

## PROCJEMBENI ELABORAT

### GOSPODARSKA ZGRADA ZA TOV PILIĆA

Zk. uložak 1049,

- 1. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-1,
- 3. suvlasničkog dijela, etažno vlasništvo E-3, 1/2 dijela suvlasništva

Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina Petrijevci, k.č.br. 2821/1



Lokacija: Duga draka 3, 31208 Petrijevci  
Naručitelj: stečajna masa iza ROKS d.o.o. Josipovac, Ulica k. Branimira 9, OIB: 63387244759, MBS: 030224929 Osijek  
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

Osijek, 08. prosinac 2021.

Dražan Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

**SAŽETAK**

Nekretnina:	gospodarska zgrada
Adresa:	Duga draka 3, 31208 Petrijevci
Općinski sud:	u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Valpovo
Katastarska općina:	Petrijevci
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	<b>1049</b>
Zemljišnoknjižna čestica:	2821/1
Katastarska čestica:	2821/1
<b>Suvlasnički dio:</b>	<b>1 (E-1)</b>
Površina zemljišta:	1.202,43 m <sup>2</sup> (prema suvlasničkom omjeru)
Namjena:	tov pilića, podni uzgoj 20.000 komada
NKP građevine:	568,30 m <sup>2</sup>
BRP građevine:	1.268,00 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje:	2008
Legalitet:	- nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo, ucrтана je u katastru,
	- pozitivna zabilješka o legalnosti nekretnine je upisana,
	- nekretnina ima direktan pristup na JPP,
	- akti za gradnju: uvjerenja za uporabu građevine, klasa: 361-05/08-01/5028, urbroj: 2158/1-01-22/18-0/6
	- legalna nekretnina
<b>Suvlasnički dio:</b>	<b>3 (E-3), 1/2 dijela suvlasništva</b>
Površina zemljišta:	4.732,57 m <sup>2</sup> (prema suvlasničkom omjeru - 1/2 dijela)
Namjena:	gospodarsko dvorište
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku
Dan kakvoće:	30.11.2021.
Dan vrednovanja:	30.11.2021.
Metoda procjene:	prihodovna
<b>Tržišna vrijednost:</b>	<b>1.343.000,00 kn</b> <b>179.000,00 €</b>

## Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Reference	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	7
Makro lokacija	7
Mikro lokacija	7
3. PODACI O NEKRETNINI	8
Zemljišne knjige	8
Katastar	8
Opis zatečenog stanja	9
Legalni status	9
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	9
Prostorno uređenje i građevinski propisi	9
Fotodokumentacija	10
Tehnički opis objekta	12
Izračun površina i volumena prostora	12
4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13
5. PROCJENA	15
Metode procjenjivanja	15
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	16
Poredbene transakcije zemljišta	16
Poredbene transakcije zakupa	19
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje	21
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	22
Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	22
Izračun visine zakupa poredbenom metodom	23
Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	24
Tržišna vrijednost nekretnine	25
7. ZAKLJUČAK	26
Posebne napomene	27
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	27
Dokumentacija	28

**Imenovanje procjenitelja**

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-615/2020-3.

Osijek, 22. siječnja 2021.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Krajlah iz Osijeka, Učka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

***DRAŽEN KRAJLAH, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.***

***Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.***

**Obrazloženje**

*Dražen Krajlah iz Osijeka, Učka 1, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-724/2016-4. od 24. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.*

*U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.*

*S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.*

2

*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

*Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*

**PREDSJEDNIK SUDA**

*Zvonko Vrbanić, v.r.*



*Za točnost otpis  
Joso Jovanović*

**DOSTAVITI:**

1. *Dražen Krajlah*  
*Osijek, Učka 1*
2. *Ministarstvo pravosuđa i uprave*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

**Reference**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH, dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Baza podataka eNekretnine, dostupna na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

**Analiza tržišnih cijena :**

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina

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."

**1. ZADATAK**

Naručitelj: stečajna masa iza ROKS d.o.o. Josipovac, Ulica k. Branimira 9, OIB: 63387244759, MBS: 030224929 Osijek  
Datum: 30.11.2021.  
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

**Datum procjene**

Dan kakvoće: 30.11.2021.

Dan vrednovanja: 30.11.2021.

**Vrsta nekretnine:**

gospodarska zgrada

**na adresi:**

Duga draka 3, 31208 Petrijevc

**Opseg pregleda:**

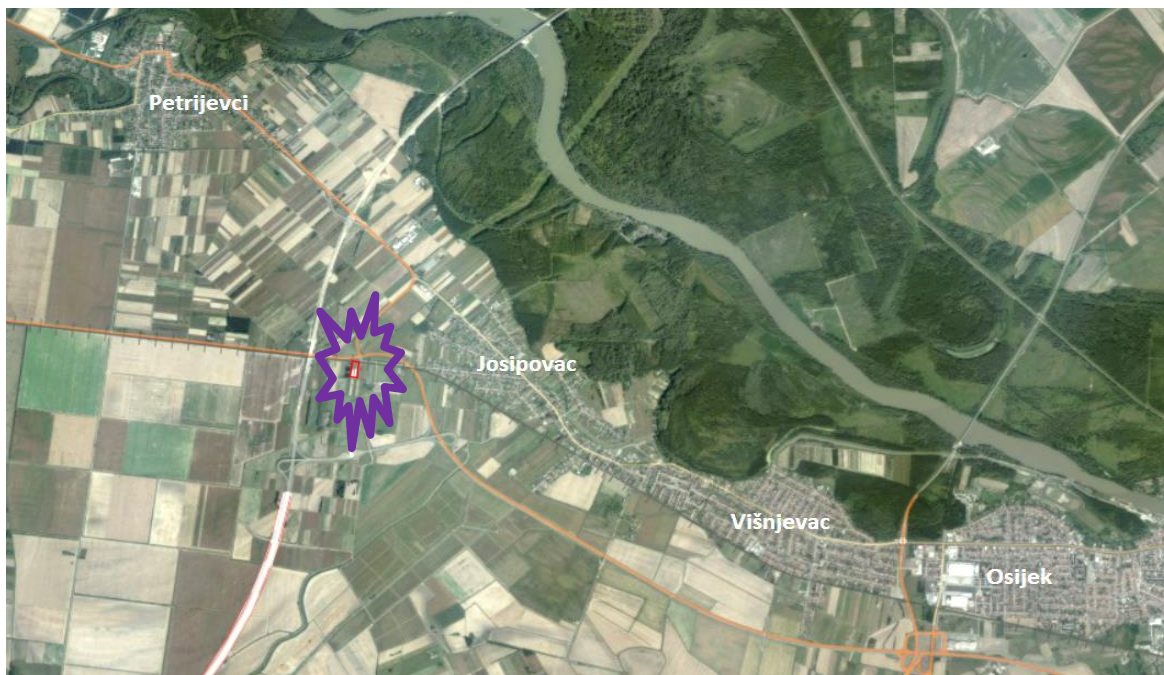
Dana 30.11.2021. godine obavljen je pregled objekta izvana i ekonomskog dvorišta, te pregled i izmjera unutrašnjosti objekta. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i drugo) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove.



## **2. POLOŽAJ I LOKACIJA**

### **Makro lokacija**

Područje Općine Petrijevci nalazi se u sjevernom dijelu Osječko-baranjske županije, na geoprometnom položaju koji karakterizira važan cestovni pravac koji od Osijeka vodi prema zapadu prema Virovitici, kao i položaj Općine Petrijevci na rijeci Dravi. Naselja u općini: Petrijevci,



### **Mikro lokacija**

Predmetna nekretnost se nalazi u katastarskoj općini Petrijevci, uz njezin rubni dio bliže naselju Josipovac, južno od željezničke pruge Osijek - Našice i južno od ceste Osijek - Bizovac. Pristup je izveden nasutim putem.



### **3. PODACI O NEKRETNINI**

#### **Zemljišne knjige**

**Prema izvatku zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zk. Odjel Valpovo**

Katastarska općina: Petrijevc

**Zemljišnoknjižni uložak: 1049**

**Suvlasnički dio: 1 (E-1)**

Zemljišnoknjižna čestica: 2821/1

Površina zemljišta: 1.202,43 m<sup>2</sup> (prema suvlasničkom omjeru)

**Zemljišnoknjižni uložak: 1049**

**Suvlasnički dio: 3 (E-3), 1/2 dijela suvlasništva**

Zemljišnoknjižna čestica: 2821/1

Površina zemljišta: 4.732,57 m<sup>2</sup> (prema suvlasničkom omjeru - 1/2 dijela)

#### **Katastar**

Posjedovni list br.: 3499

Katastarska općina: Petrijevc

Katastarska čestica: 2821/1

Površina zemljišta: 11.870,00 m<sup>2</sup>

#### **Izvadak iz katastra**

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



[www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)



## **Opis zatečenog stanja**

Na zemljištu k.č.br. 2821/1, k.o. Petrijevcima nalaze se dvije gospodarske zgrade za tov pilića.

Nekretnina je etažirana, te je predmet procjene etažni dio E-1 i 1/2 etažnog dijela E-3. Predmetna zgrada za tov pilića nalazi se u zapadnom dijelu zemljišta.

Zemljište je podijeljeno ogradom na prednji neizgrađeni dio te proizvodni dio. Zgrada za tov pilića je izgrađena oko 2008. godine. Objekt se ne koristi. Ispred objekta uz zapadnu među se nalazi zgrada skladišta vel. 5,20x4,20m, a uz ogradu je portirnica vel. 1,40x3,20m. Put preko predmetnog dijela zemljišta je nasut sa betoniranom dezbarijerom na ulazu u gospodarski dio.

## **Legalni status**

U zemljišnim knjigama upisane su dvije gospodarske zgrade, sa pozitivnom zabilježbom o izdavanju uporabne dozvole. U katastru su ucrtane dvije gospodarske zgrade za tov pilića, ostale zgrade nisu upisane u zemljišne knjige i nisu ucrtane u katastru, te nisu predmet procjene. Zgrada za tov pilića je legalna.

## **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Nekretnina ima pristup sa javne površine k.č.br. 3602/1, k.o. Petrijevcima, upisane u zk.ul. 3864 kao put u vlasništvu Općine Petrijevcima - javno dobro u općoj uporabi.

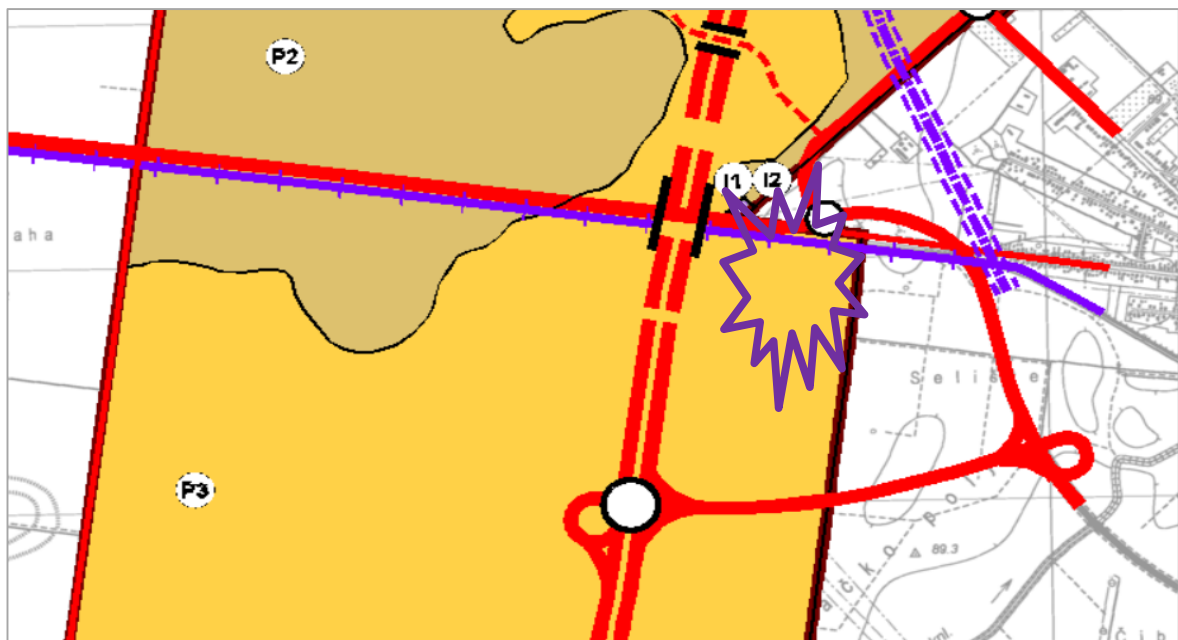
## **Prostorno uređenje i građevinski propisi**

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Petrijevcima, pročišćeni plan (Službeni glasnik Općine Petrijevcima br. 9/20)

Prema važećem prostornom planu zemljište se nalazi izvan građevinske zone naselja, namjene poljoprivredno zemljište - ostala obradiva tla (P3).

Izvod iz prostornog plana, korištenje i namjena prostora:



izvor podataka: [http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%202021/PPUO%20Petrijevcima%2009\\_20%20-%20PRO%20C4%8C%C5%A0%C4%86ENI%20TEKST/03\\_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm](http://www.prostorobz.hr/Planovi/Dostava%202021/PPUO%20Petrijevcima%2009_20%20-%20PRO%20C4%8C%C5%A0%C4%86ENI%20TEKST/03_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm)

## **Fotodokumentacija**



put Duga draka



prilaz gospodarskoj zgradi i prednji dio zemljišta



gospodarska zgrada za tov pilića



ulazni predprostor





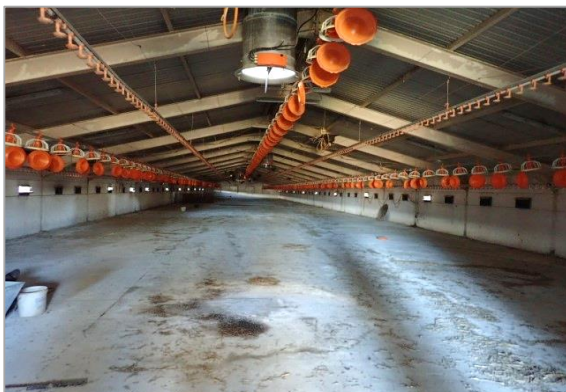
čajna kuhinja



sanitarije



kontrolna soba



prostor tova



pomoćna zgrada



portirnica

**Tehnički opis objekta**

Namjena objekta:	gospodarska zgrada
Katnost:	prizemje
Godina izgradnje:	2008
Temleji i podne ploče:	betonirani
Nosiva konstrukcija:	čelični stupovi vezani za krovnu konstrukciju nosači, ispuna od blok opeke sa ab serklažima
Krovna konstr. i pokrov:	čelična krovna konstrukcija rastera 4,10m, pokrov limeni termo paneli
Pročelje:	neožbukano
Unutarnji zidovi:	od blok opeke, ožbukani i bojani, u sanitarijama obloga od keramike
Vanjska stolarija:	ulazna vrata su bravarija obložena limom, na prednjem dijelu su prozori pvc izo ostakljeni, na prostoru tova je bravarija
Unutarnja stolarija:	drvena i bravarija
Podne obloge:	u ulaznom predprostoru i prostoru tova zaglađeni beton, učajnoj kuhinji, kontrolnoj sob, sanitarijama i strojarnici je keramika
Instalacije:	elektro, vodovod, odvodnja
Nedostaci građevine:	nema vidljivih nedostataka

**Izračun površina i volumena prostora**

PROSTORIJA	tlocrtna površina - m <sup>2</sup>	korisna visina prostora - m	koef.	netto korisna površina - m <sup>2</sup>	bruto površina - m <sup>3</sup>
<b>ZGRADA ZA TOV PLIĆA</b>					
ulazni predprostor, gospodarski dio	17,90	2,60-4,40	0,50	8,95	
čajna kuhinja	3,80	2,25	0,75	2,85	
sanitarije	5,25	2,25	0,75	3,94	
strojarnica	8,93	2,60-4,40	0,50	4,47	
kontrolna soba	18,50	2,60-3,90	1,00	18,50	
prostor tova	851,00	2,60-4,40	0,50	425,50	
	297,42	2,40-2,59	0,35	104,10	
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.202,80</b>			<b>568,30</b>	<b>1.268,50</b>

koef. neto sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

Nekretnina je izmjerena na licu mjesta.

NKP: 568,30 m<sup>2</sup>BRP: 1.268,00 m<sup>2</sup>BVO: 4.438,00 m<sup>3</sup>

#### 4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr/>



## Tržište nekretnina – Burza nekretnina

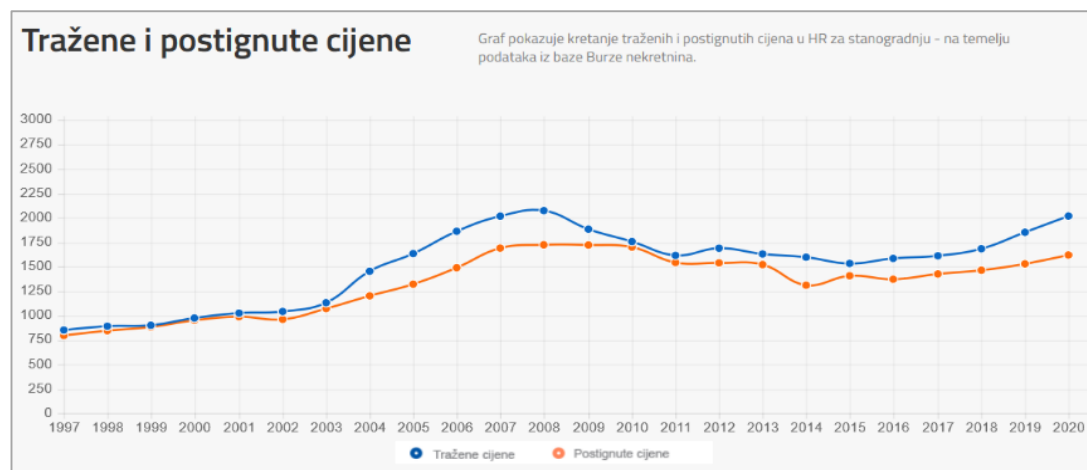
30.06.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## **5. PROCJENA**

### **Metode procjenjivanja**

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

#### **Troškovna metoda – zamjenska vrijednost**

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

#### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

#### **Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

#### **Odabir metode procjenjivanja**

Procjenjivana nekretnina je namijenjena za generiranje prihoda, te je za procjenu vrijednosti odabrana prihodovna metoda. Visina zakupa primijenjena u prihodovnoj metodi, prethodno je utvrđena je poredbenom metodom. Vrijednost zemljišta utvrđena je poredbenom metodom.

## Prikaz i analiza pribavljenih podataka

### Poredbene transakcije zemljišta



● predmetna nekretnina

○ poredbena nekretnina



**Poredba 1:**

ID ZKC: 1541016

Poljoprivredno zemljište

Josipovac

Katastarska čestica: 648/38

Katastarska općina: Josipovac

Obilježja: površina u prometu: 10.842,00 m<sup>2</sup>

cijena: 45.207,51 kn

datum transakcije: 19.06.2021.

kategorija zemljišta: 4

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1541016
Datum pregleda	7.12.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4609701
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.11.2021
Površina u prometu	10.842,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	45.207,51
Datum ugovora	19.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optriranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JOSIPOVAC - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PZ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

**Poredba 2:**

ID ZKC: 1421403

Poljoprivredno zemljište

Petrijevci

Katastarska čestica: 2849/1

Katastarska općina: Petrijevci

Obilježja: površina u prometu: 7.366,00 m<sup>2</sup>

cijena: 37.864,65 kn

datum transakcije: 19.03.2021.

kategorija zemljišta: 4

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1421403
Datum pregleda	7.12.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4446873
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2021
Površina u prometu	7.366,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	37.864,65
Datum ugovora	19.03.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optriranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRIJEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (II. KATEGORIJA)

**Poredba 3:**

ID ZKC: 1442802

Poljoprivredno zemljište

Petrijevci

Katastarska čestica: 2848/2

Katastarska općina: Petrijevci

Obilježja: površina u prometu: 11.863,00 m<sup>2</sup>

cijena: 56.843,65 kn

datum transakcije: 17.03.2021.

kategorija zemljišta: 4

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1442802
Datum pregleda		7.12.2021.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4485141
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.05.2021
Površina u prometu		11.863,00
Vrijednost nekretnine (KN)		56.843,65
Datum ugovora		17.03.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Qenovni blok	PETRIJEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (II. KATEGORIJA)	

**Poredba 4:**

ID ZKC: 1200942

Poljoprivredno zemljište

Josipovac

Katastarska čestica: 648/46

Katastarska općina: Josipovac

Obilježja: površina u prometu: 6.532,00 m<sup>2</sup>

cijena: 35.207,48 kn

datum transakcije: 16.09.2019.

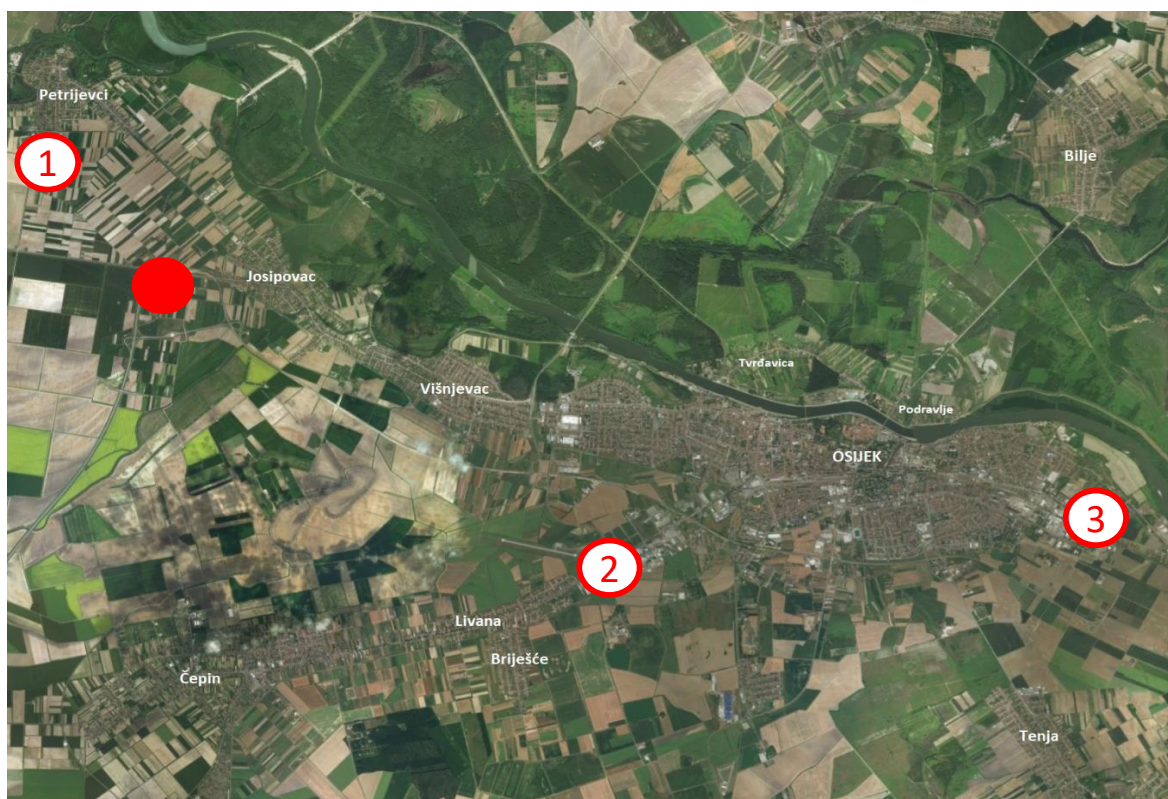
kategorija zemljišta: 4

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1200942
Datum pregleda		7.12.2021.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4168527
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		6.532,00
Vrijednost nekretnine (KN)		35.207,48
Datum ugovora		16.09.2019
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Qenovni blok	JOSIPOVAC - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	





## Poredbene transakcije zakupa



predmetna nekretnina



poredbena nekretnina

## Poredba 1:

ID ZKC: 1413799

skladište građevinskog materijala

Petrijevci, Kolodvorska ulica

Katastarska čestica: 2219/3

Katastarska općina: Petrijevci

Obilježja: površina u prometu: 368,00 m<sup>2</sup> visina prostora: 6,20 mneto površina: 230,00 m<sup>2</sup>

(koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1)

zakupnina: 3.750,00 kn

datum transakcije: 30.03.2021.

**Informacije**

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1413799
Datum pregleda	7.12.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2021
Površina u prometu	368,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.750,00
Datum ugovora	30.03.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRIJEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (II. KATEGORIJA)

**Poredba 2:**

ID ZKC: 1280708

Prodajno-skladišna zgrada

Osijek, Ulica Jablanova

Katastarska čestica: 10781/27

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 2.750,00 m<sup>2</sup> visina skladišta: 8,00 mneto površina: 1.064,00 m<sup>2</sup>

(koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1)

zakupnina: 23.816,29 kn

datum transakcije: 23.12.2019.

Informacije

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1280708
Datum pregleda	8.12.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.06.2020
Površina u prometu	2.750,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	23.816,29
Datum ugovora	23.12.2019
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

**Poredba 3:**

ID ZKC: 1175741

Proizvodno-skladišni prostor

Osijek, Vukovarska cesta

Katastarska čestica: 10145/20

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 2.000,00 m<sup>2</sup> visina prostora: 3,90-6,00mneto površina: 1.250,00 m<sup>2</sup>

(koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1)

zakupnina: 22.310,04 kn

datum transakcije: 25.10.2019.

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1175741
Datum pregleda	7.12.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	22.310,04
Datum ugovora	25.10.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI GRAD - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA





## **Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje**

Odabrane poredbene nekretnine su međuvremenski izjednačene prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku.

### **Kategorija zemljišta:**

Prema članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kategorije zemljišta su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 100%.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 50-80%.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 25-60%.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

### **Kamatne stope na nekretnine**

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja. Kamatnom stopom na nekretnine uzimaju se općenito u obzir svi očekivani budući razvoji.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane su u tablicom (Priloga 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

stambena namjena:		posebna namjena:	
obiteljske kuće	2,0 - 3,0 %	hoteli	6,0 - 7,0 %
višestambene zgrade	3,0 - 5,0 %	gastronomija	6,0 - 7,0 %
poslovna namjena:		rehabilitacija, domovi	6,0 - 7,0 %
poslovni prostor	4,5 - 6,0 %	klinike	6,5 - 7,5 %
poslovne zgrade	5,0 - 6,0 %	sport, rekreacija, zabava	7,0 - 8,0 %
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 %		

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 %

**6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**

Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Pripadajuća površina m <sup>2</sup>	Kategorija zemljišta
Duga draka 3, 31208 Petrijevc	30.11.2021.	5.935,00	4

Redni broj	1	2	3	4
Datum transakcije	19.06.2021.	19.03.2021.	17.03.2021.	16.09.2019.
Adresa nekretnine	Josipovac	Petrievc	Petrievc	Josipovac
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1541016	1421403	1442802	1200942
Korisna površina m <sup>2</sup>	10.842,00	7.366,00	11.863,00	6.532,00
Bruto prodajna cijena - kn	45.207,51	37.864,65	56.843,65	35.207,48
Kategorija zemljišta	4	4	4	4
<b>Cijena kn/m<sup>2</sup></b>	<b>4,17</b>	<b>5,14</b>	<b>4,79</b>	<b>5,39</b>

**Međuvremensko izjednačenje** (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	122,17	122,17	122,17	122,17
Indeks / dan transakcije:	122,17	115,71	115,71	103,98
Korekcijski faktor:	0,00%	5,58%	5,58%	17,49%
Međuvrem.izjed.cijena - kn/m <sup>2</sup>	<b>4,17</b>	<b>5,43</b>	<b>5,06</b>	<b>6,33</b>
<b>Ukupna prosječna cijena (kn/m<sup>2</sup>)</b>				<b>5,25</b>

**Kontrola - statistička obrada**

Konačno izjednačena cijena	4,17	5,43	5,06	6,33
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-1,08	0,18	-0,19	1,09
Relativno odstup. od prosj. cijene	-20,54%	3,43%	-3,58%	20,69%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	1,08	0,18	0,19	1,09
Kvadrat odstupanja	1,16	0,03	0,04	1,18
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 5,25

Standardna devijacija 0,78

Dvostruka standardna devijacija 1,55

Prosječno apsolutno odstupanje 0,63

**Tržišna vrijednost** 5.935,00 m<sup>2</sup> x 5,25 kn/m<sup>2</sup> = **31.158,75 kn**

\*vrijednost zemljišta za pripadajuću površinu

**Izračun visine zakupa poredbenom metodom**

Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Neto površina - m <sup>2</sup>	Katnost zgrade
Duga draka 3, 31208 Petrijevci	30.11.2021.	568,30	prizemlje

Redni broj	1	2	3
Datum transakcije	30.03.2021.	23.12.2019.	25.10.2019.
Adresa nekretnine	Petrijevci, Kolodvorska ulica	Osijek, Ulica Jablanova	Osijek, Vukovarska cesta
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1413799	1280708	1175741
Korisna površina m <sup>2</sup>	230,00	1.064,00	1.250,00
Neto zakupnina - kn	3.750,00	23.816,29	22.310,04
<b>Cijena kn/m<sup>2</sup></b>	<b>16,30</b>	<b>22,38</b>	<b>17,85</b>

**Međuvremensko izjednačenje** (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	122,17	122,17	122,17
Indeks / dan transakcije:	115,71	109,64	109,64
Korekcijski faktor:	5,58%	11,43%	11,43%
Međuvrem.izjed.cijena - kn/m <sup>2</sup>	<b>17,21</b>	<b>24,94</b>	<b>19,89</b>

**Interkvalitativno izjednačavanje**

Lokacija nekretnine	rubni dio sela	u gradu	u gradu
izvan naselja	0%	-5%	-5%
Površina	230,00	1.064,00	1.250,00
568,30 m <sup>2</sup>	0%	5%	5%
Stanje nekretnine	dobro	loše	loše
dobro	0%	5%	5%
Ukupna korekcija	0,00%	5,00%	5,00%
<b>Korigirana vrijednost (kn/m<sup>2</sup>)</b>	<b>17,21</b>	<b>26,19</b>	<b>20,88</b>

**Ukupna prosječna cijena (kn/m<sup>2</sup>)****21,43****Kontrola - statistička obrada**

Konačno izjednačena cijena	17,21	26,19	20,88
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-4,21	4,76	-0,55
Relativno odstup. od prosj. cijene	-19,67%	22,21%	-2,55%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	4,21	4,76	0,55
Kvadrat odstupanja	17,76	22,66	0,30
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 21,43

Standardna devijacija 3,68

Dvostruka standardna devijacija 7,37

Prosječno apsolutno odstupanje 3,17

**Vrijednost zakupa:** 21,43 kn/m<sup>2</sup>  
2,85 €/m<sup>2</sup>



**Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom**

Određivanje ostatka održivog vijeka trajanja građevine:

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- izvrsna lokacija, - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - vrlo dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- vrlo dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljno ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- loša lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		1	1	1
ODABRANI FK		1		

G - starost građevine : 13  
 OVK - održivi vijek korištenja: (od 30 do 60 godina - prilog 9. Pravilnika) 50  
 FK - faktor korištenja: 1,0  
 relativna starost (G/OVK %) : 26,0  
 OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10. Pravilnika) = 81% x OVK = 41

Određivanja kamate na nekretnine:

početna orijentacijska kamatna stopa za proizvodne građevine je 6,5-8,0%

Početno odabrana kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Prilagođena kamatna stopa
	položaj nekretnine (-1,0% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	
<b>7,25%</b>	0,00%	0,25%	1,00%	0,0%	<b>8,50%</b>

Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Prihodovna metoda:

PARAMETAR			VRIJEDNOST
<b>ZAKUPNINA</b>			
prostor	568,30 m <sup>2</sup>	21,43 kn /m <sup>2</sup>	12.177,84 kn
<i>zakupnina po podnoj površini</i>	<i>1.202,80 m<sup>2</sup></i>	<i>1,35 € /m<sup>2</sup></i>	
UKUPNO:			<b>12.177,84 kn</b>
UKUPNO GODIŠNJE:			<b>146.134,03 kn</b>
<b>TROŠKOVI</b>			
upravljanje		2,00%	243,56 kn
održavanje i zaštita		3,00%	365,34 kn
moгуćnost izostanka najma		14,00%	1.704,90 kn
TROŠKOVI UKUPNO:		19,00%	<b>2.313,79 kn</b>
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			<b>27.765,47 kn</b>
oportunitetni trošak zemljišta	31.158,75 kn	8,50%	2.648,49 kn
GODIŠNJI NETO PRIHOD			<b>115.720,07 kn</b>
kamatna stopa		8,50%	
preostali vijek trajanja		41 god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		11,33	
VRIJEDNOST OBJEKTA			<b>1.311.399,34 kn</b>
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			<b>31.158,75 kn</b>
UKUPNA VRIJEDNOST:			<b>1.342.558,09 kn</b>

**Tržišna vrijednost nekretnine**

Tržišna vrijednost nekretnine:	1.342.558,09 kn
zaokruženo:	<b>1.343.000,00 kn</b>

## 7. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih nekretnina, uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Zk. uložak 1049,

- 1. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-1,

- 3. suvlasničkog dijela, etažno vlasništvo E-3, 1/2 dijela suvlasništva

Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina Petrijevci, k.č.br. 2821/1

**Fer tržišna vrijednost (zaokruženo):**

na dan 30.11.2021.

**1.343.000,00 kn      ili      179.000,00 €**

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun Poreza na promet nekretnina sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE na dan 30.11.2021. godine i iznosi 7,519 kn/€ (srednji tečaj).

Osijek, 08. prosinac 2021.

Elaborat izradio:

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

## Posebne napomene

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja o legalnosti nekretnine su pretpostavke iskazane temeljem dostupne dokumentacije i vizualnog pregleda građevina i ne mijenjaju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani od strane Procjenitelja. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjavanja. Nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost, njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Svjestan sam svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiram kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nisam odgovoran za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Mogu delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinim bez suglasnosti Klijenta, odgovoran sam za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko sam to učinio uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nisam odgovoran za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da nemam nikakve imovinskopravne ili druge veze sa predmetom procjene, da nemam osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost i neovisnost.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

## Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
Stanje na dan: 30.11.2021. 00:04

Katastarska općina: 330922, PETRIJEVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19571/2021  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1049

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
	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-19571/2021	
2.1	ZABILJEŽBA, UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE KLASA:361-05/08-01/5028; URBROJ: 2158/1-01-22/18-0/-6 UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA 09.07.2008, i čl. 174 i 175. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za evidentiranje dvije gospodarske zgrade površine 2537 m2 na kčbr. 2821/1 u A priloženo cit. Uvjerjenje za uporabu građevine.	

**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	
1.2	Zaprimljeno 11.06.2021.g. pod brojem Z-10392/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-553/2021-20 11.06.2021, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)
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	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.11.2021. 13:29:22

Stranica: 1



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 330922, PETRIJEVCI Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1049

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 11.06.2021.g. pod brojem Z-10392/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-553/2021-20 11.06.2021, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na dijelu nekretnina suvlasnika Roks d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, Osijek.	na 3 (1.1)

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 08. siječnja 2004.g. Z-17/04 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: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	106.000,00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)</b>			
2.1	Primljeno: 09. prosinca 2004.g. Z-2130/04 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: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	107.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se, da se sporedni uložak nalazi u z.k.ul. 11594 k.o. Osijek.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (1013/10000)</b>			
3.1	Primljeno: 17. lipnja 2011.g. Z-1245/11. 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: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	170.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Primljeno: 23. rujna 2011.g. Z-1804/11. 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.		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2021.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VALPOVO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PETRIJEVCI, 330922  
k.č. br.: 2821/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 30.11.2021



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.11.2021. 00:04

## 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.