



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU  
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA  
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.  
31000 Osijek, Vatrogasna 73  
IBAN: HR8123400093100927169  
OIB:62402223153  
www.R2vjestak.eu  
info@R2vjestak.eu  
vjestak.r2@gmail.com  
tel/fax: +385 31 57 53 53  
mobitel: +385 98 909 9094

**Naručitelj:**

APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38  
OIB: 37411354749

**Naziv građevine/nekretnine:**

STAN (u zgradi mješovite uporabe)

**Lokacija građevine/nekretnine:**

HR - 31500 Našice, Braće Radić ul.br. 4/ Pr  
kč.br.3514/2; zk.ul. 5303, PU 14 ko Našice

**Svrha elaborata:**

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA  
(prodaja stečajne mase)**

**Oznaka /broj elaborata:**

**2021/26264**

**Mjesto i vrijeme:**

Osijek, rujan/2021.



**Stalni sudski vještak:**  
**Broj: 4Su-676/2020-3**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

**Suradnik:**

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.





SAŽETAK PROCJENE												
Naručitelj:		APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38										
Broj elaborata		2021/26264										
Datum očevida				22.09.		2021god.						
Datum kakvoće				23.09.		2021god.						
Datum vrednovanja				23.09.		2021god.						
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ									
	Grad i poštanski broj		-									
	Naziv ulica i k.b.		HR - 31500 Našice, Braće Radić ul.br. 4/ Pr									
	Gradska četvrt											
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :				36.722,49				€				
				275.000,00				HRK				
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		**pozitivna zabilježba: Zaprimljeno 15.05.2014. broj Z-1054/14 Na temelju čl. 148. st. 4. i čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13) i uporabne dozvole Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Našice, klasa: UP/I-361-05/14-01/17, urbroj: 2158/01-01-13-01/20-14-15 AA/MB od 30. travnja 2014. godine, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine izgrađene na kčbr. 3514/2 i upisane u A.									
	dozvole:		15/2/1968.g		L.D.		G.D.		+		UP.D.	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		gruntovnica i katastarski operat - usklađeno.									
ZK (KPU)	Općinski sud/ZKO		Đakovo				NAŠICE					
	Katastarska općina		Našice									
	Katastarska čestica		3514/2									
	Zk uložak / poduložak		5303				14					
	Površina zemljišta (m2)		-									
Vrsta nekretnine		STAN (u zgradi mješovite uporabe)				stambena						
Utrživost:		Alternativna uporaba:		**dobra/u određenom vremenu				**sa manjim ulaganjima				
Klasifikacija nekretnine		2		2 - nekretnina koju zauzima vlasnik								
Kategorija lokacije / tip lokacije		I		D				EC		-		
Godina gradnje / rekonstrukcije		2014				0						
Indeska razvijenosti mjesta		Osijek		%		-						
Površina objekta	NKP (m2)		33,80									
	netto (m2)		33,80									
Cijena/ m2 objekta (EUR)		1.086,46										
Cijena/ m2 zemljišta		-										
Metoda procjene tržišne vrijednosti		POREDBENA METODA										
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija									
	Procjenu izvršio:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.									

#### Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO
2. IDENTIFIKACIJA
3. GEOMETRIJSKI PODACI
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK
7. IZJAVA PROCJENITELJA
8. PRILOZI
9. RJEŠENJE O IMENOVANJU - PROCJENITELJA

Nekretnina: STAN (u zgradi mješovite uporabe)

Lokacija: HR - 31500 Našice, Braće Radić ul.br. 4/ Pr

Naručitelj: APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38

### **Dan vrednovanja i dan kakvoće**

Datum očevida: 22.09. 2021god.

Datum kakvoće: 23.09. 2021god.

Datum vrednovanja: 23.09. 2021god.

### **Svrha procjene**

Prema zahtjevu, te prihvaćenoj ponudi 2021/26235 od kolovoza 2021.god, po predstavniku APUS d.o.o. u stečaju, Osijeku, potrebno je izraditi procjenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, a sve za potrebe prodaje stečajne mase.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

### **Primjena propisa, literature i opće pretpostavke**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

#### **PROPISI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09 )
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

#### **LITERATURA**

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

#### **IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu )**

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2017 - 2021god.)
- 2. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 3. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

## OPĆE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Đakovo ZKO NAŠICE

Katastarska općina: Našice

Uložak broj: 5303

P/Uložak broj: 14

Čestica: 1 parcela 3514/2

Opis nekretnina: **ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE KBR. 4, DORA, DVORIŠTE  
B. RADIĆA** 1103

14. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)

dijela nekretnine u A I povezano s vlasništvom stana SP2 u prizemlju ukupne površine 33,80 m2.

Površina (m2) : 1.103,00 m2 (korisna veličina 22,06 m2)

Vlasnik: APUS d.o.o. u stečaju, Osijek 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nedostupan

Teret: DA, sukladno upisu u ZK

Legalnost:

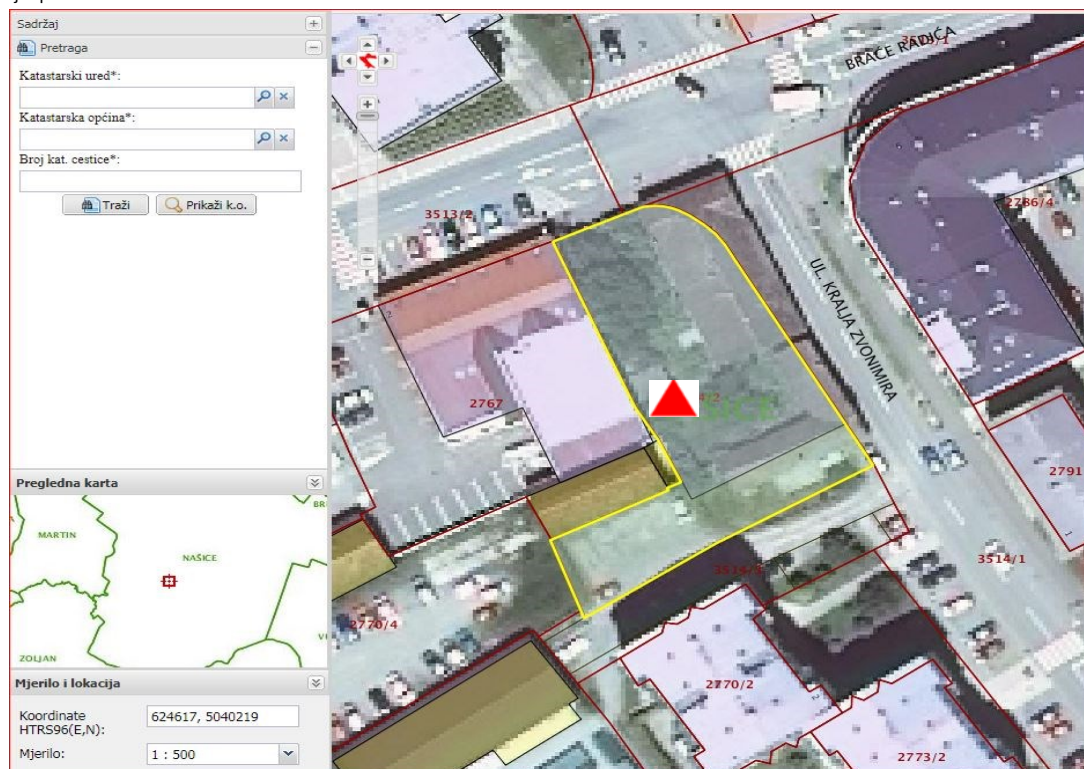
**\*\*pozitivna zabilježba:**

Zaprimljeno 15.05.2014. broj Z-1054/14

Na temelju čl. 148. st. 4. i čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13) i uporabne dozvole Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Našice, klasa: UP/I-361-05/14-01/17, urbroj: 2158/01-01-13-01/20-14-15 AA/MB od 30. travnja 2014. godine, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine izgrađene na kčbr. 3514/2 i upisane u A.

Napomena: gruntovnica i katastarski operat - usklađeno.

Današnje stanje po DKP-u





## OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - STAN :

Izgrađena zgrada u ulici braće Radić br. 4, na pogodnoj lokaciji sa svim sadržajima mješovite zone, održavana. Pješački pristup zgradi je uređen. Pristup automobilom do ulaza je osiguran, parking mjesta javna - naplaćuju se i privatna. Zgrada je smještena u centru grada, frekventna lokacija, sa svim potrebitim sadržajima, sa normalnim profilom ulice - urbana lokacija.

Stan je se nalazi u prizemlju zgrade, održavan od strane korisnika/vlasnika, te obzirom na zatečeno stanje, ulaganja nisu potrebna. Stan je u naravi poslovni prostor u funkciji.

Katnost zgrade je Pr+2, orijentacije -sjever - jug. Okoliš je uređen - JP održavana od strane javne komunalne tvrtke.

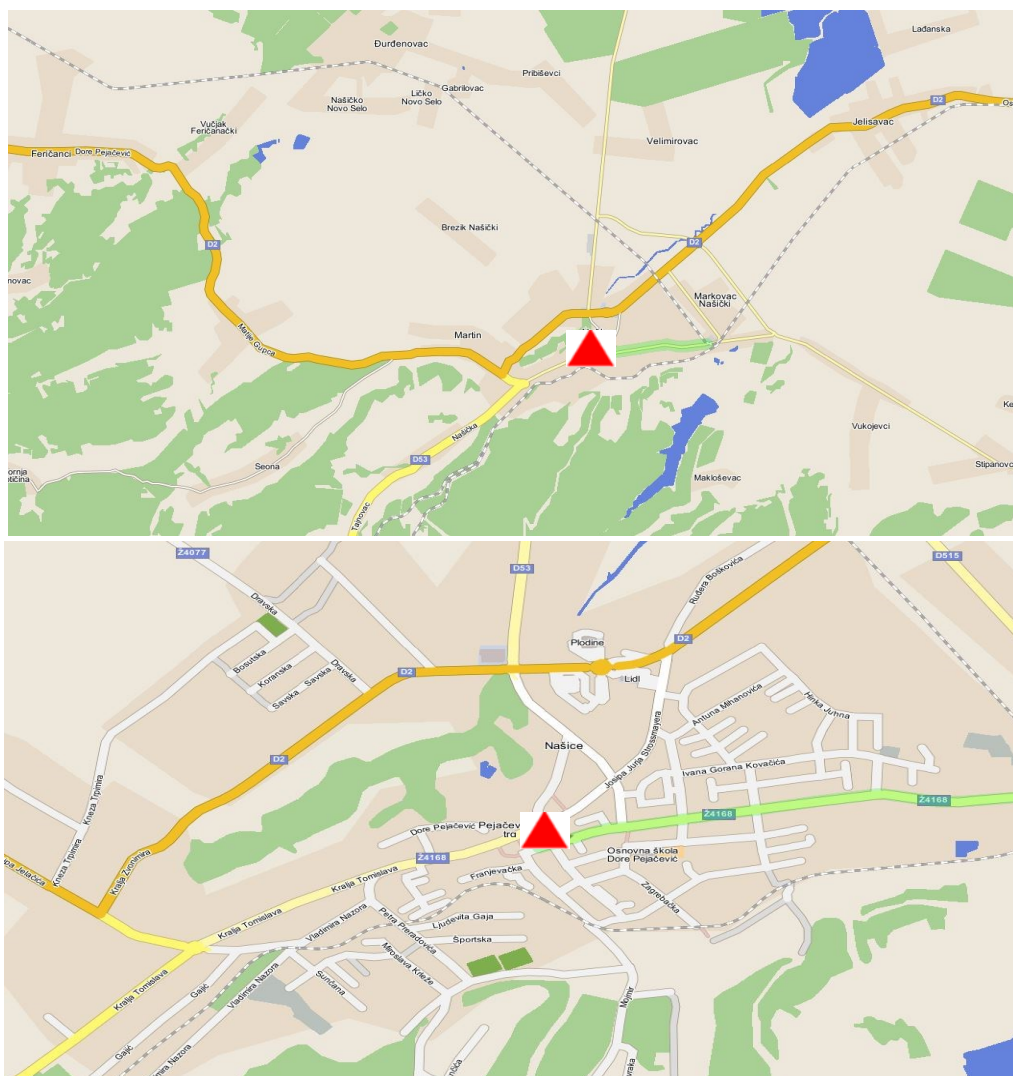
Orijentacija ulice je istok - zapad. Cijela ulična zgrada je stambeno-poslovne namjene. Izgrađena od standardnih materijala.

Predmetna lokacija je tržišno zanimljiva, obzirom da se nalazi u urbanom dijelu naselja grada sa svom infrastrukturom i dobrom prometnom povezanošću, sa ostalim dijelom naselja i gradom Našice.

U neposrednoj blizini se nalazi DC 2 na sjeveru i željeznička pruga s prometnom vezom Osijek - Zagreb.

Godina izgradnje : 2014.god.

### Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

STAN - POSLOVNI PROSTOR				etaža	0
R.br.	Opis	vel/m <sup>2</sup>	koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	
1	izložbeni salon	18,24	1,00	18,24	
	ured	8,04	1,00	8,04	
	spremište	2,90	1,00	2,90	
	kupaonica	4,48	1,00	4,48	
TERENSKA IZMJERA		33,66		33,66	
UPIS U ZK		33,80	1,00	33,80	
UKUPNO		33,80		(m <sup>2</sup> )	33,80
SVEUKUPNO				(m <sup>2</sup> )	33,80

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

STAN (u zgradi mješovite uporabe)  
HR - 31500 Našice, Braće Radić ul.br. 4/ Pr

Netto korisna površina stana (KP) KP = 33,80 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina stambenog dijela (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times k \quad k = 1,25 \quad = \quad 42,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen (V)} = \text{BGV} \times h \quad h = 3,80 \text{ m} = 160,55 \text{ m}^3$$



## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - gradski/vlastito	+
kanalizacija - gradska/septik	+
telefon	+
plin	+
gradsko grijanje - toplana	-

### 4.2. Nekretnina - STAN (u zgradi mješovite uporabe)

Godina gradnje:	2014 god.	procjena	rekonstrukcija:
Katnost:	Pr/Pr+2		
Položaj:	objekt u	centra grada	
Temelji:	masivni trakasti temelji	AB	
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija, ukrute,	masivni nosivi zidovi	
Međukatna konstrukcija:	ab ploča		
Krovna kon. + pokrov:	ravan + izo lim		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	demit fasada		
Vanjska stolarija:	ALU - izo staklo		
Pregradni zidovi:	rigips/opeka		
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, djelom obloženi keramičkim pločicama		
Obrada podova:	ker. Pločice		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Grijanje:	CTG - kombi bojler		
Dodatne instalacije:	klima		
Stanje:	stan se koristi kao poslovni prostor - izložbeni salon u funkciji, održavan je, izgrađen od kvalitetnog materijala te nema vidljivih oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine .		
Ostalo:			

## PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvodi iz drugih publikacija/procjenitelja - NBH - sektor nekretnina :

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Prema podacima DZS-a, hrvatsko gospodarstvo nastavilo je svoj dugogodišnji rast i u 3. tromjesečju 2019., što je 21. uzastopni kvartal rasta BDP-a. Stopa rasta veća je za 2,9 % u odnosu na isto razdoblje u 2018., a najveći pozitivni doprinos BDP-u 3. tromjesečju 2019. ostvaren je rastom izvoza roba i usluga te potrošnje kućanstava.

Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.eizg.hr](http://www.eizg.hr), Ministarstvo financija – Porezna Uprava Dugogodišnji rast gospodarstva pogodio je tržištu nekretnina koje je u većem dijelu države u pozitivnom zamahu, što jasno pokazuju svi tržišni parametri. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola porastao je u 2017. za 17,5% u odnosu na 2016., u 2018. se zadržao na podjednakoj razini, a u razdoblju od siječnja do listopada 2019. broj izdanih građevinskih dozvola veći je za 5,9% u odnosu na isto razdoblje 2018.

Stopa nezaposlenosti rekordno je niska, a zbog manjka građevinskih radnika i povećanog obima izgradnje došlo je do značajnog porasta troškova građenja. Vrijednost izvršenih građevinskih radova u prva tri tromjesjeća 2019. porasla je za 17,9% u odnosu na isto razdoblje 2018.

Ukupan broj kupoprodajnih transakcija nekretnina u 2018. veći je za 5,2% u odnosu na 2017. U istom razdoblju zabilježen je nešto veći porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta (10%) i znatno veća vrijednost prodanih građevinskih zemljišta, koja je uz godišnji rast od 38,1% u 2018. iznosila oko 7,6 milijardi kuna. Osim povećanog broja transakcija, do porasta vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta došlo je i zbog rasta cijena građevinskih zemljišta.

Od 1. siječnja 2019. snižena je stopa poreza na promet nekretnina te sada iznosi 3%.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

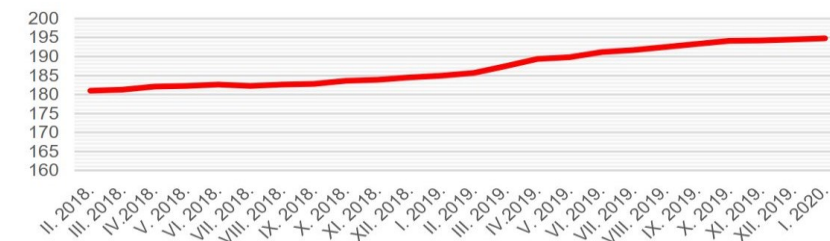
Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike), ZANE istraživanja

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2019. godini bilježe rast. Glavni generator rasta je Grad Zagreb, u kojem je u 2. i 3. kvartalu 2019. zabilježen godišnji rast od 14,5%, odnosno 12,2%, što su najviše stope rasta u proteklom desetljeću. Rekordna stopa rasta u 2. kvartalu 2019. zabilježena je i na Jadranu (9,1%), no rast se u 3. kvartalu spustio na umjerenih 5,2%. Unatoč ukupnom rastu gospodarstva i tržišta nekretnina, tržište i dalje stagnira u slabije razvijenim područjima, posebno u Lici i u slavonskim županijama, što je registrirano stopom promjene u rubrici ostalo: stopa rasta u 2019. je blago pozitivna, no u prethodnih deset godina bilježila je padove i stagnaciju, uz iznimku svega nekoliko kvartala blagog rasta.

Osim ponude i potražnje, na kretanje tržišta u zadnjem kvartalu 2019. utjecao je i državni program subvencioniranja stambenih kredita. Novi val dodjele sredstava iz POS programa najavljen je za proljeće i jesen 2020., pa se očekuje rast traženih cijena u tim razdobljima.

BN indeks koji prati kretanje

cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje nastavak trenda rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. U prosincu 2019. godine BN indeks veći je za 5,42% u odnosu na prosinac 2018., a rast cijena nekretnina od početka do kraja 2019. godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.



Kretanje BN indeksa objavljeno na [burza-nekretnina.net.hr](http://burza-nekretnina.net.hr)

Obzirom na vrstu stambene nekretnine, ukupan broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova više nego dvostruko premašuju broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća, no promet obiteljskim kućama u 2018. pokazivao je intenzivniji rast – izvršeno je 11.329, odnosno 58,63% više transakcija kuća u odnosu na 2017., a ukupna vrijednost prodanih obiteljskih kuća uz godišnji porast od 38,86% iznosila je 5.74 milijarde kuna.

## A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

## A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVI GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova gradnje, tj. voljan kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

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.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

## A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje temeljenjem 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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

*Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - za potrebe procjenu građevina na lokaciji.*

*Potporna metoda nam omogućuje pregled ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a druge metode nisu flexi, pa bi nekretninu podcijenili ili precijenili korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.*

*Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatka riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.*

*Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.*

*Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).*

## PROCJENA - VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

### Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju ima podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u istom cjenovnom bloku ili najbližem, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m <sup>2</sup> )
23.09.	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	STAN	33,80
UKUPNO:			33,80

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	kč.br./ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m <sup>2</sup> )	kč.br.
1	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	4255442	8.5.2020	44,96 M <sup>2</sup>	370.668,10 KN	8.244,40	1575/1
2	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	4237952	7.4.2020	39,59 M <sup>2</sup>	331.787,00 KN	8.380,58	1575/1
3	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	4226351	10.3.2020	39,59 M <sup>2</sup>	322.019,24 KN	8.133,85	1575/1
4	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	4143330	5.11.2019	42,91 M <sup>2</sup>	349.910,03 KN	8.154,51	1575/1
5	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	4095431	20.8.2019	44,96 M <sup>2</sup>	361.378,55 KN	8.037,78	1575/1
6	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	3828522	18.4.2018	39,86 M <sup>2</sup>	200.000,00 KN	5.017,56	2821/1

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

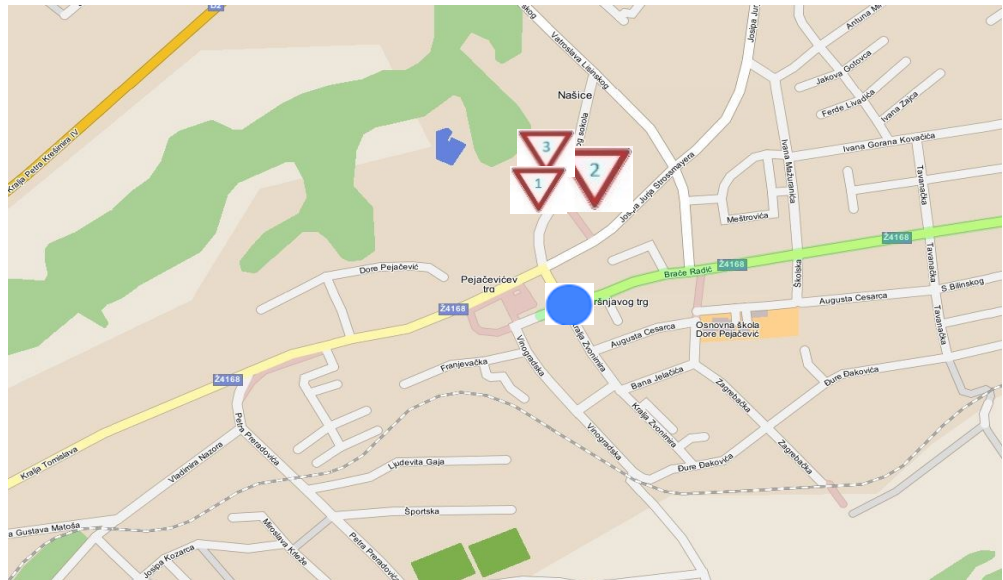
#### POREDBENE NEKRETNINE

- 4 poredbena nekretnina ..... slična cijena
- 5 poredbena nekretnina ..... slična cijena
- 6 poredbena nekretnina ..... preniska cijena u cjenovnom bloku

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo prvenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m <sup>2</sup> )
1	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1575/1	4255442	8.5.2020	44,96 M <sup>2</sup>	370.668,10 KN	8.244,40
2	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1575/1	4237952	7.4.2020	39,59 M <sup>2</sup>	331.787,00 KN	8.380,58
3	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1575/1	4226351	10.3.2020	39,59 M <sup>2</sup>	322.019,24 KN	8.133,85

Lokacije promatranih nekretnina:



***Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se***

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
- zatim kroz povoljnost korištenja stana, te
- različitost usporednih nekretnina,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije stana i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost položaja u zgradi, orijentaciji elemenata stana a sve temeljem Pravilnika

*Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.*



## Procjena vrijednosti(posebna obilježja i karakteristike)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Našice	Našice	Našice	Našice
Lokacija	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	NAŠICE - GRAĐEVINSKO
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2021	2Q2020	2Q2020	1Q2020
Površina (m2) (GZ)	0	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	33,80   0,00	44,96 M <sup>2</sup>	39,59 M <sup>2</sup>	39,59 M <sup>2</sup>
Cijena (€)	-	49.488	44.297	42.993
Cijena po m2	-	1.100,72	1.118,90	1.085,96

**međuvremensko izjednačenje** - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	3Q2021	2Q2020	2Q2020	1Q2020
ICSN	115,71	115,90	115,90	115,90
Vremensko usklađenje	-	-0,2%	-0,2%	-0,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.098,52	1.116,67	1.083,79

**interkvalitativno izjednačenje** - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0))

Starost nekretnine	2014		-		-		-
( -15 - 0)%	1,00	1,00		1,00		1,00	
Veličina - oblik	33,80		44,96 M <sup>2</sup>		39,59 M <sup>2</sup>		39,59 M <sup>2</sup>
(-20 - 20)%	1,00	1,00		1,00		1,00	
Pozicija/Kat	PR		-		-		-
(20 -(- 20)%	1,00	1,00		1,00		1,00	
Opće stanje prostora	vrlo dobro						
(-20 - 20)%	1,00	1,00		1,00		1,00	
<b>Ukupno korekcija</b>							
Ukupna korekcija (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor korekcije (Fk)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja	
	NAŠICE - GRAĐEVINSKO		€/m <sup>2</sup>	PODJEDINAČNO(+/- 30)	(apsolutno)	(apsolutno)	
PODATCI	1	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1,00	1.098,52	0%	1	1
	2	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1,00	1.116,67	-2%	-17	289
	3	NAŠICE - GRAĐEVINSKO	1,00	1.083,79	1%	16	252
	POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA			
	Prosjek	Odstupanje		Kp x Fk		Vrijednost	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%			€/m <sup>2</sup>	
	1.099,66	13,45	1%	1,00		1.099,66	

## Posebna obilježja i karakteristike

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima. Predmetni stan je u funkciji.

Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	kupoprodaja (€/m <sup>2</sup> )	vrijednost	učešće
stan - apartman	33,80	1099,66	37.168,51	100%
<b>UKUPNO</b>	<b>33,80</b>	<b>33,80 m<sup>2</sup></b>	<b>37.168,51</b>	

Tablica izračuna (obilježja i karakteristike nekretnine - stana)

PARAMETAR				VRIJEDNOST
stan		m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
ukupno NKP	33,80	33,80		
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>			1.099,66	
<b>Ostvariva cijena prodaje stana</b>				<b>37.168,51</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a			0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b			0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. bo	c			0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d			0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e			0,14
<b>Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :</b>				<b>1,00</b>
Koeficijent katnosti stana	kk			0,92
Koeficijent orijentacije stana	ko			0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps			1,08
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo			1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks			1,00
<b>Koficijent povoljnosti stambenog prostora:</b>				<b>0,99</b>
Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks				
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)</b>				<b>36.722,49</b>
NGP = 33,80 m <sup>2</sup>				TV / NGP = 1.086,46 €/m <sup>2</sup>

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih nekretnina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, obzirom na starost nekretnine, očividno nisu utvrđena oštećenja ili druge vidljive nedostatke, koje utječu na vrijednost.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **utrživu u određenom vremenu.***

*Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina.*

*PDV nije obračunat u procjenjenoj vrijednosti.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

**STAN (u zgradi mješovite uporabe)**

na adresi: HR - 31500 Našice, Braće Radić ul.br. 4/ Pr

naručitelja: APUS d.o.o. u stečaju, HR 31000 Osijek, Ivana Zajca br.38

OIB: 37411354749

utvrđuje se vrijednost:

**- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

**36.722,49 €**

ili

**275.000,00 kn**

Na dan, 23.09. 2021.god.

srednji tečaj NBH

1 € = 7,49 kn

**Vrijednost stana**

**36.722,49 €**

ili

**275.000,00 kn**

Osijek, 23.09. 2021.god.

ELABORAT IZRADIO

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-676/2020-3



### Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

### - Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

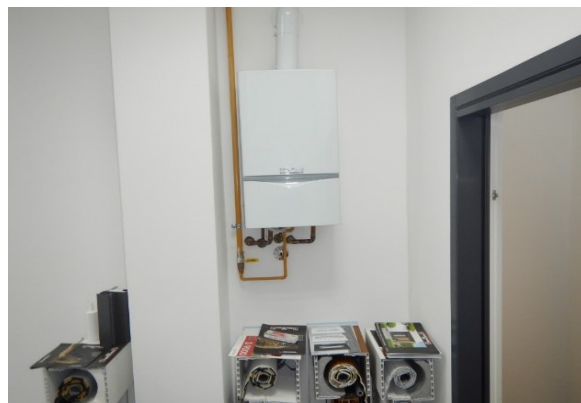
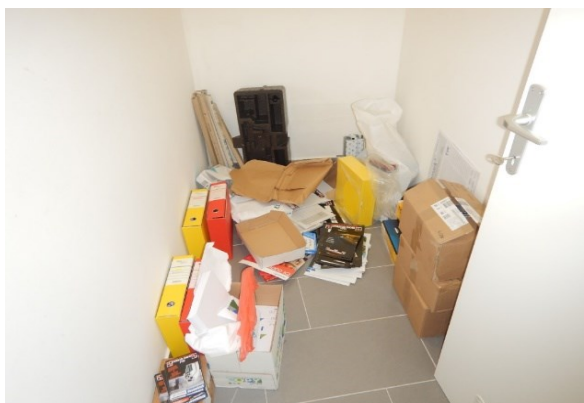
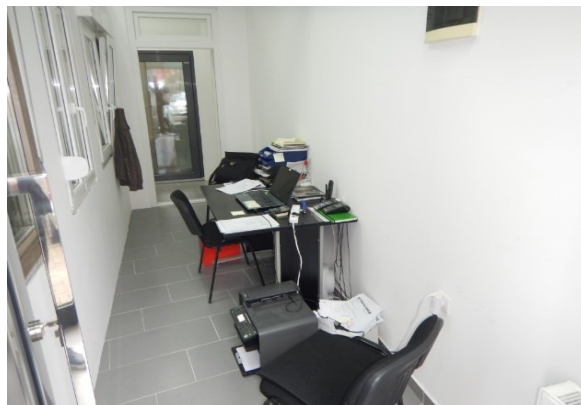
stalni sudski vještak za graditeljstvo

**Broj: 4Su-676/2020-3**



## 8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 26.08.2021. 23:19

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317390, NAŠICE

Broj ZK uložka: 5303

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6584/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3514/2	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE KBR. 4, DORA, DVORIŠTE B. RADIČA			1103	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE KBR. 4, DORA B. RADIČA			765	
		DVORIŠTE B. RADIČA			338	
		UKUPNO:			1103	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 15.05.2014. broj Z-1054/14 Na temelju čl. 148. st. 4. i čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13) i uporabne dozvole Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Našice, klasa: UP/I-361-05/14-01/17, urbroj: 2158/01-01-13-01/20-14-15 AA/MB od 30. travnja 2014. godine, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine izgrađene na kčbr. 3514/2 i upisane u A.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) dijela nekretnine u A I povezano s vlasništvom stana SP2 u prizemlju ukupne površine 33,80 m2.	
	APUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37411354749, ULICA IVANA ZAJCA 38, 31000 OSIJEK	
14.2	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-2700/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 6 ST-278/2021-15 16.04.2021	na 14 (14.1)

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 06.05.2014. broj Z-990/14 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 24. travnja 2014.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Ljerke Mandić iz Našica pod brojem: OV-2101/14, uknjižuje se pravo služnosti puta preko kčbr. 3514/2 upisane u A za korist kčbr. 3514/1 upisane u zk.ul.broj 5373 k.o. Našice, koje se sastoji od držanja, održavanja, pristupa i prolaza na nogostupu izgrađenom uz južno pročelje zgrade i parkiralište u ukupnoj poslužnoj površini od 85,00 m2, u širini od 1,80 metara i duljini od približno 45,00 metara.		
30. Na suvlasnički dio: 14 (2/100)			
30.1	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-491/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ĐAKOVU, BROJ: 6. OVR-18/2020-2 21.01.2020, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.203.660,00 HRK, zajedno sa pripadajućom zateznom kamatom i trošak ovršnog postupka u iznosu od 12.036,00 HRK sa zateznim kamatama, za korist:  <b>RH - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b>	1.203.660,00 HRK	vezano uz B 14 (14.1)
30.2	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-491/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, a na temelju čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona.		na 30.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.  
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogaća iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

### RJEŠENJE

**ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

### Obrazloženje

Zvonimir Rogać iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4. od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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

2

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

### UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrbanić, v.r.



Za točnost otpravka  
Josić, Marijanović

### DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogać  
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva