

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 3-20-4-7449

IBK [2625558]

Opis procjenjivane
nekretnine FARMA PILIĆA NA ADRESI DUGA
DRAKA 3, JOSIPOVAC, OSIJEK

Svrha procjene Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 20.02.2021.

Naručitelj ROKS D.O.O. ZA TRGOVINU I
PROIZVODNJA, OSIJEK,
FRUŠKOGORSKA 2 B



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.


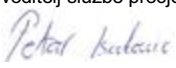

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	12
Provjera pravnog statusa	13
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt	14
Izračun površina prostora	15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	16
Obrazloženje za odabir metode	20
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	21
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	24
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	27
Prilozi	28

Sažetak

BROJ PREDMETA	3-20-4-7449	SURADNIK / IZRADIO	Febus d.o.o. (11108)
IBK	[2625558]	KONTROLA	Ozana Milak Milovac voditelj područnog tima Zagreb  Petar Isaković voditelj službe procjena 
DAN OČEVIDA	-		
DAN VREDNOVANJA	20.02.2021.		
DAN KAKVOĆE	-		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	3-20-4-7449_20210221171855	PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	OSIJEK
NASELJE	JOSIPOVAC	ADRESA	DUGA DRAKA 3
ŠIFRA LOKACIJE	140208		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	FARMA PILIČA		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	1.219,36 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	VALPOVO	KATASTARSKA OPĆINA	PETRIJEVCI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1049	ČESTICA	2821/1
PODULOŽAK	E-1; E-3	IDENTIFIKACIJA	2821/1
VLASNIK	E1 - ROKS D.O.O., OSIJEK, FRUŠKOGORSKA 2/B E3 - ŠULOVNJAK SLAVEN, OSIJEK, TRPANJSKA 5 E3 - ROKS D.O.O., OSIJEK, FRUŠKOGORSKA 2/B	SUVLASNIČKI UDJEL	E-1 1/1 E-3 1/2 E-3 1/2
PRAVNI STATUS	Vidjeti komentar pod „provjera pravnog statusa“	ZABILJEŽBE I TERETI	

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

734.000 kn
97.021 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,566736 (srednji tečaj HNB, 20.02.2021.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	ROKS D.O.O. ZA TRGOVINU I PROIZVODNJA	ADRESA	OSIJEK, FRUŠKOGORSKA 2 B
DATUM NARUDŽBE	17.12.2020.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očividom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	FARMA PILIĆA
Ulica i k.br.:	DUGA DRAKA 3
Grad/Općina:	OSIJEK
Četvrt/Naselje:	JOSIPOVAC
Županija:	OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	PETRIJEVCI
Z.k. uložak:	1049
Poduložak:	E-1; E-3
K.č.br:	2821/1
Identifikacija:	2821/1
Dan vrednovanja:	20.02.2021.
Dan kakvoće:	-

Prikaz položaja nekretnine na karti



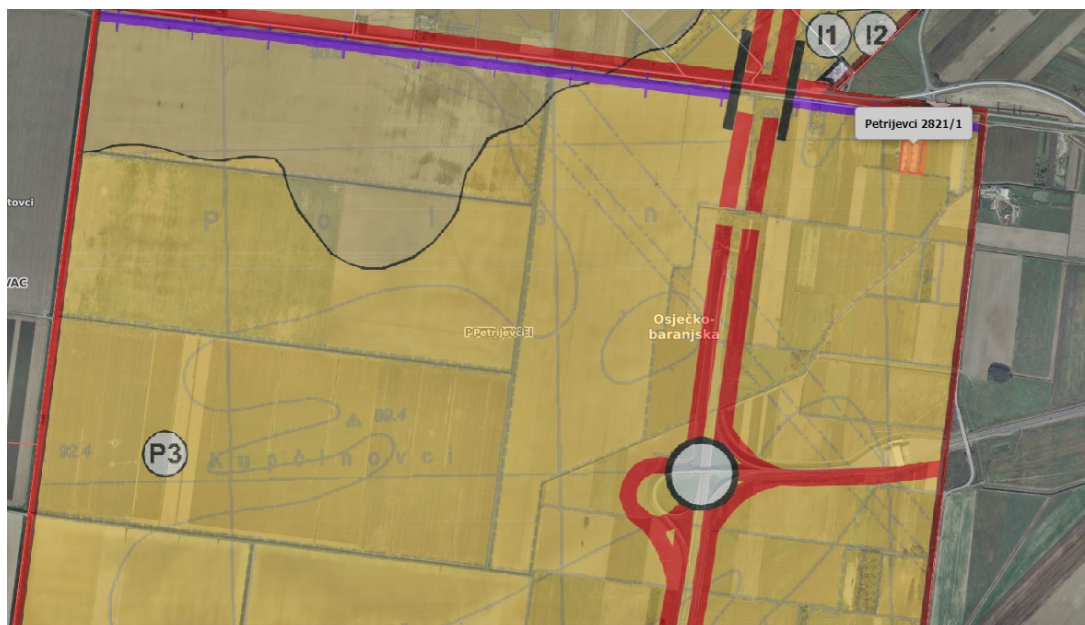
Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



Prostorni plan 1

OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA OPĆINA PETRIJEVCI	
Naziv prostornog plana: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA OPĆINE PETRIJEVCI	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o Izradi III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Petrijevci: "Službeni glasnik" Općine Petrijevci broj 6/16	Odluka Općinskog vijeća Općine Petrijevci o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Petrijevci: "Službeni glasnik" Općine Petrijevci broj 4/17
Objava javne rasprave o Prijedlogu III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Petrijevci od 30.03.2017.godine	Javni uvid održan: od: 10.04.2017.godine do: 25.04.2017.godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Renata PILGERMAYER, ing.grad.
Mišljenje na plan: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko - baranjske županije, temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), KLASA: 350-02/17-01/2, URBROJ: 2158/85-17-4 od 5. lipnja 2017. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan:  CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  M.P. CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o. Odrarska 2, Zagreb	Odgovorna osoba:  Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade plana:  TOMISLAV DOLEČKI dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 93	Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga plana III. Izmjena i dopuna PPUO Petrijevci:  Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh. ovlaštani arhitekt urbanist

Prostorni plan 2

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 32040343, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 9.2.2020. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 98.691 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi farma za uzgoj pilića koji se sastoji od više prostorija, sveukupne neto površine prema zk 1.202,80 m².

- održavanje procjenjivane nekretnine je zadovoljavajuće
- podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- predmetnu lokaciju lokalno tržište ne shvaća kao dobru
- u Osijeku se nalaze svi glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je u dvorištu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena
- pristupni put

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

Vidjeti komentar pod „provjera pravnog statusa“

Obzirom da nije moguće pregled interijera i izmjera nekretnine, procjenitelj se poslužio priloženom projektnom dokumentacijom iz prethodnog elaborata, te je na temelju vanjskog uvida i izmjere nekretnine na Internet portalu Državne geodetske uprave (<https://geoportal.dgu.hr/>) utvrđeno je da je nekretnina u pogledu vanjskih gabarita izvedena u skladu s dimenzijama iz dobivene dokumentacije. Obzirom na navedeno možemo zaključiti da je nekretnina legalna.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	zidana blok opekom
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnna konstrukcija:	čelična;dvostrešno krovništē;sendvič paneli
Pročelje:	nije izvedeno
Pregrade:	blok opeka
Obrada zidova:	bojani, žbukani
Podne obloge:	beton, keramika
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
Unutarnja stolarija:	drvena puna, metalna
Vanjska stolarija:	metalna, velikoformatna vrata
Izvedene instalacije:	električna energija, grijanje, hidrofor, plin, telekom, vodovod
Grijanje:	plinska kotlovnica
Godina izgradnje:	2004
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje / Prizemlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	dijelom uređen, ograđen, zatravljen
Orijentacija:	S-J
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	potrebno uređenje

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
POSLOVNI OBJEKT - farma za tov pilića				
ulaz	21,75	1,00	21,75	
kontrolna soba - ured	12,77	1,00	12,77	2,60-3,93
	7,23	0,75	5,42	2,15-2,59
garderoba i sanitarni čvor	1,38	1,00	1,38	2,60-3,93
	3,38	0,75	2,54	2,15-2,59
hidrofor	3,56	0,50	1,78	2,60-3,93
	3,74	0,35	1,31	2,15-2,59
tovilište pilića	851,58	0,50	425,79	2,60-3,93
	297,42	0,35	104,10	2,15-2,59
UKUPNO:	1.202,81		576,83	
SPREMIŠTE				
skladište	16,55	0,50	8,28	2,80-3,45
UKUPNO:	16,55		8,28	
KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:	1.219,36		585,11	

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

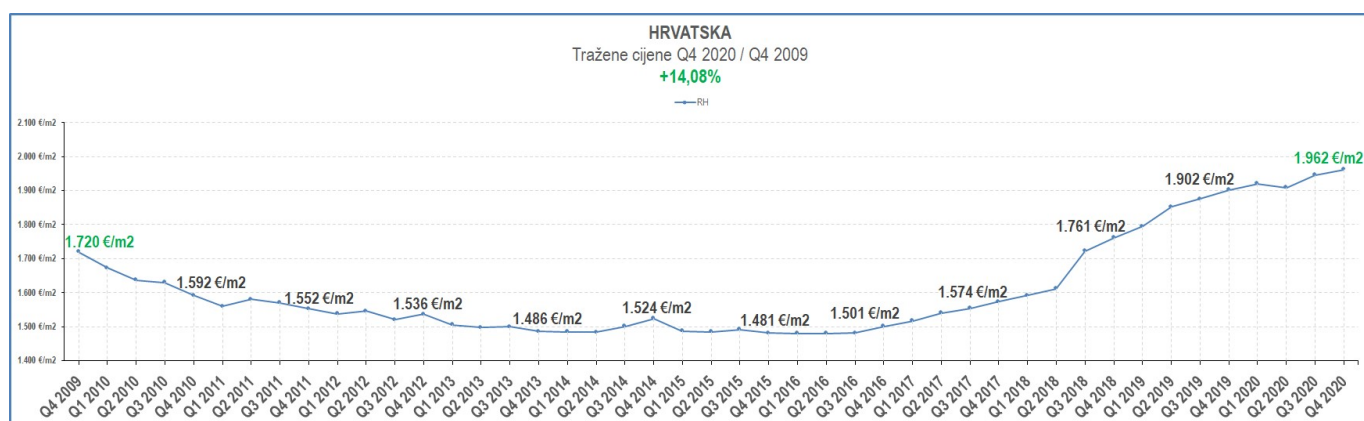
U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujemo sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5,317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6,594 dozvola, u 2018. se povećao na ukupno 6,635 građevinskih dozvola, a u 2019. se povećao na ukupno 7,026 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kada je iznosio 3,850 dozvola, povećao na ukupno 5,677 građevinskih dozvola u 2019. godini što predstavlja porast od 47% izdanih dozvola za stambene objekte u razdoblju od 2016. do 2019. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1,467 izdanih dozvola u 2016., 1,614 izdanih dozvola u 2017., 1,433 izdanih dozvola u 2018. do 1,349 izdanih dozvola u 2019.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017., 15.531.395 tisuća kuna u 2018. i 17.926.989 tisuća kuna u 2019. što predstavlja porast od 27% u razdoblju od 2016. do 2019. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžaba kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017., 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini do 23,040,516 tisuća kuna u 2019. godini.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2021.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima što se prvenstveno odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti posebno u većim gradovima što očekujemo i u narednom periodu.

Također je primjećena i Veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih gradova. Njihova stopa popunjenost je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene za koje očekujemo daljnji trend rasta.

Za očekivati je u narednih nekoliko godina da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, a u 2019. je ostvareno 91,242,931 noćenja što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016., porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu. i porast od 1,7% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2019. u odnosu na 2018.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka koji se povećao sa ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017., na 18.666.580 u 2018. i na 19,566,146 u 2019. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016., porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017. i porast od 4,8% u 2019. u odnosu na 2018.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1,319,266 postelja u Republici Hrvatskoj što je porast od 4,1%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2019. bilo ukupno 833,787 što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 239,481 postelja što je 18,2% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 129,028 postelja što je 9,8% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.08.2019., u 2019. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 743 hotel od kojih je 46 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 6,2%, 336 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,2%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,3% i 47 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 6,3%.

Od ukupno 127,653 smještajnih jedinica u 2019., stanje na 31.08.2019., 12,360 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 63,750 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 43,290 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 8,253 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2019.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)

	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2018.	2019.	INDEKS 2019./18.	2018.	2019.
Hoteli i aparthoteli	130.026	129.028	99,2	10,3	9,8
Turistička naselja	26.032	28.824	110,7	2,1	2,2
Turistički apartmani	11.503	10.965	95,3	0,9	0,8
Kampovi i kampirališta	235.745	239.481	101,6	18,6	18,2
Privatne sobe	800.108	833.787	104,2	63,2	63,2
Lječilišta	1.796	1.796	100,0	0,1	0,1
Odmarališta	1.978	1.872	94,6	0,2	0,1
Hosteli	17.420	17.207	98,8	1,4	1,3
Ostalo	40.616	55.358	136,3	3,2	4,2
Nekategorizirani objekti	1.561	948	60,7	0,1	0,1
UKUPNO	1.266.785	1.319.266	104,1	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2019.
Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)

	2018.	2019.	2018. u %	2019. u %	INDEKS 2018./19.
Hoteli ukupno	128.536	127.653	100	100	99,3
*****	12.099	12.360	9	10	102,2
****	61.833	63.750	48	50	103,1
***	44.722	43.290	35	34	96,8
**	9.882	8.253	8	6	83,5

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2019. bilo ukupno 167 luka nautičkog turizma. Od toga je 33 luke nautičkog turizma bilo u Primorsko goranskoj županiji, 47 luka nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 30 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko dalmatinskoj županiji, 13 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 13 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 75 sidrišta, 9 privezišta, 17 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 13 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 7 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 7 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 5 odlagališta plovni objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2018.	2019.	2018.	2019.
UKUPNO	17.274	18.179	100,0	100,0
do 6 m	597	674	3,5	3,7
6 - 8 m	1.247	1.246	7,2	6,9
8 - 10 m	2.736	2.840	15,8	15,6
10 - 12 m	4.434	4.511	25,7	24,8
12 - 15 m	4.862	5.116	28,1	28,1
15 - 20 m	2.699	2.984	15,6	16,4
preko 20 m	699	808	4,0	4,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.349.270 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.179 vezova. Od ukupnog kapaciteta 674 vezova je sa plovila do 6,00 metara duljine, 1.246 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.840 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.511 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.116 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 2.984 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 808 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Stanje uvjetovano pandemijom uvelike je utjecalo na način obavljanja različitih djelatnosti. U prvom redu ovo je utjecalo na način distribucije robe, način rada u pojedinim uslužnim djelatnostima i načine na koje ljudi kupuju robu. Pandemija je imala bitan utjecaj na trgovinu na malo. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku realni promet od trgovine na malo u 2020. se smanjio za 5,5% u odnosu na realni promet u trgovini na malo u 2019.

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

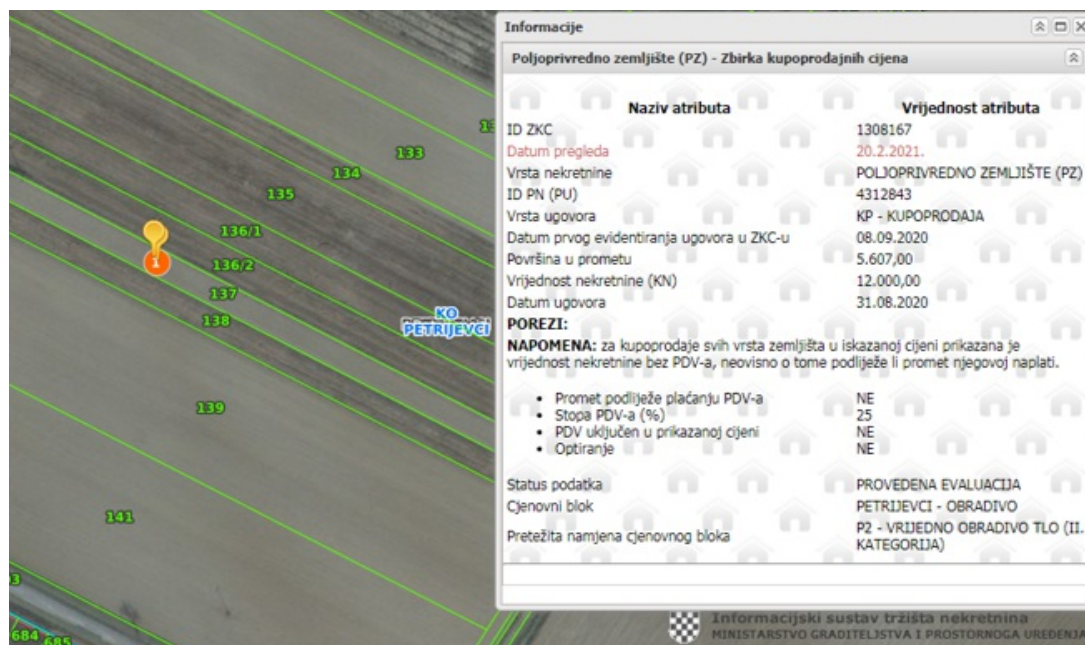
Predmetna nekretnina je gospodarska nekretnina svrha koje je stvaranje prihoda, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>



Izvor podataka 1



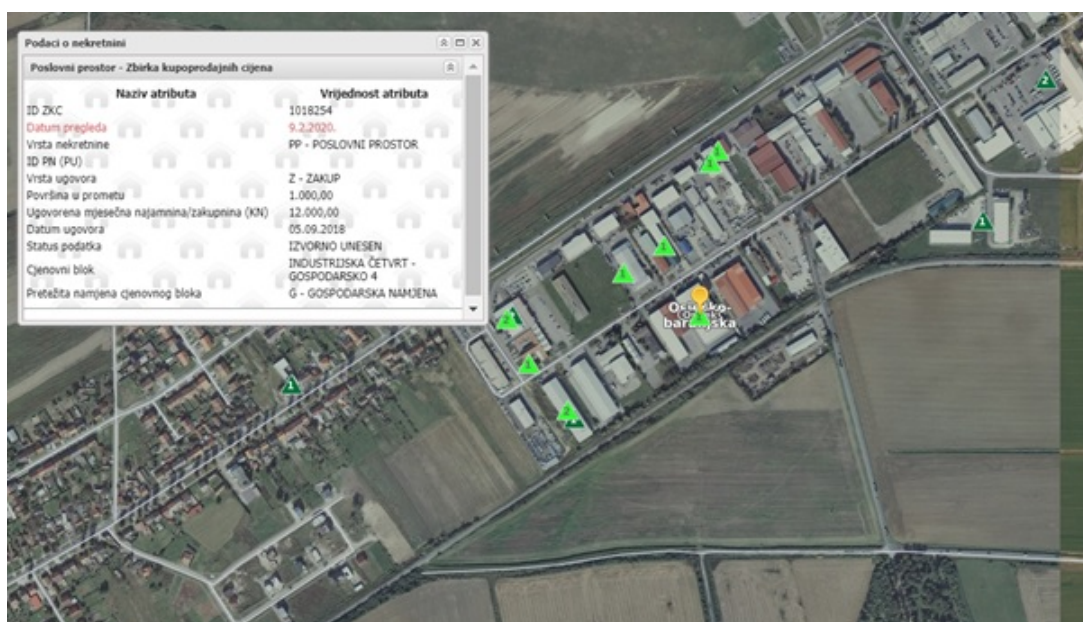
Izvor podataka 2



Izvor podataka 3



Izvor podataka 4



Izvor podataka 5



Izvor podataka 6

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
20.2.2021	Petrijevci	Petrijevci	2821/1	1.219,36	prizemlje	skladište i farma	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	29.6.2019	Osijek	Osijek	2,61	1.191,00	prizemlje	poslovna	prosječno
2	5.9.2018	Osijek	Osijek	1,62	1.000,00	prizemlje	poslovna	prosječno
3	28.11.2019	Osijek	Osijek	3,00	429,00	prizemlje	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	2,61	Osijek	106,211	Petrijevci	97,79	0,921	2,40
2	1,62	Osijek	106,211			0,921	1,49
3	3,00	Osijek	106,211			0,921	2,76

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	2,40	Ostalo	29.6.2019	102,24	113,35	1,109	2,66
2	1,49		5.9.2018	100,51		1,128	1,68
3	2,76		28.11.2019	109,64		1,034	2,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,66	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	📉 0,85 - lošije	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	0,85	2,26
2	1,68	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	📉 0,85 - lošije	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	0,85	1,43
3	2,86	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	📉 0,85 - lošije	📍 1,00 - isto	📍 1,00 - isto	0,85	2,43

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	2,26	11%	0,22	Zadovoljava			
2	1,43	-30%	0,61	Zadovoljava			
3	2,43	19%	0,39	Zadovoljava			
	2,04	prosjeak	0,76	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	2,04 €/m²
--------------------------------------	-----------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
20.2.2021	Petrijevci	Petrijevci	2821/1	11.870,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	8.12.2020	Petrijevci	Petrijevci	0,29	6.629,50	Poljoprivredno	---	4.
2	31.8.2020	Petrijevci	Petrijevci	0,28	5.607,00	Poljoprivredno	---	4.
3	14.8.2020	Petrijevci	Petrijevci	0,34	3.537,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	0,29	Petrijevci	97,79	Petrijevci	97,79	1,000	0,29
2	0,28	Petrijevci	97,79			1,000	0,28
3	0,34	Petrijevci	97,79			1,000	0,34

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,29	Ostalo	8.12.2020	113,35	113,35	1,000	0,29
2	0,28		31.8.2020	113,35		1,000	0,28
3	0,34		14.8.2020	113,35		1,000	0,34

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	0,29	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🛣 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00	0,29
2	0,28	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🛣 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00	0,28
3	0,34	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	📏 1,00 - isto	🛣 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00	0,34

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	0,29	-5%	0,01	Zadovoljava			
2	0,28	-7%	0,02	Zadovoljava			
3	0,34	12%	0,04	Zadovoljava			
	0,30	prosjeak	0,04	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,30	📍 1,00	📍 1,00	📏 1,00	🕒 1,00	🛣 1,00	🔌 1,00	0,30
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
poljoprivredno zemljište	0,30	11.870	3.620	27.391
Ukupno		11.870	3.620	27.391
Zaokruženo				27.300
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,568738 kn/€				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
skladište i farma	2,04	1.219,36	2.488,15	29.857,80
Ukupno prihod od najma		1.219,36	2.488,15	29.857,80

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	5,50	8,00%	0,50	10.301,94	19.555,86
				(€)	(%)

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
11.870,00	0,30	3.619,90	9,25%	293,45

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
20.2.2021	2004	17	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	42,50%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	71,00%	28,4	9,25%	9,93

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	194.569,91 €
poredbeni pokazatelj:	159,57 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
159,57	0	0	-80	0	0	79,57	97.021,11
prostor djelomično nije u funkciji							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
skladište i farma	79,57	1.219,36	97.021	734.133
Ukupno			97.021	734.133
Zaokruženo				734.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,566738 kn/€				

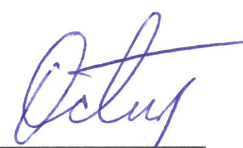
NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 003



Dražen Octenjak
predsjednik uprave




Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Projektna dokumentacija 1
- Projektna dokumentacija 2
- Projektna dokumentacija 3
- Projektna dokumentacija 4
- Projektna dokumentacija 5
- Projektna dokumentacija 6
- Projektna dokumentacija 7
- Projektna dokumentacija 8
- Projektna dokumentacija 9
- Projektna dokumentacija 10
- Projektna dokumentacija 11
- Posjedovni list
- Izvadak iz zemljišne knjige

Projektna dokumentacija 1

"FEN - ARH" 

ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I ZAVRŠNE RADOVE U GRADEVINARSTVU d. o. o. OSIJEK
31000 OSIJEK, Vij. G. Zobundžije 1/I, Tel/fax: 031/ 368-008, žiro račun: 2393000 - 1102045748, MB 3991458

NAZIV PROJEKTA: **GLAVNI PROJEKT**

VRSTA PROJEKTA: **ARHITEKTONSKI PROJEKT**

INVESTITOR: **VRSELJA BOŽIDAR I ŠULOVNJAK SLAVEN, OSIJEK**

GRADEVINA: **GOSPODARSKI OBJEKTI ZA TOV PILIĆA
– IZMJENE I DOPUNE**


LOKACIJA: **PETRIJEVCI – DUGA DRAGA
K.Č.BR. 2821/1 K.O. PETRIJEVCI**

Glavni projektant : **Davorin Fenjveši dipl. ing. arh.**

Projektant: **Davorin Fenjveši dipl. ing. arh.**

Osijek, prosinca 2007.

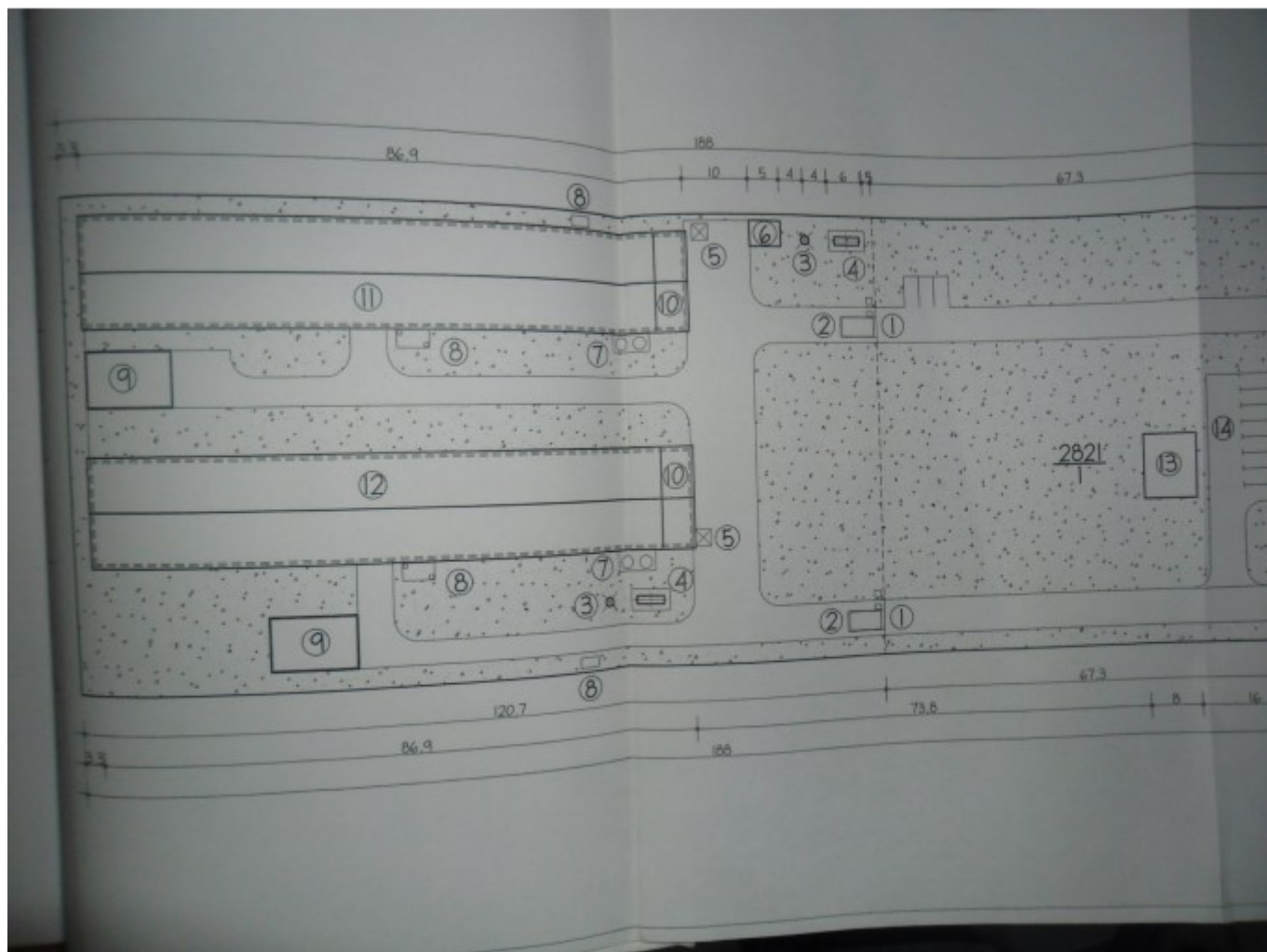
DIREKTOR:
Davorin Fenjveši dipl. ing. arh.

FEN - ARH
d.o.o. OSIJEK 

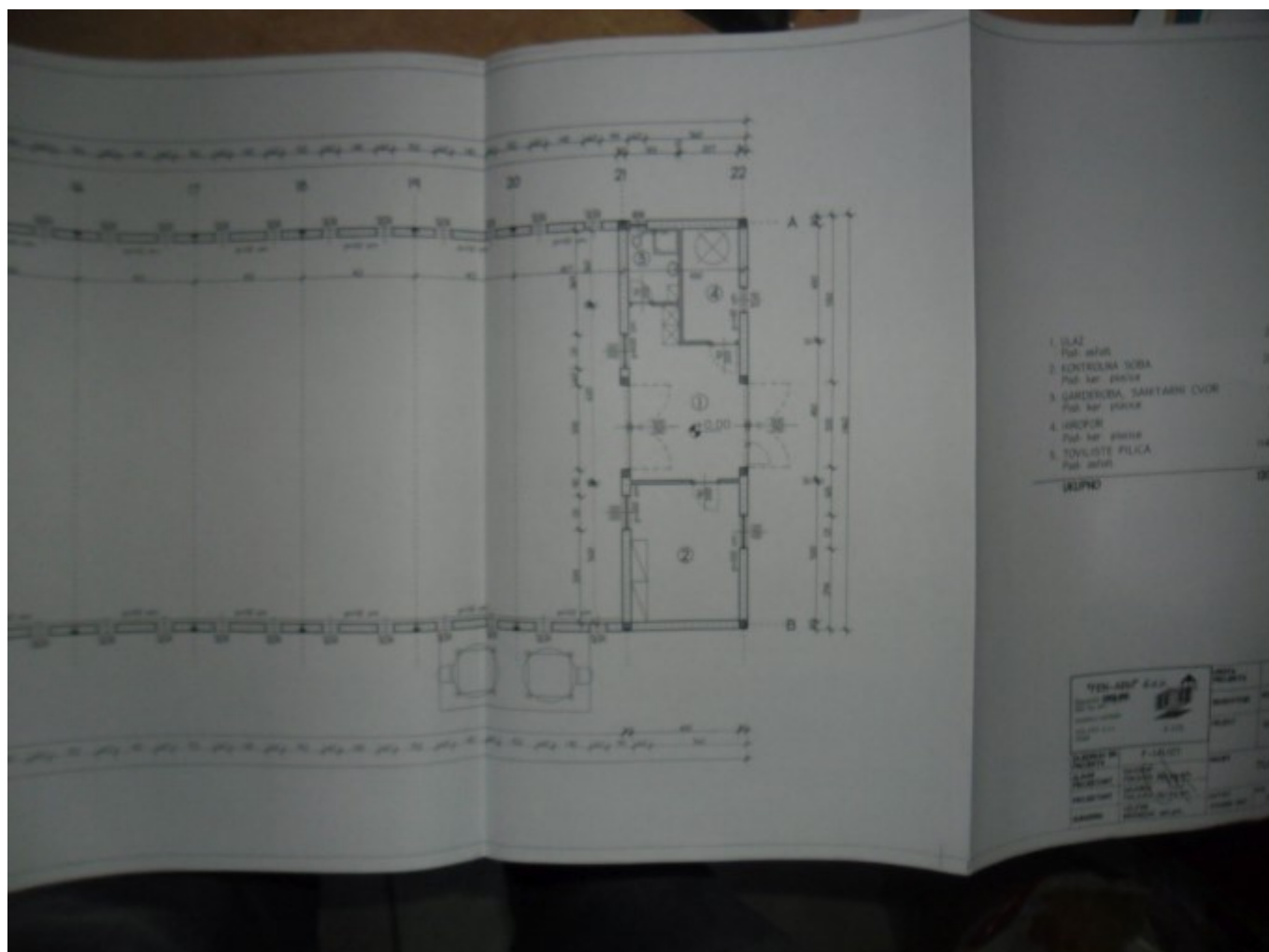
Davorin Fenjveši
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
FEN-ARH d.o.o.
Osijek

A 525

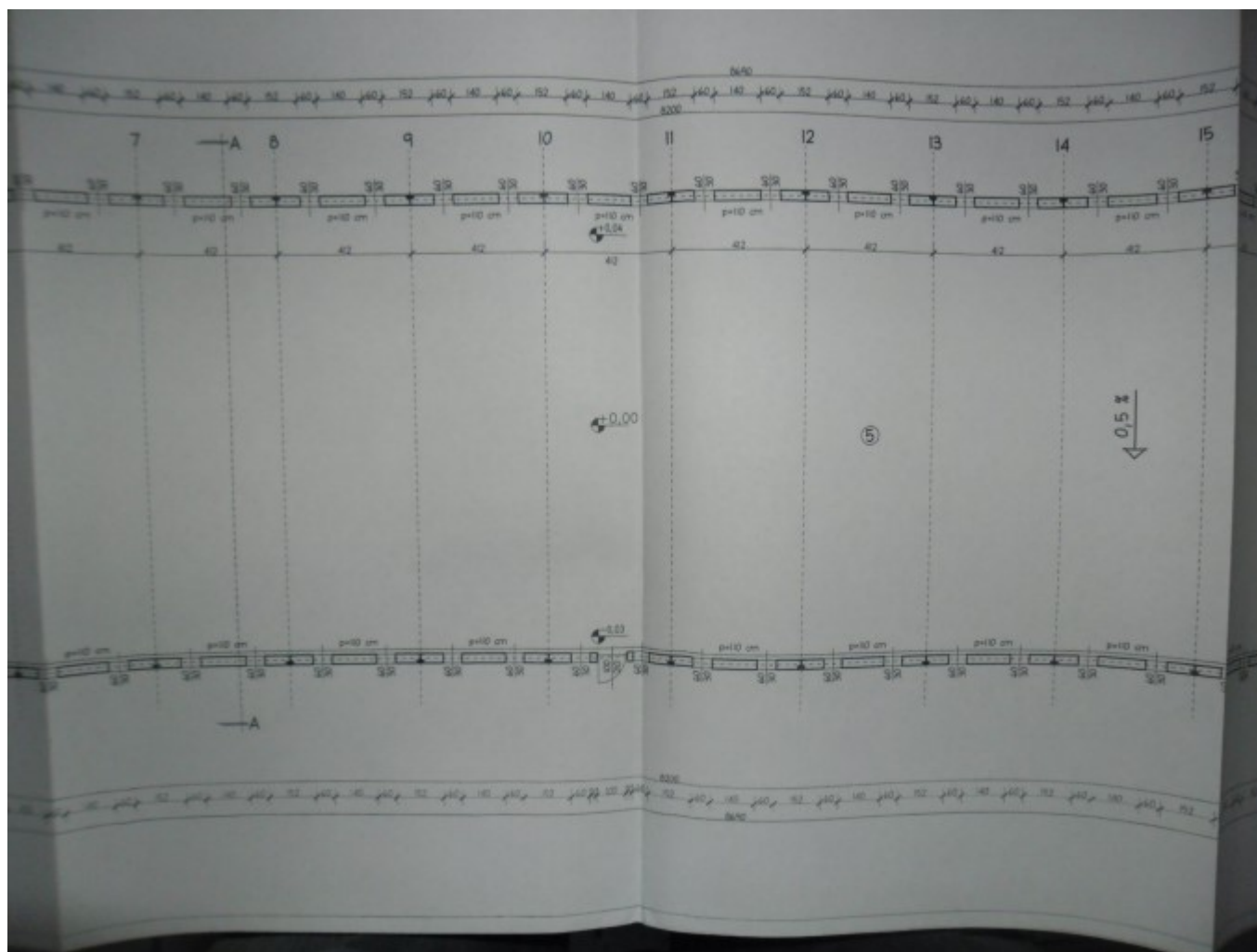
Projektna dokumentacija 3



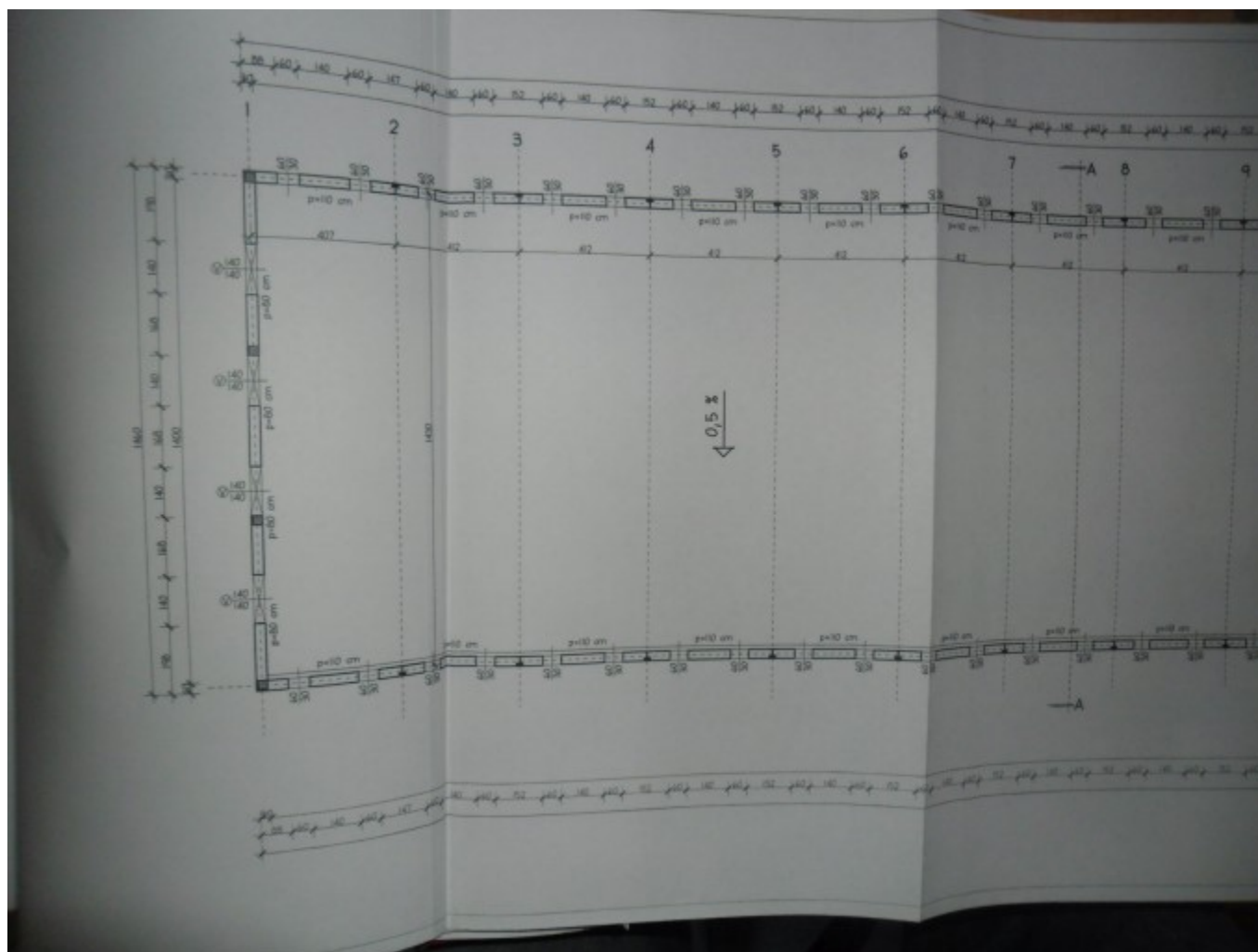
Projektna dokumentacija 4



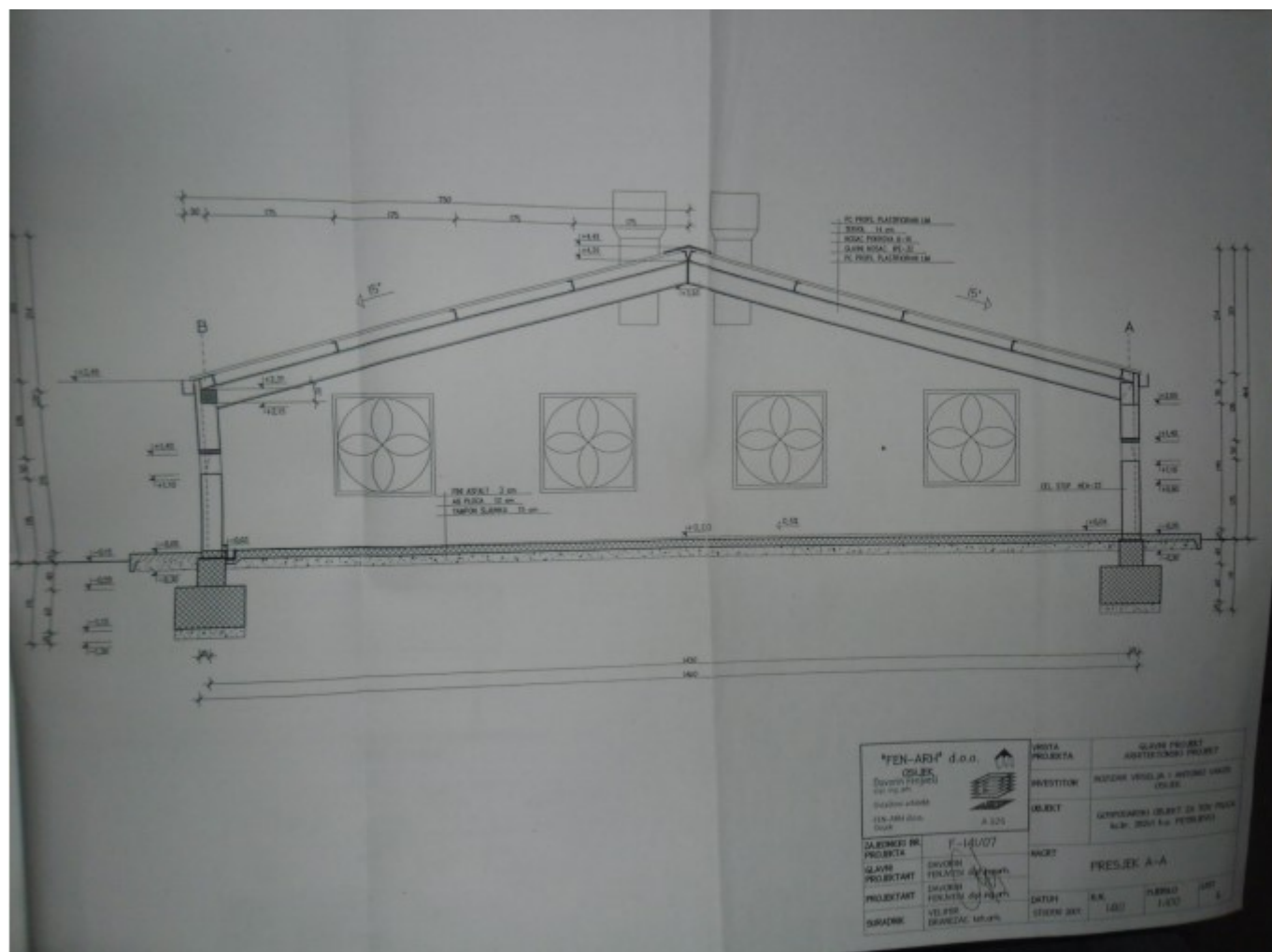
Projektna dokumentacija 5



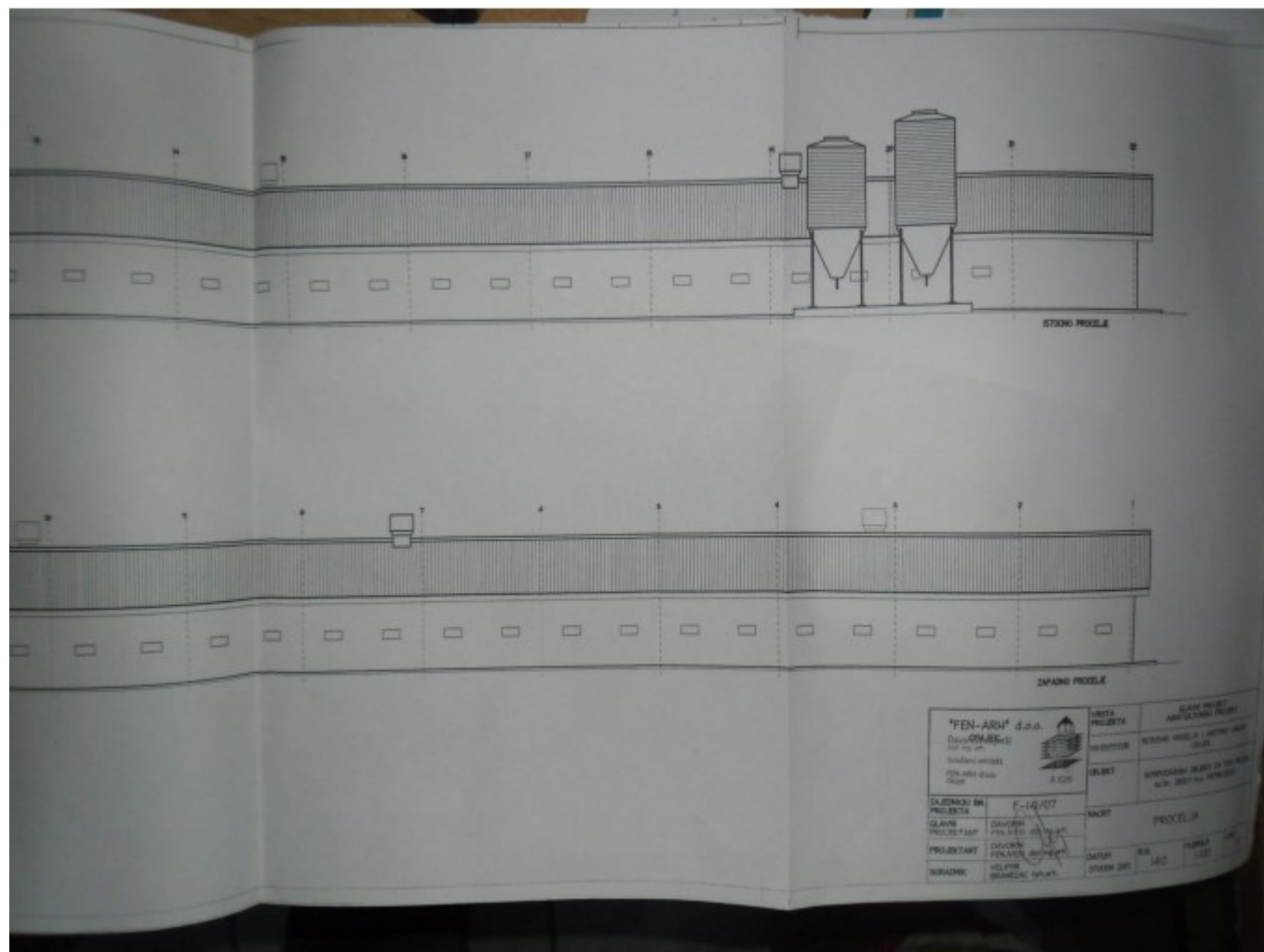
Projektna dokumentacija 6



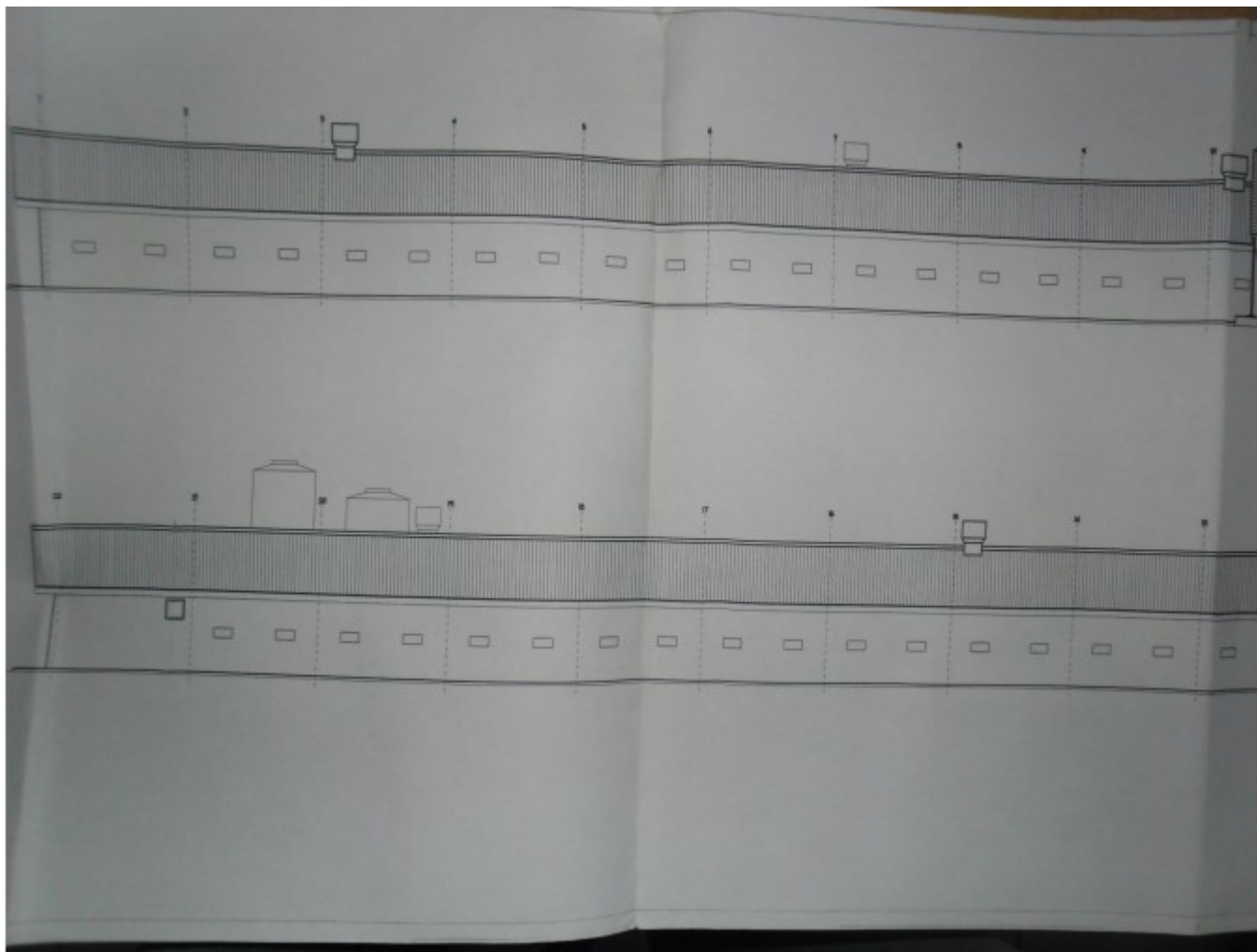
Projektna dokumentacija 7



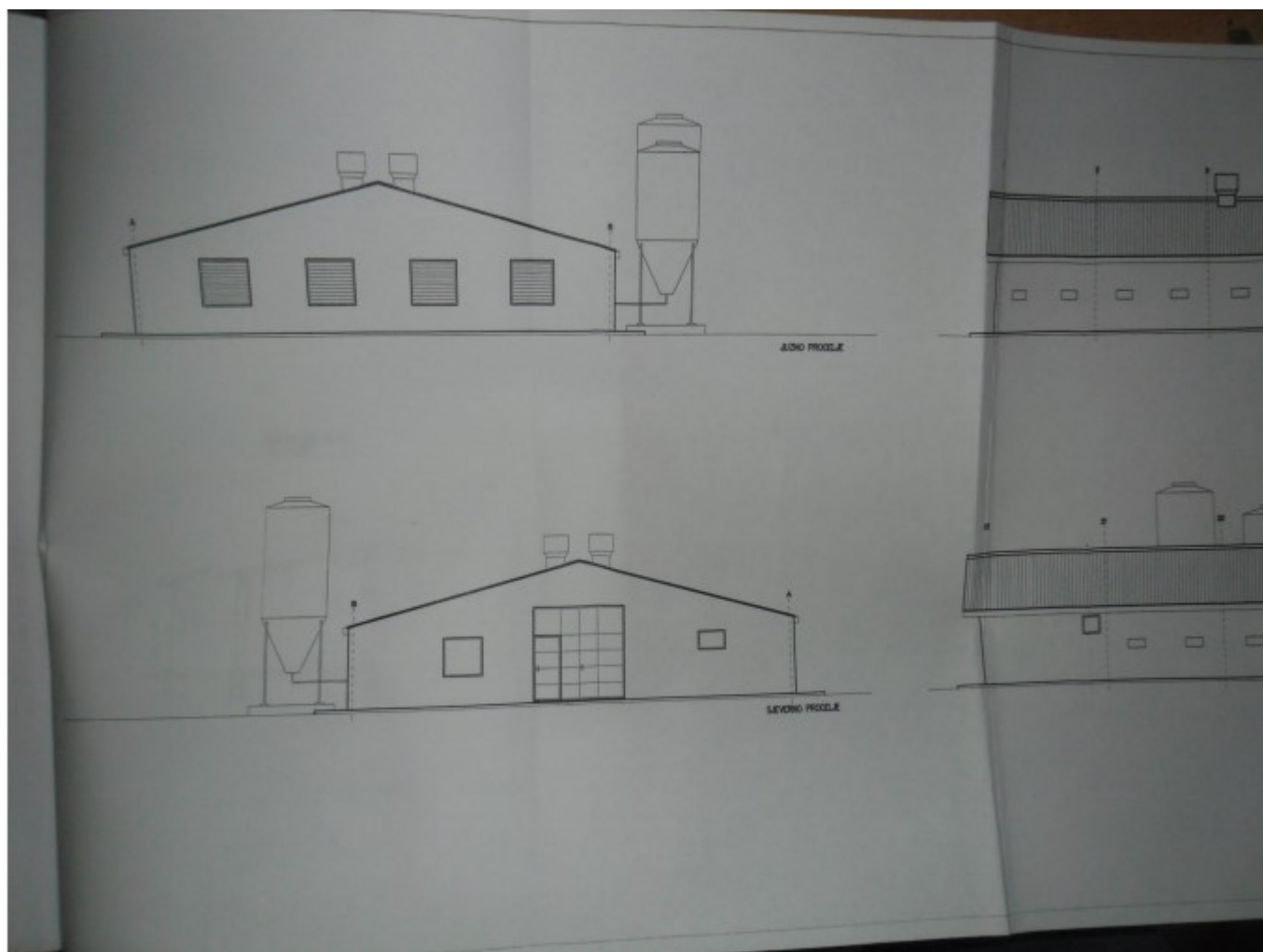
Projektna dokumentacija 8



Projektna dokumentacija 9



Projektna dokumentacija 10





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.02.2021. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRIJEVCI (Mbr. 330922)

Posjedovni list: 3449

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5000/10000	ROKS D.O.O., FRUŠKOGORSKA 2-B, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	64054326015
5000/10000	ŠULOVNJAK SLAVEN SLAVKOV, TRPANJSKA 5, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	55994664858

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2821/1	DUGA DRAKA 3	11870	47		
			GOSPODAR.ZGRADE	2537			
			ORANICA	9333			
Ukupna površina katastarskih čestica				11870			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 19.02.2021. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330922, PETRIJEVCI

Broj ZK uložka: 1049

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2821/1	DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE DUGA DRAKA 3 DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE GOSPODARSKO DVORIŠTE			11870 2537 9333	
		UKUPNO:			11870	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 16. ožujka 2006.g. Z-701/06. Zabilježuje se da je upis objekta na kčbr. 2821/1 u A izvršen bez uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1013/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Gospodarska zgrada A u ukupnoj površini od 1202,80 m2, a sastoji se od: ulaza, kontrolne sobe, garderobe i sanitarnog čvora, spremišta i tovišta pilića u diobnom planu označeno kosim žutim linijama. ROKS D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU , OIB: 64054326015, OSIJEK, FRUŠKOGORSKA 2/B	
3.	Suvlasnički dio: 7974/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Gospodarsko dvorište u Josipovcu, Duga draka 3 u ukupnoj površini od 9464,40 m2. 1/2 ŠULOVNJAK SLAVEN, OSIJEK, TRPANJSKA 5 1/2 ROKS D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU , OIB: 64054326015, OSIJEK, FRUŠKOGORSKA 2/B	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)			
1.1	<p>Primljeno: 08. siječnja 2004.g. Z-17/04</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 04. prosinca 2003.g. kao javnobilj. akta ovjerenog kod Javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod br.OU-1279/2003 od 05. prosinca 2003.g. i aneksa istog od 05. siječnja 2004.g. kao javnobilježničkog akta ovjerenog kod javnog bilježnika Dragice Dumančić iz Osijeka pod br.OU-1279/2003 od 07. siječnja 2004.g., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu kunske protuvrijednosti od 106.000,00 EUR uvećano za redovne ugovorene kamate po stopi 7,00 % godišnje, ugovorenu kamatu po dospjeću i svim ostalim uvjetima za korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</p>	106.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)			
2.1	<p>Primljeno: 09. prosinca 2004.g. Z-2130/04</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 02. prosinca 2004.g. solemniziranog kod Javnog bilježnika u Osijeku Dragice Dumančić pod br. OU-1444/2004 od 06. prosinca 2004.g., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, u iznosu od 107.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade i ostale troškove, za korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</p>	107.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se, da se sporedni uložak nalazi u z.k.ul. 11594 k.o. Osijek.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)			
3.1	<p>Primljeno: 17. lipnja 2011.g. Z-1245/11.</p> <p>Temeljem ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 187/11-1 od 26. svibnja 2011.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Dragice Dumančić iz Osijeka dana 16. lipnja 2011.g. pod br. Ov-8544/11, uknjižuje se zajednička hipoteka na nekretninu u A, etažu 1, za iznos kunske protuvrijednosti od 170.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate na zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</p>	170.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	<p>Primljeno: 23. rujna 2011.g. Z-1804/11.</p> <p>Temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku od 20. lipnja 2011.g. br. Z-6160/11, zabilježuje se da je sporedni uložak upisan u z.k.ul. 11594 k.o. Osijek.</p>		
1. Na suvlasnički dio: 3 (7974/10000)			
1.1	<p>Primljeno: 08. siječnja 2004.g. Z-17/04</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 04. prosinca 2003.g. kao javnobilj. akta ovjerenog kod Javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod br.OU-1279/2003 od 05. prosinca 2003.g. i aneksa istog od 05. siječnja 2004.g. kao javnobilježničkog akta ovjerenog kod javnog bilježnika Dragice Dumančić iz Osijeka pod br.OU-1279/2003 od 07. siječnja 2004.g., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu kunske protuvrijednosti od 106.000,00 EUR uvećano za redovne ugovorene kamate po stopi 7,00 % godišnje, ugovorenu kamatu po dospjeću i svim ostalim uvjetima za korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</p>	106.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 3 (7974/10000)			
2.1	<p>Primljeno: 09. prosinca 2004.g. Z-2130/04</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 02. prosinca 2004.g. solemniziranog kod Javnog bilježnika u Osijeku Dragice Dumančić pod br. OU-1444/2004 od 06. prosinca 2004.g., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, u iznosu od 107.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade i ostale troškove, za korist:</p>	107.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A			
2.2	Zabilježu se, da se sporedni uložak nalazi u z.k.ul. 11594 k.o. Osijek.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (7974/10000)			
3.1	Primljeno: 27. listopada 2005.g. Z-2233/05 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini br. ES-943/05 od 25. listopada 2005.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku dana 26. listopada 2005.g. pod br.OU-1078/2005, uknjižuje se zajednička hipoteka na nekretnine u A za iznos kunske protuvrijednosti od 180.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće, te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	180.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zabilježu se, da se glavni uložak nalazi u z.k.ul. 13530 k.o. Osijek.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2021.

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr