

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.
OIB 33508120441, Delnička 2C, Osijek
tstefic@gmail.com, 098/566-376



NARUČITELJ:	Pavošević M&M d.o.o. u stečaju, OIB: 90894591563 Petra Preradovića 26, Ivanovci, 31550 Valpovo
VLASNIK:	Pavošević M&M d.o.o. u stečaju, OIB: 90894591563 Petra Preradovića 26, Ivanovci, 31550 Valpovo
SVRHA:	Prodaja
NEKRETNINA:	Hala za proizvodnju limarskih i bravarskih proizvoda, skladište i gospodarsko dvorište
LOKACIJA:	Gospodarska zona 13, Belišće, k.č.br. 30/22, k.o. Belišće
OZN.ELABORATA:	PVN-23-18
MJESTO I DATUM:	Osijek, 28.02.2023. godine

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
(PROCJEMBENI ELABORAT)**

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST (EURO):

=125.000,00 eura (slovima:StoDvadesetPetTisućaEura)

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

1. OPĆI DIO

1.1. SADRŽAJ

1. OPĆI DIO	2
1.1. SADRŽAJ	2
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	3
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENJA LITERATURA	4
1.5. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	5
1.6. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	6
1.7. INDEKSI CIJENA	7
2. TEHNIČKI DIO	8
2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI.....	8
2.2. ZADATAK I SVRHA	8
2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE	15
2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI	16
2.7. ZAKLJUČAK	21
3. PRILOZI	22
3.1. FOTODOKUMENTACIJA	22

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

<p>2</p> <p>S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.</p> <p>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.</p> <p>UPUTA O PRAVNOM LJEKU:</p> <p>Protiv ovog rješenja dopisana je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.</p> <p>PREDSEDNIK SUDA Zvonko Trhan, v.r.</p> <p>POSREDOVANJE Za pomoć Kosa Jurešević</p> <p>DOŠAVITI: 1. Tihomir Štefić Osijek, Delnička 2C 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave 3. Općinski sud u Osijeku 4. Općinski sud u Đakovu 5. Arhiva</p>	<p>2</p> <p>S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.</p> <p>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.</p> <p>UPUTA O PRAVNOM LJEKU:</p> <p>Protiv ovog rješenja dopisana je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.</p> <p>PREDSEDNIK SUDA Zvonko Trhan, v.r.</p> <p>POSREDOVANJE Za pomoć Kosa Jurešević</p> <p>DOŠAVITI: 1. Tihomir Štefić Osijek, Delnička 2C 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave 3. Općinski sud u Osijeku 4. Općinski sud u Đakovu 5. Arhiva</p>
<p>REPUBLICA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU URED PREDSEDNIKA Broj: 4-Su-431/2020-4, Osijek, 11. studenoga 2020.</p> <p>Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Trhan, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Tihomira Štefića iz Osijeka, Delnička 2C, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi</p> <p>RJEŠENJE</p> <p>Mr. sc. TIHOMIR ŠTEFIĆ, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička 2C, OIB: 33508120441, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 22. studenoga 2020.</p> <p>Obrazloženje</p> <p>Tihomir Štefić iz Osijeka, Delnička 2C, podnio je 1. listopada 2020. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budućih ma s danom 21. studenoga 2020. Ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-577/2016-4, od 9. studenoga 2016. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je prethodno rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju i vjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak.</p> <p>U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovan je podnio dokumentaciju propisanu člankom 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.</p>	<p>REPUBLICA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU URED PREDSEDNIKA Broj: 4-Su-431/2020-4, Osijek, 11. studenoga 2020.</p> <p>Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Trhan, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Tihomira Štefića iz Osijeka, Delnička 2C, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi</p> <p>RJEŠENJE</p> <p>Mr. sc. TIHOMIR ŠTEFIĆ, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička 2C, OIB: 33508120441, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 22. studenoga 2020.</p> <p>Obrazloženje</p> <p>Tihomir Štefić iz Osijeka, Delnička 2C, podnio je 1. listopada 2020. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budućih ma s danom 21. studenoga 2020. Ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-577/2016-4, od 9. studenoga 2016. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je prethodno rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju i vjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak.</p> <p>U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovan je podnio dokumentaciju propisanu člankom 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.</p>

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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



Osijek, 28.02.2023. godine

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

1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- 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, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- PPUG Belišće ("Službeni glasnik Grada Belišća" broj 8/03., 8/11., 5/12., 8/13., 9/13., 6/15., 9/16., 8/17.-pročišćeni tekst, 10/18., 2/20., 6/20.-pročišćeni tekst, 4/21., 9/21.-pročišćeni tekst, 7/22. i 8/22.-pročišćeni tekst)
- UPU grada Belišće ("Službeni glasnik Grada Belišća" broj 1/04., 8/13., 9/13., 6/15., 9/16., 8/17.-pročišćeni tekst, 11/18., 3/20., 6/20.-pročišćeni tekst, 4/21., 9/21.-ispravak, 9/21.-pročišćeni tekst, 7/22. i 8/22.-pročišćeni tekst)
- DPU zone male privrede uz rijeku Karašicu u Belišću ("Službeni glasnik Općine Belišće" broj 4/95., "Službeni glasnik Grada Belišće" broj 2/10.-ispravak i 6/12.)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q3 2022)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA)

1.5. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

Naručitelj: Pavošević M&M d.o.o. u stečaju
Lokacija: Gospodarska zona 13, Belišće
k.č.br. 30/22, k.o. Belišće
Osijek, 28.02.2023. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić,
mag.ing.aedif.
OIB 33508120441, Delnička 2C, Osijek
tstefic@gmail.com, 098/566-376

Oznaka elaborata: PVN-23-18
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina: Hala za proizvodnju limarskih i bravarskih
proizvoda, skladište i gospodarsko dvorište

1.6. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 24.02.2023. 03:40
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1822

Katastarska općina: 330809, BELIŠĆE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-882/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnika
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kč. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina jugo čhv m2	Primjedba
1.	30/22	HALA K.B. 13, ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA, SKLADIŠTE I GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA	2437	
		HALA ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA	593	
		SKLADIŠTE	154	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE	1690	
		UKUPNO:	2437	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Zaprimljeno 17.02.2012. broj Z-374/12 Temeljem čl. 116. st. 1. ZID ŽPUG-a zabilježuje se da je za upis kčbr. 30/22-hale za proizvodnju niže vrijedne drvine sirovinne pilane uporabna dozvola službe za prostorno uređenje, zaštite okoliša, gradit. i imovinsko pravne poslove ispostave Valpovo klasa: UPII- 361- 05/04 - 01/17, urbroj: 2158-15-03/5-04-4 od 13.travnja 2004. g.	
3.1	Zaprimljeno 15.07.2015. broj Z-1526/15 Zabilježuje se da je za evidentiranje građevine u katastru po obavijesti za kčbr. 30/22 upisanu u A, priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo u Osječko-baranjskoj županiji od 30. prosinca 2013. g. Klasa: UPII-361-03/13-06/3174, Urbroj: 2158/1-01-22/18-13-8, rješenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo u Osječko-baranjskoj županiji od 20. travnja 2015. g. Klasa: UPII-361-03/13-06/3174, Urbroj: 2158/1-01-13-01/6-15-11 i potvrdi Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo u Osječko-baranjskoj županiji od 01. lipnja 2015. g. Klasa: 361-05/14-01/70, Urbroj: 2158/1-01-13-01/6-15-3.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 PAVOŠEVIĆ M&M D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90894591563, PETRA PRERADOVIĆA 26, IVANOVCI 31550 VALPOVO	
3.3	Zaprimljeno 06.06.2022. g. pod brojem Z-9986/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEU BR. 7 ST-98/2022-20 06.06.2022	na 3 (3.1)

Zemljišnodržni izvadak (datum i vrijeme izrade) 24.02.2023. 03:54:33 Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330809, BELIŠĆE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1822

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.4	Zaprimljeno 18.01.2023. g. pod brojem Z-882/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEU BR. 7 ST-98/2022-33 18.01.2023, zabilježuje se Rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika.		na 3 (3.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	Zaprimljeno 26.04.2016. g. pod brojem Z-10382/2016 UKUJIBZA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZIBNE VIEROVNIKA ZASIBIVANEM ZALOŽNOS PRAVA VIEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOS DUŽNIKA, BROJ: 6404-2016 18.04.2016. UGOVOR O DUGORODNOM KREDITU BROJ: 510160-9051784 18.04.2016. u iznosu od 1.100.000,00 KN, uz sekutnu klauzulu za EUR, prerasnato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 72 mjeseca od dana prijenosa kredita u otplatu, u mjesečnim ratama, uz ugovorenu fiksnu kamatnu stopu od 6,5% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove iz tog Ugovora, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252495579, SLATINA, V. NAZORA 2	1.100.000,00 KN	
7.	Zaprimljeno 29.11.2016. g. pod brojem Z-26636/2016 UKUJIBZA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAZIBNE ZASIBIVANEM ZALOŽNOS PRAVA NA NEKRETNOSTIMA BR. 5382/204 10.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 73.015,56 EUR što po sred tečaju HNB za EUR na dan 15.04.2016 iznosi 545.435,36 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, KSAVER 208	73.015,56 EUR	
8.	Zaprimljeno 14.03.2022. g. pod brojem Z-4380/2022 ZABILJEŽBA, ZABRANE I OGRANIČENJA RASPOLAGANJA U PRETHODNOM POSTUPKU (U POSTUPKU RADI UTVRĐIVANJA UVJETA ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA), RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEU BR. 7 ST-98/2022 14.03.2022		
9.	Zaprimljeno 18.03.2022. g. pod brojem Z-4834/2022 UKUJIBZA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEU BR. 33 OVR-1148/2022-2 18.03.2022, uključuje se prilikom založnog prava na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 569.469,10 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 14. siječnja 2022. godine do isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587	569.469,10 KN	
9.2	Zaprimljeno 18.03.2022. g. pod brojem Z-4834/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBNE		na 9.1

Zemljišnodržni izvadak (datum i vrijeme izrade) 24.02.2023. 03:54:33 Stranica: 2

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
DREŽAVNA GOSPODARSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 24.02.2023. 03:55

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BELIŠĆE (Mbr. 330809)
Posjedovni list: 2574

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAVOŠEVIĆ M&M D.O.O., IVANOVCI, P. PRERADOVIĆA 26 (VLASNIK)	90894591563

Podaci o katastarskim česticama

Zp.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina: m2	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		30/22	GOSPODARSKA ZONA	2437	15		
			HALA ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA, BEIŠĆE, GOSPODARSKA ZONA 13	593			
			SKLADIŠTE, GOSPODARSKA ZONA	154			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	1690			
			Ukupna površina katastarskih čestica	2437			

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

Zemljišnodržni izvadak (datum i vrijeme izrade) 24.02.2023. 03:54:33 Stranica: 3

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DREŽAVNA GOSPODARSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
VALPOVO
Stanje na dan: 24.02.2023. 03:55

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BELIŠĆE (Mbr. 330809)
Posjedovni list: 2574

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAVOŠEVIĆ M&M D.O.O., IVANOVCI, P. PRERADOVIĆA 26 (VLASNIK)	90894591563

Podaci o katastarskim česticama

Zp.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina: m2	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		30/22	GOSPODARSKA ZONA	2437	15		
			HALA ZA PROIZVODNJU LIMARSKIH I BRAVARSKIH PROIZVODA, BEIŠĆE, GOSPODARSKA ZONA 13	593			
			SKLADIŠTE, GOSPODARSKA ZONA	154			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	1690			
			Ukupna površina katastarskih čestica	2437			

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

Zemljišnodržni izvadak (datum i vrijeme izrade) 24.02.2023. 03:54:33 Stranica: 3

Izvadak iz baze zemljišnih podataka (izvadak iz zemljišne knjige str.3 i posjedovni list, <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

1.7. INDEKSI CIJENA


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



		Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾						Trimestarne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁴⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ⁵⁾					
		Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁴⁾						Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ⁵⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,53	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,04	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunava se produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja - Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavaju iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q3 2022, www.dzs.hr)

Pokazatelji troškova građenja - 2017																										
Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade																										
Vrsta zgrade		%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i ostale srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići srednji standard		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće i ostali osobnog standarda		Stambeni izvori srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski i proizvodni objekti	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
Grupa troškova 2. razine																										
300 Zgrade - građevinske konstrukcije																										
310	Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,8	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
320	Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,6	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
330	Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,8	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
340	Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	8,0	33,8	11,5	17,3	13,0	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	15,5	37,0	18,8	
350	Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
360	Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
370	Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,6	14,0	9,5	-	-	
380	Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,3	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	3,3	3,9	3,7	2,5	2,7	6,0	
Ukupno			100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2
400 Instalacije																										
410	Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,8	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	
420	Ogrinje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,8	25,0	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	17,8	5,9	13,1	3,3	
430	Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,8	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,8	2,4	0,5	10,1	3,2	15,8	4,9	4,9	1,2	
440	Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,8	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,9	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	
460	Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,3	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
470	Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,8	7,8	2,3	0,1	-	-	0,4	0,1	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	2,7	6,8	
480	Automatske zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-	0,7	0,2
490	Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	0,8
Ukupno			100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																										
Troškovi građenja - kn (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a)			kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn	€kn
od			4500	608	6250	700	4650	647	4550	607	5150	667	5300	700	3000	400	3100	411	3200	427	3950	527	5350	713	2600	371
srednji			5.800	773	6.500	887	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453
do			8100	1089	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1000	3450	460	3800	507	4650	620	5300	707	8650	1155	3750	509
faktor			0,60																							
7,5 1617,50 kn, 1. kvartal 2016																										
Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna ukupnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.																										
Pripremio: Zlatko Hanzlik																										
Hrvatska komora arhitekata																										

Pokazatelj troškova građenja (HKA)

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ovog elaborata je hala za proizvodnju limarskih i bravarskih proizvoda, skladište i gospodarsko dvorište u gospodarskoj zoni koja se nalazi na rubnom području grada. U sklopu hale nalazi se uredski i prostor za radnike i radionica u nastavku koje se nalazi još 6 radionica i 4 nadstrešnice. Dio zgrada na k.č.br. 30/22 su upisane u zemljišnim knjigama te nije evidentirana pozitivna zabilješka o postojanju akta za građenje. Upis u zemljišnim knjigama i katastru dijelom odgovara stanju na terenu. Na čestici je vidljivo postojanje Građevinske dozvole te prema prethodnoj procjeni i Rješenje o izvedenom stanju, ali kako dokumenti nisu dostavljeni nije bilo moguće utvrditi na koji dio građevina se oni odnose.

2.2. ZADATAK I SVRHA

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

ZADATAK

Pavošević M&M d.o.o. u stečaju, OIB: 31567461701
Petra Preradovića 26, Ivanovci, 31550 Valpovo

Procjenitelj: Tihomir Štefić, Delnička 2C, Osijek

Molim Vas za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine u Belišću, Gospodarska zona 13, k.č.br. 30/22 k.o. Belišće. Nekretnina je u naravi Hala za proizvodnju limarskih i bravarskih proizvoda, skladište i gospodarsko dvorište upisana u zemljišnim knjigama Općinskom sudu u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo. Procjena nam je potrebna radi prodaje nekretnine.

Molim Vas da predmetni elaborat izradite u roku od 10 dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 20.02.2023. godine.

U Belišću, 20.02.2023. godine

Naručitelj:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine određuje se u svrhu prodaje nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz priloženih dokumenata i slika u fotodokumentaciji koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 20.02.2023. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti dan i to 20.02.2023. godine.

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

2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

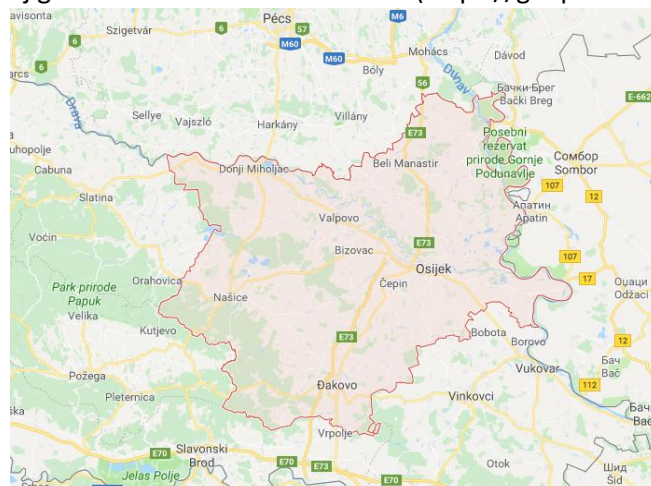
(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Predmetna nekretnina nalazi se na rubnom dijelu grada Belišća u Osječko-baranjskoj županiji koja je smještena na istoku Hrvatske. Obuhvaća krajeve oko donjeg toka rijeke Drave prije njezinog utoka u Dunav kod Aljmaša, tj. cijelu hrvatsku Baranju i dio Slavonije koji gravitira gradu Osijeku. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine na prostoru Osječko-baranjske županije živi 259.481 stanovnika.

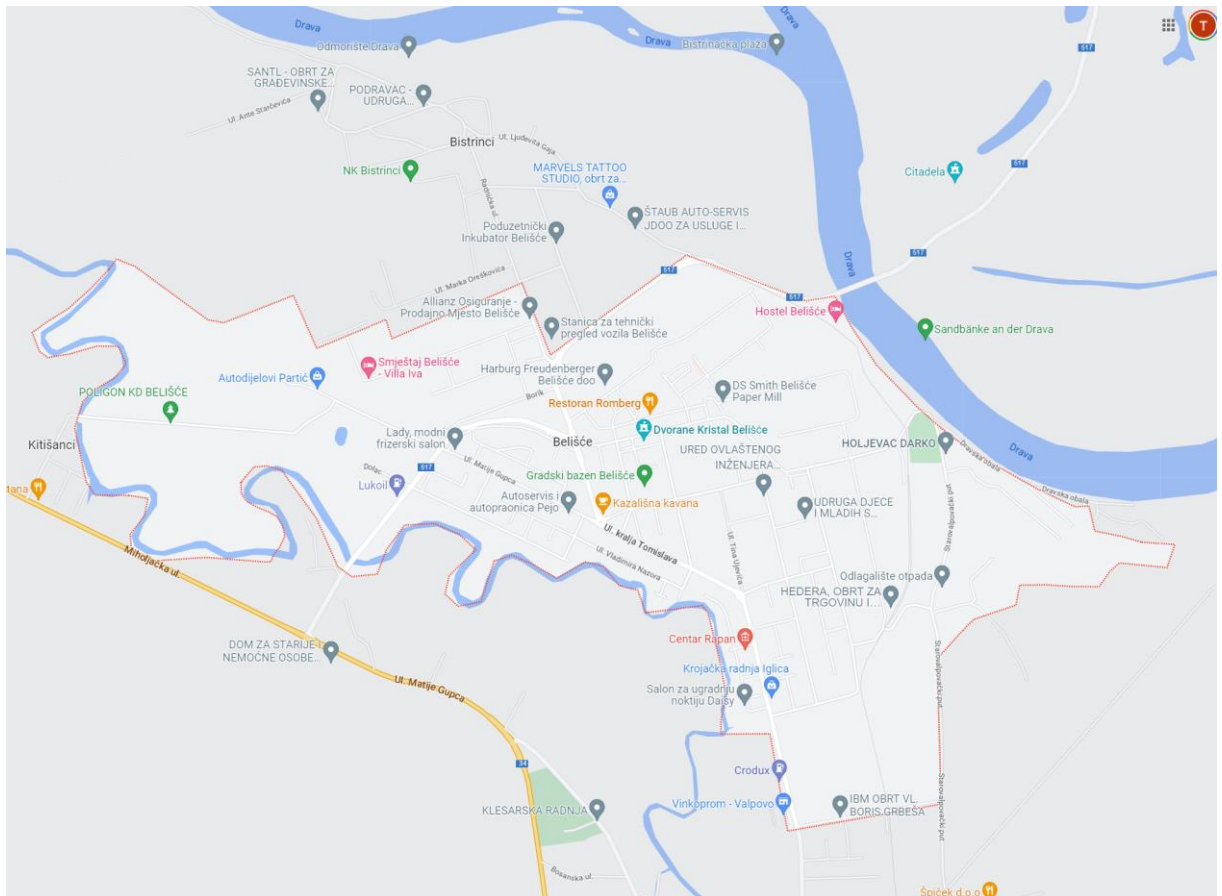


Položaj grada Đakova na karti Hrvatske (<https://geoportal.dgu.hr>)

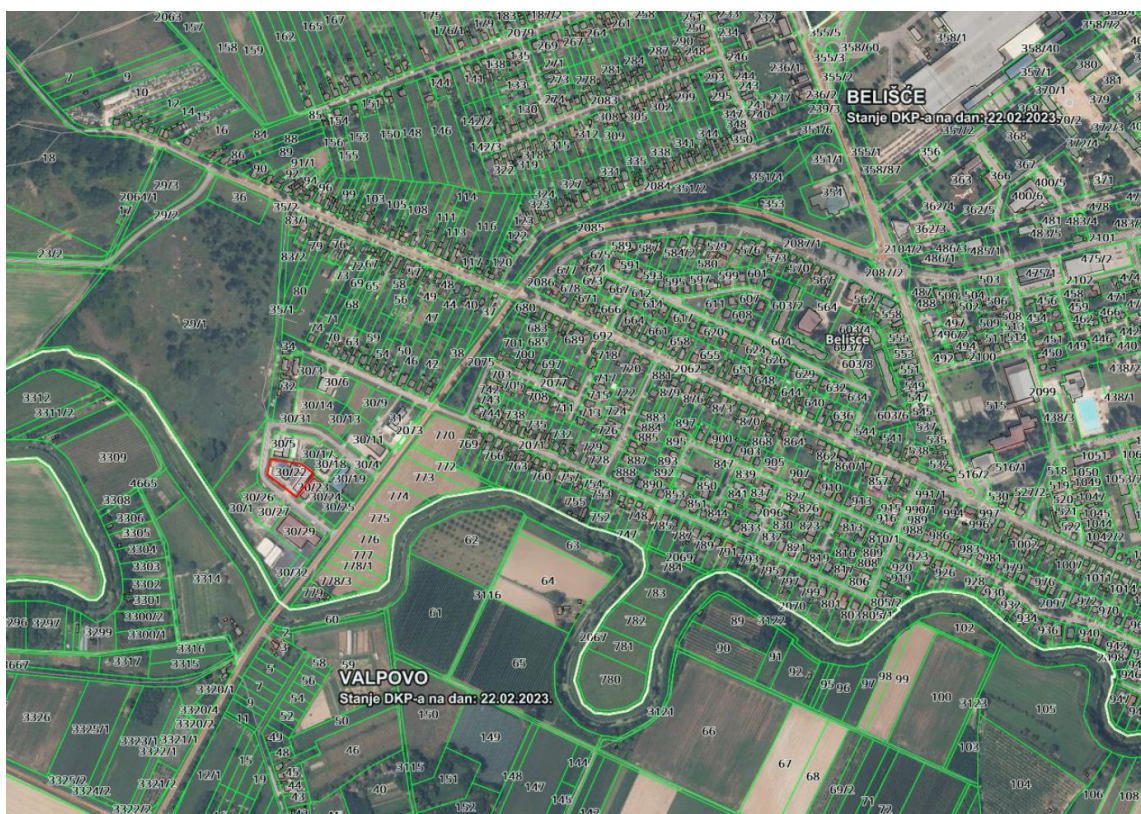


Prikaz područja Osječko-baranjske županije (<https://www.google.com/maps>)

Beliše je grad u Hrvatskoj koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. U sastav grada ulazi 9 naselja (stanje 2006.), to su: Beliše, Bistrinci, Bocanjevci, Gat, Gorica Valpovačka, Kitišanci, Tiborjanci, Veliškovci i Vinogradci. Prema popisu stanovništva 2001. godine grad Beliše je imao 11786 stanovnika. Najveće je naselje Beliše sa 7197 stanovnika. Ukupan broj zaposlenih je 2688. Prema popisu stanovništva 2011. godine grad Beliše je imao 10825 stanovnika. Najveće je naselje Beliše sa 6518 stanovnika. I prema popisu stanovništva iz 2021. godine grad Beliše je imao 8884 stanovnika, a naselje Beliše 5358 stanovnika. Beliše se nalazi na desnoj obali rijeke Drave, sjeverozapadni je rubni dio Pridravske nizine Osijeka, kao jedne od regija Istočne Hrvatske. Na zapadu graniči s regijom Slavonske podravine, na sjeveru pretežno riječnim tokom Drave odijeljen je od južne Baranje, a na liniji jugozapad-sjeveroistok ima granicu s područjem grada Valpovo. Geoprometni položaj Belišća vrlo je povoljan zbog položaja na rijeci Dravi, ali i dobra cestovna povezanost s ostatkom Hrvatske, posebice Osijekom, ali i cestom do Donjeg Miholjca, Slatine i Virovitice. Od 2001. godine povezan je Mostom 107. brigade HV s Belim Manastirom, Baranjom i Mađarskom. Također željeznicom je povezan preko Bizovca na longitudinalni pravac Osijek-Zagreb. Najbliža zračna luka je u Klisi kod Osijeka. Grad Beliše leži na dvije rijeke: rijeci Dravi i rijeci Karašici, a kroz prigradsko naselje Bocanjevci i Goricu Valpovačku prolazi rijeka Vučica.

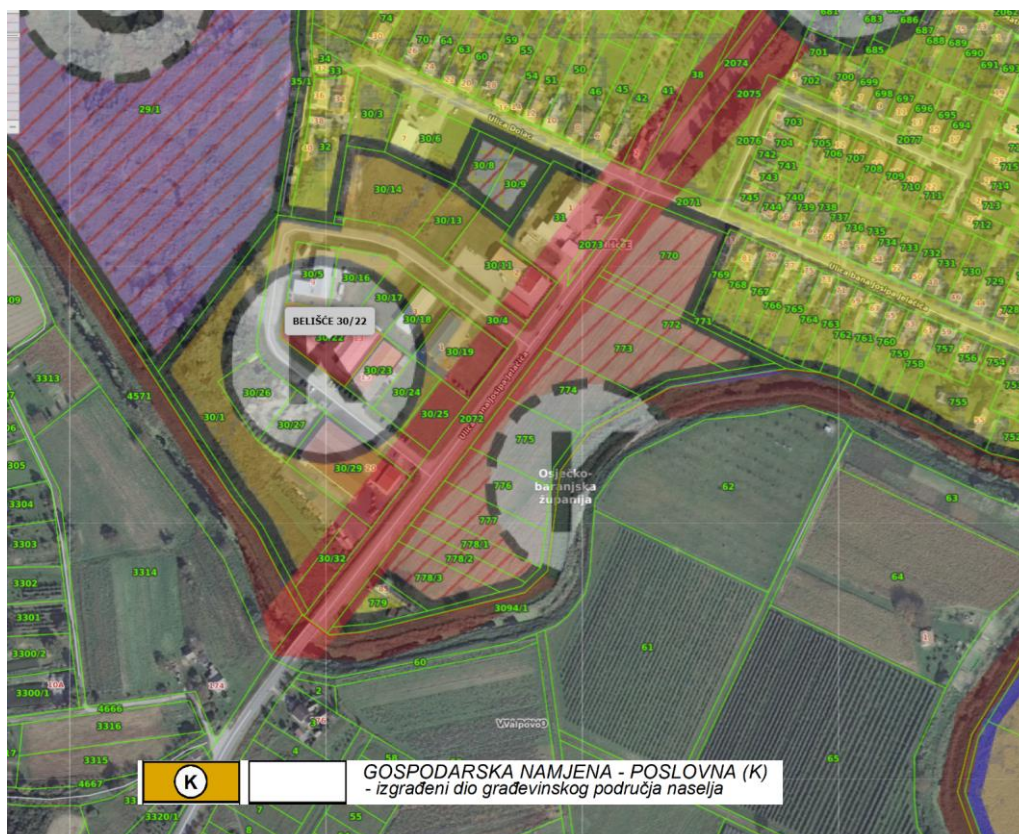


Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



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

PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



PPUG Belišće (<https://nekretnine.mgipu.hr>)



UPU grada Belišća (<https://nekretnine.mgipu.hr>)



DPU zone male privrede uz rijeku Karašicu u Belišću (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Područje predmetne čestice pokriveno je slijedećom prostorno-planskom dokumentacijom: Prostorni plan uređenja grada Belišća i nekretnina se nalazi području gospodarske namjene – poslovna (K), Urbanistički plan uređenja grada Belišća gdje je navedena ista namjena odnosno područje gospodarske namjene – poslovna (K) te Detaljni plan uređenja zone male privrede uz rijeku Karašicu u Belišću gdje je određena poslovna namjena.

OPIS ZEMLJIŠTA:

Zemljište je nepravilnog oblika peterokuta kome su stranice pravci. Ukupna površina zemljišta iznosi 2.437 m². Na predmetnoj čestici postoji nekoliko zgrada, a ostatak je uređen kao manipulativna i zelena površina. Cijela čestica se nalazi u jednoj namjeni – poslovnoj.

OPIS ZGRADA:

Na čestici se nalaze 1 zgrada koja se sastoji od 4 dijela, natkriveni vanjski prostor, 3 spojene zgrade i 3 spojene nadstrešnice. Za zgrade je vidljivo postojanje građevinske dozvole i prema prethodnoj procjeni i Rješenja o izvedenom stanju, ali kako dokumenti nisu dostavljeni nije se moglo potvrditi na koji dio građevina i u kojem obliku se one odnose. Prema upisu u katastru, koji ne odgovara stanju na terenu, vidljiv je dio građevina koje će se smatrati legalno izgrađenim. Za ostatak građevina pretpostavlja se kako nemaju akt o legalnosti te će se vrijednost cijele nekretnine umanjiti za trošak ishođenja građevinske i uporabne dozvole. Taj trošak procjenjujem na iznos od 13.000,00 eura. Po ishođenju dozvola potrebno je i ispraviti upis u katastru i zemljišnim knjigama.



Situacija

Pristup (pješački i vozilom) svim zgradama moguć je s javne prometnice preko kolnog prilaza te manipulativnih površina na čestici.

Hala za proizvodnju limarskih i bravarskih proizvoda izvedena je s dijelom koje ima prizemlje (prostor za radnike s kuhinjom i kupaonicom te radionica) i potkrovlje (uredski prostor). Izgrađena je 2004. godine kao zidana građevina s krovom od čeličnih nosača. Dio gdje je prostor za radnike iznad kojeg se nalazi uredski prostor je u potpunosti uređen (podne i zidne obloge te instalacije), a dio koji se koristi kao radionica se sastoji samo od prizemlja i uređen je do razine primjerene za ovu namjenu (betonska podna obloga, ožbukani zidovi i instalacije struje i grijanja). Pokrov na cijelom objektu je pocinčani sendvič lim, pročelja su ožbukana, stolarija odnosno otvori su zatvoreni miješano s PVC-om, kopelitom i bravarskom stolarijom. U nastavku radionice nalazi se dvije radionice prema sjevernoj međi.

U nastavku ove hale nalaze se radionice 2, 3 i 4 koje su s nadstrešnicom 1 vezane na radionice 5, 6 i 7. Sve radionice izvedene su kao čelične nosive konstrukcije pokrivene trapeznim limom. Temelji su betonski, završna obrada poda je beton, a od instalacija postoje instalacije električne energije.

Natkriveni vanjski prostor spaja sve radionice koje se nalaze oko tog prostora i izveden je iz čeličnih nosača pokrivenih trapeznim limom s prozirnim dijelovima. Od instalacija postavljena je rasvjeta.

Na vanjskom dijelu uz rub čestice su izvedene nadstrešnice kao čelične nosive konstrukcije pokrivene i obložene pocinčanim trapeznim limom. Pod nije obrađen odnosno nadstrešnice su napravljene na zemlji i kamenom nasipu. U nadstrešnicama nema instalacija.

OBIJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI:

U neposrednoj okolini nalaze se slične nekretnosti namijenjene gospodarskim djelatnostima, okvirno sličnih veličina i razine opremljenosti. Ovo područje nalazi se na rubnom dijelu grada i predstavlja jednu manju gospodarsku zonu. Zona je djelomično izgrađena, a komunalna infrastruktura je u potpunosti izvedena te se koristi.

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

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

Grad Belišće je manji grad smješten u blizini sjevernog ruba Osječko-baranjske županije. U gospodarskom pogledu razvijen je i sastoji se većinom od zgrada stambene namjene (obiteljskih kuća), manjeg djela višestambenih zgrada, poslovnih zgrada na području mjesta u i uz stambene zgrade te izvan kao poslovne zone. Trenutno je najveća potražnja za nekretnostima iskazana obiteljske kuće na cijelom području grada, stanova i poslovnih prostora na širem području središta te manjeg broja poslovnih zgrada i nekretnosti ostalih namjena. Kako je grad već razvijen poljoprivredne površine pomaknule su se izvan granica grada te nešto dalje od njih. Građevinskog zemljišta još ima u dovoljnoj mjeri unutar prostora grada, ali obujam prometa ovakvih nekretnosti nije značajan.

Prema vidljivom prostoru predmetnih nekretnosti ima primjetan obujam prometa nekretnosti te se može reći kako je ovo tržište ukupno gledajući umjereno razvijeno. Kako je na području grada i susjednog grada razvijeno gospodarski za očekivati je kako će kroz privlačenje novih stanovnika trend razvoja tržišta imati uzlaznu putanju.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnosti izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne četiri godine na području grada Belišća i cijeloj županiji dostupni su sljedeći podaci o kupoprodaji poslovnih prostora:

Godina	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.
	Belišće			Cijela OBŽ		
2021	378,73	421,98	3	7.535,26	206,40	22
2020	NP	NP	NP	2.048,08	482,40	21
2019	171,00	444,74	3	10.640,59	160,95	31
2018	NP	NP	0	NP	NP	26

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2018.-2021.)

Prema navedenim podacima vidljiva je značajno veća prosječna cijena na razini grada u odnosu na prosječnu cijenu na razini cijele županije. Veličina i količina prostora u prometu je mala i ocrtava veličinu grada, iako je i ukupna količina na razini županije skromna. Vidljiva je i osjetljivost na negativno kretanje tržišta kroz izostanak prometa za 2019. godinu koju je obilježila zatvorenost zbog pandemije.

Iako se predmetna nekretnina ne može jednoznačno poistovjetiti s poslovnim prostorima prodaja ovih nekretnina pokazuje djelovanja u gospodarstvu kako na području cijele županije tako i na području grada predmetne nekretnine. Visoka prosječna cijena u odnosu na cijelu županiju je pozitivni pokazatelj razvijenosti gospodarskog sektora na području grada i uljeva sigurnost u njegov budući opstanak i razvoj. Blagi pad u vrijednosti prosječne cijene ne može se prihvatiti kao pokazatelj trenda jer je razdoblje prikupljenih podataka relativno kratko.

Ukupno gledajući područje predmetne nekretnine je umjereno razvijeno tržište nekretnina ovog tipa, ali za očekivati je kako će se održati unutar dosadašnjih okvira i količine i vrijednosti. Iako nije značajno snažno tržište ova spoznaja uljeva povjerenje u nastavak ovakvog trenda uz neznatno povećanje i obujma i prosječne cijene.

2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

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

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

Kako je predmet ove procjene skup gospodarskih zgrada koji se koriste kao jedna cjelina, a sastoje se od značajno drugačijih dijelova koji su i drugačijeg stanja te opremljenosti kao najprikladnija je odabrana troškovna metoda. Ovom metodom je moguće uvažiti trenutno stanje i opremljenost, kao i prednosti i nedostake, cijele nekretnine odnosno svih zgrada u njenoj troškovnoj te u konačnici i tržišnoj vrijednosti.

Kako je izvorna namjena predmetne nekretnine gospodarska djelatnost odnosno stvaranje prihoda i ptihodovna metoda je prikladna za uporabu. Kroz podatke o zakupu i ostalim prihodima koje bi ova nekretnina mogla ostvariti moguće je odrediti njenu troškovnu vrijednost. Usprkos tomu te kako se raspon prihoda kroz zakup ovakvih nekretnina značajno razlikuje ovisno o namjeni nije moguće naći dovoljan broj ostvarenih prikladnih zakupa koji bi mogli predstavljati zakup odnosno prihod ovakve nekretnine. Zbog navedenog ova metoda neće se koristiti.

Kroz poredbenu metodu moguće je, pronalaskom dovoljnog broja ostvarenih prometa dovoljno podudarnih nekretnina, odrediti tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Usprkos tome i kako nema dovoljan broj podataka o realiziranom prometu sličnih nekretnina te detaljnijeg opisa takvih nekretnina nije moguće doći do potrebnog broja prikladnih nekretnina koje bi služile za poredbu. Prema navedenom niti ova metoda nije prikladna za upotrebu.

Pri uporabi troškovne metode potrebno je odrediti tržišnu vrijednost zemljišta. Tržišna vrijednost zemljišta odrediti će se poredbenom metodom.

2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

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

Kako je za metodu procjene vrijednosti zemljišta odabrana poredbena metoda pretražen je portal eNekretnine za kupoprodaju građevinskih zemljišta u gospodarskoj namjeni na području grada Belišća unazad 4 godine od dana vrednovanja i kakvoće. Ova pretraga rezultirala je s 4 poredbenih nekretnina. Kako bi povećali broj poredbenih nekretnina pretraga je proširena na općine iste razvojne skupine, a to su: Bilje, Đakovo, Valpovo, Donji Miholjac, Čepin i Ernestinovo. Kao neprikladne nisu promatrane općine: Đakovo (značajno veći grad), Čepin (blizina gradu Osijeku) i Ernestinovo (značajno manja općina). U ostalim općinama pronađene su još 3 nekretnine (Bilje 1 i Donji Miholjac 2). Prvim grubim pregledom potvrđeno je kako sve nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti s predmetnom nekretninom te će se podrobnije proučiti u nastavku.

Lista zahtjeva

Zbirka kupoprodajnih cijena

Plan približnih vrijednosti

Atributna pretraga

Opći podaci

Obilježja nekretnine

Dodatnja obilježja nekretnosti

Županija / Grad: OSJEČKO-BARJ

Grad / Općina: BELIŠĆE

Naselje: ODABERITE...

Kat. općina: ODABERITE...

Kat. čestica: BROJ / POODRO

Površina od (m²):

Namjena: G - (ZG) GOSPOV

Ugovoreni način korištenja:

Kategorija zemljišta: ODABERITE...

Ki max od:

Kin max od:

Vrijednost nekretnine (kn) od:

Vrijednost nekretnine (kn) do:

Vrijednost nekretnine (EUR) od:

Vrijednost nekretnine (EUR) do:

Način dohvaćanja rezultata: STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Pretraži

Odabrani kriteriji pretrage

Imevoj poja

Vrijednost

DATUM UGOVORA DO

20.02.2023.

DATUM UGOVORA OD

20.02.2019.

DATUM OPĆINA

BELIŠĆE

NAMJENA

G - (ZG) GOSPODARSKA N...

VRSTA NEKRETNOSTI

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠT...

VRIJEDNOST UGOVORA

OSJEČKO-BARJOPRODAJA

ŽUPANJA / GRAD

OSJEČKO-BARANUSKA ŽUP...

Dohvaćao kat:

STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Sa sloja:

STAN/APARTMAN (STIA)

Operacijom:

SADRŽAVNO UNITAR

Vrsta upisane:

ODABERITE...

Nema geometrije za odabir...

Način dohvaćanja rezultata: STVORI NOVI POPIS REZULTATA

Pretraži

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Vrijednost nekretnosti	Površina u prom.	Površina zakl.	Etaznost	Status podaci	Osnovni blok
1	1695088	4763361	OSJEČKO...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	358/96	GRAĐEVINSKO Z...	KP - KUPOPROD...	27.04.2022.	163.924,00 KN	21.697,97 EUR	3.064,00 M²			PROVEDE...	BELIŠĆE
2	1471843	4515165	OSJEČKO...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	358/6	GRAĐEVINSKO Z...	KP - KUPOPROD...	27.05.2021.	45.410,91 KN	6.050,00 EUR	605,00 M²			PROVEDE...	BELIŠĆE
3	1315431	4292820	OSJEČKO...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	358/85	GRAĐEVINSKO Z...	KP - KUPOPROD...	03.07.2020.	200.000,00 KN	26.466,37 EUR	1.302,00 M²			PROVEDE...	BELIŠĆE
4	1381690	4410634	OSJEČKO...	BELIŠĆE	BELIŠĆE	BELIŠĆE	358/6	GRAĐEVINSKO Z...	KP - KUPOPROD...	10.02.2020.	80.737,50 KN	10.834,75 EUR	2.153,00 M²			PROVEDE...	BELIŠĆE

Ukupno rezultata: 4 prikazano: 4, omogućen prikaz: 5000 (odabrano 0)

Otvari pretra

Pretraga na portalu eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Opis poredbenih nekretnina:

1. Ova poredbena nekretnina nalazi se na područje druge i nešto veće gospodarske zone u istom gradu. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka svih nekretnina koristiti će se pri prvom i konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.

2.i 4. Ova poredbena nekretnina nalazi se na područje druge i nešto veće gospodarske zone u istom gradu. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. U slučaju prometa pod rednim brojem 2 njena cijena se nalazi unutar dozvoljenih odstupanja od prosjeka nekretnina iz prvog odabira, ali pri konačnom odabiru njena cijena odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti te se ona neće koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu. U slučaju prometa pod rednim brojem 4 njena cijena odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira, ali pri konačnom odabiru njena cijena je unutar dozvoljenih odstupanja te će se koristiti pri konačnom odabiru i u daljnjem izračunu.

3. Ova poredbena nekretnina nalazi se na područje druge i nešto veće gospodarske zone u istom gradu. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina

iz prvog odabira i koje je veće od dozvoljenog odstupanja od prosjeka svih nekretnina neće se koristiti pri prvom odabiru.

5. Ova poredbena nekretnina nalazi se u gospodarskoj zoni na rubu mjesta koje je istočno od mjesta predmetne nekretnine. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i iako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira pri konačnom odabiru, njena cijena odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti te se neće koristiti pri konačnom odabiru i u daljnjem izračunu.

6. Ova poredbena nekretnina nalazi se u gospodarskoj zoni u gradu zapadno od mjesta predmetne nekretnine uz rub sa stambenim područjem. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira neće se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.

7. Ova poredbena nekretnina nalazi se u malom izdvojenom području gospodarske zone u gradu zapadno od mjesta predmetne nekretnine uz rub sa stambenim područjem. Kako se svojim značajkama podudara s predmetnom nekretninom njena cijena neće se kvalitativno ispravljati. Usprkos tome kako cijenom odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira pri konačnom odabiru se njena cijena nalazi unutar dozvoljenih odstupanja te će se koristiti pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.

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

k.o. (općina)		k.č.br.	datum	kvartal	komentar	pri odabir	kon odabir	€/m2	cijena	površina B prometa	međuvremensko izjednačenje				interkvalit. izjed.												
											odno sa stamb.	odno sa stamb.	odno sa stamb.	odno sa stamb.	uk. koef.	odno sa stamb.	pri odabir	kon odabir	stand. dev.	odabrano	ostalo odabr.						
											odno sa stamb.	odno sa stamb.	odno sa stamb.	odno sa stamb.	uk. koef.	odno sa stamb.	pri odabir	kon odabir	stand. dev.	odabrano	ostalo odabr.						
1	Belišće	358/96	27.04.22	Q2/22	G namjena u gospodarskoj zoni	+	+	7,08	21.697,97	3.064,00	140,80	139,65	7,02	I.	1,00	1,00	1,00	7,02	7,02	-28,8%	<	7,02	12,5%				
2	Belišće	358/6	27.05.21.	Q2/21	G namjena u gospodarskoj zoni	+		10,00	6.050,00	605,00	122,17	139,65	11,43	I.	1,00	1,00	1,00	11,43	11,43	15,9%	<						
3	Belišće	358/85	03.07.20.	Q3/20	G namjena u gospodarskoj zoni	+		20,33	26.466,37	1.302,00	113,35	139,65	25,05	I.	1,00	1,00	1,00	25,05	25,05	154,1%	> za 1 dev.						
4	Belišće	358/6	10.02.20.	Q1/20	G namjena u gospodarskoj zoni	+	+	5,02	10.834,75	2.153,00	109,31	139,65	6,43	I.	1,00	1,00	1,00	6,43	6,43	-34,8%	<	6,43	3,0%				
5	Bilje	442/19	22.09.20.	Q3/20	I1 namjena u gospodarskoj zoni	+		8,07	12.105,09	1.500,00	113,35	139,65	9,94	I.	1,00	1,00	1,00	9,94	9,94	0,8%	<						
6	Donji Miholjac	2380/3	23.02.21.	Q1/21	I1 namjena u gospodarskoj zoni	+		3,34	3.465,95	1.071,00	115,71	139,65	3,91	I.	1,00	1,00	1,00	3,91	3,91	-60,3%	<						
7	Donji Miholjac	2415/2	15.09.20.	Q3/20	I2 namjena na rubu sa stambenom zonom	+	+	4,27	3.982,03	933,00	113,35	139,65	5,26	I.	1,00	1,00	1,00	5,26	5,26	-46,7%	<	5,26	-15,7%				
prosječna cijena:								8,29	prosječna cijena:								9,86	prosječ. cijena:				9,86	prosječna cijena:				6,24
stand. dev.:								5,37	stand. dev.:								6,65	stand. dev.:				13,30	stand. dev.:				0,73

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost zemljišta

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

Za izračun troškovne vrijednosti građevine na predmetnoj nekretnini korištena je njena bruto površina. Ukupna troškovna vrijednost zgrade na predmetnoj nekretnini odrediti će se pomoću javno objavljenih podataka o pokazateljima troškova građenja.

Kroz javno objavljen podatak (Pokazatelj cijena HKA), odabrane su cijene za izvedene radove na određenim dijelovima zgrade (industrijski proizvodni objekti). Za planirane radove preuzeta je jedinična cijena po bruto površini te zbrojena u jedan od tri grube podjele po vrstama radova u tablici u nastavku.

1.1. Zgrada hale u svom uređenom dijelu ima izvedene sve radove na konstrukciji te obrtničko-završnim radovima do razine koja je primjerena za ovakvu vrstu zgrade (obloge vanjskih i unutrašnjih površina zidova) odnosno: građevna jama 2,6%, temeljenje 17,7%, vanjski zidovi 20,4%, unutarnji zidovi 8,6%, strop 3,3%, krov 20,6% (konstrukcija), ostale građevinske konstrukcije 2% (obrnitičko-završni) i odvodnja, vodovod, plin 3,2%, grijanje 3,2%, jaka struja 8,3%, telekomunikacijske i informacijske instalacije 1,1% (instalacije) što ukupno čini:

$(2,6+17,7+20,4+8,6+3,3+20,6)*453/100= 331,60 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na konstrukciji,}$
 $(2,0)*453/100= 9,06 \text{ €/m}^2 \text{ BP za obrtničko-završne radove i}$
 $(3,2+3,2+8,3+1,1)*453/100= 71,57 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na instalacijama.}$

1.2. Zgrada hale u dijelu radionice ima izvedene sve radove na konstrukciji te obrtničko-završnim radovima do razine koja je primjerena za ovakvu vrstu zgrade (obloge vanjskih i unutrašnjih površina zidova) odnosno: građevna jama 2,6%, temeljenje 17,7%, vanjski zidovi 20,4%, krov 20,6% (konstrukcija), ostale građevinske konstrukcije 2% (obrnitičko-završni) i grijanje 30% od 3,2%, jaka struja 30% od 8,3%, (instalacije) što ukupno čini:

$(2,6+17,7+20,4+20,6)*453/100= 277,69 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na konstrukciji,}$
 $(2,0)*453/100= 9,06 \text{ €/m}^2 \text{ BP za obrtničko-završne radove i}$
 $(0,3*3,2+0,3*8,3)*453/100= 15,63 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na instalacijama.}$

1.3. Zgrada hale u dijelu nadstrešnice ima izvedene sve radove na konstrukciji te obrtničko-završnim radovima do razine koja je primjerena za ovakvu vrstu zgrade (obloge vanjskih i unutrašnjih površina zidova) odnosno: krov 60% od 20,6% (konstrukcija), ostale građevinske konstrukcije 10% od 2% (obrnitičko-završni) i jaka struja 10% od 8,3%, (instalacije) što ukupno čini:

$(0,6*20,6)*453/100= 55,99 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na konstrukciji,}$
 $(0,3*2,0)*453/100= 2,72 \text{ €/m}^2 \text{ BP za obrtničko-završne radove i}$
 $(0,1*8,3)*453/100= 3,76 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na instalacijama.}$

2. Ostale zgrada radionice imaju izvedene sve radove na konstrukciji te obrtničko-završnim radovima do razine koja je primjerena za ovakvu vrstu zgrade (obloge vanjskih i unutrašnjih površina zidova) odnosno: građevna jama 2,6%, temeljenje 17,7%, vanjski zidovi 50% od 20,4%, krov 50% od 20,6% (konstrukcija), ostale građevinske konstrukcije 30% od 2% (obrnitičko-završni) i jaka struja 80% od 8,3%, (instalacije) što ukupno čini:

$(2,6+17,7+0,5*20,4+0,5*20,6)*453/100= 184,82 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na konstrukciji,}$
 $(0,3*2,0)*453/100= 2,72 \text{ €/m}^2 \text{ BP za obrtničko-završne radove i}$
 $(0,8*8,3)*453/100= 30,08 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na instalacijama.}$

3. Ostale nadstrešnice imaju izvedene sve radove na konstrukciji te obrtničko-završnim radovima do razine koja je primjerena za ovakvu vrstu zgrade (obloge vanjskih i unutrašnjih površina zidova) odnosno: građevna jama 50% od 2,6%, temeljenje 20% od 17,7, vanjski zidovi 10% od 20,4, krov 30% od 20,6% (konstrukcija) što ukupno čini:

$(0,5*2,6+0,2*17,7+0,1*20,4+0,3*20,6)*453/100= 59,16 \text{ €/m}^2 \text{ BP za radove na konstrukciji,}$

(0)*453/100= 0,00 €/m² BP za obrtničko-završne radove i

(0)*453/100= 0,00 €/m² BP za radove na instalacijama.

Dio građevine i vrsta radova	Vrijednost (€/m ² BP)	BP (m ²)	Vrijednost ukupno (€)
Konstrukcija			
1.1. Hala uređeni dio	331,60	76,34	25.313,65
1.2. Hala radionica	277,69	364,00	101.079,16
1.3. Nadstrešnica	55,99	416,00	23.291,84
2. Radionice	184,82	476,73	88.109,08
3. Nadstrešnice	59,16	146,71	8.679,36
			246.473,09
Obrtničko-završni radovi			
1.1. Hala uređeni dio	9,06	76,34	691,62
1.2. Hala radionica	9,06	364,00	3.297,84
1.3. Nadstrešnica	2,72	416,00	1.131,52
2. Radionice	2,72	476,73	1.296,70
3. Nadstrešnice	-	146,71	-
			6.417,68
Instalacije			
1.1. Hala uređeni dio	71,57	76,34	5.463,50
1.2. Hala radionica	15,63	364,00	5.689,32
1.3. Nadstrešnica	3,76	416,00	1.564,16
2. Radionice	30,08	476,73	14.340,01
3. Nadstrešnice	-	146,71	-
			27.056,99
Ukupno (€/m² BP) = TV	189,18	€	279.947,76
Ukupno (€/m² KP) = TV	395,00		
< 453,00+PDV=566,25 €/m ² BP = HKA			
Ukupno (€/m² BP) = TV	25,19	€	37.268,65
Godina procjene	2023	godina	
Godina izgradnje	2004	godina	
Trenutna starost	19	godine	
Održivi vijek korištenja, Prilog 9. Pravilnika			
Odabrana najveća vrijednost za: "Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje), masivne, uobičajene"			
OVK građevine	60	godina	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, Prilog 10. Pravilnika			
Građevina je dovršena i tijekom svog vijeka nije značajnije obnavljana te će se za potrebe izračuna koristiti izvorna godina izgradnje.			
Godina rekonstrukcije	-	% OVK	godina
Zamjenska godina	-	-	-
Zamjenska starost	-	godina	
Relativna starost	31,7	%	
Faktor korištenja zgrade (FK matrica, Prilog 10. Pravilnika)			
A – lokacija/ tržište:		vrlo dobra lokacija (2)	
redovita potražnja za vrstom zgrade (2)			
mala ponuda (2)			
B – zgrada općenito:		dovoljna infrastruktura (4)	
prosječno oblikovanje (3)			
umjerena prostorna organizacija (4)			
mala fleksibilnost (4)			
C – stanje zgrade:		jasna oštećenja (3)	
smanjena stabilnost (3)			
prosječna uporabljivost (3)			
daljnje korištenje smanjeno (3)			
Odabrani FK	4	% OVK	30
Prilog 10. Pravilnika - Tablica s predviđivim OOVK	35,0%	21,0	godin(a)e
Zamjenska starost (OVK-OOVK) =	39,0	godina	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK =	65,0	%	
Preostala vrijednost građevine (1 - linearni otpis) x TV			
Ukupno preostala vrijednost (€/m ² BP) = PTV	66,21	€	97.981,72
Ukupno BP - bruto površina	1.479,78		
Ukupno KP - korisna (neto) površina	708,73		
BP/KP	2,09		
Koeficijent prilagodbe tržištu k =			1,00
Ukupna tržišna vrijednost zgrade = TV x k =			97.981,72
Doprinosi	€/m³, /m², /kom	m³, m², kom	€
Komunalni doprinosi grad Belišće	2,65	4.374,46	11.592,32
Vodni doprinos (proizvodne građevine, zona B)	0,12	4.374,46	524,94
Priključci (50kW struja, voda, kanalizacija, plin)	12.857,52	1,00	12.857,52
Zemljište	6,24	2.437,00	15.206,88
Umanjenje	13.000,00	- 1,00	- 13.000,00
Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine			€ 125.163,38
Zaokruženo			€ 125.000,00
Tržišna vrijednost po m²	KP = 176,60	BP = 84,58	
Nova građevna vrijednost nekretnine			€ 320.129,42

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost cijele nekretnine

Prema izračunu u prethodnoj tablici određena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine. Kako trenutno nema javno objavljenih podataka za koeficijent prilagodbe tržištu korištena je vrijednost 1,0. Po izračunu tržišne vrijednosti zgrade njoj je dodana tržišna vrijednost zemljišta i ostalih doprinosa te uzgrednih troškova. Troškovna vrijednost zgrade određena je za trenutno stanje i opremljenost svih zgrada na čestici.

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST (EURO):

=125.000,00 eura (slovima:StoDvadesetPetTisućaEura)

Osijek, 28.02.2023. godine

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



2.7. ZAKLJUČAK

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema njenim značajkama, položaju i trenutnoj namjeni najprimjerenija je troškovna metoda za izračun vrijednosti zgrada te poredbeni metoda za izračun vrijednosti zemljišta. Primjenom prikladnih poredbenih nekretnina moguće je uvažiti stanje tržišta za predmetno područje i vrstu nekretnine te kroz troškovnu vrijednost uvažiti trenutnu opremljenost i stanje zgrada.

Prema navedenom mišljenja sam kako izračunata vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Procjenjena vrijednost ne sadržava PDV, a ovisno o poreznom tretmanu predmetne nekretnine moguće je obračunavanje PDV-a ili poreza na promet nekretnina pri prodaji ove nekretnine. Procjenjena vrijednost je neto tržišna vrijednost nekretnine te PDV ili porez na promet nekretnina nije sadržan u njoj.

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST (EURO):

=125.000,00 eura (slovima:StoDvadesetPetTisućaEura)

KOMENTAR UTRŽIVOSTI

Predmetnu nekretninu moguće je u razumno kratkom roku prodati ili dati u zakup što su dva najprimjerenija načina uporabe. Dugoročno prihvatljiviji odabir je stavljanje nekretnine u zakup, ali kako je trenutno tržište nekretnina u porastu i prodaja je prihvatljiv, ali kratkoročniji, način utrživosti ove nekretnine. Nedostatak u pogledu dokaza legalnosti dijela nekretnine moguće je otkloniti ishođenjem dokumentacije, što je vremenski duže, ili uskladiti stanje na terenu sa zadnjom dokumentacijom, što je vremenski kraće uz isti trošak.

Osijek, 28.02.2023. godine

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



3. PRILOZI

3.1. FOTODOKUMENTACIJA



Pogled na ulaz u halu iz pravca kolnog prilaza



Pogled na nadstešnice i radionice uz halu



Pogled na sjeverozapadno pročelje radionica



Unutrašnjost radionice hale



Svlačionica



Sanitarni čvor



Uredski prostor



Radionice



Radionice



Otvoreni prostor



Nadstrešnica



Nadstrešnica



Nadstešnice



Nadsrešnica