



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

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Poslovni prostor - Trgovina

ADRESA	J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice
NARUČITELJ	RADIOTON D.O.O., OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	59.600,00 € 443.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	20.10.2019.

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, I 82/16) 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)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)  
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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)  
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13) i  
Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)

## 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:	RADIOTON D.O.O., OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99		
lokacija:	J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE		
	vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - Trgovina	
	datum pregleda nekretnine:	04.10.2019.	
	dan kakvoće:	20.10.2019.	
	dan vrednovanja:	20.10.2019.	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,44 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:	Našice	katastarska čestica:	1531
zk izvadak broj:	966	opis nekretnine:	kuća, dvorište i oranica
broj poduloška:			

## STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola Vidljivo na ortofoto snimci - prije 15.2.1968.	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita	
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige teret postoji		

## LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:	Našice su grad u Hrvatskoj koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Grad se nalazi na raskrižju nekoliko važnijih prometnica i to D2 Osijek – Virovitica, D53 Donji Miholjac – Slavonski Brod, te D515 Našice – Đakovo. Također je i željezničko čvorište pruga R202 Varaždin – Dalj i L206 Našice – Pleternica – Nova Kapela. Predmetna nekretnina nalazi se u središtu grada na južnoj strani prometnice. U blizini se nalaze pretežito nekretnine slične katnosti i namjene.
----------------	--

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)				
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska	Grad	Našice	Našice	7.888

opis nekretnine:	Predmetna nekretnina u naravi je poslovni prostor - trgovina (Prizemlje), dvorišna stambena zgrada (Prizemlje) i dvorišno skladište (Prizemlje) sa pripadajućim zemljištem. Zemljište je ukupne površine 720 m <sup>2</sup> . Prema prostornom planu nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Pristup nekretnini je sa sjeverne strane sa asfaltirane prometnice. Ispred nekretnine nalazi se parkirališni prostor sa naplatom.
------------------	---

### LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

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

### GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





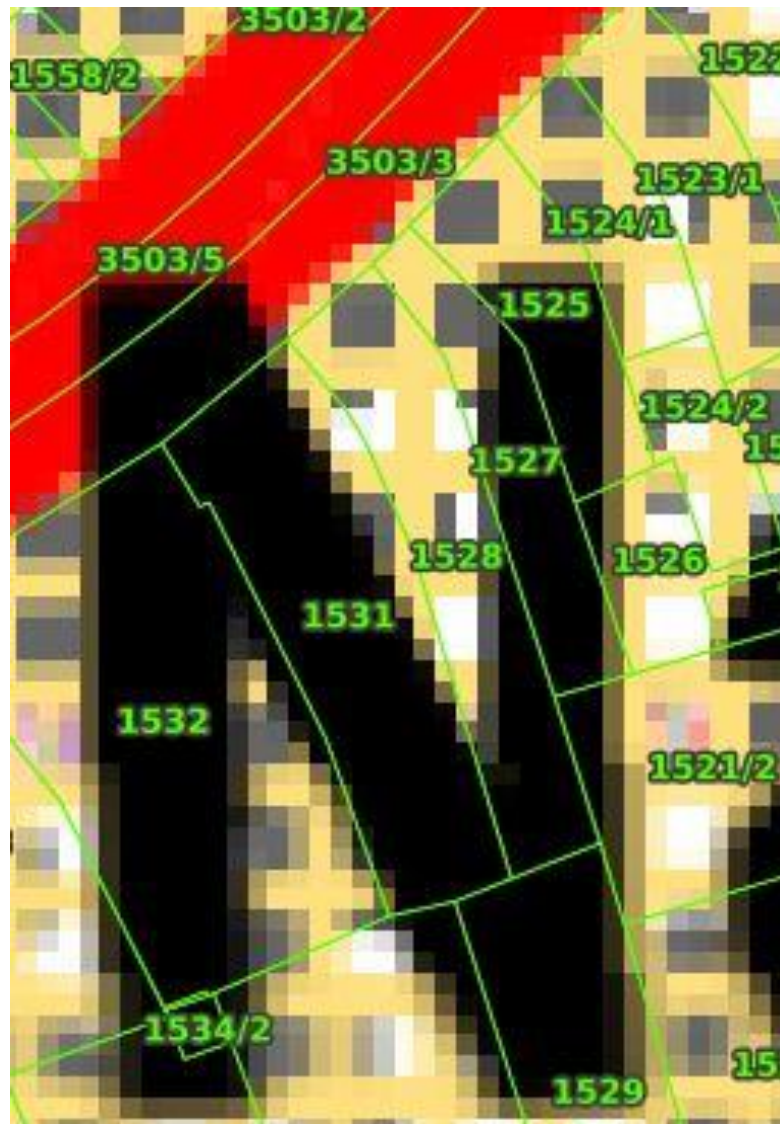


### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

1 of 1







## OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------------	-----------------------

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima	električna energija:	ima
kanalizacija:	ima	plin:	ima

### VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	djelomično	održavanje:	osnovno
ostalo:	betonirane manipulativne površine		

### FOTODOKUMENTACIJA:



## REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz zk izvatka i posjedovnog lista.		
opis	m <sup>2</sup>	koef.	ukupno (m <sup>2</sup> ):
1531	720,00	1,00	720,00
ukupno površina zemljišta (m <sup>2</sup> )			720,00

# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina		Trgovina	
godina procjene:	2019			
godina izgradnje:	1965		katnost:	P+Pot
rekonstrukcija:	2013		položaj:	

## KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	štukatura		
nosiva konstrukcija:	puna opeka			krovište i pokrov:	koso	crijep	

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	oboјano		obrada zidova:	oboјani	ker.ploč.	
obrada podova:	ker.ploč.	beton		obrada stropova:	spušteni	konstrukcija	

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo	obično	
vanjska stolarija:	pvc	metalna	drvena	zaštita od sunca:	zavjese	grilje	

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

## FOTODOKUMENTACIJA:





# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina		stambeni objekat	
godina procjene:	2019			
godina izgradnje:	2000	katnost:	P	
rekonstrukcija:	2011	položaj:		

## KONSTRUKCIJA:

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

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano		obrada zidova:	obojani	ker.ploč.	
obrada podova:	ker.ploč.	parket		obrada stropova:	ožbukani	obojani	

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc			zaštita od sunca:	grilje		

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

## FOTODOKUMENTACIJA:



## OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovni prostor - Trgovina	metalno skladište
godina procjene:	2019	
godina izgradnje:	2010	katnost: P
rekonstrukcija:		položaj:

### KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	čelična		
nosiva konstrukcija:	čelična			krovište i pokrov:	čelik	lim	

### ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	metal.obl.			obrada zidova:	metal.obl.		
obrada podova:	beton			obrada stropova:	konstrukcija		

### 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 priložen		

### FOTODOKUMENTACIJA:





# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka i izmjerom na licu mjesta.

## rekapitulacija površina i volumena:

<b>NP (m<sup>2</sup>):</b>	<b>247,50</b>	<b>BP (m<sup>2</sup>):</b>	<b>229,40</b>
<b>KP (m<sup>2</sup>):</b>	<b>191,17</b>	<b>BV (m<sup>3</sup>):</b>	<b>741,59</b>

### Trgovina

opis	NP (m <sup>2</sup> )	koef.	KP (m <sup>2</sup> )	koef.	BP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
trgovina	51,19	1,00	51,19	1,20	61,43	3,00	184,28
ostava	20,84	1,00	20,84	1,20	25,01	3,00	75,02
ostava	11,07	1,00	11,07	1,20	13,28	3,00	39,85
wc	4,24	1,00	4,24	1,20	5,09	3,00	15,26
spremište	5,66	1,00	5,66	1,20	6,79	3,00	20,38
ulazni podest	8,67	0,75	6,50	1,20	7,80	1,00	7,80

<b>ukupno</b>	<b>101,67</b>		<b>99,50</b>		<b>119,40</b>		<b>342,60</b>
---------------	---------------	--	--------------	--	---------------	--	---------------

### stambeni objekat

opis	NP (m <sup>2</sup> )	koef.	KP (m <sup>2</sup> )	koef.	BP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
pomoćna zgrada	37,50	1,00	37,50	1,20	45,00	2,80	126,00

<b>ukupno</b>	<b>37,50</b>		<b>37,50</b>		<b>45,00</b>		<b>126,00</b>
---------------	--------------	--	--------------	--	--------------	--	---------------

### metalno skladište

opis	NP (m <sup>2</sup> )	koef.	KP (m <sup>2</sup> )	koef.	BP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
skladište	108,33	0,50	54,17	1,20	65,00	4,20	272,99

<b>ukupno</b>	<b>108,33</b>		<b>54,17</b>		<b>65,00</b>		<b>272,99</b>
---------------	---------------	--	--------------	--	--------------	--	---------------

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## 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.

## 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

korisna površina (KP) m <sup>2</sup>	jedinična cijena (JC) €/m <sup>2</sup>	nova građevinska vrijednost (NGV) €
191,17	800,00	152.934,00

# POREDBENA METODA

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja (dozvoljena izgrađenost)	Kategorija zemljišta	
20.10.2019.	Našice - građevinsko	J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	720,00	G,Z	50%	1.	
redni broj			1	2		3		
usporedna nekretnina			Našice, građevinsko	Našice, građevinsko		Našice, građevinsko		
datum oglašavanja (ugovora)			23.05.2019.	05.04.2019.		03.01.2019.		
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m2			6,32	6,32		5,69		
površina parcele m2			638,00	638,00		638,00		
namjena			PZ	PZ		PZ		
mjera korištenja			50%	50%		50%		
kategorija zemljišta			1.	1.		1.		
projekcija traženih u postignute cijene								
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00		1,00		
projekcija postignute cijene €/m2			6,32	6,32		5,69		
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnina - DZS)								
bazni indeks na dan oglašavanja A			102,2	102,2		100,6		
bazni indeks na dan vrednovanja B			102,2					
korekcijski faktor B/A			1,00	1,00		1,02		
međuvremenski izjednačena cijena €/m2			6,32	6,32		5,78		
Interkvalitativno izjednačenje								
mikrolokacija			izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno	1,30
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00
koeficijent povoljnosti Kp			1,15		1,15		1,15	
faktori korekcije Fk			1,00		1,00		1,00	
predmetna nekretnina			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp	Fk
			1,00	1,30	1,30	1,00	1,15	1,20
statistička obrada								
Kp i Fk			1,15		1,15		1,15	
međuvremen. i interkvalitativ. izjednačena cijena €/m2			5,50		5,50		5,03	
prosječna cijena €/m2			5,34					
odstupanje od prosjeka %			2,92		2,92		-5,85	
predmetna nekretnina Kp i Fk			1,38					
cijena predmetne nekretnine €/m2			7,37					
predmetna nekretnina			površina parcele m2	procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €		
J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	720,00	7,37		5.305,46		

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110241
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4046154
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	23.05.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1088425
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4018601
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	05.04.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1028472
Datum pregleda	13.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3948237
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	638,00
Vrijednost nekretnine (KN)	27.000,00
Datum ugovora	03.01.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

# TROŠKOVNA METODA

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

predmetna nekretnina		površina m2	procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €
J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice	Poslovni prostor - Trgovina	191,17	311,76		59.599,07
Ukupno nova vrijednost NV (€)					70.985,97
Ukupno sadašnja vrijednost NV (€)					59.599,07
priklučci (€)					
električna energija	vodovod	kanalizacija	plin		telefon
1500,00	1500,00	1500,00	1500,00		100,00
priklučci ukupno (€)				6.100,00	
procjena vrijednosti nekretnine					
vrsta prostora	Trgovina		nova jedinična cijena građenja (€/m² KP)		400,00
starost građevine (n)	54		vjerojatni vijek trajanja (N)		80
korektivni koeficijent	0,8		umanjenje (u₁=0,80xₙ/Nx(n+N)/2N) (%)		45,23
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	160,00	40,00	45,23	72,36	87,64
obrtnički radovi	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
završni radovi	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
instalacije	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
grijanje	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
ukupno	320,00	80,00		88,36	231,64
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
pomoćne građevine	0,00		0,00	0,00	0,00
projekti	3,00		0,00	0,00	3,00
razno	0,00		0,00	0,00	0,00
ukupno	3,00			0,00	3,00
	NV (€)			SV (€)	
građevina	31.840,80			23.048,76	
ostalo	298,51			298,51	
građenje	32.139,31			23.347,27	
vrsta prostora	stambeni objekat		nova jedinična cijena građenja (€/m² KP)		400,00
starost građevine (n)	19		vjerojatni vijek trajanja (N)		50
korektivni koeficijent	0,8		umanjenje (u₁=0,80xₙ/Nx(n+N)/2N) (%)		20,98
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	160,00	40,00	20,98	33,56	126,44



obrtnički radovi	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
završni radovi	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
instalacije	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
grijanje	40,00	10,00	10,00	4,00	36,00
ukupno	320,00	80,00		49,56	270,44
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
pomoćne građevine	0,00		0,00	0,00	0,00
projekti	3,00		0,00	0,00	3,00
razno	0,00		0,00	0,00	0,00
ukupno	3,00			0,00	3,00
		NV (€)		SV (€)	
građevina		12.000,00		10.141,44	
ostalo		112,50		112,50	
građenje		12.112,50		10.253,94	
vrsta prostora	metalno skladište		nova jedinična cijena građenja (€/m <sup>2</sup> KP)		400,00
starost građevine (n)	9		vjerojatni vijek trajanja (N)		50
korektivni koeficijent	0,8		umanjenje ( $u_1=0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$ ) (%)		8,50
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	160,00	40,00	8,50	13,59	146,41
obrtnički radovi	40,00	10,00	0,00	0,00	40,00
završni radovi	40,00	10,00	0,00	0,00	40,00
instalacije	40,00	10,00	0,00	0,00	40,00
grijanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupno	280,00	70,00		13,59	266,41
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje(%)	umanjenje (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
pomoćne građevine	0,00		0,00	0,00	0,00
projekti	3,00		0,00	0,00	3,00
razno	0,00		0,00	0,00	0,00
ukupno	3,00			0,00	3,00
		NV (€)		SV (€)	
građevina		15.166,20		14.429,90	
ostalo		162,50		162,50	
građenje		15.328,70		14.592,40	

# 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 € = 7,44 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA		površina m <sup>2</sup>	tržišna vrijednost €/m <sup>2</sup>	ukupna vrijednost €
J.J.Strossmayera 10, Našice k.č.br. 1531, k.o. Našice	Poslovni prostor - Trgovina	191,17	311,76	<b>59.599,07</b>
ZAOKRUŽENO			<b>59.600,00 €</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>59.600,00 €</b>
	<b>443.000,00 kn</b>

ZEMLJIŠTE:	<b>11.400,00 €</b>
	<b>84.700,00 kn</b>
TRGOVINA:	<b>23.300,00 €</b>
	<b>172.900,00 kn</b>
STAMBENI OBJEKAT:	<b>10.300,00 €</b>
	<b>76.500,00 kn</b>
METALNO SKLADIŠTE:	<b>14.600,00 €</b>
	<b>108.900,00 kn</b>

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 20.10.2019.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 10.10.2019. 23:55

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6518/2019  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 966

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1531	KUĆA, DVORIŠTE, ORANICA UL. STROSSMAYEROVA			720	
		UKUPNO:			720	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
RADIOTON D.O.O., OIB: 11576767556, NAŠICE, B. RADIĆA 99		
2.1	Zaprimljeno 30.08.2013. broj Z-1975/13 Na temelju rješenja Financijske agencije, Zagreb, Nagodbenog vijeća: ZG-07, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, od 27. kolovoza 2013. godine, klasa: UP-P/110/07/13-01/4750, ur.br: 04-06-13-4750-22 i čl. 51. st. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe, na nekretninama upisanim u A.	
2.2	Zaprimljeno 18.02.2019.g. pod brojem Z-1274/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 13 ST-1656/16-16 14.02.2019	na 2 (1.1), 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-6518/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 5 ST-1656/16-45 10.09.2019, prodaje nekretnina stečajnog dužnika.	na 2 (1.1)

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-697/10 Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom i ugovora o založnom pravu, solemniziranog po javnom bilježniku iz Našice od 23.03.2010., broj OV-2343/10., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A u iznosu od 103.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja ITNB na dan dospijeca tražbine sa redovnom kamatom po promjenljivoj - godišnjoj kamatnoj stopi 7,30% u trenutku sklapanja Ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednako redovnoj kamati, kamatom po dospijecu koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d., koja na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi 17,00% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi ITNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospijeca do dana namirenja tražbine, koje se kamate, naknade i troškovi utvrđuju, obračunavaju i plaćaju sukladno općim aktima Zagrebačke banke d.d. važećim za vrijeme postojanja tražbine po Ugovoru o kreditu, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	103.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
2.2	Zabilježuje se da su sporedne hipoteke u zk. ul. 561, 520 k.o. Zoljan i ul. 4513 k.o. Našice		
3.			
3.1	Zaprimljeno 05.05.2011. broj Z-1074/11 Na temelju ugovora o založnom pravu od 26. travnja 2011., solemniziranog po javnom bilježniku iz Našice od 3. 05.2011., broj OV- 3453/11., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, u iznosu od 1.149.000,00 EUR plativo u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	1.149.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
3.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u ul. 5040 k.o. Našice, a sporedne hipoteke u ul. 966, 4513, 4043 k.o. Našice, 520 k.o. Zoljan,		
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.12.2011. broj Z-2940/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 8.12.2011., solemniziranog po javnom bilježniku iz Našice od 8.12.2011., broj OV-9446/11., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A u iznosu od 1.500.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	1.500.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA
4.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u ul. 5040 k.o. Našice, a sporedna u ul. 4043 k.o. Našice		
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.04.2013. broj Z-827/13 Na temelju ugovora o osiguranju novčane tražbine od 26.03.2013., solemniziranog po javnom bilježniku Godžirov Borisu iz Našice od 03.04.2013., br. OV-2219/13 i punomoći od 08.04.2013., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A u iznosu od 122.586,09 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Societe Generale - Splitske banke d.d. na dan plaćanja, uvećano za promjenljivu godišnju kamatnu stopu od 6,99 %, efektivna kamatna stopa 9,20 %, te za sve naknade sukladno ugovoru o financijskom leasingu s financiranjem PDV-a br. 03896/13 te općim uvjetima financijskog leasinga, kao i eventualnih troškova postupka osiguranja, zateznih kamata, troškova izvršnog postupka i troškova drugih sudskih postupaka, troškova koji mogu proizići iz budućih ugovora, dodataka i sporazuma za korist: <b>SG LEASING D.O.O., OIB: 08745792574, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 284</b>	122.586,09 EUR	SPORODNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 09.04.2013. broj Z-827/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk ul br. 3221 k.o. Donji Miholjac		ZABILJEŽBA
6.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 18.06.2015. broj Z-1336/15</p> <p>Na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Našicama broj Ovr-3136/15-2 od 15. lipnja 2015 g. predbilježuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.374.005,39 kn (1.218.355,87 kuna glavnica + 155.649,52 kune na ime zateznih kamata) zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troška ovog postupka u iznosu od 13.740,00 kn, za korist:</p> <p><b>RH - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b></p>	1.374.005,39 KN	PREDBILJEŽBA na 6.2
6.2	<p>Zaprimljeno 20.08.2015. broj Z-1711/15</p> <p>Na temelju rješenja Općinskog suda u Našicama od 15. lipnja 2015.g. broj Ovr-3136/15-2 i potvrde Općinskog suda u Osijeku Stalna služba u Našicama od 18. kolovoza 2015 g. broj Ovr-3136/15-4 zabilježuje se opravdanje predbilježbe prava zaloge upisane radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 1.374.005,39 kn (1.218.355,87 kuna glavnica + 155.649,52 kn na ime zateznih kamata) za korist:</p> <p><b>RH - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b></p>		
6.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, a na temelju čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona.		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-23478/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U NAŠICAMA, BROJ: 59 OVR-3852/16-2 18.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 8.308,00 kn s pripadajućim kamatama</p> <p><b>FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b></p>	8.308,00 KN	
7.2	<p>Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-23478/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena ( čl. 297 st. 2 Ovršnog zakona )</p>		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2019.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NAŠICE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 10.10.2019. 23:55

**PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: NAŠICE (Mbr. 317390)

Posjedovni list: 2296

Udio	Precizno i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADIOTON D.O.O. ZA PROIZV. TRGOVINU I USLUGE, BRAČE RADIĆA 99, NAŠICE, HRVATSKA (VLASNIK)	17323115409

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		1531	U GRADU	720	27		
			DVORIŠTE	500			
			KUĆA I 2 ZGR	140			
			ORANICA	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				720			

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

