



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 45252

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠTE

ADRESA	Vinkovačka cesta 68, Osijek k.č.br. 9770/146, k.o. OSIJEK
NARUČITELJ	TOBOGAN d.o.o. u stečaju, OIB: 59421511319, Vinkovačka cesta 68, Osijek
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	81.800,00 €
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	22.11.2023

m p

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-650/2020-3,
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakonu 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 Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 30, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Zvečevska 30, OIB: 72003385933, 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 Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 30, 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-87/2017-4, od 31. 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.

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.



DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 30
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	TOBOGAN d.o.o. u stečaju, OIB: 59421511319, Vinkovačka cesta 68, Osijek
lokacija:	Vinkovačka cesta 68, Osijek k.č.br. 9770/146, k.o. OSIJEK
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE
vrsta nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠTE
datum pregleda nekretnine:	21.11.2023
dan kakvoće:	22.11.2023
dan vrednovanja:	22.11.2023

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige		
Prijepis posjedovnog lista		
Izvod iz katastarskog plana		

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	OSIJEK	katastarska čestica:	9770/146
zk izvadak broj:	17674	opis nekretnine:	VANCARINSKI SMJEŠTAJ I DVORIŠTE
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti	
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige nije u skladu sa upisom u katastar teret postoji		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16-og i 24-og kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj, te je industrijsko, upravno, akademsko, sudsko i kulturno središte Osječko-baranjske županije. Osijek je grad s najviše zelenila i zelenih površina u Hrvatskoj; na području grada nalazi se 17 parkova u ukupnoj površini od 394.000 m². Razvijena je strojogradnja (poljodjelski strojevi), kemijska industrija (Saponia), konditorska industrija (Kandit, Karolina), šećerana (Tvornica šećera Osijek), proizvodnja piva (Osječko pivo) i dr.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska županija	Osijek	Osijek	75.916

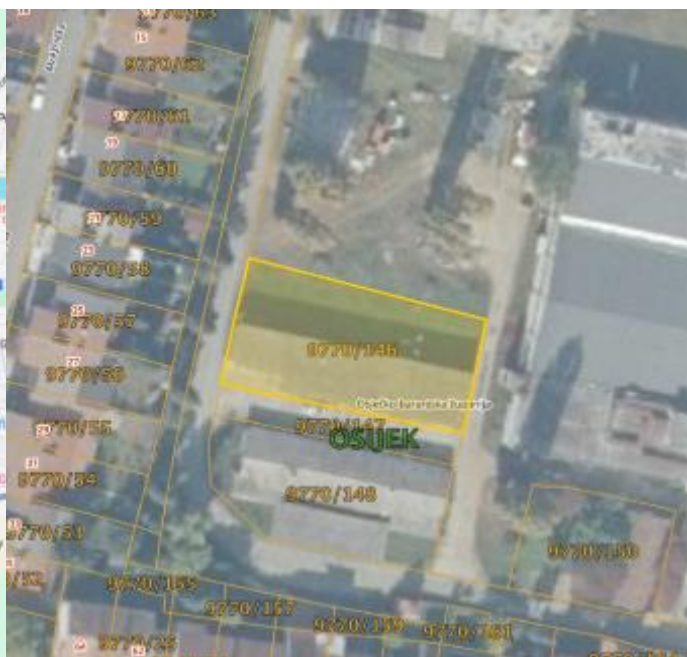
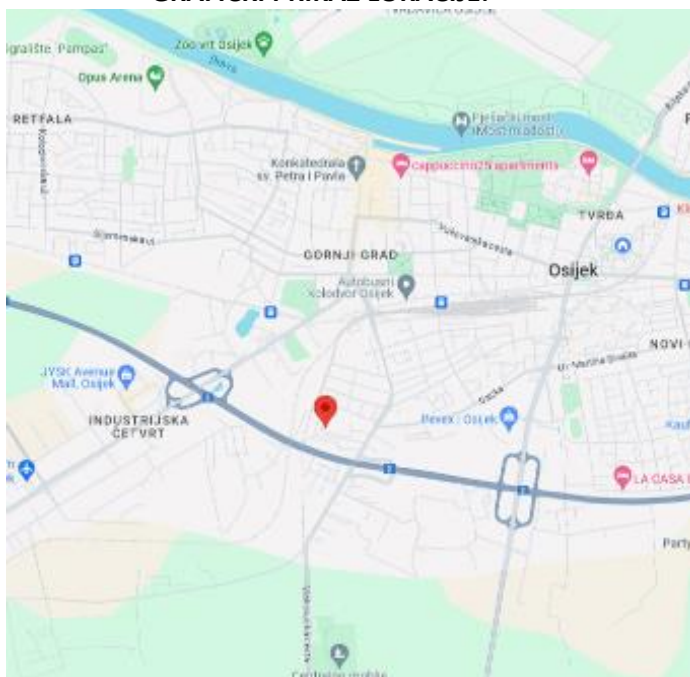
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi prizemna poslovna zgrada koja se nalazi u dijelu grada Industrijska četvrt. Sastoji se od više prostorija. Prema GUP-u nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao iznimno poželjnu. U neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena. Nije omogućen neposredan pristup na javnu površinu.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	posredan	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠTE		
godina procjene:	2023		
godina izgradnje:	1970	katnost:	prizemlje
rekonstrukcija:		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	nema		
nosiva konstrukcija:	blok opeka			krovište i pokrov:	drveno	salonit	

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano		obrada zidova:	ožbukani	obojani	
obrada podova:	beton			obrada stropova:	ožbukani	obojani	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	nema vidljiva			ostakljenje:	nema		
vanjska stolarija:	industrijska			zaštita od sunca:	nema		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv			električna energija:	ima		
kanalizacija:	nema vidljiva			plin:	nema vidljiv		
telefon i internet:	nema			grijanje:	nema vidljivo		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

Poslovna zgrada	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
prizemlje				
skladište	350,00	0,50	175,00	3,00-4,00
	350,00	---	175,00	---
UKUPNO:	350,00	---	175,00	---

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Osijek, Osijek	17674	9770/146	878
UKUPNO:			878

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m ²	jedinična cijena (JC) €/m ²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
175,00	800,00	140.000,00

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
22.11.2023	Industrijska četvrt - gospodarsko 3	Osijek	9770/146	878,00	G	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	21.12.2021	Industrijska četvrt - gospodarsko 5	Osijek	31,10	34.260,00	građevinsko	---	1.
2	2.3.2020	Industrijska četvrt - gospodarsko 2	Osijek	23,50	4.280,00	građevinsko	---	1.
3	11.10.2021	Industrijska četvrt - gospodarsko 2	Osijek	21,11	3.280,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	31,10	Osijek	106,211	Osijek	106,21	1,000	31,10
2	23,50	Osijek	106,211			1,000	23,50
3	21,11	Osijek	106,211			1,000	21,11

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	31,10	Ostalo	21.12.2021	124,37	165,78	1,333	41,46
2	23,50		2.3.2020	109,31		1,517	35,64
3	21,11		11.10.2021	124,37		1,333	28,14

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	41,46	1.	100%	1.	100%	1,000	41,46
2	35,64			1.	100%	1,000	35,64
3	28,14			1.	100%	1,000	28,14

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	41,46	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
2	35,64	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
3	28,14	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	G	Da	---	---	1,00	1,00	41,46
2	1,00				---	1,00	1,00	35,64
3	1,00				---	1,00	1,00	28,14

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	41,46	18%	6,38	Zadovoljav a				
2	35,64	2%	0,56	Zadovoljav a				
3	28,14	-20%	6,94	Zadovoljav a				
	35,08	prosje k	9,44	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
35,08	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	35,08
1,00							

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
22.11.2023	Industrijska četvrt - gospodarsko 3	Osijek	9770/146	350,00	prizemlje	skladište	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	15.3.2022	Industrijska četvrt - poslovno 3	Osijek	2,00	1.500,00	---	skladište	---
2	15.3.2022	Industrijska četvrt - poslovno 3	Osijek	2,71	1.108,00	---	skladište	---
3	26.7.2023	Industrijska četvrt - gospodarsko 3	Osijek	4,38	1.170,00	prizemlje	skladište	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	2,00	Osijek	106,211	Osijek	106,21	1,000	2,00
2	2,71	Osijek	106,211			1,000	2,71
3	4,38	Osijek	106,211			1,000	4,38

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	2,00	Ostalo	15.3.2022	132,32	165,78	1,253	2,51
2	2,71		15.3.2022	132,32		1,253	3,39
3	4,38		26.7.2023	165,78		1,000	4,38

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,51	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,51
2	3,39	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	3,39
3	4,38	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	4,38

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	2,51	-27%	0,92	Zadovoljav a				
2	3,39	-1%	0,03	Zadovoljav a				
3	4,38	28%	0,95	Zadovoljav a				
	3,42	prosje k	1,32	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	3,42 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
skladišni prostor	3,42	350,00	1.198,52	14.382,24
Ukupno prihod od najma		350,00	1.198,52	14.382,24

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
3,00%	4,00	5,00%	0,50	(€) 2.725,58	(%) 18,95%	11.656,66

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
878,00	35,08	30.800,05	8,00%	2.464,00	9.192,66

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
22.11.2023	1970	53	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	50	106,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	60,00%	30	8,00%	11,26

Vrijednost zgrade	103.488,93 €
Vrijednost zemljišta	30.800,05 €
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	134.288,98 €

poredbeni pokazatelj: 383,68 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
383,68	↓ -50	→ 0	↓ -50	↓ -50	→ 0	233,68	81.788,98

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Poslovna zgrada	233,68	350	81.789
Ukupno			81.789
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			81.800
Tržišna vrijednost (kn)			616.322



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1653573
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4734187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.05.2022
Površina u prometu	34.260,00
Vrijednost nekretnosti (KV)	8.010.000,00
Datum ugovora	21.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: 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
• Opiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cijenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GOSPODARSKO 3
	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1248655
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4225885
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.280,00
Vrijednost nekretnosti (KV)	750.000,00
Datum ugovora	02.03.2020
POREZI:	
NAPOMENA: 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	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GOSPODARSKO 2
	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1585913
Datum pregleda	10.5.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4653364
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2022
Površina u prometu	3.280,00
Vrijednost nekretnosti (KV)	520.001,00
Datum ugovora	11.10.2021
POREZI:	
NAPOMENA: 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
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GOSPODARSKO 2
	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1925647
Datum pregleda	22.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2023
Površina u prometu	1.170,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	38.567,22
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	5.118,75
Datum ugovora	17.07.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Otpis	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT - GOSPODARSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1724111
Datum pregleda	22.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.08.2022
Površina u prometu	1.500,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	22.702,99
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	15.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Otpis	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1724110
Datum pregleda	22.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.08.2022
Površina u prometu	1.108,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	22.702,99
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	15.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Otpis	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	INDUSTRIJSKA ČETVRT - POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Poslovna zgrada	233,68	350	81.789
Ukupno			81.789
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			81.800
Tržišna vrijednost (kn)			616.322

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:

81.800,00 €

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 22. studeni 2023.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 22.11.2023. 19:11

Katastarska općina: 320688, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7840/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17674

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9770/146	VANCARINSKI SMJEŠTAJ I DVORIŠTE			878	
		UKUPNO:			878	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-6034/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 9770/146 na teret k.č. 9770/137 u zk.ul 17535 na temelju Ugovora o ustanovljenju prava služnosti br. OV-2465/18 i br. Ov-3403/18 od 16.02.2018. uknjižuje se pravo služnosti puta i to prava kolnika (provoz motornim vozilima - osobnim i teretnim, radnim strojevima i dr) na istočnoj (uličnoj) strani kčbr. 9770/137 u dužini od 60 metara, širine 3 m, za korist svakdašnjeg vlasnika nekretnine kčbr. 9770/146 u zk. ul. br. 17674 iste k.o.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TOBOGAN D.O.O. OSJEK, DRINSKA BR.2		
2.1	Primljeno: 16.09.2004. Z- 7151/2004 temeljem kupoprodajnog ugovora od 18.03.2004. broj Ov- 4822/04 uknjižuje se pravo služnosti prolaza u korist kčbr. 9770/146 upisane u A, a na teret kčbr. 9770/133 u zkul. 9237 iste k.o. iste	
1.2	Zaprimljeno 04.05.2023.g. pod brojem Z-7840/2023	na 1 (1,1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 24 ST-357/2023 28.04.2023. zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom dužnika, upisana u A, te se određuje da isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja Štefana Role.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 10.05.2018.g. pod brojem Z-10427/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU, BR. OV-5603/18 09.05.2018. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR kunske protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	100.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 21.04.2021.g. pod brojem Z-7056/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 21518800004 BR. OV-5791/2021 19.04.2021. uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 525.000,00 kn, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	525.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2023. 19:16

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 20138

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOBOGAND.O.O., DRINSKA 2, OSIJEK, HRVATSKA	59421511319

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		9770/146	VINKOVAČKA CESTA	878	12		
			ZGRADA	337			
			DVORIŠTE	541			
Ukupna površina katastarskih čestica				878			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OSIJEK
k.č.br.: 9770/146

Stanje na dan: 22.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

