



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

home: Zvečevska 20  
31000 Osijek  
tel/fax: 031/303-188  
mob: 098/476-283  
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 44011

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POSLOVNA ZGRADA

ADRESA	OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B k.č.br. 3259/2, k.o. OSIJEK
NARUČITELJ	AUSPUH SERVIS D.O.O. u stečaju, OIB: 03874651857, OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	164.000,00 € 1.240.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	29.6.2020

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 PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-87/2017-4.  
Osijek, 31. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 88/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, 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 s danom 1. veljače 2017. godine.

**Obrazloženje**

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-832/12-4. od 30. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) 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 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. 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)

## 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:	AUSPUH SERVIS D.O.O. u stečaju, OIB: 03874651857, OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B		
lokacija:	OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B k.č.br. 3259/2, k.o. OSIJEK		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA		
	vrsta nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA	
	datum pregleda nekretnine:	29.6.2020	
	dan kakvoće:	29.6.2020	
	dan vrednovanja:	29.6.2020	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,56 kn

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 m<sup>2</sup>), 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.

**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.**

## DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.

Fotodokumentacija

Izvadak iz katastra

Izvadak iz posjedovnog lista

## VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	OSIJEK	katastarska čestica:	3259/2
zk izvadak broj:	3271	opis nekretnine:	POSLOVNI ZGRADA
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 u crtano u katastru teret postoji		

# LOKACIJA I OČEVID

**opis lokacije:** Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave. 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 m<sup>2</sup>. Nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu šireg središta grada, u blizini svi javnih i društvenih sadržaja.

## STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)

Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska	Grad	Osijek	Osijek	84.104

**opis nekretnine:** Predmetna nekretnina u naravi je poslovna zgrada - automehaničarska radionica. Sastoji se od više prostorija ukupne površine prema ZK izvatku. Prema prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se u građevinskoj zoni stambene namjene. Pristup nekretnini je sa asfaltirane gradske prometnice sa južne i zapadne strane. Teren je ravan, okućnica je uređena. Susjedne nekretnine pretežito su slične katnosti stambene namjene.

## LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

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

## GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

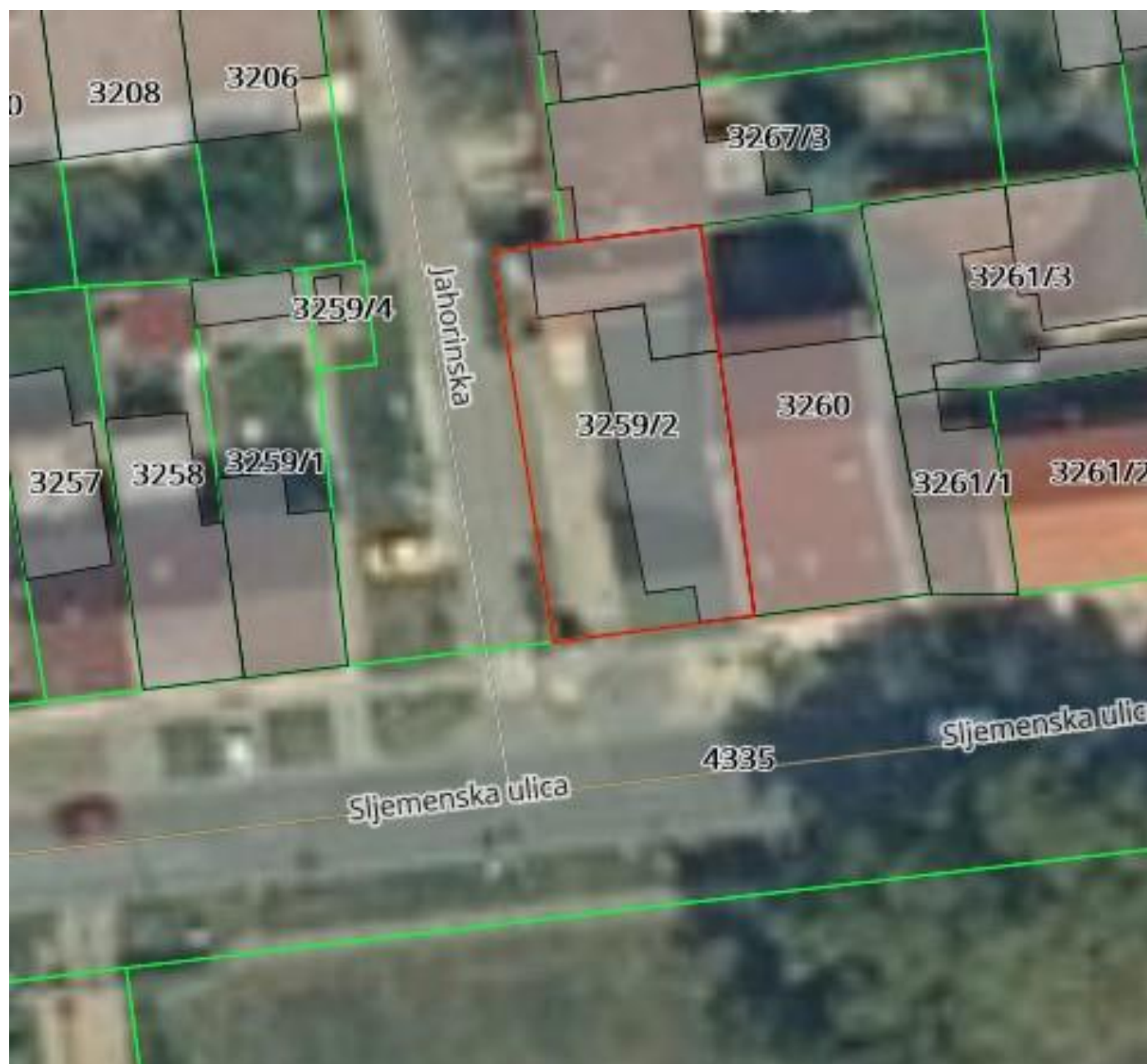
K.o. OSJEK, 320668  
k.č. br. 3259/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.06.2020





# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	POSLOVNA ZGRADA		poslovni prostor	
godina procjene:	2020			
godina izgradnje:	1968		katnost:	P+Pot
rekonstrukcija:	2000		položaj:	P+Pot

## KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	drvena	monta	
nosiva konstrukcija:	puna opeka	blok opeka		krovište i pokrov:	koso	drveno	crijep

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano	demit	obrada zidova:	obojani	ker.ploč.	
obrada podova:	ker.ploč.	beton		obrada stropova:	ožbukani	obojani	spušteni

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc	industrijska		zaštita od sunca:	nema		

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	centralno	plinsko	
dodatne instalacije:	klima			energetski certifikat:	nema priložen		

## FOTODOKUMENTACIJA:



# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka, zk izvadak i snimka izvedenog stanja.

## rekapitulacija površina i volumena:

<b>NP (m²):</b>	<b>166,77</b>	<b>BP (m²):</b>	<b>200,12</b>
<b>KP (m²):</b>	<b>166,77</b>	<b>BV (m³):</b>	<b>664,68</b>

## poslovni prostor

opis	NP (m²)	koef.	KP (m²)	koef.	BP (m²)	h (m)	BV (m³)
prodajni prostor	17,49	1,00	17,49	1,20	20,99	3,00	62,96
prodajni prostor	9,49	1,00	9,49	1,20	11,39	3,00	34,16
servisni prostor	76,56	1,00	76,56	1,20	91,87	3,70	339,93
skladište	16,28	1,00	16,28	1,20	19,54	3,00	58,61
skladište	11,81	1,00	11,81	1,20	14,17	3,00	42,52
predprostor	3,70	1,00	3,70	1,20	4,44	3,00	13,32
wc	4,46	1,00	4,46	1,20	5,35	3,00	16,06
potkrovlje - skladište	26,98	1,00	26,98	1,20	32,38	3,00	97,13

<b>ukupno</b>	<b>166,77</b>		<b>166,77</b>		<b>200,12</b>		<b>664,68</b>
---------------	---------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## PRIHODOVNA METODA

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

Utvrđivanje 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.

## NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> 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

<b>korisna površina (KP) m<sup>2</sup></b>	<b>jedinična cijena (JC) €/m<sup>2</sup></b>	<b>nova građevinska vrijednost (NGV) €</b>
166,77	800,00	133.416,00

# PRIHODOVNA METODA

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

prihod od nekretnine							
katnost	namjena	površina m <sup>2</sup>	korektivni koeficijent	mjesečni zakup (neto) €/m <sup>2</sup>	ukupni mjesečni zakup (neto) €		
P+Pot	POSLOVNA ZGRADA	166,77	1,00	7,00	1167,39		
godišnji neto zakup (€)				14.008,68			
procjena vrijednosti nekretnine							
godišnji bruto prihod (€)				14.008,68			
ukupno operativni troškovi (€)		11,07%	godišnjeg prihoda		1.550,13		
troškovi upravljanja		4,00%	godišnjeg neto zakupa		560,35		
izostanak najamnine		3,00%	godišnjeg neto zakupa		420,26		
održavanje		2,00	€/m <sup>2</sup>		333,54		
modernizacija		0,50%	47.195,91		235,98		
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	kapitalizacijska rata	7,50%	0,00		0,00		
godišnji neto prihod (€)				12.458,55			
izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)							
godina procjene		godina izgradnje	starost zgrade (G)		održivi vijek korištenja (OVK)	Relativna starost Rs=G/OVK	
2020		2000	20 godina		100	20%	
FK matrica faktor korištenja zgrade	A	lokacija / tržište	2,50	odabrani FK		2,50	
	B	zgrada općenito	2,00	predvidivi OOVK u % OVK		60%	
	C	stanje zgrade	1,00	predvidivi OOVK u godinama		60	
multiplikator		vrijednost građevine (€)			163.946,84		
13,16		vrijednost zemljišta (€)			0,00		
UKUPNA VRIJEDNOST (€)				163.946,84			
predmetna nekretnina		površina m2		procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €	
OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B k.č.br. 3259/2, k.o. OSIJEK		POSLOVNA ZGRADA		166,77		983,07	163.946,84

## 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.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,56 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

PRIHODOVNA METODA		površina m <sup>2</sup>	tržišna vrijednost €/m <sup>2</sup>	ukupna vrijednost €
OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B k.č.br. 3259/2, k.o. OSIJEK	POSLOVNA ZGRADA	166,77	983,07	<b>163.946,84</b>
ZAOKRUŽENO			<b>164.000,00 €</b>	

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:	<b>164.000,00 €</b>
	<b>1.240.000,00 kn</b>

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 29.6.2020

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 28.06.2020. 19:52

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4483/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3271

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3259/2	POSLOVNA ZGRADA BR. 2 B I DVOR. SLJEMENSKA ULICA			285	
		UKUPNO:			285	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
AUSPUH SERVIS D.O.O., OIB: 03874651857, OSIJEK, SLJEMENSKA 2 B		
2.2	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-4483/2020	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 09. siječnja 2020. broj 6 St-129/19-14 pravomoćno dana 28.01.2020. na nekretninama u vlasništvu AUSPUH SERVIS d.o.o. Osijek, OIB 03874651857, upisane u A, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku od 09. siječnja 2020. broj 6 St-129/2019-14, pravomoćno dana 28.01.2020. o otvaranju stečajnog postupka.	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-11345/10 Temeljem Općeg Sporazuma stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06.12.2010. broj OV- 3487/2010 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, za zajamsku glavnicu u iznosu od 35.000,00 EUR-a u protivvrijednosti kuna sa svim uvjetima, kamatama i troškovima iz Sporazuma za korist. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6	35.000,00 EUR	
6.			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 27.03.2014. broj Z-2521/14</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 27.03.2014. br. Ov-1276/14, uknjižuje se založno pravo na nekretnine uknjižene na A, u iznosu od 67.500,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. na dan dospijeća s redovnom kamatom po stopi u visini 6%, godišnje, fiksna, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj 5110191250 i sporazumom za korist:</p> <p><b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50</b></p>	67.500,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 28.06.2020. 19:52

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 2735

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUSPLIH SERVIS D.O.O., MARTINA DIVALTA 96, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	03874651857

**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
		3259/2	SLJEMENSKA	285	55		
			POSLOVNA ZGRADA, SLJEMENSKA 2/B	170			
			DVORIŠTE	115			
Ukupna površina katastarskih čestica				285			

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