FULGOR

d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenja u graditeljstvu, Županja, Matije Gupca 34,
MBS:01708635, OIB:84803553202, tel.: 032/830-616, fax.:032/830-618,
gsm:098/827-684, e-mail:fulgor@vu.t-com.hr



procjembeni elaborat

vještačenje br.:V_09_21p

NEKRETNINA:	GOSPODARSKE ZGRADE (P), S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM;
PREDMET:	J 16 Ovr-6/2021-6, OVRŠNA PRAVNA STVAR OVRHOVODITELJA CROATIA BANKA D.D., PROTIV OVRŠENIKA AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O.
LOKACIJA:	GUNJA, VLADIMIRA NAZORA 153,
K. Č. BR:	1111/1;
Z. K. UL. BROJ:	2743;
KATAST. OPĆINA:	GUNJA,
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U VINKOVCIMA, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI, VELIKI KRAJ 48,
VIŠI SUDSKI SAVJ.:	TOMISLAV JUZBAŠIĆ;
SVRHA PROCJENE:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI,
PROCJENITELJ:	STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAD., ARH. I PROCJENU NEKRETNINA, ING. GRAĐ. IVO ĆAĆ imenovanje:Županijski sud u Vukovaru, Broj:4-Su-269/2020-4, 16. listopada 2020. god.

IVO ĆAĆIĆ

DIREKTOR:
Ivo Ćaćić, ing. grad.

Digitally signed by IVO ĆAĆIĆ
Date: 2021.02.16 10:01:32 +01'00'

OSNOVICA VREDNOVANJA:	građevinsko zemljište:	2,45	€/m2
	gospodarske zgrade:	198,41	€/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENIH NEKRETNINA NA DAN		10-vlj-2021.	GOD.
		331.000,00	HRK
		43.782,13	€
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB	1 €=	7,560162	HRK

SADRŽAJ: str. 1.

Sadržaj,	str. 1.
1. Preslika imenovanja stalnog sudskog za procjenu nekretnina i ovlaštenja,	str. 2.
	str. 3.
	str. 4.
	str. 5.
2. Popis primjenjenih propisa, korištene stručne i znanstvene literature,	str. 6.
3. Zadatak i svrha procjene-vještačenja, snimka geoportala, geografska karta, površine, opis,	str. 7.
	str. 8.
	str. 9.
	str. 10.
	str. 11.
	str. 12.
4. Rezultati očevida sa priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine,	str. 13.
obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,	str. 14.
	str. 15.
	str. 16.
	str. 17.
	str. 18.
	str. 19.
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja	str. 20.
utječu na vrijednost,	str. 21.
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,	str. 22.
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,	str. 23.
8. Obrazloženje za odabir metode,	str. 24.
	str. 25.
9. Procjena vrijednosti nekretnine,	str. 26.
	str. 27.
10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,	str. 28.
	str. 29.
	str. 30.
	str. 31.
	str. 32.
	str. 33.
	str. 34.
	str. 35.
11. Zaključak,	str. 36.
12. Prilozi: 1. Preslika internetskog izvadka iz zemljišnih knjiga.	str. 37.
	str. 38.
2. Preslika dijela snimke s geoportala.	str. 39.
3. Preslika dijela prostornog plana.	str. 40.
4. Preslika skice izmjere.	str. 41.
5. Preslika zaključka od Općinskog suda.	str. 42.
	str. 43.
	str. 44.

21.10.20.23.

Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-269/2020 -4
Datum: 16. listopada 2020.

R J E Š E NJ E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva ing. građ. Ive Ćaćića iz Županje za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o je

I. imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina ing. građ. Ivi Ćaćić iz Županje, Mladena Ćatića 24, OIB: 80330311391, rođen 1. svibnja 1962., na vrijeme od 4 (četiri) godine,

II. mandat po ovome rješenju počinje teći 4. studenog 2020., odnosno nakon isteka mandata po rješenju 4-Su-428/16-od 4. studenog 2016. i rješenju 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019.

Obrazloženje

Ing. građ. Ivo Ćaćić iz Županje, obratio se dana 27. srpnja 2020. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-428/16 od 4. studenog 2016. i rješenjem 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-358/2019-3 od 25. rujna 2019., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-358/2019-6 od 1. listopada 2019., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-428/16-2 od 4. studenog 2016., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-193/2018-2 od 7. lipnja 2018., presliku rješenja ovoga suda 4-Su-193/2018-4 od 12. srpnja 2018., presliku domovnice, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti od 26.8.2015., presliku diplome, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, uvjerenje da se protiv Fulgor d.o.o. iz Županje u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti, presliku izvatka iz sudskog registra, presliku osobne iskaznice, presliku police osiguranja i popis vještačenja u zadnje četiri godine. Iz zahtjeva je vidljivo da je Ivo Ćaćić zaposlen kao direktor tvrtke Fulgor d.o.o. iz Županje. Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Ivo Ćaćić nije osuđivan.

Prema gore navedenom tvrđeno je da Ivo Ćaćić ispunjava uvjete za ponovno imenovanje

32000 Vukovar, Županijska 33 | 032 45 25 14 | http://www.zupsudvu.hr
PP 86 | 032 45 25 13 | nikola.besenski@zsvu.pravosudje.hr

Broj: 4-Su-269/2020-4

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVITI:
1. Ivo Ćaćić, Županja, Mladena Ćatića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave
5. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
030075562

OIB:
84803553202

TVRTKA/NAZIV:
1 FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenje u graditeljstvu

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:
1 FULGOR d.o.o.

SJEDIŠTE:
2 Županja, Matije Gupca 34

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:
1 70 - Poslovanje nekretninama
1 * - Gradnja, projektiranje i nadzor
1 * - Kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova
1 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - Mjerničko geodetske usluge
1 * - Usluge vještačenja u oblasti arhitekture, graditeljstva, projektiranja i nadzora
1 * - Izvođenje investicijskih radova
2 * - Izdavanje knjiga, periodičnih publikacija i ostale izdavačke djelatnosti
2 * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
2 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
2 * - Fotografske djelatnosti
2 * - Prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača

ČLANOVI/OSNIVAČI:

1 Ivo Ćaćić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Ćatića 12
1 - jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE/LIKVIDATORI:

1 Ivo Ćaćić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Ćatića 12
1 - direktor
1 - samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:
2 20.000,00 kuna

Republika Hrvatska — 16 — Trgovački sud u Osijeku
30 -07- 2010

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Pravni oblik:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, od 10.ožujka 2003.godine.
2 Izjavom o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., od 05.07.2010. godine vrši se promjena članka 2., vezano za promjenu poslovne adrese društva, promjena članka 6. vezano uz povećanje temeljnog kapitala društva i Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću FULGOR d.o.o. Županja od 05.07.2010. godine (pročišćeni tekst).

Promjene temeljnog kapitala:
2 Temeljni kapital društva povećava se sa iznosa od 18.000,00 kuna za iznos od 2.000,00 kuna, na iznos od 20.000,00 kuna uplatom u novcu.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-03/291-2	12.03.2003	Trgovački sud u Osijeku
0002	Tt-10/1127-2	12.07.2010	Trgovački sud u Osijeku

U Osijeku, 30. srpnja 2010. Ovlaštena osoba:

OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 3615/10 -2
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Osijek, 30-07-2010
UPRAVA SUDSKOG REGISTRA

Elaborat je izrađen u skladu sa važećom pozitivnim zakonskom regulativom koja regulira područje utvrđenja vrijednosti nekretina tj. izračuna iste:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13),

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) - u daljnjem tekstu Zakon,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN br. 59/10),
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12),
Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske,
Pokazatelji troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata,
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10,14/11, 55/12),
Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17)
HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN br. 48/14., 150/14., 133/15., 22/16., 49/16., 87/16., 17/17.),
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015, 122/2015),
Indeks cijena stambenih nekretnina - ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
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)
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),
Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko-srijemske županije (http://www.zpuvsz.hr)
Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području Vukovarsko-srijemske županije (http://www.vusz.hr), prema prostornom planu uređenja općine Gunja (Službeni vjesnik Općine Gunja br. 2/06, 1/12, 7/19), predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja.

Korištena je sljedeća stručna i znanstvena literatura:
Mr.sc.oec. Uhlir Ž., dipl.ing.građ. i Majčica B., mag. zemljišnog menadžmenta, 2016. godina, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, r.b. izdanja:000943213, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, Berislavićeva 1, www.dgiz.hr, Zagreb, str. 83-147,

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda in situ, njegovog snimanja i mjerenja, dan je vještački nalaz i mišljenje.

NEKRETNINA:	GOSPODARSKE ZGRADE (P), S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM;
PREDMET:	J 16 Ovr-6/2021-6, OVRSNA PRAVNA STVAR OVRHOVODITELJA CROATIA BANKA D.D., PROTIV OVRŠENIKA AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O.
LOKACIJA:	GUNJA, VLADIMIRA NAZORA 153,
K. Č. BR:	1111/1;
Z. K. UL. BROJ:	2743;
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U VINKOVCIMA, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI, VELIKI KRAJ 48,

DAN VREDNOVANJA: 10-vlj-2021. godine.
DAN KAKVOĆE: 10-vlj-2021. godine.

Građevinsko vještačenje je izvršeno na temelju zaključka broj: J16 Ovr.- 6/2021-6, Općinskog suda u Vinkovcima, stalna služba u Županji, od 02. veljače 2021. godine, donešenog od strane višeg sudskog savjetnika- specijalista Tomislav Juzbašić, u ovršnoj pravnoj stvari ovrhovoditelja Croatia Banke d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9,OB: 32247795989 protiv ovršenika Agrotehnološki biro d.o.o. za usluge u projektiranju, Vinkovci, Ivana Gundulića 2,OIB:85206690171, te učinjenog očevida u Gunji, Vladimira Nazora 153, na nekretnini iz z.k. uloška broj 2743, k.o. Gunja, na k.č. br. 1111/1 Zgrada, dvorište i pašnjak sa 2250m2, koja je vlasništvo ovršenika, radi isplate.

U ovom elaboratu je bilo potrebno provesti dokazni postupak radi davanja nalaza i mišljenja na okolnost utvrđenja vrijednosti nekretnine ovršenika.

Tijekom očevida učinjenog 10. veljače 20201. godine,u Gunji, Vladimira Nazora 153, nije bio nazočan ovrhovoditel,j a niti ovršenik, sve potrebne informacije o predmetnoj nekretnini je dao bivši vlasnik Marko Dominković, iz Gunje, Vladimira Nazora 153.

Predmet ovog elaborata su gospodarske zgrade koje se sastoje od devet pojedinačnih gospodarski zgrada, unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji, a koje se sastoji od k.č. br. 1111/1 Zgrada,dvorište i pašnjak, površine 2.250 m2, koja je upisana u z.k. uložak br. 2743, k.o. Gunja, u Gunji, ulica Vladimira Nazora 153, , samovlasnika AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O., OIB: 85206690171, IVANA GUNDULIĆA 2, 32100 , Vinkovci (1/1 dijela).

OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Zgrada,dvorište i pašnjak.

LEGALNI STATUS
Nekretnine su u naravi dijelomično urisane u katastarskom operatu, i upisane u zemljišne knjige.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
Nekretnine - zemljišta se nalaze u Gunji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Predmetne građevinske čestice su smještene u južnom dijelu Općine Gunja,udaljeno je od centra naslja cca 1500 m1.

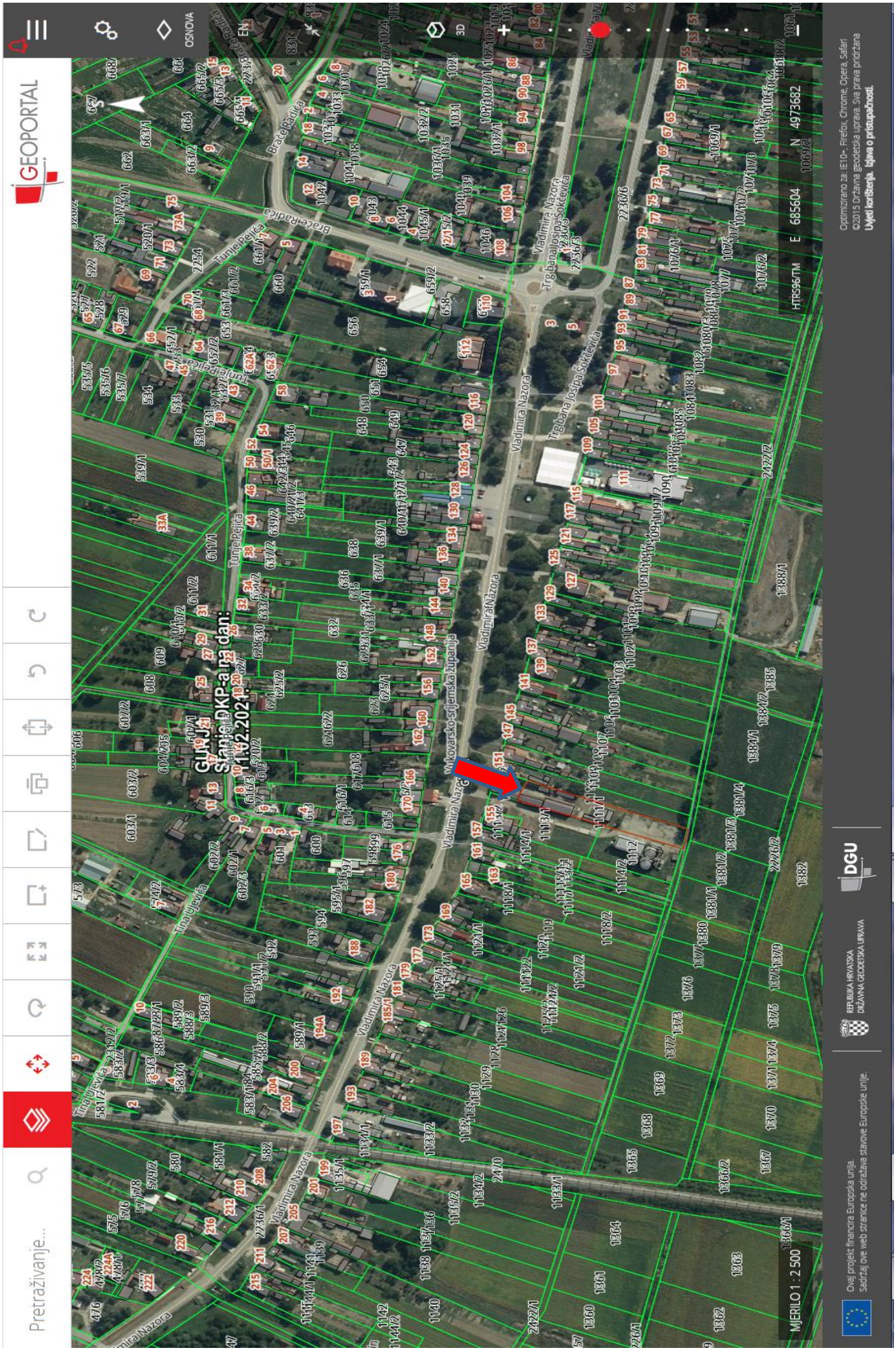
Nekretnini je moguće pristupiti preko javne prometne površine (Ulica Vladmira Nazora)

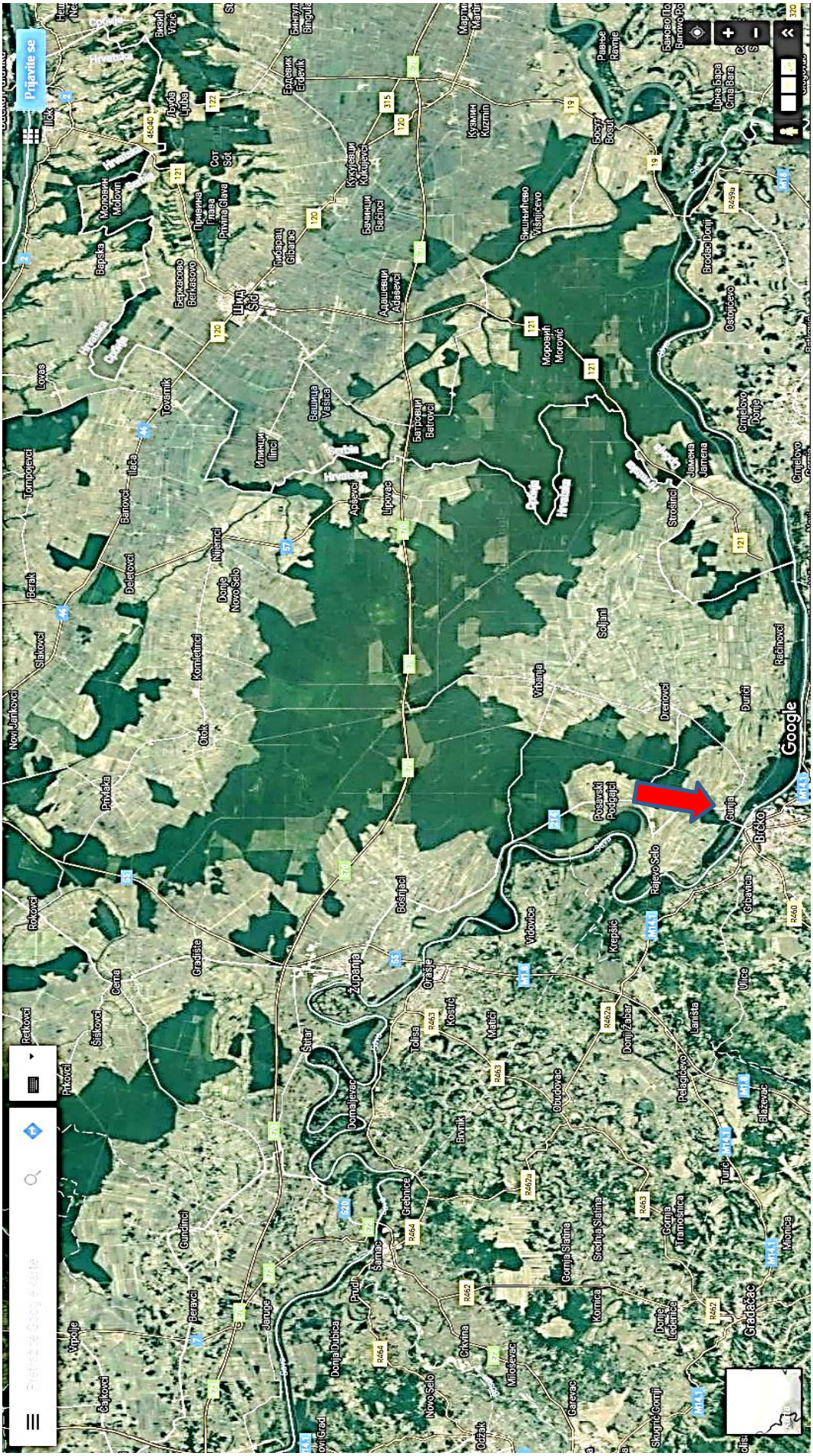
Orijentacija građevinske čestica je uglavnom sjever-jug.

Svrha izrade elaborata procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda in situ, njegovog snimanja i mjerenja, dan je ovaj vještački nalaz i mišljenje.

SVRHA IZRADE ELABORATA PROCJENE JE OVRŠENJE NEKRETNINE.


GEOPORTAL
Pretraživanje...
OSNOVA
3D
Stanje DKP-a na dan: 11.02.2021.
Vladimira Nazora
Braće Radića
Tunje Pejića
Trg bana Josipa Šokčevića
Mikovarsko-srijemska županija
HTRS96/TM
E 685604
N 4973682
MJERILO 1 : 2 500
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
DGU
Optimizirano za: IE10+, Firefox, Chrome, Opera, Safari
©2015 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana
Uvjet korištenja. Izjava o pristupačnosti.
Ovaj projekt financira Europska unija.
Sadržaj ove web stranice ne odražava stavove Europske unije.


Prijavite se
Google
Brčko
Posavski Podgajci
Bukinje
Rajevo Selo
Orašje
Donji Žabar
Gradačac
Donja Slatina
Srednja Slatina
Gornja Slatina
Donja Dubica
Gornja Dubica
Novo Selo
Odžak
Vidovice
Krepšić
Pelagićevo
Bijeljani
Domaljevac
Bukvik
Grebnice
Šamac
Pudin Dvor
Jelah
Vukosavci
Gundulići
Vrhovine
Obudovac
Turić
Blaževac
Mionica
Tramošnica
Ivanjska
Ulice
Ključić
Ravne
Bosut
Kuzmin
Vukosavci
Vinjicina
Vršani
Vršani
Ivanovci
Ivanovci
Ivanovci

2.1.0. zemljište k.č. br. 1111/1

Zemljište na kojem se nalaze predmetne gospodarske građevina nalaze se u naselju Gunja, (II zona), udaljeno je od centra naslja cca 1500 m1.
Okolni teren je ravan, pristup sa javne prometne površine je omogućen asfaltnom ulicom.
U tržišnu cijenu jedinične mjere (m2) zemljišta uračunati su troškovi pripreme zemljišta i ostali troškovi komunalnog pripremanja zemljišta do postojećeg stupnja.
Opremljenost parcele komunalnim priključcima je dobra, a sastoji se iz slijedećih komunalnih građevina: asfaltna ulica, pješačka staza, nisko naponska električna mreža, javna rasvjeta, plinska mreža, vodovodna i telefonska mreža.

Površina predmetnog zemljišta je: 2.250 m2

2.1.1. gospodarske građevine na k.č. br. 1111/1

U produžetku stambene građevine koja nije predmet ovog elaborata izgrađena je višenamjenska gospodarska građevina čiji dio prelazi na susjednu k.č. br. 1113/1 i koja sa susjednom garažom na k.č. 1111/1 čini jednu cjelinu, građevine su izgrađene na temeljima od betona, nosivim stijenama od NF opeke d=25 cm, sa drvenom stropnom konstrukcijom (osim jednog dijela koji nema stropne kostrukcije i dvostrešnom krovnom konstrukcijom, pokrov od utorenog crijepa, ožbukanim pročeljima, ima potrebnu limariju, prema izjavi nazočnog građevina je izgrađena prije cca 46 godina, urisana je u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu,
Iza višenamjenske gospodarske građevine izgrađena staja sa sjenikom, na temeljima od betona, nosivim stijenama od betonskog bloka, sa dvostrešnom krovnom konstrukcijom, pokrovom od utorenog crijepa, ima ožbukana prednja pročelja, nema potrebnu limariju, prema izjavi nazočnih građevina je izgrađena prije cca 48 godina, uz istu je izgrađen tor - plato za odlaganje stajnjaka, građevina je urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu.
Iza staje je izgrađen svinjac sa oborima (širine 3,00+3,00 m1), izgrađen je na temeljima od betona, nosivim stijenama od NF opeke d=15 cm, bez stropne konstrukcije, sa dvostrešnom asimetričnom krovnom konstrukcijom, pokrov od biber crijepa, nema potrebnu limariju, prema izjavi nazočnog građevina je izgrađena prije cca 56 godina građevina, nema završno obrađena pročelja, nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za isti.
Uz svinjac je izgrađena višenamjenska gospodarska građevina (garaža za poljoprivredne strojeve i sl.), na temeljima od betona, nosivim AB stupovima i stijenama od NF i blok opeke, bez stropne konstrukcije, sa dvostrešnom krovnom konstrukcijom, pokrov od salonit ploča, neožbukanih pročelja, nema potrebnu limariju, prema izjavi nazočniog građevina je izgrađena prije cca 41 godinu, građevina je djelimično urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu.
Nasuprot staje sa sjenikom izgrađen je trenč silos, na temeljima od betona, nosivim stijenama od blok opeke i betonskog bloka d=25 cm1 i armiranog betona, prema izjavi nazočnog građevina je izgrađena prije cca 48 godina, građevina nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu.
Ispred trenč silosa gledano ka ulici izgrađen je kružni silos za zrnate proizvode, na temeljima od betona, nosivim stijenama od betonskog bloka d=15 cm1 i armiranog betona, sa dvostrešnom drvenom konstrukcijom i pokrovom od utorenog crijepa, prema izjavi nazočnog građevina je izgrađena prije cca 48 godina, građevina nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu.
Ispred silosa je izgrađena garaža za poljoprivredne strojeve i sl., na temeljima od betona, nosivim AB stupovima, bez stropne konstrukcije, sa dvostrešnom krovnom konstrukcijom, pokrov od utorenog crijepa, nema potrebnu limariju, prema izjavi nazočniog građevina je izgrađena prije cca 51 godinu, građevina nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu,
Ispred gore navedene građevine izgrađen je prema izjavi nazočnog prije cca 76 godina ambar u tradicionalnom stilu, od drveta na temeljima od opeke, sa dvostrešnim drvenim krovištem i pokrovom od biber crijepa, građevina nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu,
Zadnja u nizu je izgrađena višenamjenska gospodarska građevina sa drvenim sjenikom (garaže za poljoprivredne strojeve, spremišta i sl.), na temeljima od betona, nosivim AB stupovima i stijenama od NF opeke, bez stropne konstrukcije, sa dvostrešnom krovnom konstrukcijom, pokrov od biber crijepa, ožbukanih pročelja, nema potrebnu limariju, prema izjavi nazočniog građevina je izgrađena prije cca 46 godina, građevina nije urisana u katastarskom planu, nije predočena građevna dozvola za istu.

2.2.0. zemljište k.č. br. 1111/1;

r.br.	k. č. br.	z.k.ul.	ozn. zemlj:	klasa:	čhv	m2
1	1111/1;	2743;	Zgrada, dvorište i pašnjak,			2.250
UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA JE:						2.250

2.2.1. gospodarske građevine na k.č. br. 1111/1;

r.br.	vrsta prosto.	širina	dužina	koeficient	broj	m2	ukupno
1	višenamjensk	7,13	15,15	1,00	1,00	108,02	124,66
		5,12	3,25	1,00	1,00	16,64	
2	staja sa sjeni	9,50	22,00	1,00	1,00	209,00	254,60
		9,50	4,80	1,00	1,00	45,60	
3	svinjac sa ob	3,00	14,20	1,00	1,00	42,60	85,20
		3,00	14,20	1,00	1,00	42,60	
4	višenamjensk	9,50	14,20	1,00	1,00	134,90	134,90
5	trenč silos,	4,00	12,00	1,00	1,00	48,00	48,00
6	kružni silos,	1,60	1,60	1,00	1,00	8,04	8,04
7	garaža	4,70	4,80	1,00	1,00	22,56	22,56
8	ambar	4,40	7,10	1,00	1,00	31,24	31,24
9	višenamjensk	4,40	7,10	1,00	1,00	31,24	31,24
UKUPNO GRAĐEVINSKA POVRŠINA RAZVIJENA (PGR):						740,44	740,44

2.2.2. gospodarske građevine na k.č. br. 1111/1;

r.br.	vrsta prosto.	širina	dužina	koeficient	koeficient	m2	ukupno
1	višenamjensk	7,13	15,15	108,02	0,85	91,82	105,96
		5,12	3,25	16,64	0,85	14,14	
2	staja sa sjeni	9,50	22,00	209,00	0,85	177,65	216,41
		9,50	4,80	45,60	0,85	38,76	
3	svinjac sa ob	3,00	14,20	42,60	0,85	36,21	72,42
		3,00	14,20	42,60	0,85	36,21	
4	višenamjensk	9,50	14,20	134,90	0,85	114,67	114,67
5	trenč silos,	4,00	12,00	48,00	0,85	40,80	40,80
6	kružni silos,	1,60	1,60	8,04	0,85	6,83	6,83
7	garaža	4,70	4,80	22,56	0,85	19,18	19,18
8	ambar	4,40	7,10	31,24	0,85	26,55	26,55
9	višenamjensk	4,40	7,10	31,24	0,85	26,55	26,55
UKUPNO KORISNA POVRŠINA NETO (KPN):						629,37	629,37

Očevidom na terenu utvrđeno da su predmetne gospodarske građevina nalaze se u naselju Gunja, (II zona), udaljeno je od centra naslja cca 1500 m1.

Predmet ovog elaborata su gospodarske zgrade koje se sastoje od devet pojedinačnih gospodarski zgrada, unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji, a koje se sastoji od k.č. br. 1111/1 Zgrada,dvorište i pašnjak, površine 2.250 m2, koja je upisana u z.k. uložak br. 2743, k.o. Gunja, u Gunji, ulica Vladimira Nazora 153, , samovlasnika AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O., OIB: 85206690171, IVANA GUNDULIĆA 2, 32100 , Vinkovci (1/1 dijela).

Prema prostornom planu uređenja općine Gunja (Službeni vjesnik Općine Gunja br. 2/06, 1/12, 7/19), predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja.

Nekretnini je moguće pristupiti preko javne prometne površine (Ulica Vladimira Nazora).

Orijentacija građevinske čestica je uglavnom sjever-jug.

Građevinsko vještačenje je izvršeno na temelju zaključka broj: J16 Ovr.- 6/2021-6, Općinskog suda u Vinkovcima, stalna služba u Županji, od 02. veljače 2021. godine, donešenog od strane višeg sudskog savjetnika- specijalista Tomislav Juzbašić, u ovršnoj pravnoj stvari ovrhovoditelja Croatia Banke d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9,OB: 32247795989 protiv ovršenika Agrotehnološki biro d.o.o. za usluge u projektiranju, Vinkovci, Ivana Gundulića 2,OIB:85206690171, te učinjenog očevida u Gunji, Vladimira Nazora 153, na nekretnini iz z.k. uloška broj 2743, k.o. Gunja, na k.č. br. 1111/1 Zgrada, dvorište i pašnjak sa 2250m2, koja je vlasništvo ovršenika, radi isplate.






















ZU 881-BB







Utvrđena su sljedeća obilježja predmetne nekretnine:

VRSTA NEKRETNINE: gospodarske zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem

TRENUTNI STATUS NEKRETNINE: gospodarske zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem

NAMJENA: Prema prostornom planu uređenja općine Gunja (Službeni vjesnik Općine Gunja br. 2/06, 1/12, 7/19), predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) je određen prostorno-planskom dokumentacijom.

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: I. kategorija
1. kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

OPIS NEKRETNINE:Predmet ovog elaborata su gospodarske zgrade koje se sastoje od devet pojedinačnih gospodarski zgrada, unutar bloka u kojem postoje slični sadržaji, a koje se sastoji od k.č. br. 1111/1 Zgrada,dvorište i pašnjak, površine 2.250 m2, koja je upisana u z.k. uložak br. 2743, k.o. Gunja, u Gunji, ulica Vladimira Nazora 153, , samovlasnika AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O., OIB: 85206690171, IVANA GUNDULIĆA 2, 32100 , Vinkovci (1/1 dijela).

Građevinsko vještačenje je izvršeno na temelju zaključka broj: J16 Ovr. - 6/2021-6, Općinskog suda u Vinkovcima, stalna služba u Županji, od 02. veljače 2021. godine, donešenog od strane višeg sudskog savjetnika- specijalista Tomislav Juzbašić, u ovršnoj pravnoj stvari ovrhovoditelja Croatia Banke d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9,OB: 32247795989 protiv ovršenika Agrotehnološki biro d.o.o. za usluge u projektiranju, Vinkovci, Ivana Gundulića 2,OIB:85206690171, te učinjenog očevida u Gunji, Vladimira Nazora 153, na nekretnini iz z.k. uloška broj 2743, k.o. Gunja, na k.č. br. 1111/1 Zgrada, dvorište i pašnjak sa 2250m2, koja je vlasništvo ovršenika, radi isplate.

U ovom elaboratu je bilo potrebno provesti dokazni postupak radi davanja nalaza i mišljenja na okolnost utvrđenja vrijednosti nekretnine ovršenika.

Tijekom očevida učinjenog 10. veljače 20201. godine,u Gunji, Vladimira Nazora 153, nije bio nazočan ovrhovoditel,j a niti ovršenik, sve potrebne informacije o predmetnoj nekretnini je dao bivši vlasnik Marko Dominković, iz Gunje, Vladimira Nazora 153.

IZGRAĐENOST: Čestica je izgrađena.

INFRASTRUKTURA: U neposrednoj blizini predmetnog zemljišta je: NN elektro mreža, javni vodovod i kanalizacija,plinska mreža, telekomunikacijska mreža i javna cesta i sl..

BUKA I ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Država: Republika Hrvatska
Površina: 56.542 km^2
Oblik vladanja:Republika
Populacija: 4 280 000 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 780.000
Jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: 3,4 %
Inflacija:0,90 %
Stopa nezaposlenosti:10,80 %
Valuta: Kuna (100 Lipa)
Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.
Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.
Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2019. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 201 6.
Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je medu najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.
Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 2018. iznosila je 6.262,00 kuna.
Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2019.u odnosu na prosinac 2018. u prosjeku su manje za 0,1%, odnosu na siječanj 2018 u prosjeku su više za 0,2%.
Županija: Vukovarsko - srijemska.
Općina / Grad: Gunja.
Naselje: Gunja
Površina: 31,01 km2
Naselja u sastavu općine:nema
Broj stanovnika (Lug): 3.732
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.
Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajvišezbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.
Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina. Rast indeksa za Ostala područja je još negativan. Ponuda nekretnina u gradu Županji i okolici, svedena je uglavnom na obiteljske kuće, stanove i sl.
Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.
Generalno gledano potražnja za nekretninama u Gradu Vukovaru i naseljima u okolici je slaba (pogotovo poslije poplave u svibnju 2014. godine), tražene, a pogotovo postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina, dakle tržište se nije oporavilo, još uvijek je daleko vise izražena potražnja za poljoprivrednim, a ne za građevinskim.
STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVOD U ZA STATISTIKU
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 2,25%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.
Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 13,851%, za Jadran u prosjeku za 6,54% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 0,31%.
Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju. Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine.
Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježit će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.
Očekujemo opet smanjen broj transakcija na tržištu.
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.
BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Obzirom da je na području općine Gunja pronađen dovoljan broj evidentiranih kupoprodaja građevinskog zemljišta u prethodne 4 godine, odabrane su transakcije sa sličnim obilježjima, prema članku 57. st.6. ZPVN-a, podaci o poredbenim nekretninama traženi su na usporedivim područjima. U zadnje 4 godine izabreno je 6nekretnina koje sa svojom cijenom odgovaraju ovome elaboratu, te će predmetna nekretnina tj. zemljište biti procijenjeno poredbenom metodom, a gospodarske zgrada će biti procijenjene troškovnom metodom.

Kupoprodajne cijene zemljišta korištene u poredbenoj metodi preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) s navedenim ID nekretnine.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih zemljišta koje sa procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Nakon „grubog čišćenje poredbenih nekretnina" za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnie koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene, .

Iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izbačene su one nekretninekoje značajno odstupaju od većine iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena, one nekretnine čija površina značajno odstupa od procjenjivane nekretnine i kupoprodajnih cijena onih nekretnina za koje nema podatka o površini.

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVO ĆAĆIĆ (80330311391)

ID Izvatka: 24058

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, NUEMCI	, NUEMCI	, NUEMCI	, OTOK	, GUNJA	, GUNJA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				634/13	552	763
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				OTOK	GUNJA	GUNJA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	41713	41713	41713	4000	5469	4878
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		41713	41713	41713	4000	5469	4878
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	1584/16	1584/15	1584/17	634/13	552	763
11	K.O.	KATASTAR	NUEMCI	NUEMCI	NUEMCI	OTOK	GUNJA	GUNJA
12	NAMJENA		K	K	K	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		13,92	13,92	13,92	19,00	3,10	3,07
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		1,84	1,84	1,84	2,56	0,42	0,41
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE			
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		21.05.2020	21.05.2020	21.05.2020	09.05.2019	12.12.2019	06.12.2019
19	CJENOVNI BLOK		NUEMCI - GOSPODARSKO	NUEMCI - GOSPODARSKO	NUEMCI - GOSPODARSKO	OTOK - GOSPODARSKO 2	GUNJA - GRAĐEVINSKO	GUNJA - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		, GUNJA	, BABINA GREDA	, BABINA GREDA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2091		
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GUNJA		
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	13171	18272	9657
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		13171	18272	9657
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č	KATASTAR	2091	4493	4495
11	K.O.	KATASTAR	GUNJA	BABINA GREDA	BABINA GREDA
12	NAMJENA		I	I	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		2,81	18,69	18,69
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,38	2,50	2,50
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV				NE
	UKLJUČEN PDV				NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.10.2019	05.03.2020	05.03.2020
19	CJENOVNI BLOK		GUNJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	BABINA GREDA - GOSPODARSKO	BABINA GREDA - GOSPODARSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.
Poredbena metoda:
Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se
vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja
procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.
Prihodovna metoda:
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
Troškova metoda:
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.
ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
Odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine, zemljište biti procijenjeno poredbenom metodom, a gospodarske zgrada će biti procijenjene troškovnom metodom.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.
Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.
Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.
Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m2).
Budućih da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.
S obzirom na različite opise istih namjena u prostorno planskoj dokumentaciji, kao i uvriježeno maloj iskoristivosti za gradnju pri takvoj namjeni zemljišta, za potrebe ove procjene koristit će se pretpostavka o istoj mogućoj iskoristivosti kod dvojbenih podataka poredbenih nekretnina.
Tereta ima!

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

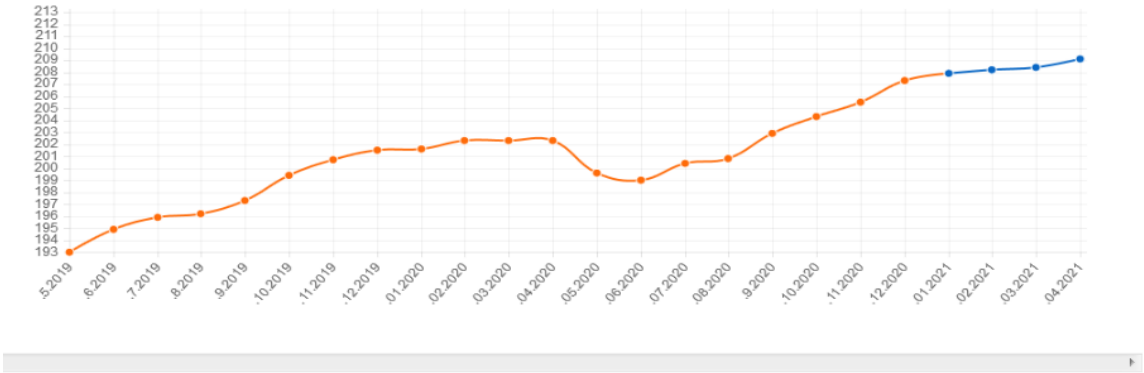
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike, pristup 11. veljače 2021.

BN Index

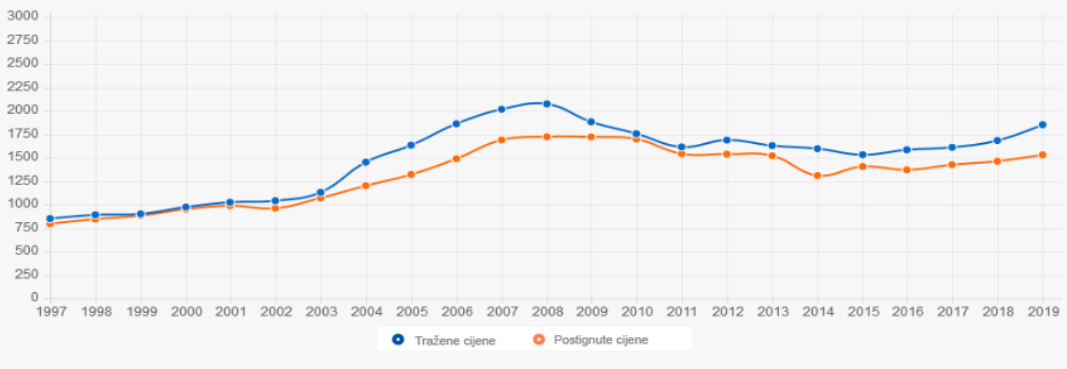
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 01/2021	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
207,9	-0,30%	3,12%	0,00%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb,23. rujna 2020. (https://www.dzs.hr) datum pristupa: 11. veljače 2021.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE				
Datum vrednovanja	Površina (m2)	Koeficijent iskorištenosti (kis)	Namjena zemljišta	Kategorija zemljišta
10-vlj-21	2250	-	građevinsko	I. Kategorija

PO REDBENE NEKRETNINE								
Poredba	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Površina	K oeficijent iskorištenosti (k_{is})	Namjena zemljišta	Kupoprodajna cijena (kn)	Cijena (kn /m^2)
1	1584/16	NIJEMCI	21.5.2020	41.713,00	1,00	građevinsko	-	13,92
2	1584/15	NIJEMCI	21.5.2020	41.713,00	1,00	građevinsko	-	13,92
3	1584/17	NIJEMCI	21.5.2020	41.713,00	1,00	građevinsko	-	13,92
4	634/13	OTOK	9.5.2020	4.000,00	1,00	građevinsko	-	19,00
5	4493	BABINA GR.	5.3.2020	18.272,00	1,00	građevinsko	-	18,69
6	4495	BABINA GR.	5.3.2020	9.657,00	1,00	građevinsko	-	18,69

A) MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Poredba	k.č.br.	katastarska općina	Datum transakcije	Cijena (kn/m^2)	*Indeks cijena stamb. nekret. na dan	*Indeks cijena stamb. Nekret. na dan vred. (B)	Kor. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjed. cijena (kn/m^2)
1	1584/16	NIJEMCI	21.5.2020	13,92 kn	115,9	113,35	1,022	14,23 kn
2	1584/15	NIJEMCI	21.5.2020	13,92 kn	115,9		1,022	14,23 kn
3	1584/17	NIJEMCI	21.5.2020	13,92 kn	115,9		1,022	14,23 kn
4	634/13	OTOK	9.5.2020	19,00 kn	115,9		1,022	19,43 kn
5	4493	BABINA GR.	5.3.2020	18,69 kn	109,31		0,964	18,02 kn
6	4495	BABINA GR.	5.3.2020	18,69 kn	109,31		0,964	18,02 kn

B) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI
Sukladno stavku 2. i 3. članka 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)
Kako nedostaje dovoljan broj kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja, a kako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika.

Kategorije zemlj.	Udjel vrijed. u post.
I	100*
II	50- 80%
III	25- 60%

Poredba	k.č.br.	katastarska općina	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog			UTJECAJ PRAVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti
			Kategorija zemlj. ovisno o spremn. za	Udio vrijednosti u postotcima	Koeficijent preračunavnja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti	
	PREDMET PROCJENE		I. Kategorija	100,00%			1	
1	1584/16	NIJEMCI	I.	100,00%	1	1	1	14,23 kn
2	1584/15	NIJEMCI	I.	100,00%	1	1	1	14,23 kn
3	1584/17	NIJEMCI	I.	100,00%	1	1	1	14,23 kn
4	634/13	OTOK	I.	100,00%	1	1	1	19,43 kn
5	4493	BABINA GR.	I.	100,00%	1	1	1	18,02 kn
6	4495	BABINA GR.	I.	100,00%	1	1	1	18,02 kn

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						Izjednačena cijena zbog A) i B) i	
Poredba	k.č.br.	kat. općina	Izjednačena cijena zbog A) i B) (kn/m^2)		Koeficijent preračunavnja	mjere zemljišta (kn/m^2)	Konačno izjednačena cijena (kn/m^2)
	PREDMET PROCJENE			-			
1	1584/16	NIJEMCI	14,23 kn	-	1	14,23	14,23
2	1584/15	NIJEMCI	14,23 kn	-	1	14,23	14,23
3	1584/17	NIJEMCI	14,23 kn	-	1	14,23	14,23
4	634/13	OTOK	19,43 kn		1	19,43	19,43
5	4493	BABINA GR.	18,02 kn	-	1	18,02	18,02
6	4495	BABINA GR.	18,02 kn	-	1	18,02	18,02
							16,36

STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI							
Redni broj poredbe	Konačna izjednačena cijena (kn/m2)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat apsolutnog odstupanja	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka < ±30%
1	14,23	2,13	-13,01%	-2,13	4,53	NEZADOVOLJAVA!	NEZADOVOLJAVA !
2	14,23	2,13	-13,01%	-2,13	4,53	NEZADOVOLJAVA!	NEZADOVOLJAVA
3	14,23	2,13	-13,01%	-2,13	4,53	NEZADOVOLJAVA!	NEZADOVOLJAVA
4	19,43	-3,07	18,73%	3,07	9,39	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
5	18,02	-1,66	10,15%	1,66	2,76	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
6	18,02	-1,66	10,15%	1,66	2,76	ZADOVOLJAVA !	ZADOVOLJAVA !
Sred. vrijed. 3 nekretnine koje zadovoljavaju uvjete (kn/m^2)							18,49

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih

usporedivih kupoprodajnih cijena.
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća ad ±30% ad prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja ili uz provjeru u granicama odstupanja od dvostruke standardne devijacije.

Prema prostornom planu uređenja općine Gunja (Službeni vjesnik Općine Gunja br. 2/06, 1/12, 7/19), predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č. BR. 2558/2				
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	m2	KAT.ZEM. I	TRŽ. VRIJED.	
Prosječna vrijednost:	2.250,00	1,00	18,49	HRK/m2
Prosječna vrijednost:	2.250,00	1,00	2,45	€/m2
Vrijednost nekretnine:	41.606,36	1,00	41.606,36	HRK
Vrijednost nekretnine	5.503,37	1,00	5.503,37	€

Kako ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti prilagodbe. Za potrebe ove procjene koristit će se procjenitelju poznat tržišni pokazatelj.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području općine Gunja, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od 1,0.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv) GOSPODARSKE ZGRADE:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odredit će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:
1. Vrijednost tržišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)
4. Vrijednost priključka (P)
5. Sadašnja vrijednost građevine (Svg)Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrjebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrjebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C |
1.	Poslovne gra	m^3	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske ku	m^3	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale staml	m^3	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene g	m^3	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti druš	m^3	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne g	m^3	3,00 kn	1,80 kn	0,60 kn
6.	Prometne gr	m^2	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovoc	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kar	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene po	m^2	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: GOSPODARSKIH ZGRADA - TROŠKOVNA METODA		
Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:		
Brutto korisna površina (BKP)	m2	740,44 m2
Obujam građevine (OG)		
Jedinične cijene građenja za 1m² ekvivalentnog objekta(JC)-50% od cijene stamb. zgrade		1.500,00 HRK/m2
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH		
Izračun vrijednosti priključaka:		
jedinična cijena priključka		
		Priključci (P)
		0,00 HRK
UKUPNO:		0,00 HRK

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade		Poslovne zgrade	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda
Troškovi					
Konstrukcija					
građevna jama		1.4%	3,0%	1,4%	4,0%
temeljenje		8,5%	8,4%	7,2%	4.8%
vanjski zidovi		25,4%	33,6%	27,2%	23,6%
unutarnji zidovi		14,3%	11,9%	13,9%	15,1%
stropovi		12,8%	15,8%	15,4%	17,7%
krovovi		9,6%	10,7%	11,4%	8,4%
građevinske ugradnje		0,7%	-	1,0%	1,2%
ostale grad. konstr.		3,6%	2,4%	2.7%	4,8%
ukupno konstr.		76,3%	85,9%	80,1%	79,3%
Instalacije					
odvodnja, voda, plin		3,6%	4,9%	7,3%	7,6%
grijanje		5.7%	5,9%	5,0%	5.2%
obrada zraka		2.1%	0.0%	2,6%	0,5%
jaka struja		7,5%	2,8%	4,1%	4,4%
telekom i informatika		3,0%	0,5%	0,9%	0,4%
transportni uređaji		0.7%	-	-	2,6%
postrojenja zar˙ l/nri£tania		0,4%	-	-	-
autom atika zgrade		0,7%	-	-	-
ostale instalacije		0,0%	-	-	-
ukupno instalacije		23,7%	14,1%	19,9%	20,7%
Sveukupno		100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje *1* m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	604	403	416	430
	sred.	779	436	463	504
	do	1.088	463	510	624
1 Eur= 7,45 2					
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	3.000	3.100	3.200
	sred..	5.800	3.250	3.450	3.750
	do	8.100	3.450	3.800	4.650
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez	(€)		403		
	(Kn)		3.000		

Umanjenje vrijednos		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksfoilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

GOSPODARSKA ZGRADA 1	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	105,96	x	198,41	21.023,47	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1975	god.
Starost zgrade (G):				46	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				80	god.
Preostali vijek korištenja:				34	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				57,50	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	42,50%		80	34	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				46	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				58	%
Korisna površina:				105,96	m2
Preostala vrijednost:				8.934,98	€
ili:				84,32	€/m2
ili ukupno HRK:				67.549,87	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 2	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	216,41	x	198,41	42.937,57	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1973	god.
Starost zgrade (G):				48	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				80	god.
Preostali vijek korištenja:				32	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				60,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	40,00%		80	32	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				48	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				60	%
Korisna površina:				216,41	m2
Preostala vrijednost:				17.175,03	€
ili:				79,36	€/m2
ili ukupno HRK:				129.846,00	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 3	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	72,42	x	198,41	14.368,74	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1965	god.
Starost zgrade (G):				56	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				4	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				93,33	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	6,67%		60	4	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				56	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				93	%
Korisna površina:				72,42	m2
Preostala vrijednost:				957,92	€
ili:				13,23	€/m2
ili ukupno HRK:				7.242,00	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 4	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	114,67	x	198,41	22.750,50	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1980	god.
Starost zgrade (G):				41	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				19	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				68,33	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	31,67%		60	19	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				41	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				68	%
Korisna površina:				114,67	m2
Preostala vrijednost:				7.204,33	€
ili:				62,83	€/m2
ili ukupno HRK:				54.465,88	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 5	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	40,80	x	198,41	8.095,06	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1973	god.
Starost zgrade (G):				48	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				12	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				80,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,00%		60	12	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				48	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				80	%
Korisna površina:				40,80	m2
Preostala vrijednost:				1.619,01	€
ili:				39,68	€/m2
ili ukupno HRK:				12.240,00	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 6	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	6,83	x	198,41	1.355,92	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1973	god.
Starost zgrade (G):				48	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				12	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				80,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,00%		60	12	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				48	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				80	%
Korisna površina:				6,83	m2
Preostala vrijednost:				271,18	€
ili:				39,68	€/m2
ili ukupno HRK:				2.050,20	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 7	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	19,18	x	198,41	3.804,68	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1970	god.
Starost zgrade (G):				51	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				9	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				85,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	15,00%		60	9	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				51	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				85	%
Korisna površina:				19,18	m2
Preostala vrijednost:				570,70	€
ili:				29,76	€/m2
ili ukupno HRK:				4.314,60	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 8	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	26,55	x	198,41	5.268,54	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1945	god.
Starost zgrade (G):				76	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				80	god.
Preostali vijek korištenja:				4	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				95,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	5,00%		80	4	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				76	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				95	%
Korisna površina:				26,55	m2
Preostala vrijednost:				263,43	€
ili:				9,92	€/m2
ili ukupno HRK:				1.991,55	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

GOSPODARSKA ZGRADA 9	198,41	x	1,00	198,41	€/m2
Sadašnja građevinska vrijednos	26,55	x	198,41	5.268,54	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:					
Godina procjene:				2021	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):				1975	god.
Starost zgrade (G):				46	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):				60	god.
Preostali vijek korištenja:				14	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				3,50	
Relativna starost (G/OVK)=				76,67	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	23,33%		60	14	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				46	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				77	%
Korisna površina:				26,55	m2
Preostala vrijednost:				1.229,33	€
ili:				46,30	€/m2
ili ukupno HRK:				9.293,90	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

REKAPITULACIJA I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
R.BR.:	NEKRETNINA	IZNOS	TF	TRŽ. VRIJED.	
1					
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	41.606,36	1,00	41.606,36	HRK
		5.503,37	1,00	5.503,37	€
2					
	GOSPODARSKA ZGRADA 1	67.549,87	1,00	67.549,87	HRK
		8.934,98	1,00	8.934,98	€
3					
	GOSPODARSKA ZGRADA 2	129.846,00	1,00	129.846,00	HRK
		17.175,03	1,00	17.175,03	€
4					
	GOSPODARSKA ZGRADA 3	7.242,00	1,00	7.242,00	HRK
		957,92	1,00	957,92	€
5					
	GOSPODARSKA ZGRADA 4	54.465,88	1,00	54.465,88	HRK
		7.204,33	1,00	7.204,33	€
6					
	GOSPODARSKA ZGRADA 5	12.240,00	1,00	12.240,00	HRK
		1.619,01	1,00	1.619,01	€
7					
	GOSPODARSKA ZGRADA 6	2.050,20	1,00	2.050,20	HRK
		271,18	1,00	271,18	€
8					
	GOSPODARSKA ZGRADA 7	4.314,60	1,00	4.314,60	HRK
		570,70	1,00	570,70	€
9					
	GOSPODARSKA ZGRADA 8	1.991,55	1,00	1.991,55	HRK
		263,43	1,00	263,43	€
10					
	GOSPODARSKA ZGRADA 9	9.293,90	1,00	9.293,90	HRK
		1.229,33	1,00	1.229,33	€
UKUPNO:				330.600,35	HRK
				43.729,27	€

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	
NEKRETNINA:	GOSPODARSKE ZGRADE (P), S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM;
PREDMET:	J 16 Ovr-6/2021-6, OVRŠNA PRAVNA STVAR OVRHOVODITELJA CROATIA BANKA D.D., PROTIV OVRSENIKA AGROTEHNOLOSKI BIRO D.O.O.
VISI SUDSKI SAVJ.:	TOMISLAV JUZBASIC;
LOKACIJA:	GUNJA, VLADIMIRA NAZORA 153,
K. C. BROJ:	1111/1;
Z. K. ULOZAK BROJ:	2743;
KATAST. OPCINA:	GUNJA,
NARUCITELJ:	OPCINSKI SUD U VINKOVCIMA, STALNA SLUZBA U ZUPANJI, VELIKI KRAJ 48,

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELA OPISANE NEKRETNINE NA DAN	10-vlj-2021.	GOD.
PREMA MOME MIŠLJENJU IZNOSI:	43.729,27	€
ILI:	330.600,35	HRK
ODNOSNO ZAOKRUŽENO:	43.782,13	€
ILI:	331.000,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB 1 €=	7,560162	HRK

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA:
Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Ive Ćaćića, stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, Fulgor.d.o.o., Županja, Matije Gupca 34, OIB:84803553202. (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju.
Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja.
Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.
Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnostobiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske,
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima,
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene,
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti,
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja,
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardim,
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri, elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

Napomena:
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Temeljem izrađenog elaborata procjene nekretnine, koja u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište i 9 gospodarskih zgrada, izvršit će se preuzimanje nekretnine.

POTREBNO JE NAPOMENUTI DA PREDMETNA NEKRETNINA NIJE SLOBODNA OD STVARI I OSOBA, TIJEKOM OČEVIDA 10.02.2021, U 13:30h, BIO JE NAZOČAN MARKO DOMINKOVIĆ, KOJI STANUJE I KORISTI PREDMETNE NEKRETNINU, I PRIPADAJUĆE POKRETNINE, U GUNJI, VLADIMIRA NAZORA 153.

Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u četiri primjerka, pohranjen je u pismohran u obliku digitalnog zapisa.

10-vlj-2021. godine. U Županji,

ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ivo Ćaćić, ing. građ.

DIREKTOR:
Ivo Ćaćić, ing. građ.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 07.02.2021. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336297, GUNJA

Broj ZK uloška: 2743

Broj zadnjeg dnevnika: Z-274/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1111/1	ZGRADA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			2250	
		UKUPNO:			2250	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AGROTEHNOLOŠKI BIRO D.O.O., OIB: 85206690171, IVANA GUNDULIĆA 2, 32100 VINKOVCI		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 23.08.2013. broj Z-2652/13-3 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR, broj: 2100346862 od 23.08.2013. godine solemniziranog po javnom bilježniku Kati Marošević iz Županje, Josipa bana Jelačića 1, Posl. broj: OV-6311/2013 dana 23.08.2013. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A; u iznosu od 99.958,54 EUR (slovima: devedeset devet tisuća devet stotina pedeset osam eura i pedeset četiri centa) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, potraživanje s valutnom klauzulom, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 8,90% godišnje, promjenjivu, uz otplatu u šestomjesečnim anuitetima, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora, do konačno izmirenja obveze, za korist: **CROATIA BANKA D.D. , OIB: 32247795989, ZAGREB, KVATERNIKOV TRG 9**	99.958,54 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 04.01.2021.g. pod brojem Z-25/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Vinkovci, Trg bana Josipa Šokčevića 17, OIB 77561654785, Poslovni broj: P 5 Ovr-652/20-2 od 28. prosinca 2020. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 58.787,67 kuna sa zateznim kamatama koje teku od 24. studenog 2020. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, za korist:	58.787,67 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336297, GUNJA

Broj ZK uloška: 2743

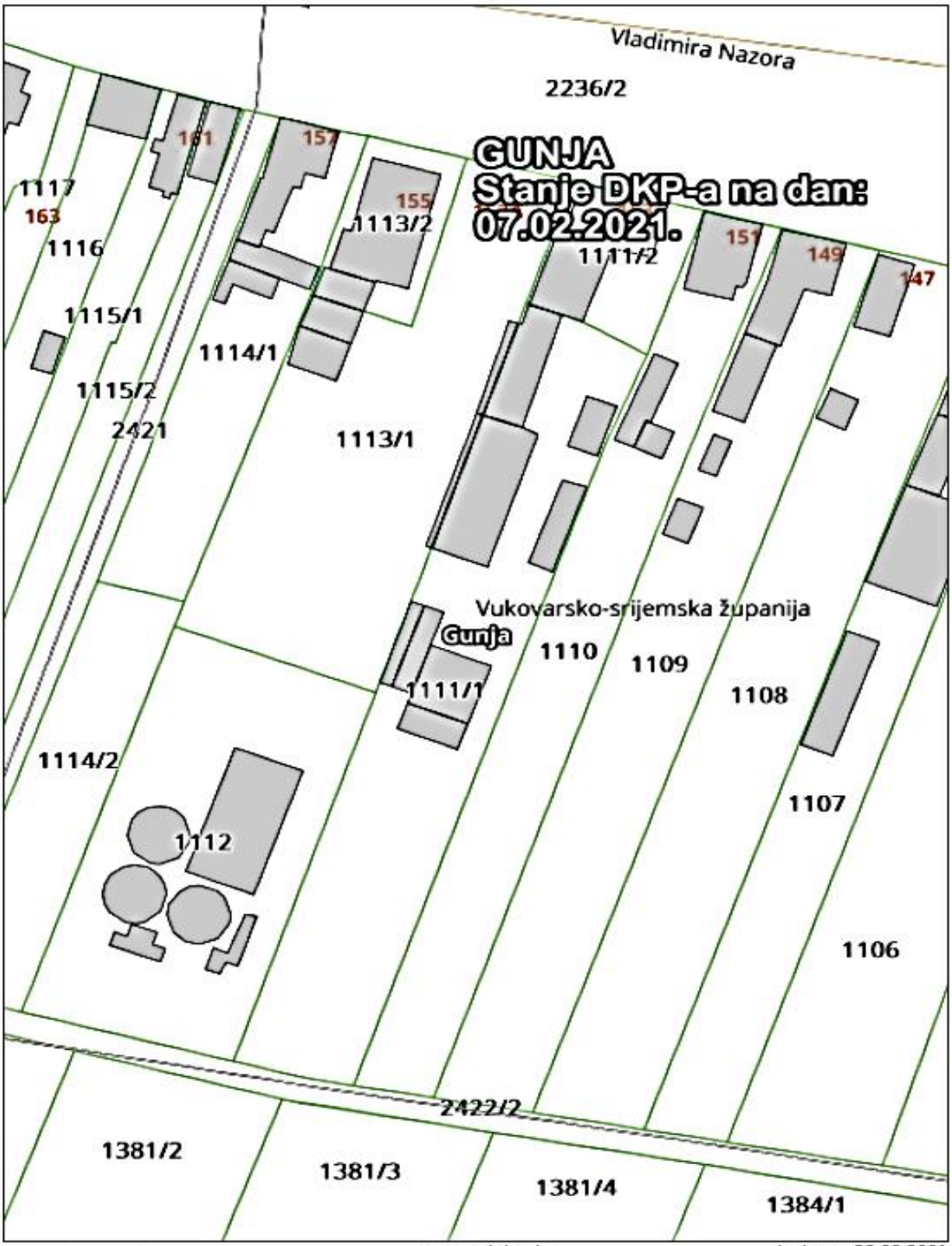
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487		
6.2	Zaprimljeno 04.01.2021.g. pod brojem Z-25/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 13.01.2021.g. pod brojem Z-274/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, Veliki kraj 48, OIB: 77561654785, Poslovni broj: J 16 Ovr-6/2021-2 od 8. siječnja 2021., zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, u pravnoj stvari ovrhovoditelja: Croatia banka d.d. Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989, protiv ovršenika: Agrotehnološki biro d.o.o. za usluge u projektiranju, Ivana Gundulića 2, 32100 Vinkovci, OIB: 85206690171.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

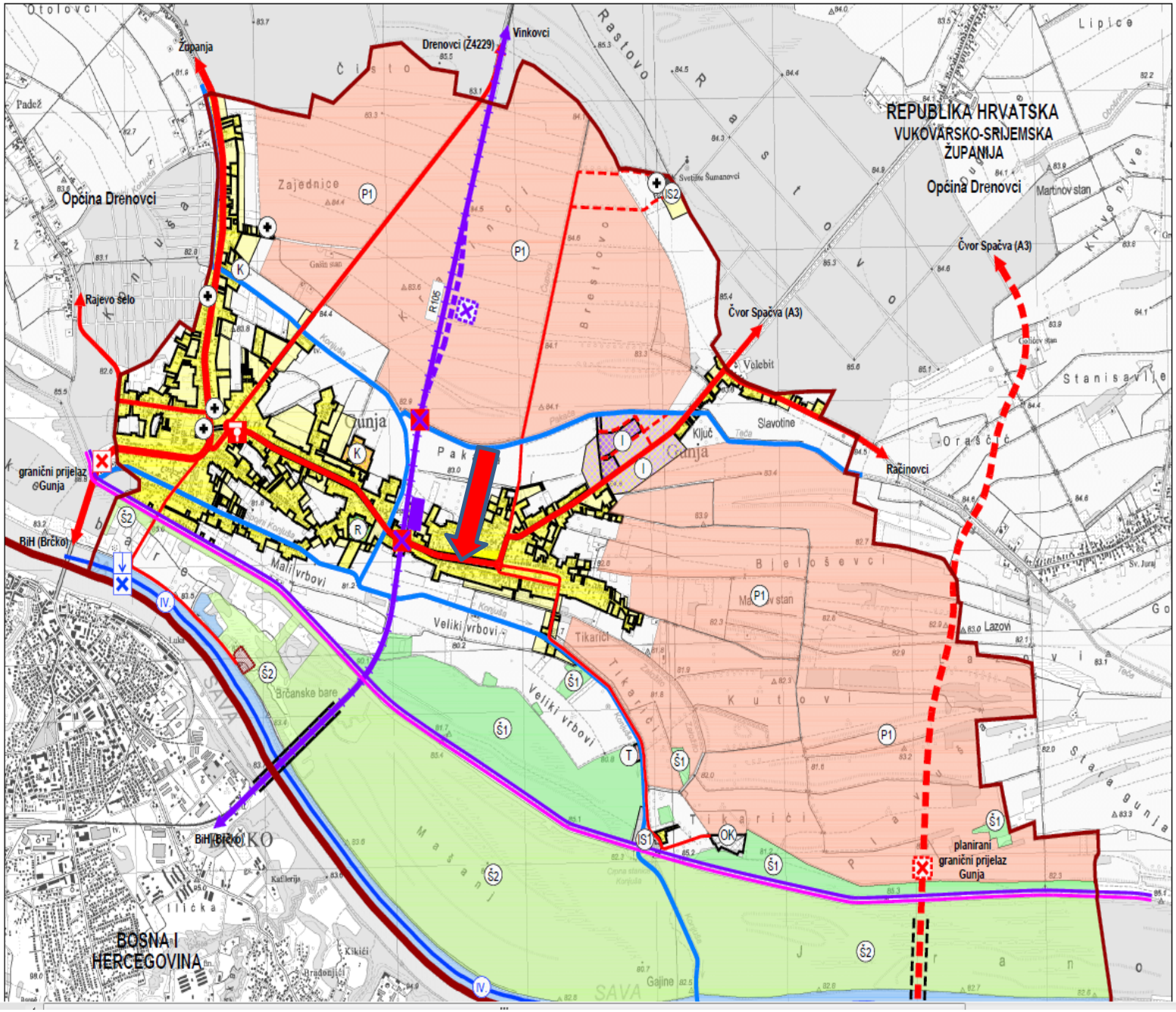
GEOPORTAL



geoportal.dgu.hr

Ispisano 08.02.2021.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA



TUMAČ ZNAKOVLJA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE
- DRŽAVNA GRANICA / ŽUPANIJSKA GRANICA
- GRANICA OPĆINE / GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE
- GRAĐEVNO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVNO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO

GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)
- MJEŠOVITA NAMJENA
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- GROBLJE

IZDVOJENA GRAĐEVNA PODRUČJA IZVAN NASELJA (IGPI

POSTOJEĆE / PLANIRANO
- GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSI
- GROBLJE
- POVRŠINA ZA INFRASTRUKTURNE GRAĐE
- ODLAGALIŠTE KOMUNALNOG OTPADA

OSTALE POVRŠINE

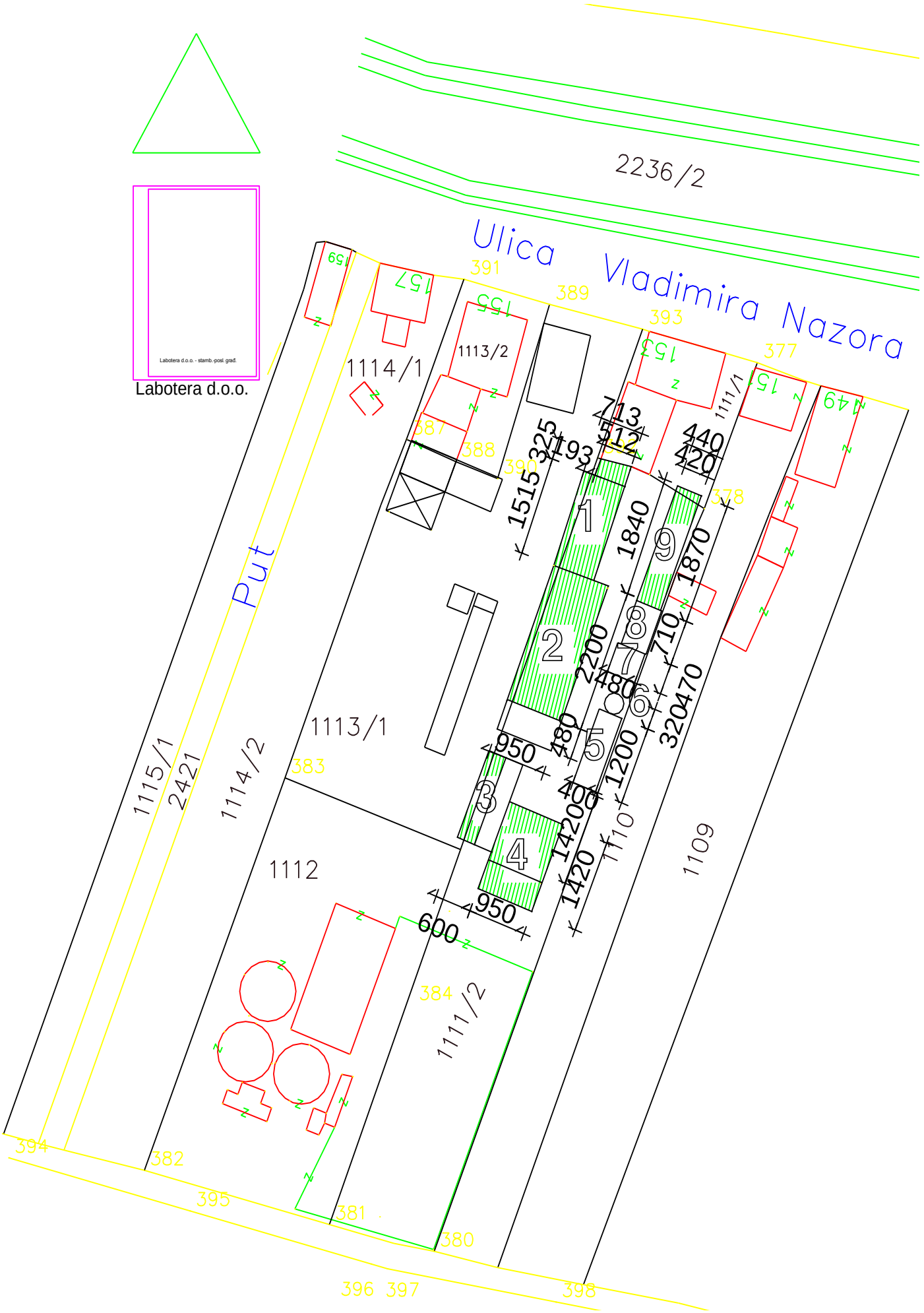
POSTOJEĆE / PLANIRANO
- ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
- ZAŠTITNA ŠUMA
- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

CESTOVNI PROMET

POSTOJEĆE / PLANIRANO
- DRŽAVNA CESTA
- ŽUPANIJSKE CESTE
- LOKALNE CESTE
- VAŽNIJE NERAZVRSTANE CESTE
- SPOJNA CESTA čvor Spačva - granica BiH
- MOST

ŽELJEZNIČKI PROMET
- ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA REC
- MOST / NADVOŽNJAK
- STAJALIŠTE - Gunja
- ŽELJEZNIČKO-CESTOVNI PRIJELAZ U JEDI
- GOSPODARSKI KOLOSIJEK (mogućnost cari
- CARINSKA ISPOSTAVA - U ISTRAŽIVANJU

RIJEČNI PROMET
- MEĐUNARODNI PLOVNI PUT I OZNAKA KLA
- OSTALE RIJEČNE LUKE I PRISTANIŠTA


2236/2
Ulica Vladimira Nazora
Labotera d.o.o.
Labotera d.o.o. - stamb.-posl. građ.
Put
1114/1
1113/2
1113/1
1114/2
1115/1
2421
1112
1111/2
1111/1
1109
1
2
3
4
5
6
7
8
9
1515
325
193
512
513
440
420
1840
1870
710
2200
480
950
600
1200
320
470
1420
1110
391
389
393
377
153
157
159
149
387
388
390
378
383
384
394
382
395
381
380
396
397
398

Poslovni broj: J 16 Ovr-6/2021-6

Republika Hrvatska
Općinski sud u Vinkovcima
Stalna služba u Županji
Veliki kraj 48
OIB: 77561654785

Z A K L J U Č A K

Općinski sud u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, po višem sudskom savjetniku – specijalistu Tomislavu Juzbašiću, u pravnoj stvari ovrhovoditelja CROATIA BANKA d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB: 32247795989, protiv ovršenika AGROTEHNOLOŠKI BIRO d.o.o. za usluge u projektiranju, Vinkovci, Ivana Gundulića 2, OIB: 85206690171, radi ovrhe na nekretnini ovršenika, 2. veljače 2021.,

z a k l j u č i o j e

Određuje se vještačenje u gornjoj pravnoj stvari na okolnost utvrđenja prometne (tržišne) vrijednosti nekretnine, koju čini:

- k. č. br. 1111/1, upisana u zk. ul. br. 2743, k.o. Gunja, zgrada, dvorište i pašnjak, površine 2250 m2.

Nalaže se vještaku da se u nalazu i mišljenju izjasni o prometnoj (tržišnoj) vrijednosti predmetne nekretnine u vlasništvu ovršenika.

Potrebito je da vještak u svom nalazu naznači i da li je predmetna nekretnina slobodna od stvari i osoba (da li se u istoj nalaze pokretnine u vidu namještaja i sl., te da li u njoj netko stanuje), kao i da navede adrese predmetne nekretnine.

Vještačenje se povjerava sudskom vještaku Ivi Ćaćiću, iz Županje, Mladena Ćatića 12, koji je dužan obaviti predloženo vještačenje u roku od trideset dana, te potom dostaviti sudu procjembeni elaborat u četiri primjerka, zajedno s troškovnikom.

Nalaže se ovrhovoditelju da najkasnije u roku od osam dana od prijema prijepisa ovoga zaključka, uplati na žiro račun ovoga suda broj HR3123900011300068391, model HR10 s pozivom na broj odobrenja 101046387120, iznos od 2.100,00 kn na ime predujma za troškove vještačenja.

Ukoliko ovrhovoditelj ne predujmi troškove vještačenja u ostavljenom roku, predmetni postupak će se obustaviti.

U Županji 2. veljače 2021.

Viši sudski savjetnik - specijalist
Tomislav Juzbašić

Obavijest:

1. Ovrhovoditelj CROATIA BANKA d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9.
2. Ovršenik AGROTEHNOLOŠKI BIRO d.o.o. za usluge u projektiranju, Vinkovci, Ivana Gundulića 2.
3. Sudski vještak Ivo Ćaćić, Županja, Mladena Ćatića 12, po uplaćenom predujmu.

Dokument je elektronički potpisan:
TOMISLAV JUZBAŠIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
11:10:23

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U VINKOVCIMA
L=VINKOVCI
S=JUZBAŠIĆ
G=TOMISLAV
CN=TOMISLAV JUZBAŠIĆ

Broj zapisa: **eb2f6-c6e2b**

Kontrolni broj: **0edbf-f0fca-50c7e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TOMISLAV JUZBAŠIĆ, L=VINKOVCI, O=OPĆINSKI SUD U VINKOVCIMA, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Vinkovcima** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.