63.205,82	63.200,00	2.391	1,79
4854	4.230,56	4.230,00	66.500,00	62.269,44	62.300,00	2.355	1,80
4855	4.854,02	4.850,00	76.300,00	71.445,98	71.400,00	2.702	1,79
2787/7	10.051,57	10.100,00	158.000,00	147.948,43	148.000,00	5.609	1,80
2787/10	5.623,79	5.620,00	88.400,00	82.776,21	82.800,00	3.130	1,80
2787/11	3.110,90	3.110,00	48.900,00	45.789,10	45.800,00	1.730	1,80
2789/6	5.165,74	5.170,00	81.200,00	76.034,26	76.000,00	2.877	1,80
2789/7	5.318,42	5.320,00	83.600,00	78.281,58	78.300,00	2.959	1,80
2789/9	5.852,81	5.850,00	92.000,00	86.147,19	86.100,00	3.257	1,80
2789/10	5.172,10	5.170,00	81.300,00	76.127,90	76.100,00	2.878	1,80
2789/11	6.145,45	6.150,00	96.600,00	90.454,55	90.500,00	3.421	1,80

2.7. ZAKLJUČAK

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

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

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

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

Nekoliko čestica nije u vlasništvu naručitelja, ima već uspostavljeno pravo građenja ili ishođenu građevinsku dozvolu na osnovi prava građenja. Sve ove činjenice nisu uzimane u obzir kod tih čestica i napravljena je procjena za stanje kada te razlike ne postoje odnosno za slučaj prijenosa vlasništva na naručitelja, istjek, ukidanje ili prestanak prava građenja i prestanak važenja građevinske dozvole.

k.č.br.	Tržišna vrijednost prava građenja (€)
2817/7	1.460,00
2792/9	6.430,00
2792/11	9.610,00
2792/12	9.800,00
2792/13	5.270,00
2792/14	2.880,00
2792/16	6.430,00
2792/17	4.500,00
2792/18	4.510,00
2809/1	3.500,00
2777/1	11.700,00
4814	11.800,00
4815	12.200,00
4816	4.830,00
4817	4.830,00
4818	4.910,00
4819	4.920,00
4820	4.940,00
4821	6.550,00
4822	19.800,00
4823	618,00
4824	5.270,00
4825	3.370,00
4826	4.750,00
4827	3.350,00
4828	3.660,00
4829	5.690,00
4830	6.210,00
4831	4.310,00
4832	5.320,00
4833	6.200,00
4834	3.860,00
4835	3.870,00
4836	3.870,00
4837	4.290,00
4854	4.230,00
4855	4.850,00
2787/7	10.100,00
2787/10	5.620,00
2787/11	3.110,00
2789/6	5.170,00
2789/7	5.320,00
2789/9	5.850,00
2789/10	5.170,00
2789/11	6.150,00

Osijek, 22.04.2026. godine

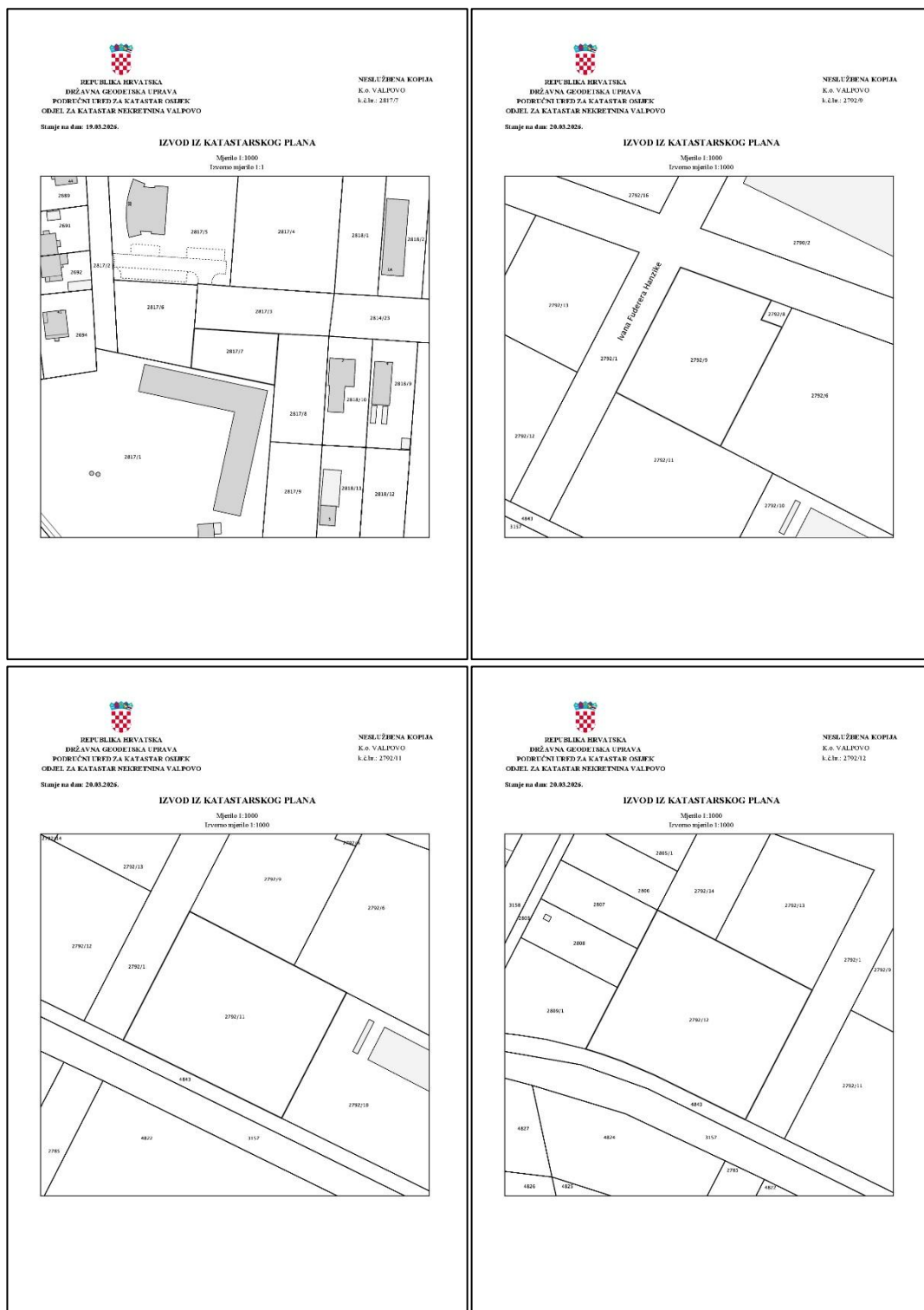
Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.



3. PRILOZI

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

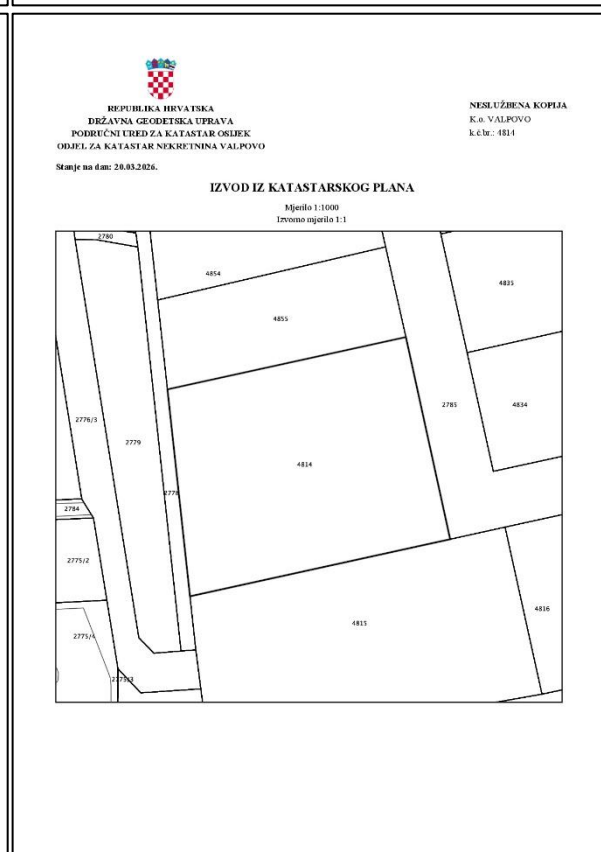
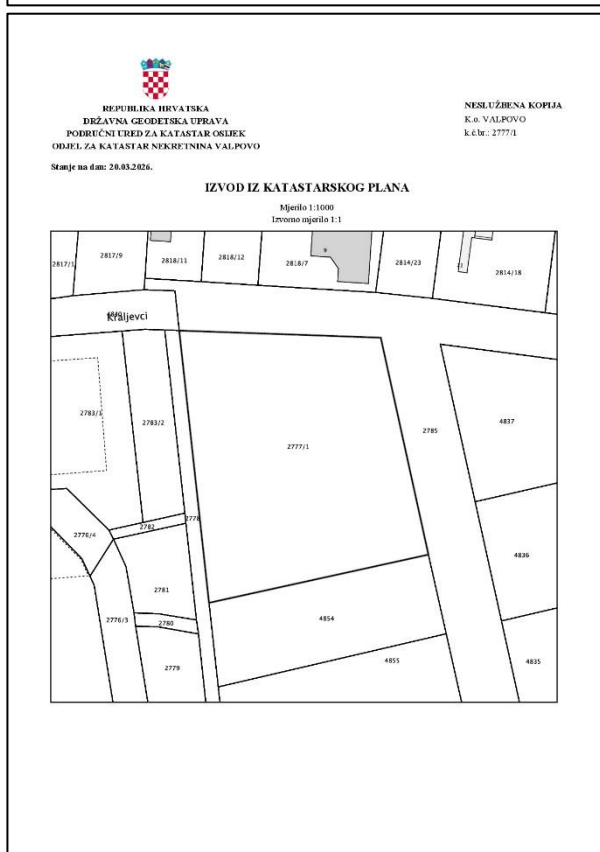
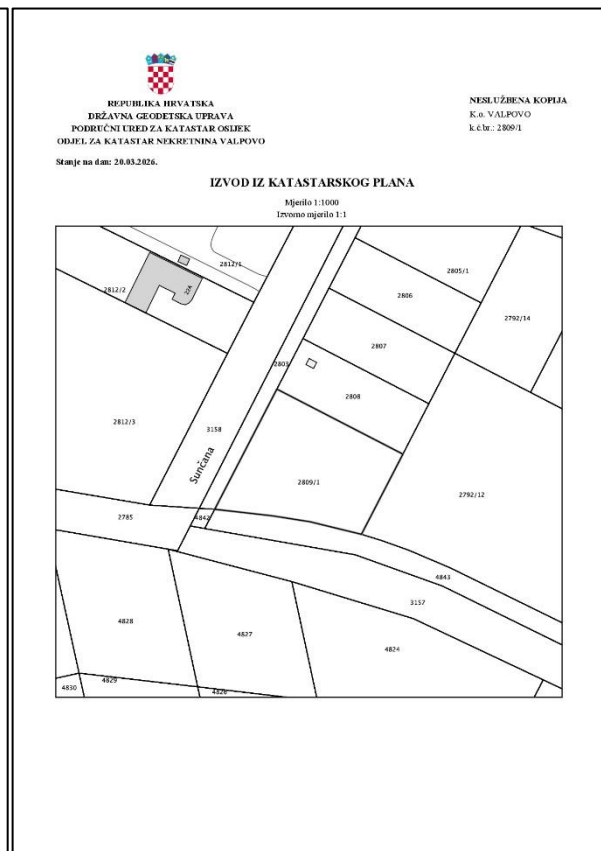
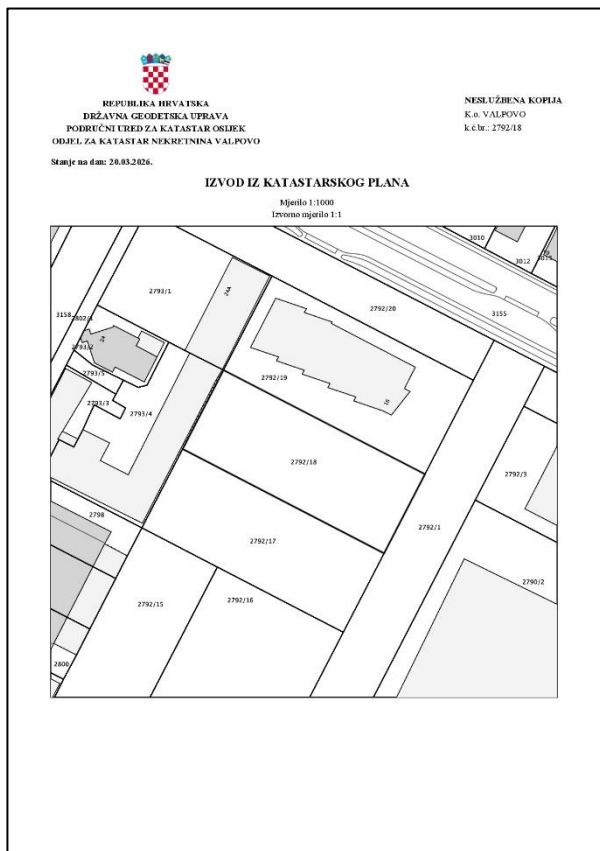
3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

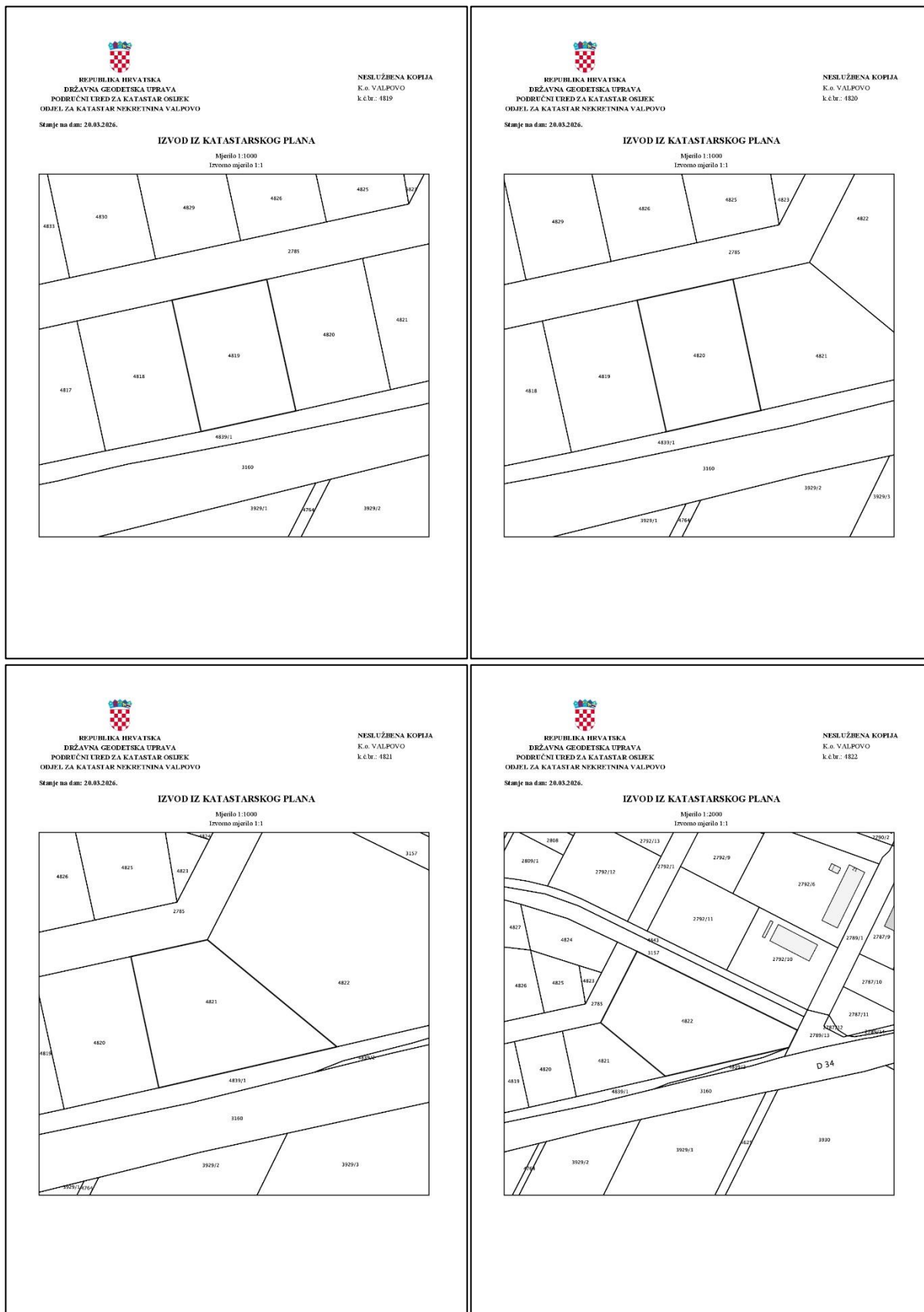


Kopije katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



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





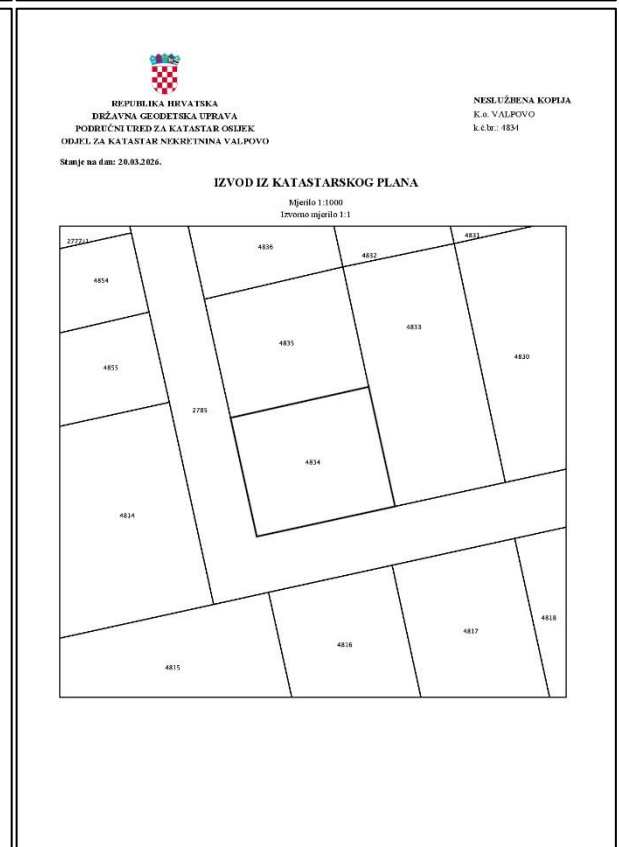
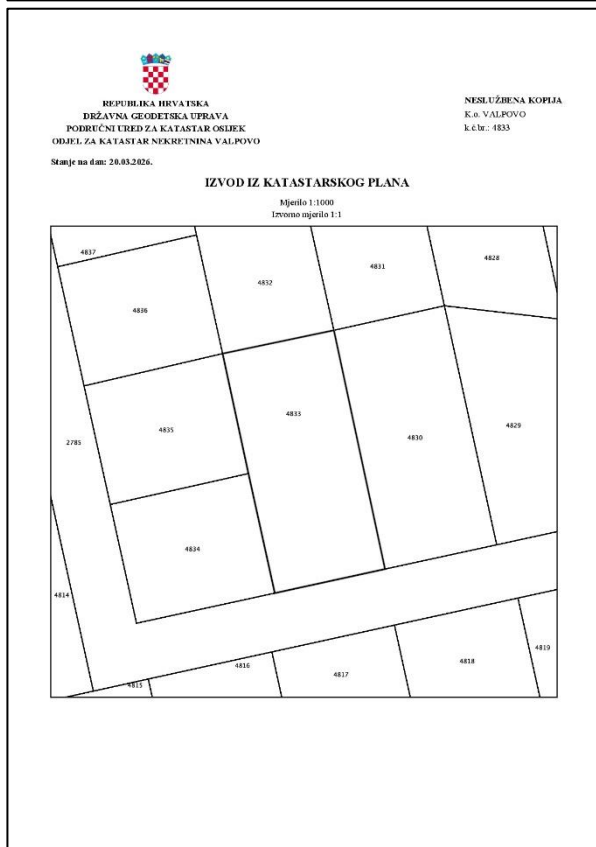
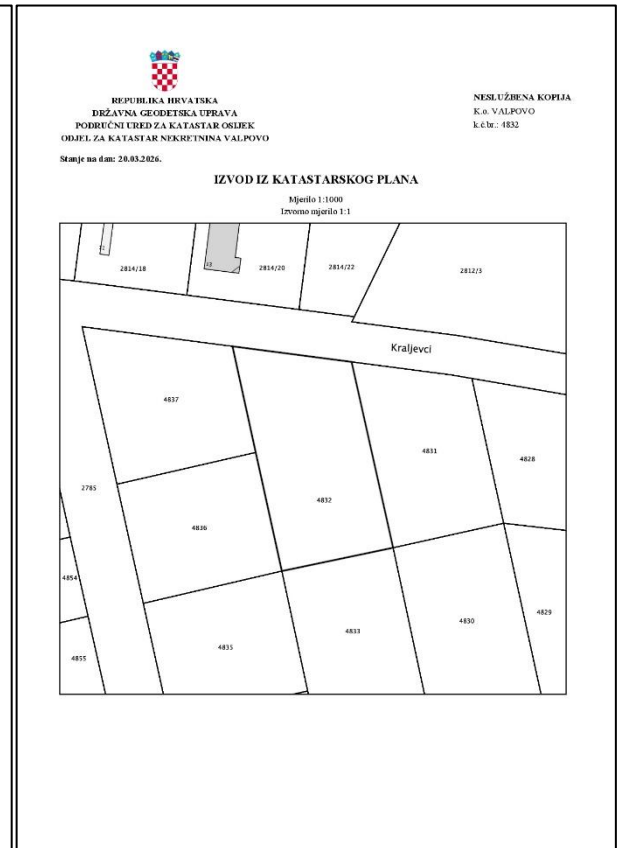
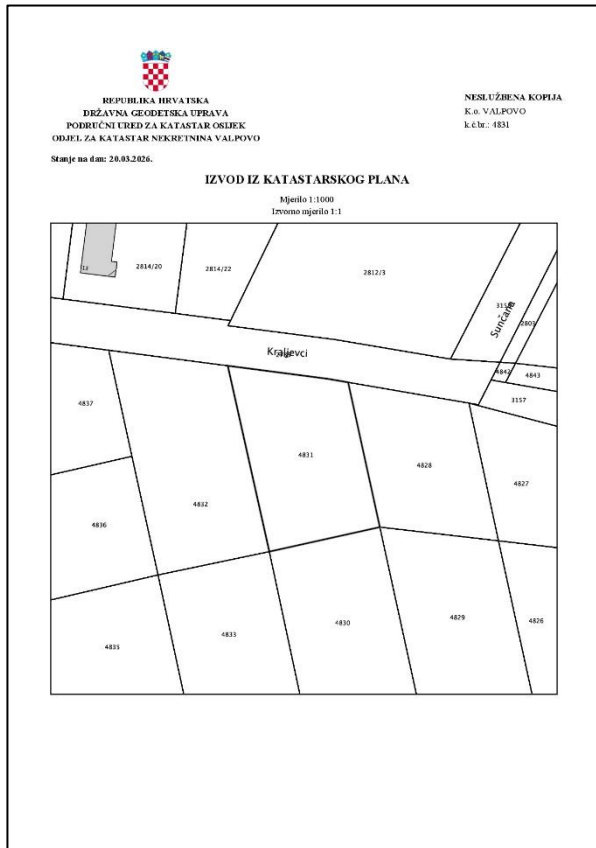
Kopije katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



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



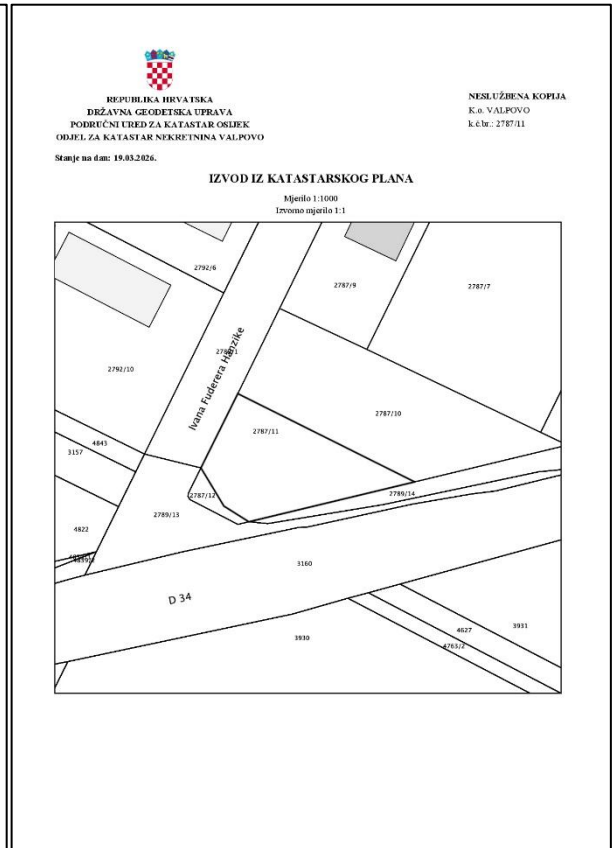
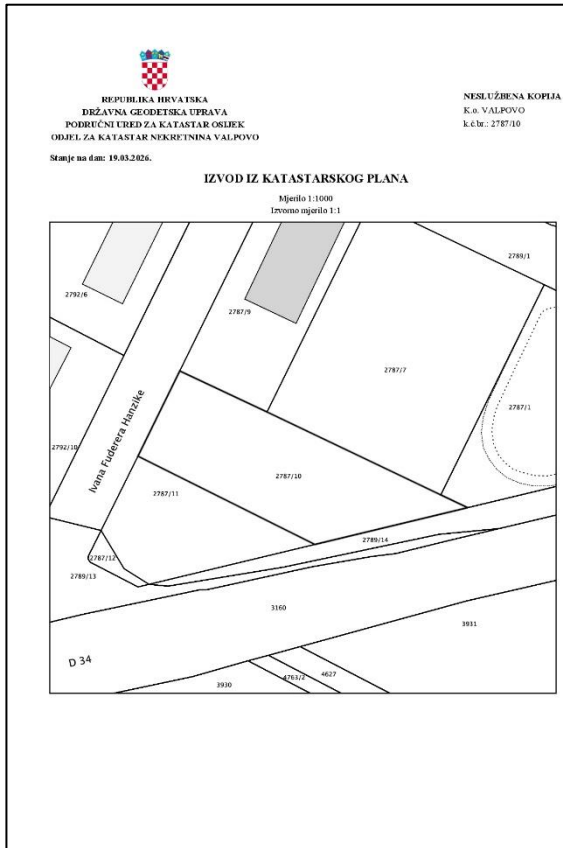
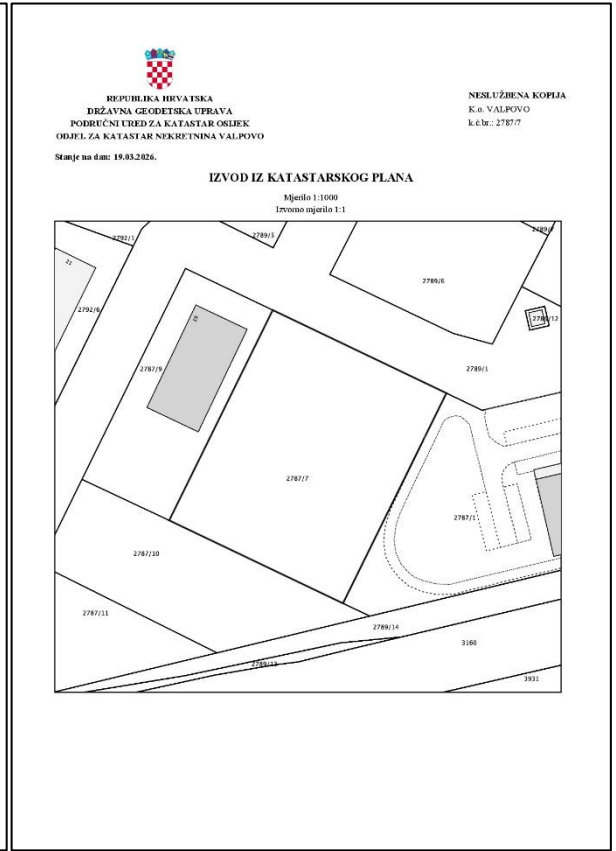
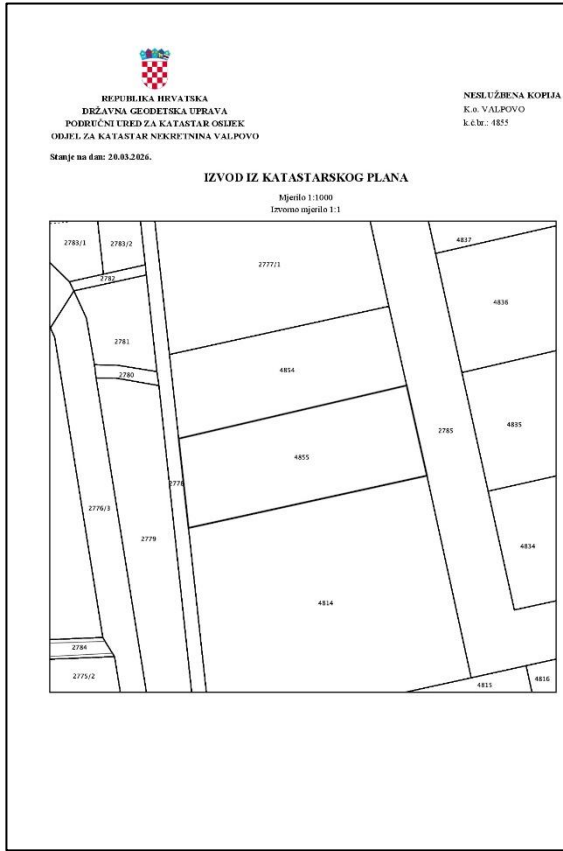
Kopije katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



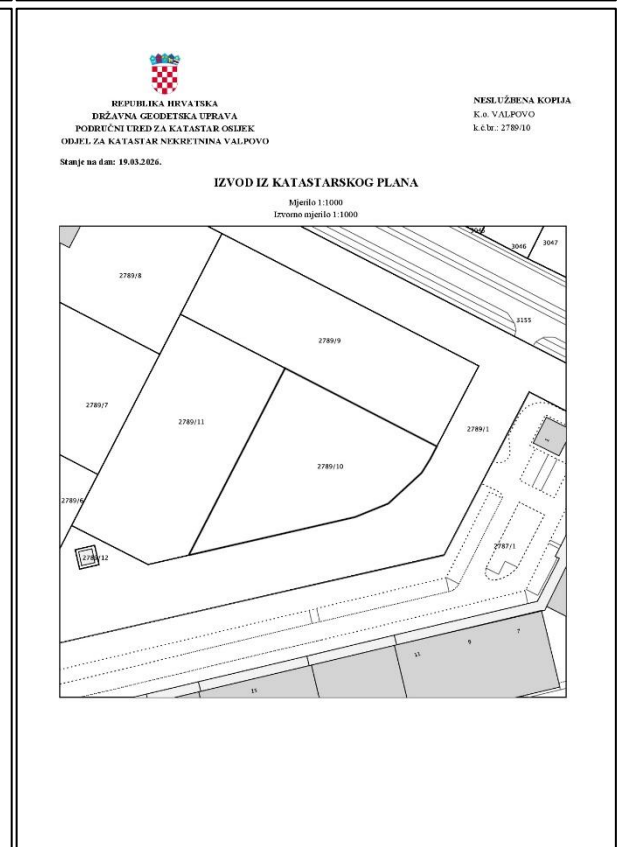
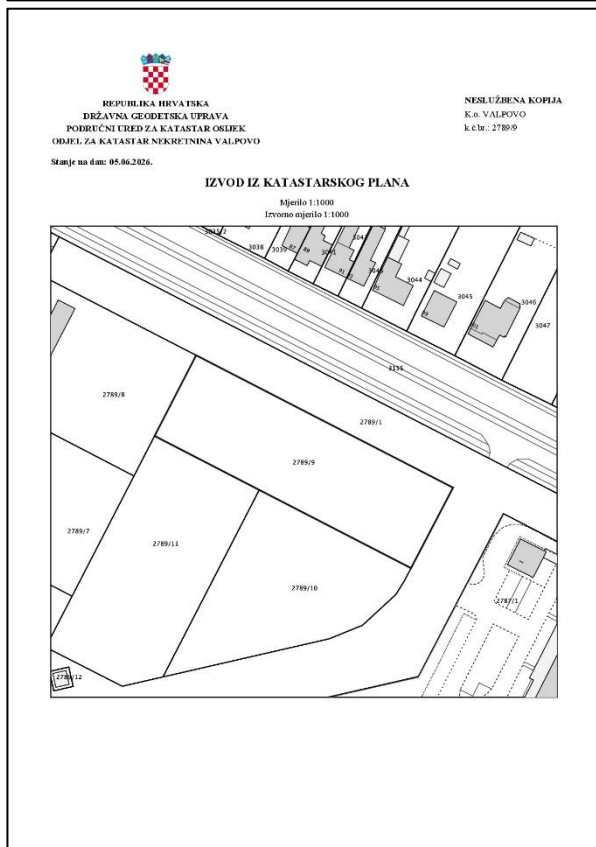
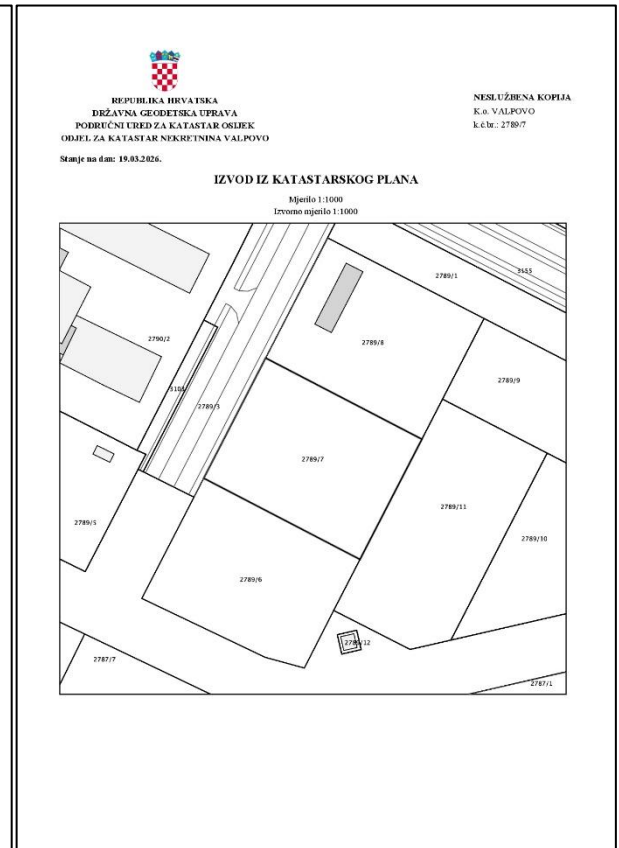
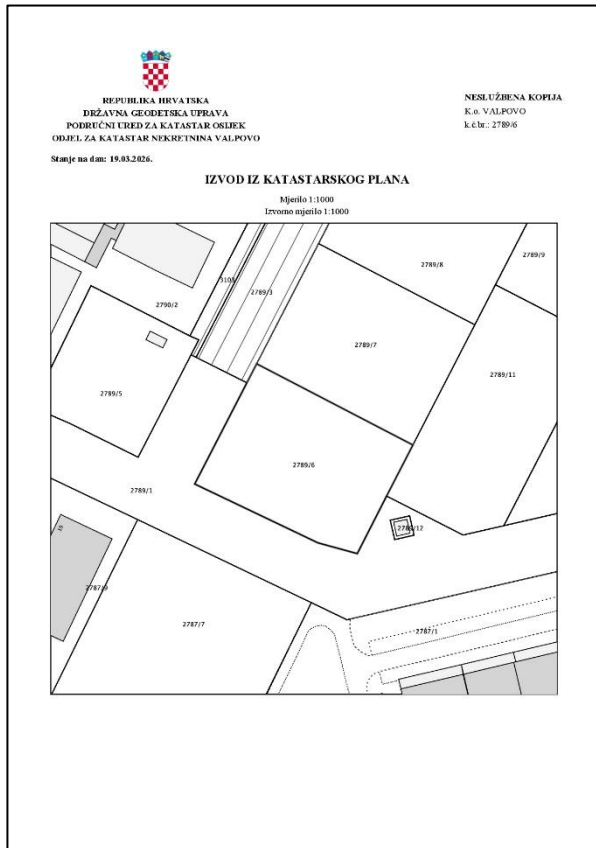
Kopije katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



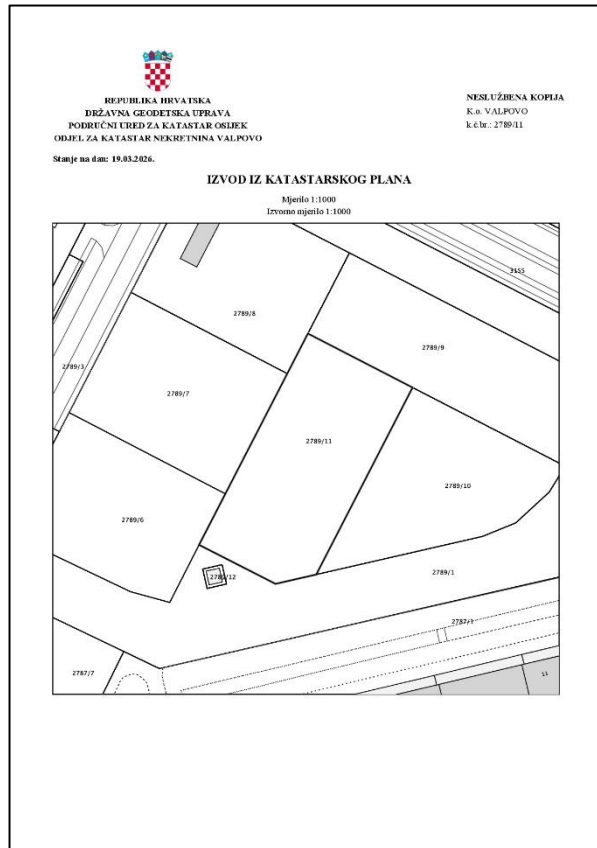
Kopije katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)



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



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



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

3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA

REPUBLIKA HRVATSKA					
Općinski sud u Osijeku					
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO					
Stanje na dan: 19.03.2026. 12:13					
Katastarska općina: 330973, VALPOVO					
Broj ZK uložka: 6275					
Broj zadnjeg dnevnika/pravnog rješenja: Z-7582/2025					
Aktivne plombe:					
Izvadak iz BZP-a					
A					
Posjedovnica					
PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2817/2	80	Kraljevci	2131	
			ORANICA	2131	
2.	2817/3	80	KRALJEVCI	1260	
			ORANICA	1260	
3.	2817/6	80	Darka Sutarica	1298	
			ORANICA	1298	
4.	2817/7	80	Darka Sutarica	815	
			ORANICA	815	
UKUPNO:					5594
DRUGI ODJELJAK					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1.1	Primljeno: 11. siječnja 2007. g. Z-79/07 Sa prijenosom nekretnine u A, prenosi se iz z.k.ul. 3321 iste k.o. sljedeći opis: Primljeno: 03. siječnja 2007. g. Z-18/07 Zabijeljuje se, da za zgrade na kčbr. 2817/2 u A nisu priložene građevinska i uporabna dozvola. Zaprimljeno 01.10.2019.g. pod brojem Z-1582/2019 6.1 ZABILJEŽBA UPORABNA DOZVOLA UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA 26.08.2019. upisuje se pozitivna zabijelžba na kčbr. 2817/6 nekr. u A				
B					
Vlastovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, VALPOVO, M. GUPCA 32				
Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 19.03.2026. 12:20:16 Stranica: 1					

REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski sud u Osijeku						
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO						
Stanje na dan: 19.03.2026. 12:20:16						
Katastarska općina: 330973, VALPOVO						
Broj ZK uložka: 6275						
Broj zadnjeg dnevnika/pravnog rješenja: Z-7582/2025						
Aktivne plombe:						
Izvadak iz BZP-a						
C						
Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Iznos	Primjedba
Tereta nema!						
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.03.2026.						
Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 19.03.2026. 12:20:16 Stranica: 2						

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

REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski sud u Osijeku						
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO						
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:26						
Katastarska općina: 330973, VALPOVO						
Broj ZK uložka: 4221						
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7593/2025						
Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kot. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina	Primjedba		
			jutro	čhv	m2	
1.	2792/9	ORANICA KRALJEVCI			3580	
UKUPNO:					3580	
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba	
1.	Vlasnički dio: 1/1 HARBURG-FREUDENBERGER BELIŠĆE D.O.O. ZA PROIZVODNJU STROJEVA, OIB: 12507002907, RADNIČKA 5, 31551 BELIŠĆE					
C						
Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Iznos	Primjedba
Tereta nema!						
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2026.						
Zemljišna knjiga izdaje (datum i vrijeme izdaje) 20.03.2026. 04:36:48 Stranica: 1						

REPUBLIKA HRVATSKA							
OPĆINSKI SUD U OSJEKU							
ODJEL ZA KATASTAR-OSJEK							
VALPOVO							
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:36							
PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA							
Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973)							
Posjedovni list: 5235							
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe				OIB		
1/1	HARBURG-FREUDENBERGER BELIŠĆE D.O.O. ZA PROIZVODNJU STROJEVA, RADNIČKA 5, 31551 BELIŠĆE, HRVATSKA (VLASNIK)				12507002907		
Podaci o katastarskim česticama							
Zbr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		2792/9	IVANA FUDERER HANŽIKE	3580	81		
			ORANICA	3580			
Ukupna površina katastarskih čestica				3580			
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.							
1							

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:26

Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uloška: 9538

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-7593/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/11	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA.	5332 5332	
UKUPNO:				5332	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HARBURG-FREUDENBERGER BELUŠE D.O.O. ZA PROIZVODNJU STROJEVA, OIB: 12507002907, RADNIČKA 5, 31551 BELUŠE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 04:40:54 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:26

Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uloška: 9695

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-18758/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/12	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA.	5464 5464	
UKUPNO:				5464	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 04:41:39 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:41

Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uloška: 9644

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: UP/I 932-07/2026-02/13
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/13	81	VALPOVO, IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA.	2937 2937	
UKUPNO:				2937	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Zaprimljeno 10.09.2025.g. pod brojem Z-15180/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRADENJA u z.k ul 9646, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRADENJA, OVA-6427/2025 10.09.2025. ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA GRADA VALPOVO, KLASA: 944-03/25-01/2, URBROJ: 2158-7-2-25-15 14.08.2025. uknjižuje se pravo građenja kao teret na kčbr. 2792/13, Ivana Fudenera Hanzike, ukupne površine 2935 m2 (oranica 2935 m2), radi izgradnje građevine proizvodne namjene na rok do 5 godina uz naknadu, koje je pravo upisao kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u novom z.k ul. broj 9646, k.o. Valpovo, za korist pravne osobe Impresum d.o.o., OIB: 72446199358, Valpovačka 3, Bizovac.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 04:43:36 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:41

Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uloška: 9642

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-15180/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/14	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA.	1605 1605	
UKUPNO:				1605	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 04:44:34 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 05.06.2026. 11:42
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 5429
Broj zadnjeg dnevnika/opravnog rješenja: Z-15036/2024
Aktivne planbe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/16	81	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA.	3579 3579	
UKUPNO:				3579	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1. Zaprimljeno 18.09.2024.g. pod brojem Z-15036/2024 UKNUŽBA, PRAVO GRAĐENJA u z.kul 5430, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA, KLASA:944-03/24-01/4, URBROJ:2158-7-2-24-8, 12.09.2024, ODLUKA O ODBIRU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA, KLASA:944-03/24-01/4, URBROJ:2158-7-2-24-8, 28.08.2024, radi izgradnje pogona za proizvodnju omanja i balasta za saunčane elektrane na rok od dvije godine za korist Finish trade d.o.o., OIB:09185182770, Josipa Kozarca 66, 31550 Valpovo.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.06.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme upisa): 05.06.2026. 11:51:53 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:41
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 9696
Broj zadnjeg dnevnika/opravnog rješenja: Z-18758/2025
Aktivne planbe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2792/17	81	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA.	2506 2506	
2.	2792/18	81	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA.	2509 2509	
UKUPNO:				5015	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme upisa): 20.03.2026. 04:47:33 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:41
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 3952
Broj zadnjeg dnevnika: Z-18708/2025
Aktivne planbe:

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina jutro čiv m2	Primjedba
1.	2809/1	Sunčana ORANICA.	1948 1948	
UKUPNO:				1948

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1. Zaprimljeno 01.07.2021.g. pod brojem Z-11639/2021 UKNUŽBA, PRAVO GRAĐENJA u z.kul 4206, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA BR. OV-3902/2021 11.08.2021, ODLUKA GRADA VALPOVO, KLASA:944-17/21-01/0009, URBROJ:218501-2-21-10.25.05.2021, radi izgradnje poslovnih objekata, uz godišnju naknadu od 1.947,00 kn, na rok od 2 godine, za korist: LIMKOM j.d.o.o., OIB: 95801632232, Petra Preradovića 72, 31540 Donji Mihaljci.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2026.

Zemljišni izvadak (datum i vrijeme upisa): 20.03.2026. 04:52:36 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:52

PRIPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973) Pojedini list: 5189

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84382730327

Podaci o katastarskim česticama

№	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		2809/1	Sunčana ORANICA.	1948 1948	85		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 5190
Ukupna površina katastarskih čestica				1948			

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

1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:56
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 5380
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5253/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2777/1	85	Kraljevci ORANICA	6500 6500	
UKUPNO:				6500	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 28.03.2024.g. pod brojem Z-5253/2024 UKNUŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zkl. 5381, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA OV-2473/2024 25.03.2024. ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONJUDITELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLIJSTU GRADA VALPOVA, KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2156-7-2-24-7 21.03.2024, radi radi izgradnje proizvodnog pogona, prodajnog dijela, skladišnog i uredskog prostora, na rok od dvije godine, za korist Oluk d.o.o. OIB: 86576110178, Svetog Križa 1, Branjin Vrh, 31300 Bel Manastir.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 20.03.2026. 06:01:40 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 04:56
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 8920
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UPI/ 932-07/2025-02/213
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4814	85	Kraljevci ORANICA	6567 6567	
2.	4815	85	Kraljevci ORANICA	6748 6748	
3.	4816	85	Kraljevci ORANICA	2692 2692	
4.	4830	85	Kraljevci ORANICA	3457 3457	
5.	4831	85	Kraljevci ORANICA	2396 2396	
6.	4832	85	Kraljevci ORANICA	2963 2963	
7.	4833	85	Kraljevci ORANICA	3450 3450	
8.	4834	85	Kraljevci ORANICA	2147 2147	
9.	4835	85	Kraljevci ORANICA	2154 2154	
10.	4836	85	Kraljevci ORANICA	2154 2154	
11.	4837	85	Kraljevci ORANICA	2391 2391	
12.	4854	85	VALPOVO, KRALJEVCI ORANICA	2355 2355	
13.	4855	85	VALPOVO, KRALJEVCI ORANICA	2702 2702	
UKUPNO:				42176	

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 20.03.2026. 06:04:38 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Izvadak iz BZP-a
Broj ZK uložka: 8920

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprmljeno 06.02.2024.g. pod brojem Z-1949/2024 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 148.a Zakona o gradnji zabilježuje se da za evidentiranje u katastru stambene zgrade od 455 m2 izgrađene na kčbr. 2777/2, nije priložen akt o legalnosti.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdaje) 20.03.2026. 06:04:38 Stranica: 2

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 05:11
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9565
Broj zadnjeg dnevnika/upravnog rješenja: Z-7593/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2776/3	85	Kraljevci PUT	2318 2318	
2.	4817	85	Kraljevci ORANICA	2691 2691	
UKUPNO:				5009	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 06:14:00 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 05:11
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9645
Broj zadnjeg dnevnika/upravnog rješenja: Z-15189/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4828	85	Kraljevci ORANICA	2037 2037	
UKUPNO:				2037	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 10.09.2025. g. pod brojem Z-15189/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zku. ul. 9647, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA OV-6431/2025 10.09.2025. ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA GRADA VALPOVO, KLASA: 944-03/25-012, URBROJ: 2158-7-2-25-14 14.08.2025. uključuje se pravo građenja kao teret na kčbr. 4828 Kraljevci, ukupne površine 2037 m2 (oranica 2037 m2), radi izgradnje građevine proizvodne namjene na rok do 5 godina uz naknadu, koje je pravo upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u ovom zku. ul. broj 9647 k.o. Valpovo, za korist pravne osobe VID-EL, d.o.o., OIB: 11916771558, Braće Radica 5, Marjančaci.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 06:21:46 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 20.03.2026. 05:11
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9369
Broj zadnjeg dnevnika/upravnog rješenja: Z-7592/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4818	84	Kraljevci ORANICA	2735 2735	
2.	4819	84	Kraljevci ORANICA	2739 2739	
3.	4820	84	Kraljevci ORANICA	2752 2752	
4.	4821	84	Kraljevci ORANICA	3659 3659	
5.	4822	84	Kraljevci ORANICA	11014 11014	
6.	4823	84	Kraljevci ORANICA	344 344	
7.	4824	84	Kraljevci ORANICA	2936 2936	
8.	4825	84	Kraljevci ORANICA	1873 1873	
9.	4826	84	Kraljevci ORANICA	2643 2643	
10.	4827	84	Kraljevci ORANICA	1864 1864	
11.	4829	84	Kraljevci ORANICA	3165 3165	
UKUPNO:				35724	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 06:17:04 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 330973, VALPOVO Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 9369

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VALPOVO, OIB: 84382730327, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja) 20.03.2026. 06:17:04 Stranica: 2

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:43
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-13587/2025
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4034
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (ot. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2787/7	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA			5609 5609	
UKUPNO:					5609	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2026.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme ulosa) 19.03.2026. 11:43:32 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:42

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84182730327

Podaci o katastarskim česticama

Udio	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2787/7	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA	5609 5609	84		
Ukupna površina katastarskih čestica				5609			

NAPOMENA: Ovaj prjeпись pojednog lista nije dokaz o vlasitstvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:43
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-9848/2025
Aktivne planbe:

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4173

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2787/10	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA			3130	
2.	2787/11	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA			1730	
3.	2787/12	Ivana Fuderera Hanzike ORANICA			127	
		UKUPNO:			4987	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprmljeno 18.06.2024. g. pod brojem Z-9974/2024 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zku 4301. UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA, BR OV-5109/2024 18.06.2024. ODLUKA O ODBIRU NAJPOVOLJNIJEG PONJUTELJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLIŠTU U VLAŠNISTU GRADA VALPOVA 11.06.2024, s ciljem građenja proizvodnih objekata za obavljanje poslovnih djelatnosti u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova, na rok od dvije godine, koje je pravo upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u novom zk. ul. 4301 k.o. Valpovo, za korist QUADRATUM d.o.o., OIB: 7927665544, Ljudevit Gaja 47, Valpovo 31550.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2026.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme ulosa) 19.03.2026. 11:44:31 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84182730327

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2787/10	IVANA FUDERERA HANZIKE	3130	84		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 5405
			ORANICA	3130			
Ukupna površina katastarskih čestica				3130			

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

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VALPOVO (Mbr. 330973) Posjedovni list: 5406

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84182730327

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2787/11	Ivana Fuderera Hanzike	1730	84		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 5407
			ORANICA	1730			
Ukupna površina katastarskih čestica				1730			

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

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:43
Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 330973, VALPOVO
Broj ZK uložka: 4126
Broj zadnjeg dnevnika: Z-21859/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (k.o. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2789/6	ORANICA KRALJEVCI			2877	
2.	2789/7	ORANICA KRALJEVCI			2959	
UKUPNO:					5836	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2026.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme uloga) 19.03.2026. 11:46:16 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:45

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84182730327

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2789/6	IVANA FUDERERA HANZIKE	2877	81		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 5363
			ORANICA	2877			
Ukupna površina katastarskih čestica				2877			

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

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:47

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD VALPOVO, MATIJE GUPCA 32, 31550 VALPOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	84182730327

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2789/7	IVANA FUDERERA HANZIKE	2959	81		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 5363
			ORANICA	2959			
Ukupna površina katastarskih čestica				2959			

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

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 05.06.2026. 11:57
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9446
Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-7592/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2788	84	KRALJEVCI ORANICA	5286	
2.	2789/9	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA	3257	
UKUPNO:				8543	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.06.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme upisa) 05.06.2026. 12:02:28 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:43
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9589
Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-7593/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2789/10	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA	2878	
UKUPNO:				2878	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme upisa) 19.03.2026. 11:48:06 Stranica: 1

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.03.2026. 11:43
Katastarska općina: 330973, VALPOVO Broj ZK uložka: 9535
Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-7593/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2789/11	81	IVANA FUDERERA HANZIKE ORANICA	3421	
UKUPNO:				3421	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.03.2026.

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme upisa) 19.03.2026. 11:48:58 Stranica: 1

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

3.3. INDEKSI CIJENA

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima																
	Indeksi (2015. = 100)															
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07	237,93
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81	192,38
Postojeći stambeni objekti	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99	247,07
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (<https://web.dzs.hr>)

3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA 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: 77951

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JELENGRADSKA 5, PETRUEVCI	PAPUČKA ULICA, NAŠICE	, DONJI MIHOLJAC	ALOJZIJA STEPIN CA, NAŠICE	, PETRUEVCI	JELENGRADSKA, PETRUEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1891/3	2191	3771/77, 3771/78, 3771/80, 3771/81, 3771/82, 3771/83	339/27	
6	K.O.		NAŠICE	DONJI MIHOLJAC	NAŠICE, NAŠICE, NAŠICE, NAŠICE, NAŠICE	PETRUEVCI	
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		1598	1678	2669	137622	200
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1598	1678	2669	137622	200
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	339/2	1891/3	2191	3771/83	339/37
11	K.O.		PETRUEVCI	NAŠICE	DONJI MIHOLJAC	NAŠICE	PETRUEVCI
12	NAMJENA		I1	I1	I1	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	4,8;	2;	3,2;	2;	4,8;
		Kin max	4;		2,4;	4;	4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		7,51	0,96	1,12	10,17	10,62
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE
		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.09.2025	30.01.2025	13.09.2024	08.08.2023	24.07.2023
18	CJENOVNI BLOK		PETRIJEVO - GOSPODARSKO 3	NAŠICE - ŠIPOVAC	DONJI MIHOLJAC - INDUSTRIJSKA	POPOVA PUSTARA	PETRIJEVO - GOSPODARSKO 3
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	PAPUČKA, NAŠICE	DRAVSKA, NAŠICE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	4627/12	1900/2
6	K.O.	NAŠICE	NAŠICE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	15009	49897
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	15009	49897
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1
10	K.Č.	4627/12	1900/2
11	K.O.	NAŠICE	NAŠICE
12	NAMJENA	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,4;
		Kin max	1,8;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	7,00	8,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.03.2022	10.06.2024
18	CJENOVNI BLOK	NAŠICE - ŠIPOVAC	NAŠICE - ŠIPOVAC
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 105425	
Datum podnošenja zahtjeva: 2.4.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 4823, VALPOVO, VALPOVO 4822, VALPOVO, VALPOVO 2787/7, VALPOVO, VALPOVO 4815, VALPOVO, VALPOVO 4814, VALPOVO, VALPOVO 2777/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/12, VALPOVO, VALPOVO 2792/11, VALPOVO, VALPOVO 4855, VALPOVO, VALPOVO 4832, VALPOVO, VALPOVO 4831, VALPOVO, VALPOVO 4826, VALPOVO, VALPOVO 4824, VALPOVO, VALPOVO 4820, VALPOVO, VALPOVO 4819, VALPOVO, VALPOVO 4818, VALPOVO, VALPOVO 4817, VALPOVO, VALPOVO 4816, VALPOVO, VALPOVO 2792/18, VALPOVO, VALPOVO 2792/17, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 4854, VALPOVO, VALPOVO 4837, VALPOVO, VALPOVO 4836, VALPOVO, VALPOVO 4835, VALPOVO, VALPOVO 4834, VALPOVO, VALPOVO 4828, VALPOVO, VALPOVO 4827, VALPOVO, VALPOVO 4825, VALPOVO, VALPOVO 2809/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/14, VALPOVO, VALPOVO 2817/7, VALPOVO, VALPOVO 2807, VALPOVO, VALPOVO 2806, VALPOVO, VALPOVO 2817/9, VALPOVO, VALPOVO 2817/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 4823, VALPOVO 4822, VALPOVO 2787/7, VALPOVO 4815, VALPOVO 4814, VALPOVO 2777/1, VALPOVO 2792/12, VALPOVO 2792/11, VALPOVO 4855, VALPOVO 4832, VALPOVO 4831, VALPOVO 4826, VALPOVO 4824, VALPOVO 4820, VALPOVO 4819, VALPOVO 4818, VALPOVO 4817, VALPOVO 4816, VALPOVO 2792/18, VALPOVO 2792/17, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 4854, VALPOVO 4837, VALPOVO 4836, VALPOVO 4835, VALPOVO 4834, VALPOVO 4828, VALPOVO 4827, VALPOVO 4825, VALPOVO 2809/1, VALPOVO 2792/14, VALPOVO 2817/7, VALPOVO 2807, VALPOVO 2806, VALPOVO 2817/9, VALPOVO 2817/8
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.3.2026.
Dan kakvoće:	20.3.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m ²):	149796
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 (ulični 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:	PROIZVODNA NAMJENA (II)
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4,8
Površina:	149796
NAPOMENA	
ČL. 12. UPU, KIG=0,8, E=PO+SU+4=6, KIS=0,8*6=4,8 PREDMET PROCJENE SU ČESTICE POVRŠINE: 2817/8 1176 2817/9 1366 2806 1002 2807 1000 RASPON POVRŠINE OD 820 DO 1400 ZA SVE ČESTICE UKUPAN RASPON SVIH ČESTICA OD 600 DO 1912 UKUPNA POVRŠINA. 4544 2792/14 1605 2809/1 1948 4825 1873 4827 1864 4828 2037 4834 2147 4835 2154 4836 2154 4837 2391 4854 2355 2787/11 1730 R.P.OD 1435 DO 2247 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 963 DO 3347 U.P. 22258 2792/17 2506 2792/18 2509 4816 2692 4817 2691 4818 2735 4819 2739 4820 2752 4824 2936 4826 2643 4831 2396 4832 2963 4855 2702 R.P.O.1778 DO 3354 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1438 DO 4148 U.P. 34528 2792/9 3580 2792/13 2935 2792/16 3579 4821 3659 4829 3165 4830 3457 4833 3450 2787/10 3130 2789/6 2877 2789/7 2959 2789/9 3257 2789/10 2878 2789/11 3421 R.P.O.2195 DO 4028 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1726 2792/11 5332 2792/12 5464 2787/7 5609 2777/1 6500 4814 6567 4815 6748 R.P.OD 4049 DO 7465 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 3199 DO 9447 U.P. 36220 2817/7 815 4822 11014 4823 334 SVEUKUPNO 149796	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

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 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: 77386

Za zaprimljeni zahtjev 105425 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/46

URBROJ: 2189-08/17-26-2

VIROVITICA, 9.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN JEZERČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 105426	
Datum podnošenja zahtjeva: 2.4.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 4823, VALPOVO, VALPOVO 4822, VALPOVO, VALPOVO 2787/7, VALPOVO, VALPOVO 4815, VALPOVO, VALPOVO 4814, VALPOVO, VALPOVO 2777/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/12, VALPOVO, VALPOVO 2792/11, VALPOVO, VALPOVO 4855, VALPOVO, VALPOVO 4832, VALPOVO, VALPOVO 4831, VALPOVO, VALPOVO 4826, VALPOVO, VALPOVO 4824, VALPOVO, VALPOVO 4820, VALPOVO, VALPOVO 4819, VALPOVO, VALPOVO 4818, VALPOVO, VALPOVO 4817, VALPOVO, VALPOVO 4816, VALPOVO, VALPOVO 2792/18, VALPOVO, VALPOVO 2792/17, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 4854, VALPOVO, VALPOVO 4837, VALPOVO, VALPOVO 4836, VALPOVO, VALPOVO 4835, VALPOVO, VALPOVO 4834, VALPOVO, VALPOVO 4828, VALPOVO, VALPOVO 4827, VALPOVO, VALPOVO 4825, VALPOVO, VALPOVO 2809/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/14, VALPOVO, VALPOVO 2817/7, VALPOVO, VALPOVO 2807, VALPOVO, VALPOVO 2806, VALPOVO, VALPOVO 2817/9, VALPOVO, VALPOVO 2817/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 4823, VALPOVO 4822, VALPOVO 2787/7, VALPOVO 4815, VALPOVO 4814, VALPOVO 2777/1, VALPOVO 2792/12, VALPOVO 2792/11, VALPOVO 4855, VALPOVO 4832, VALPOVO 4831, VALPOVO 4826, VALPOVO 4824, VALPOVO 4820, VALPOVO 4819, VALPOVO 4818, VALPOVO 4817, VALPOVO 4816, VALPOVO 2792/18, VALPOVO 2792/17, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 4854, VALPOVO 4837, VALPOVO 4836, VALPOVO 4835, VALPOVO 4834, VALPOVO 4828, VALPOVO 4827, VALPOVO 4825, VALPOVO 2809/1, VALPOVO 2792/14, VALPOVO 2817/7, VALPOVO 2807, VALPOVO 2806, VALPOVO 2817/9, VALPOVO 2817/8
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.3.2026.
Dan kakvoće:	20.3.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	OSNIVAJNE PRAVA GRAĐENJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m ²):	149796
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 (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	PROIZVODNA NAMJENA (II)
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4,8
Površina:	149796
NAPOMENA	
ČL. 12. UPU, KIG=0,8, E=PO+SU+4=6, KIS=0,8*6=4,8 PREDMET PROCJENE SU ČESTICE POVRŠINE: 2817/8 1176 2817/9 1366 2806 1002 2807 1000 RASPON POVRŠINE OD 820 DO 1400 ZA SVE ČESTICE UKUPAN RASPON SVIH ČESTICA OD 600 DO 1912 UKUPNA POVRŠINA. 4544 2792/14 1605 2809/1 1948 4825 1873 4827 1864 4828 2037 4834 2147 4835 2154 4836 2154 4837 2391 4854 2355 2787/11 1730 R.P.OD 1435 DO 2247 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 963 DO 3347 U.P.22258 2792/17 2506 2792/18 2509 4816 2692 4817 2691 4818 2735 4819 2739 4820 2752 4824 2936 4826 2643 4831 2396 4832 2963 4855 2702 R.P.O.1778 DO 3354 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1438 DO 4148 U.P.34528 2792/9 3580 2792/13 2935 2792/16 3579 4821 3659 4829 3165 4830 3457 4833 3450 2787/10 3130 2789/6 2877 2789/7 2959 2789/9 3257 2789/10 2878 2789/11 3421 R.P.O.2195 DO 4028 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1726 2792/11 5332 2792/12 5464 2787/7 5609 2777/1 6500 4814 6567 4815 6748 R.P.OD 4049 DO 7465 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 3199 DO 9447 U.P.36220 2817/7 815 4822 11014 4823 334 SVEUKUPNO 149796	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 77271

Za zaprimljeni zahtjev **105426** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-02/53

URBROJ: 2177-07-01/14-26-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 7.4.2026.

ZVONIMIR MIŠKIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 105427	
Datum podnošenja zahtjeva: 2.4.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 4822, VALPOVO, VALPOVO 2787/7, VALPOVO, VALPOVO 4823, VALPOVO, VALPOVO 4815, VALPOVO, VALPOVO 4814, VALPOVO, VALPOVO 2777/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/12, VALPOVO, VALPOVO 2792/11, VALPOVO, VALPOVO 4855, VALPOVO, VALPOVO 4832, VALPOVO, VALPOVO 4831, VALPOVO, VALPOVO 4826, VALPOVO, VALPOVO 4824, VALPOVO, VALPOVO 4820, VALPOVO, VALPOVO 4819, VALPOVO, VALPOVO 4818, VALPOVO, VALPOVO 4817, VALPOVO, VALPOVO 4816, VALPOVO, VALPOVO 2792/18, VALPOVO, VALPOVO 2792/17, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 4854, VALPOVO, VALPOVO 4837, VALPOVO, VALPOVO 4836, VALPOVO, VALPOVO 4835, VALPOVO, VALPOVO 4834, VALPOVO, VALPOVO 4828, VALPOVO, VALPOVO 4827, VALPOVO, VALPOVO 4825, VALPOVO, VALPOVO 2809/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/14, VALPOVO, VALPOVO 2817/7, VALPOVO, VALPOVO 2807, VALPOVO, VALPOVO 2806, VALPOVO, VALPOVO 2817/9, VALPOVO, VALPOVO 2817/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 4822, VALPOVO 2787/7, VALPOVO 4823, VALPOVO 4815, VALPOVO 4814, VALPOVO 2777/1, VALPOVO 2792/12, VALPOVO 2792/11, VALPOVO 4855, VALPOVO 4832, VALPOVO 4831, VALPOVO 4826, VALPOVO 4824, VALPOVO 4820, VALPOVO 4819, VALPOVO 4818, VALPOVO 4817, VALPOVO 4816, VALPOVO 2792/18, VALPOVO 2792/17, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 4854, VALPOVO 4837, VALPOVO 4836, VALPOVO 4835, VALPOVO 4834, VALPOVO 4828, VALPOVO 4827, VALPOVO 4825, VALPOVO 2809/1, VALPOVO 2792/14, VALPOVO 2817/7, VALPOVO 2807, VALPOVO 2806, VALPOVO 2817/9, VALPOVO 2817/8
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.3.2026.
Dan kakvoće:	20.3.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m ²):	149796
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 (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	PROIZVODNA NAMJENA (II)
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4,8
Površina:	149796
NAPOMENA	
ČL. 12. UPU, KIG=0,8, E=PO+SU+4=6, KIS=0,8*6=4,8 PREDMET PROCJENE SU ČESTICE POVRŠINE: 2817/8 1176 2817/9 1366 2806 1002 2807 1000 RASPON POVRŠINE OD 820 DO 1400 ZA SVE ČESTICE UKUPAN RASPON SVIH ČESTICA OD 600 DO 1912 UKUPNA POVRŠINA. 4544 2792/14 1605 2809/1 1948 4825 1873 4827 1864 4828 2037 4834 2147 4835 2154 4836 2154 4837 2391 4854 2355 2787/11 1730 R.P.OD 1435 DO 2247 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 963 DO 3347 U.P. 22258 2792/17 2506 2792/18 2509 4816 2692 4817 2691 4818 2735 4819 2739 4820 2752 4824 2936 4826 2643 4831 2396 4832 2963 4855 2702 R.P.O.1778 DO 3354 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1438 DO 4148 U.P. 34528 2792/9 3580 2792/13 2935 2792/16 3579 4821 3659 4829 3165 4830 3457 4833 3450 2787/10 3130 2789/6 2877 2789/7 2959 2789/9 3257 2789/10 2878 2789/11 3421 R.P.O.2195 DO 4028 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1726 2792/11 5332 2792/12 5464 2787/7 5609 2777/1 6500 4814 6567 4815 6748 R.P.OD 4049 DO 7465 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 3199 DO 9447 U.P. 36220 2817/7 815 4822 11014 4823 334 SVEUKUPNO 149796	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 77231

Za zaprimljeni zahtjev **105427** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/59

URBROJ: 2178-03-02/3-26-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 3.4.2026.

KATICA BOŠNJAKOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 105428	
Datum podnošenja zahtjeva: 2.4.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VALPOVO, VALPOVO 4823, VALPOVO, VALPOVO 4822, VALPOVO, VALPOVO 2787/7, VALPOVO, VALPOVO 4815, VALPOVO, VALPOVO 4814, VALPOVO, VALPOVO 2777/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/12, VALPOVO, VALPOVO 2792/11, VALPOVO, VALPOVO 4855, VALPOVO, VALPOVO 4832, VALPOVO, VALPOVO 4831, VALPOVO, VALPOVO 4826, VALPOVO, VALPOVO 4824, VALPOVO, VALPOVO 4820, VALPOVO, VALPOVO 4819, VALPOVO, VALPOVO 4818, VALPOVO, VALPOVO 4817, VALPOVO, VALPOVO 4816, VALPOVO, VALPOVO 2792/17, VALPOVO, VALPOVO 2787/11, VALPOVO, VALPOVO 4854, VALPOVO, VALPOVO 4837, VALPOVO, VALPOVO 4836, VALPOVO, VALPOVO 4835, VALPOVO, VALPOVO 4834, VALPOVO, VALPOVO 4828, VALPOVO, VALPOVO 4827, VALPOVO, VALPOVO 4825, VALPOVO, VALPOVO 2809/1, VALPOVO, VALPOVO 2792/14, VALPOVO, VALPOVO 2817/7, VALPOVO, VALPOVO 2807, VALPOVO, VALPOVO 2806, VALPOVO, VALPOVO 2817/9, VALPOVO, VALPOVO 2817/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VALPOVO 4823, VALPOVO 4822, VALPOVO 2787/7, VALPOVO 4815, VALPOVO 4814, VALPOVO 2777/1, VALPOVO 2792/12, VALPOVO 2792/11, VALPOVO 4855, VALPOVO 4832, VALPOVO 4831, VALPOVO 4826, VALPOVO 4824, VALPOVO 4820, VALPOVO 4819, VALPOVO 4818, VALPOVO 4817, VALPOVO 4816, VALPOVO 2792/18, VALPOVO 2972/17, VALPOVO 2787/11, VALPOVO 4854, VALPOVO 4837, VALPOVO 4836, VALPOVO 4835, VALPOVO 4834, VALPOVO 4828, VALPOVO 4827, VALPOVO 4825, VALPOVO 2809/1, VALPOVO 2792/14, VALPOVO 2817/7, VALPOVO 2807, VALPOVO 2806, VALPOVO 2817/9, VALPOVO 2817/8
Grad/Općina:	VALPOVO
Naselje:	VALPOVO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.3.2026.
Dan kakvoće:	20.3.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	149796
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 (ulični 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:	PROIZVODNA NAMJENA (II)
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	4,8
Površina:	149796
NAPOMENA	
ČL. 12. UPU, KIG=0,8, E=PO+SU+4=6, KIS=0,8*6=4,8 PREDMET PROCJENE SU ČESTICE POVRŠINE: 2817/8 1176 2817/9 1366 2806 1002 2807 1000 RASPON POVRŠINE OD 820 DO 1400 ZA SVE ČESTICE UKUPAN RASPON SVIH ČESTICA OD 600 DO 1912 UKUPNA POVRŠINA. 4544 2792/14 1605 2809/1 1948 4825 1873 4827 1864 4828 2037 4834 2147 4835 2154 4836 2154 4837 2391 4854 2355 2787/11 1730 R.P.OD 1435 DO 2247 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 963 DO 3347 U.P. 22258 2792/17 2506 2792/18 2509 4816 2692 4817 2691 4818 2735 4819 2739 4820 2752 4824 2936 4826 2643 4831 2396 4832 2963 4855 2702 R.P.O.1778 DO 3354 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1438 DO 4148 U.P. 34528 2792/9 3580 2792/13 2935 2792/16 3579 4821 3659 4829 3165 4830 3457 4833 3450 2787/10 3130 2789/6 2877 2789/7 2959 2789/9 3257 2789/10 2878 2789/11 3421 R.P.O.2195 DO 4028 Z.S.Č. U.R.S.Č.O.1726 2792/11 5332 2792/12 5464 2787/7 5609 2777/1 6500 4814 6567 4815 6748 R.P.OD 4049 DO 7465 Z.S.Č. U.R.SVIH Č.OD 3199 DO 9447 U.P. 36220 2817/7 815 4822 11014 4823 334 SVEUKUPNO 149796	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

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: 77201

Za zaprimljeni zahtjev **105428** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , VALPOVO obavještavam Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26 02/100

LRBROJ: 2196-14-02 26-2

VUKOVAR, 3.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:

ĐURĐICA KOZIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

Grad Valpovo

Primljeno: 29.06.2026.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/26-01/1	05	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
12	0	0,00





REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
ŽUPANICA

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



KLASA: 364-02/26-01/11

URBROJ: 2158-05-26-18

Osijek, 25. lipnja 2026.

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 10. sjednici 23. lipnja 2026. godine

MIŠLJENJE

**o usklađenosti *novog* procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti prava građenja,
PE oznake PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026., mnogo k.č.br., k.o. Valpovo,
s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina**

Novi procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina, koji je izradio NOVOpjekt d.o.o., Delnička 2C, iz Osijeka, za Grad Valpovo, *usklađen je s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.*

Obrazloženje

Dana 9. lipnja 2026., (KLASA: 940-01/26-01/1; URBROJ: 2158-7-5-26-11, od 8. lipnja 2026.), 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“ broj 78/15.), (dalje u tekstu: Zakon), *novi* procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti prava građenja, PE oznake PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026., mnogo k.č.br., k.o. Valpovo, koji je izradio NOVOpjekt d.o.o., 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.



PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Davor Slivka

Dostaviti:

- Grad Valpovo
- Pismohrana

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA, na 12. sjednici koja je održana dana 08. srpnja 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 pod nazivom **OLUK d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i graditeljstvo iz Branjinog Vrh, Svetog Križa 1, 31 301 Branjin Vrh, OIB: 89576110178**, od 09. travnja 2026. godine, za kupovinu građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova koje je upisano u Bazu zemljišnih podataka Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 5380, označenog kao k.č.br. 2777/1, Adresa katastarske čestice / Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade: Kraljevci (ORANICA), ukupne površine 6.500 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 pod nazivom **OLUK d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i graditeljstvo iz Branjinog Vrh, Svetog Križa 1, 31 301 Branjin Vrh, OIB: 89576110178**, sukladno zaključenom **UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/24-01/1, URBROJ: 2158-7-2-24-9, od 25. ožujka 2024. godine, a koji je ovjeren od strane javnog bilježnika Pave Gagre iz Valpova, Trg kralja Tomislava 10, 31 550 Valpovo, pod poslovnim brojem: OV-2473/2024, od 27. ožujka 2024. godine, u svrhu izgradnje proizvodnog pogona, prodajnog dijela, skladišnog i uredskog prostora.

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 **184.000,00 EUR uvećanom za iznos PDV-a od 25%, odnosno u ukupnom iznosu od 230.00,00 EUR** i to na temelju dokumenta pod nazivom **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OSNIVANJA PRAVA**

GRADENJA (PROCJEMBENI ELABORAT), pod oznakom: PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. 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, PE oznake PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/26-01/11, URBROJ: 2158-05-26-18, od 25. lipnja 2026. 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 GRADENJA 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: 944-03/24-01/1

URBROJ: 2158-7-1-26-19

Valpovo, 08. srpnja 2026. godine

Predsjednik Gradskog vijeća:

Igor Uranjek, v.r.

