

## PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Broj elaborata: 05/2026  
Naručitelj: OPĆINSKI SUD U VINKOVcima, Stalna služba u Županji, Veliki kraj 48  
HR-32270 Županja, Vukovarsko-srijemska županija  
OIB: 77561654785  
Sudac: Anica Pastović  
Predmet: R1-48/2025



Lokacija: J.J. Strossmayera 58-60, HR-32276 Babina Greda,  
Vukovarsko-srijemska županija

Nekretnina: Stambena zgrada + gospodarska zgrada i dvorište ukupne površine 531 m<sup>2</sup>  
koja se nalazi u na k.č.br. 929, upisana u zk.ul.br. 610 u k.o. Babina Greda  
(J.J. Strossmayera 60)  
Stambena zgrada +3 gospodarske zgrade i dvorište ukupne površine 434 m<sup>2</sup>  
koja se nalazi u na k.č.br. 930, upisana u zk.ul.br. 1496 u k.o. Babina Greda  
(J.J. Strossmayera 58)

Svrha: Davanje nalaza i mišljenja na mogućnost geometrijske diobe nekretnina i  
utvrđenje ukupne vrijednosti predmetnih nekretnina i vrijednosti svakog  
suvlasničkog dijela

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina  
Branko Stojčić, ing.građ.

Direktor  
Hrvoje Stojčić, mag.ing.mech.



BS-ING d.o.o.  
za građevinarstvo i usluge  
CERNA, J. Kozarca 40  
OIB: 61685852964

## SADRŽAJ:

<b>1. IMENOVANJE.....</b>	<b>3</b>
1.1. Preslika Rješenja KLASA: UP/I-710-03/23-01/532; URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05 od 26. siječnja 2024. godine	
1.3. Preslika Izvatka iz sudskog registra od 07. rujna 2023. godine	
<b>2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ZADATAK.....</b>	<b>10</b>
3.1. Zadatak procjembenog elaborata	
3.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće	
3.3. Osnovica za vrednovanje	
3.4. Prostorna identifikacija nekretnine	
3.5. ZK izvadak i ocjena legaliteta	
<b>4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE.....</b>	<b>15</b>
4.1 Fotografije	
4.2. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	
4.3. Ostale karakteristike lokacije	
<b>5. PROCJENA.....</b>	<b>30</b>
5.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	
5.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	
5.3. Obrazloženje za odabir metode	
5.4. Međuvremensko izjednačenje	
5.5. Interkvalitativno izjednačenje	
5.6. Statistička obrada i izračun	
<b>6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....</b>	<b>37</b>
6.1. Zemljište	
6.2. Doprinosi i priključci	
6.3. Zgrade	
<b>7. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE.....</b>	<b>43</b>
<b>8. UPORABA DOKUMENTA.....</b>	<b>45</b>
<b>9. IZJAVA PROCJENITELJA.....</b>	<b>45</b>
<b>10. PRILOZI .....</b>	<b>46</b>

## 1. IMENOVANJE

1.1. Preslika Rješenja KLASA: UP/I-710-03/23-01/532; URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05  
od 26. siječnja 2024. godine



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/532

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 26. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Branka Stojčića, inženjera za građevinske materijale iz Cerne, Ljudevita Gaja 49A, OIB: 53042253760, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Branko Stojčić, inženjer za građevinske materijale iz Cerne, Ljudevita Gaja 49A, OIB: 53042253760, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Branko Stojčić, inženjer za građevinske materijale iz Cerne, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevine i područje procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera za građevinske materijale, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, ovjerenu presliku svjedodžbe o položenom državnom stručnom ispitu, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



dxES6i0aFkurI110Y1nDGg

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. Branko Stojčić, Cerna, Ljudevita Gaja 49A
2. Pismohrana-ovdje



dxES6i0aFkurII10Y1nDGg

### 1.3. Preslika Izvatka iz sudskog registra od 07. rujna 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 07.09.2023

#### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

##### SUBJEKT UPISA

---

MBS:

030255919

OIB:

61685852964

EUID:

HRSR.030255919

TVRTKA:

3 BS-ING društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i usluge

3 BS-ING d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Cerna (Općina Cerna)  
Josipa Kozarca 40

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

1 stojcio.branko@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

1 71.12 - Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

PREDMET POSLOVANJA:

- 3 \* - poljoprivredna djelatnost
- 3 \* - proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
- 3 \* - proizvodnja proizvoda od mesa i mesa peradi
- 3 \* - proizvodnja sokova od voća i povrća
- 3 \* - proizvodnja kruha; proizvodnja svježih peciva i sličnih proizvoda te kolača
- 3 \* - gradnja stambenih i nestambenih zgrada
- 3 \* - uklanjanje građevina i pripremni radovi na gradilištu
- 3 \* - elektroinstalacijski radovi, uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i ostali građevinski instalacijski radovi
- 3 \* - završni građevinski radovi
- 3 \* - osnovno čišćenje zgrade
- 3 \* - uslužne djelatnosti uređenja i održavanja krajolika
- 3 \* - fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane uredske pomoćne djelatnosti
- 3 \* - frizerski saloni i saloni za uljepšavanje

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

---

Izrađeno: 2023-09-07 07:52:32  
Podaci od: 2023-09-07

D004  
Stranica: 1 od 4





IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 5 Mirjana Stojčić, OIB: 60611163794  
Cerna, Ljudevita Gaja 49A
- 5 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 5 Hrvoje Stojčić, OIB: 59647675542  
Osijek, Matije Gupca 72
- 5 - član uprave
- 5 - zastupa društvo samostalno i neograničeno sa datumom imenovanja 31.08.2023.

TEMELJNI KAPITAL:

- 3 2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Zapisnik o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću s jednim članom od 24.01.2022.
- 2 Izjava o izmjeni izjave od 29.03.2023.g. (dvadeset deveti ožujka dvije tisuće dvadeset i treće godine), u pogledu promjene točke 2. koja se odnosi na temeljni kapital i točke 5. koja se odnosi na visinu troškova osnivanja i Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od 29.03.2023. g. (dvadeset deveti ožujak dvije tisuće dvadeset i treće godine) (Potpuni tekst)
- 3 Odlukom jedinog člana društva o promjeni pravno - ustrojstvenog oblika od 12.04.2023. god. pretaje vrijediti podatak; jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću a upisuje se društvo s ograničenom odgovornošću.

Izjava o izmjeni izjave u pogledu promjene točke 1. koja se odnosi na promjenu tvrtke i skraćene tvrtke, točka 2. u pogledu povećanja temeljnog kapitala i povećanje temeljnog kapitala, točka 5. koja se odnosi na visinu iznosa troškova osnivanja, i točke 5. podtočka 1. koja se odnosi na način određivanja djelatnosti društva i točki 5. podtočka 2. o načinu imenovanja člana uprave i promjena pravno-ustrojstvenog oblika, i Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 12.04.2023. kojom se u cijelosti zamjenjuje Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 29.03.2023.g., jer je osnivač društva donio odluku o promjeni pravno-ustrojstvenog oblika iz j.d.o.o. u d.o.o.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom jedinog osnivača društva od 29.03.2023. (dvadeset deveti ožujak dvije tisuće dvadeset i treće godine) usklađen je temeljni kapital i poslovni udjel sa Zakonom o trgovačkim društvima.
- 3 Odlukom osnivača društva od 12.04.2023. god., temeljni kapital je povećan sa iznosa 1.00 EUR za iznos od 2.499,00 EUR, na iznos od



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Promjene temeljnog kapitala:  
2.500,00 EUR, uplatom u novcu.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	02.05.23	2022	26.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- |     |   |
|-----|---|
| 1 * | - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja                               |
| 1 * | - usluge vještačenja i procjene nekretnina  |
| 1 * | - obavljanje poslova koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova - koordinator II |
| 1 * | - računovodstveni poslovi   |
| 1 * | - knjigovodstveni poslovi   |
| 1 * | - kupnja i prodaja robe   |
| 1 * | - pružanje usluga u trgovini  |
| 1 * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu                           |
| 1 * | - prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe   |
| 1 * | - inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti                                    |
| 1 * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem                                    |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-22/537-2	26.01.2022	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-23/2325-2	07.04.2023	Trgovački sud u Osijeku
0003 Tt-23/2671-2	04.05.2023	Trgovački sud u Osijeku
0004 Tt-23/2671-3	22.05.2023	Trgovački sud u Osijeku
0005 Tt-23/6267-2	04.09.2023	Trgovački sud u Osijeku
eu /	02.05.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)  
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili  
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički  
potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00PBo-17B6c-Q9ivY-heDGu-5Phkp  
Kontrolni broj: 2v09m-hcVNa-SFFaR-KEjZY

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja  
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument  
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave  
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim

uputama i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15);
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (Narodne novine broj: 105/15);
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta);
4. Zakon o gradnji (Narodne novine broj: 155/25);
5. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj: 155/25);
6. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne Novine broj: 153/13, 145/24);
7. Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (Narodne novine broj: 93/17);
8. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (Narodne novine broj: 15/19);
9. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj: 68/20, 12/24)
10. Prostorni plan uređenja Općine Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 7/04), Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 13/08), II Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 16/11), III Ciljane Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 20/14 i 21/14), IV Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 9/16), V Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 4/23), VI Izmjene i dopune PPUO Babina Greda ("Službeni vjesnik" Vuk.-srij. Županije br. 15/24);
11. Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IX. - 2025. (III kvartal 2025.), Instituta građevinarstva Hrvatske d.d. Zagreb;
12. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata (HKA 2024.);
13. Podaci o indeksnim nizovima (MPUGIDI, 2024.);
14. Podaci o indeksnim nizovima (Vukovarsko-srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša, 2025.);
15. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir Ž./ Majčica B., (DGIZ, 2016.);
16. Digitalna ortofoto karta (DKP-digitalni katastarski plan) Republike Hrvatske Državne Geodetske uprave u mjerilu M 1:5000;
17. Odluka o objavi uvođenja eura kao službene valute u RH (Narodne novine broj: 85/22);
18. Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

### 3. ZADATAK

#### 3.1. Zadatak procjemenog elaborata



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

Posl. br. R1-48/2025-16

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Općinski sud u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, OIB 77561654785, po sucu Anici Pastović, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari predlagatelja Reze Lukačević, OIB:78164976648, iz Osijeka, ulica Koščela 12, zastupana po punomoćniku Krunoslavu Glukoviću, odvjetniku iz Županje, protiv protustranaka Željka Jurčeca, OIB: 82636892969, iz Popovca, V. Nazora 97, Saše Čivića, OIB: 20547918235, iz Osijeka, Vrt Jagode Truhelke 2, Darka Čivića, OIB: 85598886136, iz Gundinaca, Zagrebačka 111, Nikole Čivića, OIB: 55632630200, iz Gundinaca, Zagrebačka 111, Siniše Čivića, OIB: 88212818916, D-82515 Volfratshausen, Margariten strasse 15 A i adresa 31216 Antunovac, K. Zvonimira 27 J, radi razvrnuća suvlasničke zajednice na nekretninama, 13. siječnja 2026.,

riješio je

I. Određuje se provođenje dokaza građevinskim i poljoprivrednim vještačenjem radi:

a) utvrđenja mogućnosti geometrijske diobe nekretnina na kojim nekretninama je predlagateljica suvlasnik u 40/120 dijela, protustranka Željko Jurcec suvlasnik u 40/120 dijela, protustranka Saša Čivić suvlasnik u 16/120 dijela, protustranka Darko Čivić suvlasnik u 13/120 dijela, protustranka Nikola Čivić suvlasnik u 7/120 dijela, i protustranka Siniša Čivić suvlasnik u 4/120 dijela upisanih u:

- z.k.ul.br.610, k.o.336220, Babina Greda, koji se sastoje od kat.čest.br. 929 ulice J.J. Strossmayera 531 m<sup>2</sup>, dvorište 431 m<sup>2</sup>, stam + gosp. zgrada 100 m<sup>2</sup>, kat.čest.br.2728 Dorovačke livade i pašnjak 5958 m<sup>2</sup> i kat.čest.br.2729 Dorovačke livade i oranice 6309 m<sup>2</sup> ili sveukupno 12798,

- u zk.ul.br.1496 k.o.336220, Babina Greda, koje se sastoje od kat.čest.br.930 ul. J.J. Strossmayera 434 m<sup>2</sup>, stam + 3 gosp. zgrade 126 m<sup>2</sup>, dvorišta 308 m<sup>2</sup> ili sveukupno 434 m<sup>2</sup>,

b) utvrđenja vrijednosti predmetnih nekretnina, pri tom je potrebno iskazati vrijednost za ukupne nekretnine te za dijelove svakog suvlasnika.

II. Vještačenje se povjerava vještaku građevinske struke Branku Stojčiću iz Cerne, Ljudevita Gaja 49 A, za nekretnine za koje je nadležna građevinska struka, i sudskom vještaku poljoprivredne struke Gordanu Matkoviću, iz Osijeka, Mrežnička 38, za nekretnine za koje je nadležna poljoprivredna struka, koji su dužni obaviti određeno vještačenje u roku od 15 dana od dana prijema prijepisa ovog rješenja te dostaviti sudu pismeni nalaz i mišljenje putem e komunikacije suda, zajedno s troškovnikom.


III. Nalaže se predlagatelju da na ime troškova vještačenja uplati iznos od 700,00 eura (sedamstoeura) na žiro račun ovog suda broj: HR31 23900011300068391 s pozivom na broj odobrenja HR101079347836 u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa ovog rješenja.

VI. Ukoliko predlagatelj ne uplati zatraženi iznos u određenom roku, ovaj dokaz se neće provoditi.

U Županji, 13. siječnja 2026.

Dokument je elektronički potpisan:  
Anica Pastovi  
Vrijeme potpisivanja:  
13-01-2026  
14:33:46

DR:  
Graf:  
Graf: R101 110 u  
Sudac:  
25.4.3148011594044522017372620130204373636  
Anica Pastovic  
Sudac  
Grafica  
DR-Anica Pastovi



Obavijest:

1. Krunoslav Gloković, odvjetnik iz Županje,
2. Željko Jurčec, iz Popovca, V. Nazora 97,
3. Saša Čivić, iz Osijeka, Vrt Jagode Truhelke 2 (za sebe i kao punomoćnika Siniše Čivića)
4. Kata Čivić, iz Gundinaca, Zagrebačka 111 (punomoćnik za prijam pismena za Darka Čivića i punomoćnik Nikole Čivića),
5. Branko Stojčić iz Cerne, Ljudevita Gaja 49 A – po uplati predujma,
6. Gordan Matković, iz Osijeka, Mrežnička 38 – po uplati predujma.

Broj zapisa: **9-30881-9e29c**

Kontrolni broj: **01a8b-b1235-5ccad**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Anica Pastović, O=OPĆINSKI SUD U VINKOVcima, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.

Na zahtjev Općinskog suda u Vinkovcima, Stalna služba u Županiji potrebno je utvrditi mogućnost geometrijske diobe nekretnina stambena zgrada + gospodarska zgrada i dvorište ukupne površine 531 m<sup>2</sup> koja se nalazi u na k.č.br. 929, upisana u zk.ul.br. 610 u k.o. Babina Greda (J.J. Strossmayera 60) i stambena zgrada +3 gospodarske zgrade i dvorište ukupne površine 434 m<sup>2</sup> koja se nalazi u na k.č.br. 930, upisana u zk.ul.br. 1496 u k.o. Babina Greda (J.J. Strossmayera 58) suvlasništvo: ČIVIĆ SAŠA, Osijek, Vrt Jagode Truhelke 2, OIB: 20547918235, suvlasnički dio 16/120, ČIVIĆ DARKO, Gundinci, Zagrebačka ulica 111, OIB: 85598886136, suvlasnički dio 13/120, ČIVIĆ NIKOLA Gundinci, Zagrebačka ulica 111, OIB: 55632630200, suvlasnički dio 7/120, ČIVIĆ SINIŠA, Osijek, Kralja Zvonimira 27 J, OIB: 88212818916, suvlasnički dio 4/120, LUKAČEVIĆ REZA, Osijek, ulica Koščela 12, OIB: 78164976648, suvlasnički dio 80/120 i utvrđenje ukupne vrijednosti predmetnih nekretnina i vrijednosti svakog suvlasničkog dijela radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretninama.

### 3.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće

Sukladno članku 3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (Narodne novine broj 105/2015) dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Dan očevida:	24.03.2026.
Dan vrednovanja:	16.02.2026.
Dan kakvoće:	16.02.2026.

### 3.3. Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

### 3.4. Prostorna identifikacija nekretnine

Makro lokacija: Vukovarsko-srijemska županija – Babina Greda

Vukovarsko-srijemska županija je kontinentalna najistočnija hrvatska županija i nalazi se na prostoru istočne Slavonije i zapadnog Srijema, smještena na površini od 2454 km<sup>2</sup>. Kroz županiju prolaze važni međunarodni kopneni i riječni pravci.



Babina Greda nalazi se u jugozapadnom dijelu Vukovarsko-srijemske županije. Smještena je u ravnici na lijevoj obali rijeke Save, prometno povezana uz auto cestu A3, sastavni dio Paneuropskog cestovnog koridora C10, zbog svoje lokacijske važnosti na autocesti izgrađena je ulazna i izlazna petlja za Babinu Gredu. Naselje Babina Greda kao općina obuhvaća površinu od 79,48 km<sup>2</sup>, odnosno 8009 ha.

## Mikrolokacija: Babina Greda



Zemljište na k. č. broj 929, u k.o. Babina Greda nalazi se u građevinskom području naselja Babina Greda, izgrađeni dio građevinskog područja u ulici J.J. Strossmayera 60 iz koje ima osiguran i kolni pristup, a zemljište na k. č. broj 930, u k.o. Babina Greda nalazi se u građevinskom području naselja Babina Greda, izgrađeni dio građevinskog područja u ulici J.J. Strossmayera 58 iz koje ima osiguran i kolni pristup.

Sama lokacija građevinskog zemljišta je opremljena slijedećom komunalnom infrastrukturom: NN mrežom, vodovod i odvodnja, plinska mreža, telefon, asfaltirana cesta, nogostup i javna rasvjeta.

### 3.5. ZK izvadak i ocjena legaliteta

#### 3.5.1. Baza zemljišnih podataka

Općinski sud:	Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišno knjižni odjel Županja
Katastarska općina:	Babina Greda
zk.ul.:	610
A-Posjedovnica 1	Prvi odjeljak k.č.br. 929 Dvorište, stambena+gospodarska zgrada površine 531 m <sup>2</sup> , pašnjak površine 5958 m <sup>2</sup> , oranica površine 6309 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 12798 m <sup>2</sup>
zk.ul.:	1496
A-Posjedovnica 1	Prvi odjeljak k.č.br. 930 Dvorište, stambena+3 gospodarske zgrade površine 434 m <sup>2</sup>
B-Vlastovnica:	Prema sadržaju upisa
C-Teretni list:	Prema upisu u teretovnici

#### 3.5.2. Stanje u katastru, usklađenost sa zemljišnom knjigom



Izvedeno stanje je usklađeno u katastru sa zemljišnom knjigom.



#### 4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

##### 4.1.1. Fotografije nekretnine k.č. broj 929 k.o. Babina Greda

















#### 4.1.2. Fotografije nekretnine k.č. broj 930 k.o. Babina Greda





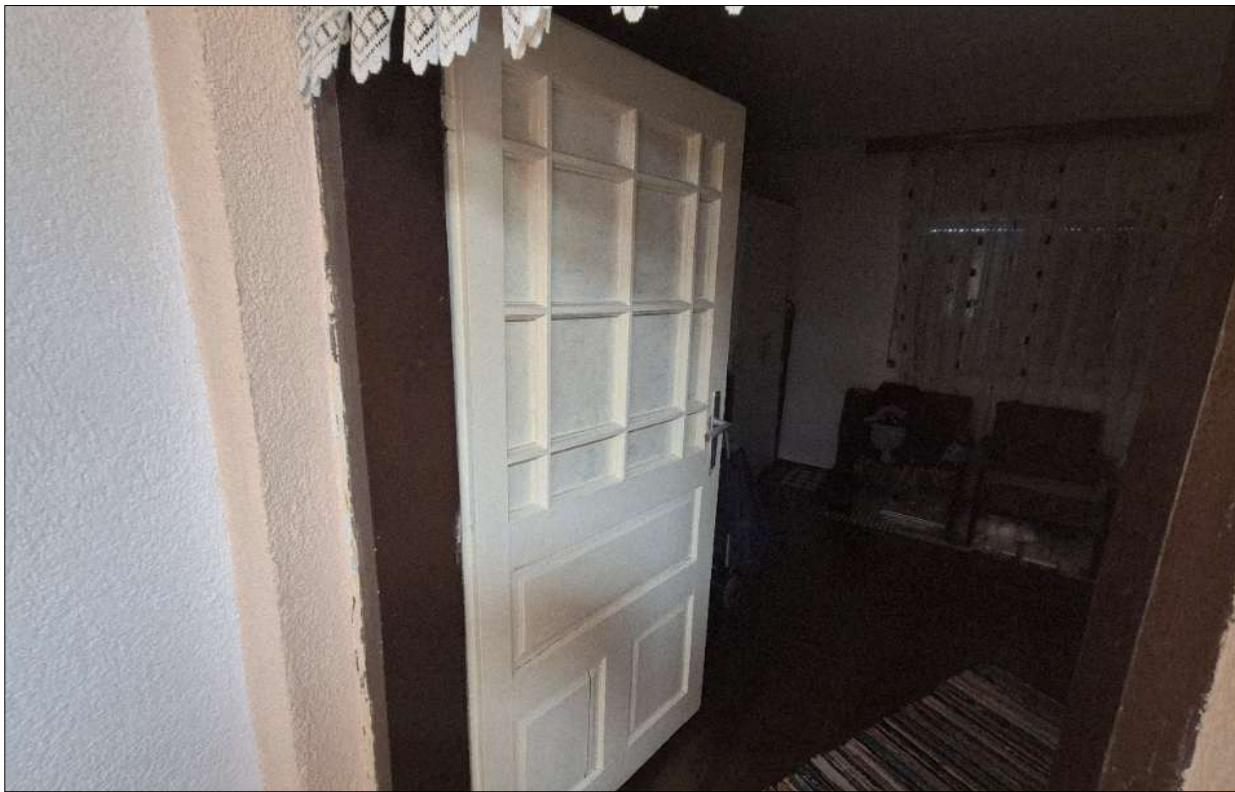








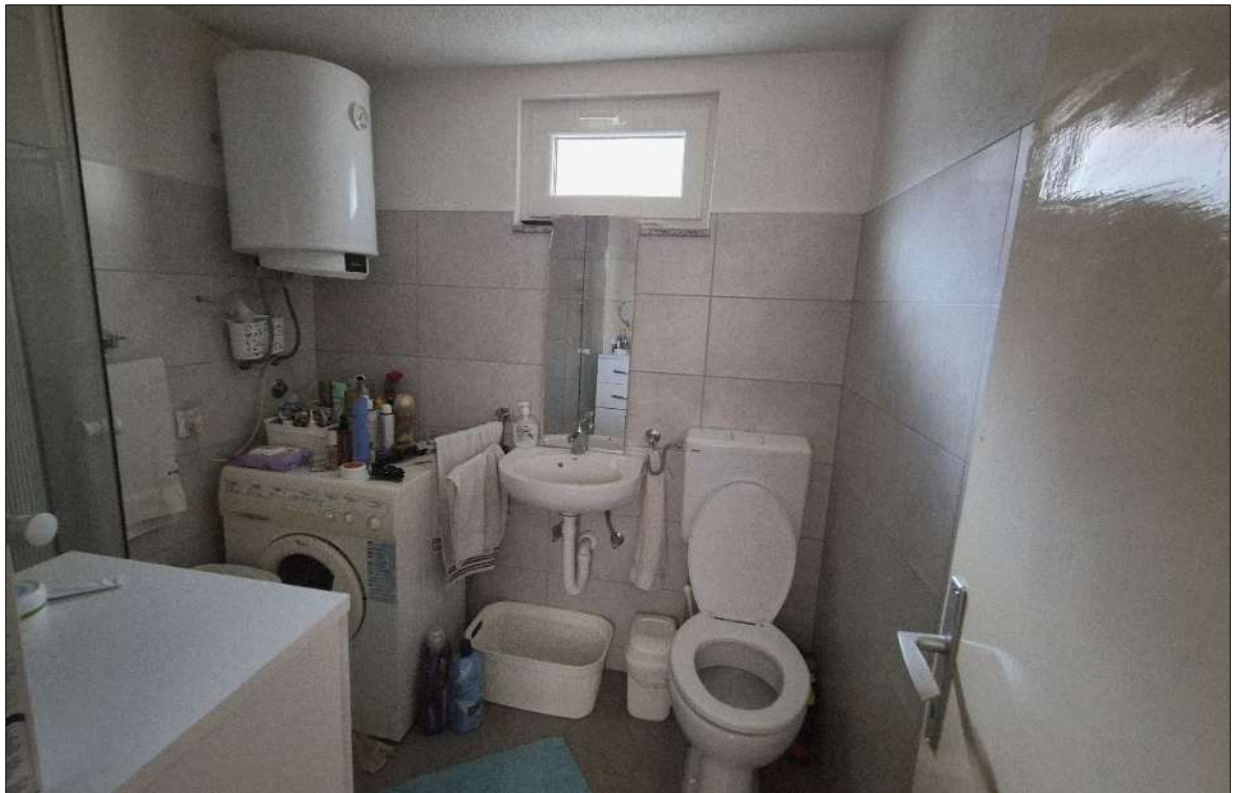












#### 4.2.1. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine k.č. broj 929, k.o. Babina Greda

##### 4.2.1.1. Zemljište

- opis: zemljište u građevinskom području naselja Babina Greda  
izgrađeni dio građevinskog područja
- stanje: neodržavano, obraslo u šibljie i korov
- površina: 531 m<sup>2</sup>
- orijentacija: sjever-jug

##### 4.2.1.2. Stambena zgrada

- katnost: P
- godina građenja: 1960. cca
- visina prostora h= 2,20 m
- temelji: betonski trakasti
- nosiva konstrukcija: zidovi od opeke
- međukatna konstrukcija: drveni grednik, daska
- krovna konstrukcija + pokrov: drvena, dvostrešni kosi krov + crijep
- komunalni priključci: nema nikakvih priključaka
- stanje objekta: ruševina zgrade, neprikladan za uporabu  
sukladno svojoj namjeni

PROSTOR	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Stambena zgrada – ruševna zgrada</b>			h=3,45
<b>Prizemlje</b>	66,00		
<b>UKUPNO</b>	<b>66,00</b>	<b>66,00</b>	<b>227,70</b>

##### 4.2.1.3. Gospodarska zgrada

- katnost: P
- BGP 34,00 m<sup>2</sup>
- godina građenja: 1960. cca
- stanje objekta: ruševina zgrade, neprikladan za uporabu  
sukladno svojoj namjeni

PROSTOR	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Gospodarska zgrada – ruševna zgrada</b>			h=3,45
<b>Prizemlje</b>	34,00		
<b>UKUPNO</b>	<b>34,00</b>	<b>34,00</b>	<b>117,30</b>

Prema podacima prikupljenim tijekom očevida i iskazu Kate Kopic stanarke u stambenoj zgradi na adresi: Babina Greda, J.J. Strossmayera 58, stambena i gospodarska zgrada na adresi: Babina Greda, J.J. Strossmayera 60 u stanju u kakvom su zatečene (ruševine zgrade) nalaze se u posljednjih više od deset godina, te kao takve nisu za uporabu sukladno svojoj namjeni.

#### 4.2.2. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine k.č. broj 930, k.o. Babina Greda

##### 4.2.2.1. Zemljište

- opis: zemljište u građevinskom području naselja Babina Greda  
izgrađeni dio građevinskog područja
- stanje: održavano
- površina: 434 m<sup>2</sup>
- orijentacija: sjever-jug

#### 4.2.2.2. Stambena zgrada

- katnost: P
- godina građenja: 1960. cca
- visina prostora h= 2,20 m
- temelji: betonski trakasti
- nosiva konstrukcija: zidovi od opeke
- međukatna konstrukcija: drveni grednik, daska, trska, rigips
- krovna konstrukcija + pokrov: drvena, dvostrešni kosi krov + crijep
- komunalni priključci: el.energija, vodovod, kanalizacija
- stanje objekta: održavano

PROSTOR	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Stambena zgrada</b>			h=3,45
<b>Prizemlje</b>	78,00		
<b>UKUPNO</b>	<b>78,00</b>	<b>78,00</b>	<b>269,10</b>

#### 4.2.2.3. Gospodarska zgrada

- katnost: P
- BGP 33,00 m<sup>2</sup>
- godina građenja: 1960. cca
- stanje objekta: održavano

PROSTOR	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
<b>Pomoćna zgrada – ljetna kuhinja, spremište, natkriveni prolaz</b>			h=3,45
<b>Prizemlje</b>	48,00		
<b>UKUPNO</b>	<b>48,00</b>	<b>48,00</b>	<b>165,60</b>

Izvor: Podaci uzeti tijekom očevida.

#### 4.3. Ostale karakteristike lokacije

- štetne imisije u okruženju nisu uočene
- karakteristike okolnih nekretnina namjena i korištenje kao i procjenjivana nekretnina
- promet u mirovanju omogućen na javnoj površini



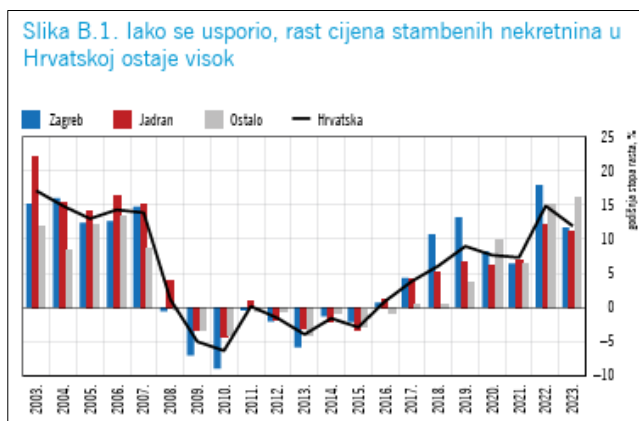
VI. Izmjene i dopune PPUO Babina Greda, izgrađeni dio građevinskog područja naselja  
Sl. vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 15/24

## 5. PROCJENA

### 5.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

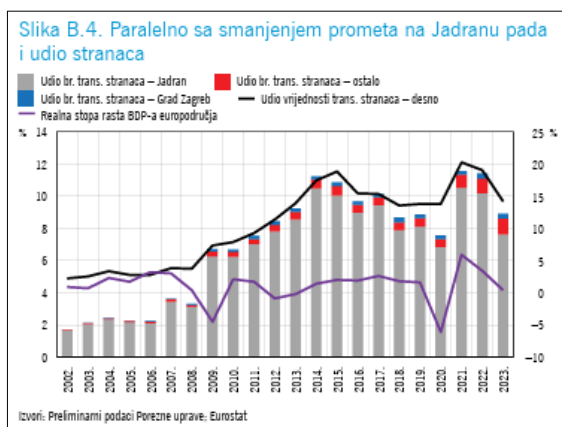
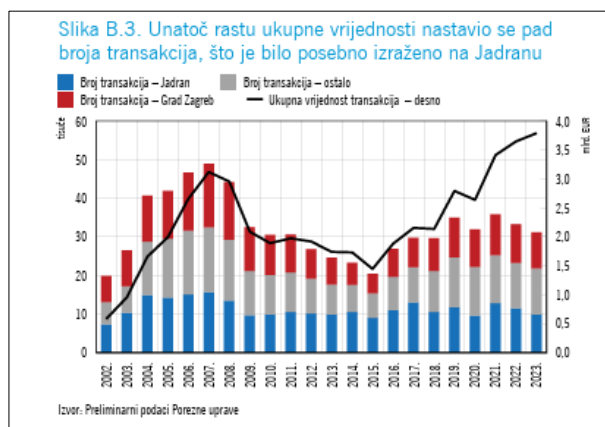
U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9% (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika [www.njuškalo.hr](http://www.njuškalo.hr)) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

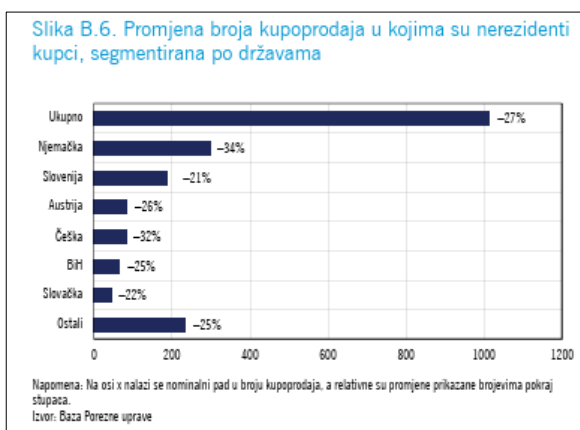
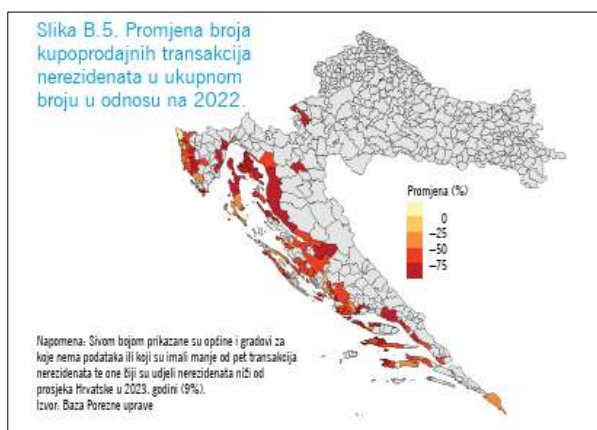


Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim negou Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska). Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponaj-

više smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).



Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemnapotražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.



Umjerena izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina. U Hrvatskoj stambeni krediti čine 24% ukupnih kredita banaka, a prosjek je europskog područja oko 30%.

Tržište stambenih nekretnina nalazi se u zreloj fazi ekspanzije obilježenoj nastavkom smanjivanja broja transakcija i postupnim usporavanjem rasta cijena.

Kontinuirano povišena razina cijena nekretnina u odnosu na njihove makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku pada cijena kao i intenziteta mogućeg pada cijena. Takav bi preokret na tržištu moglo potaknuti naglo smanjenje potražnje, pod utjecajem nepovoljnih gospodarskih ili financijskih šokova. No, i bez takvih šokova vidljivo je slabljenje potražnje za stambenim nekretninama. To je slabljenje osobito izraženo u segmentu inozemne potražnje, što odražava pooštrevanje uvjeta financiranja i slabu gospodarsku aktivnost u europskom području, a nakon završetka programa subvencioniranja stambenih kredita nešto je oslabjela i domaća potražnja.

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 25 (str. 16-28) godina XVI lipanj 2024., HNB



## 5.2. Obrazloženje za odabir metode

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

### 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 se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj 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.

### TROŠKOVNA 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 nekretnina primjenjuje se koeficijenti za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine



**POREDBENA METODA – odabrana metoda za zemljište**



**PRIHODOVNA METODA**



**TROŠKOVNA METODA - odabrana za zgrade**

Poredbena metoda odabrana iz razloga jer su ostvareni uvjeti za njezinu primjenu, na raspolaganju je dovoljan broj prikladnih poredbenih katastarskih čestica-najmanje tri (čl. 24. st.1. ZPVN-a) s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina. Ne prekoračuju se propisane granice dodatka ili odbitaka koji se koriste za uzimanje u obzir odstupanja između obilježja poredbenih katastarskih čestica i procjenjivane katastarske čestice (čl. 33. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata zatražio sam i pribavio Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (ID Izvatka 76762) od Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije KLASA: 364-01/26-02/92; URBROJ: 2196-14-02-26-3 od 24.03.2026.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: BRANKO STOJČIĆ (53042253760)

ID Izvatka: 76762

1	K.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3
2	VISTA UGOVORA	BP	GP	KP
3	ADRESA	BOROVO	BOROVO	BABINA GRADA
4	VISTA NEKRETNOSTI	GT	GP	GT
5	K.Č.	2411/4	2373/22	250
6	K.O.	BOROVO	BOROVO	BABINA GRADA
7	POVRŠINA (Z. ZKUL (m²))	5903	310	454
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	317.80	370	498
9	PROSTORNI UDIO KOD IČ U PROMETU			
10	K.Č.	2411/4	2373/22	250
11	K.O.	BOROVO	BOROVO	BABINA GRADA
12	NAMIRNA	OP_ZGRADNJA	OP_ZGRADNJA	OP_ZGRADNJA
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROSTORNOG UPOTREBE	0.0000	2.10	2.10
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	6.71	6.11	6.69
16	PODLIJEZJE NAPLATI POV	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.05.2023	01.01.2024	04.08.2023
19	CIJENOVNI BLOK	BOROVO GRADJEVINSKO POSREDOVANJE	BOROVO GRADJEVINSKO POSREDOVANJE	BABINA GRADA GRADJEVINSKO POSREDOVANJE
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP/RS su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

000000/000000

[illegible]

### 5.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

#### 5.3.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka za k.č. broj 929 i 930 k.o. Babina Greda

Odabrane su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

##### Poredba 1:

ID ZKC 1895740

Lokacija: Borovo

Obilježja: površina (NKP):

357,60m<sup>2</sup>

namjena:

GP građevinsko područje

k.č. br.:

2411/4

k.o.:

Borovo

datum transakcije:

15.05.2023.

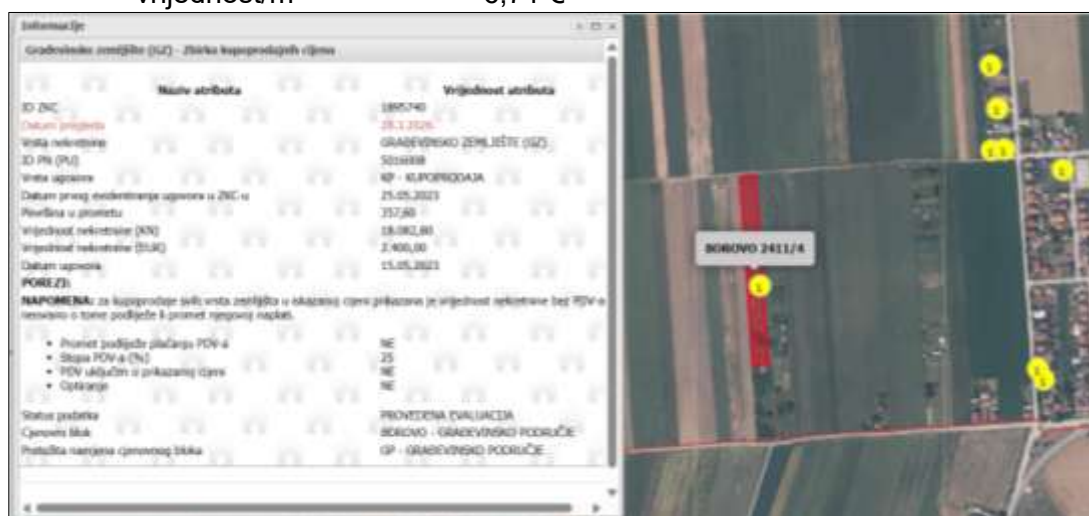
INVSŽ: 110,26

vrijednost:

2.400,00 €

vrijednost/m<sup>2</sup>

6,71 €



##### Poredba 2:

ID ZKC 20332478

Lokacija: Borovo

Obilježja: površina (NKP):

370,00m<sup>2</sup>

namjena:

GP građevinsko područje

k.č. br.:

2373/22

k.o.:

Borovo

datum transakcije:

30.01.2024.

INVSŽ: 115,94

vrijednost:

3.000,00 €

vrijednost/m<sup>2</sup>

8,11 €



**Poredba 3:**

ID ZKC 1728980

Lokacija: Babina Greda

Obilježja: površina (NKP):

494,00m<sup>2</sup>

namjena:

GP građevinsko područje

k.č. br.:

350

k.o.:

Babina Greda

datum transakcije:

04.08.2022.

INVSŽ: 110,26

vrijednost:

3.300,00 €

vrijednost/m<sup>2</sup>

6,68 €

**Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem godišnjih indeksnih nizova nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva kvalitativna obilježja poredbenih nekretnina odstupaju u odnosu kvalitativna obilježja katastarske čestice koja je predmet procjene.

**Indeksi nizovi za Vukovarsko-srijemsku županiju**

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO - SRIJEMSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	-	-	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94	131,88
Poljoprivredno zemljište	-	-	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70	147,76
Stanovi/apartmani	-	-	83,38	94,62	94,8	100	113,31	124,22	145,90	146,41	179,20
Poslovni prostori/zakup	-	-	-	-	144,17	100	105,65	143,46	173,49	179,15	169,96

Izvor: web stranice Vukovarsko-srijemske županije, Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša, web adresa:

<https://vus.hr/zupanijski-ustroj/upravna-tijela-i-sluzbe/sluzba-za-prostorno-planiranje-gradnju-i-zastitu-okolisa/ostalo/>

## 6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 6.1. Građevinsko zemljište k.č broj 929 i 930, k.o. Babina Greda

#### 6.1.1. Međuvremensko izjednačenje

Redni broj - usporedbe	1	2	3
Lokacija/ Katastarska općina	Borovo	Borovo	Babina Greda
Katastarska čestica broj	2411/4	2373/22	350
Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	15.05.2023.	30.01.2024.	04.08.2022
Površina (m <sup>2</sup> )	357,60	370,00	494,00
Prodajna vrijednost (€)	2.400,00	3.000,00	3.300,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	6,71	8,11	6,68
Indeksni niz / dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	110,26	115,94	112,88
Indeksni niz / dan vrednovanja 16.02.2026.	131,88		
Korekcijski faktor	1,20	1,14	1,17
Međuvremenski izjednačena cijena(€/m <sup>2</sup> )	<b>8,03</b>	<b>9,22</b>	<b>7,81</b>

#### 6.1.2. Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska čestica broj	2411/4	2373/22	350
Površina (m <sup>2</sup> )	357,60	370,00	494
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	8,03	9,22	7,81
Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine (ki max)	2,10	2,10	2,10
Koeficijent za preračunavanje (prilog br. 11 pravilnika) $K_p=0,60x\sqrt{ki+0,20xki+0,20}$	1,49	1,49	1,49
Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine (ki max)	2,10	2,10	2,10
Koeficijent za preračunavanje (prilog br. 11 pravilnika) $K_p=0,60x\sqrt{ki+0,20xki+0,20}$	1,49	1,49	1,49
Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	8,03	9,22	7,81
<b>Ukupno korigirana cijena</b>	<b>8,35 €/m<sup>2</sup></b>		

#### 6.1.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi iskl. učiivanja neuobičajenih okolnosti			
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,54	-0,32	0,87
Kontrola (članak 4. stavak 1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )	-6,50%	-3,87%	10,38%
Prihvatljivo sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika	DA	DA	DA
Prihvatljivo prema pravilu 2-sigma	DA	DA	DA
Kvadrat apsolutnog odstupanja	0,30	0,10	0,75
Standardna devijacija	0,62		
Dvostruka standardna devijacija	1,24		
Prosječno apsolutno odstupanje	0,58		

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj lokaciji za predmetno područje:

**- građevinsko zemljište odabrano: 8,35 €/m<sup>2</sup>**

Građevinsko zemljište	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Ukupno zemljište (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta
<b>k.č.br. 929</b>	<b>531,00</b>	<b>8,35</b>	<b>4.433,85</b>	<b>1</b>
<b>k.č.br. 930</b>	<b>434,00</b>	<b>8,35</b>	<b>3.623,90</b>	<b>1</b>



## 6.2. Doprinosi i priključci k.č.br. 929 i 930 k.o. Babina Greda

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1m<sup>3</sup> obujma zgrade

- Jedinična cijena Komunalnog doprinosa k.č.br. 929 iznosi:

$$K_d = 227,70 \text{ m}^3 \times 0,28 \text{ €/m}^3 \quad K_d = 63,76 \text{ €}$$

- Jedinična cijena Komunalnog doprinosa k.č.br. 930 iznosi:

$$K_d = 269,10 \text{ m}^3 \times 0,28 \text{ €/m}^3 \quad K_d = 75,35 \text{ €}$$

Cijena priključka (el.energija, voda) k.č.br. 930 iznosi:

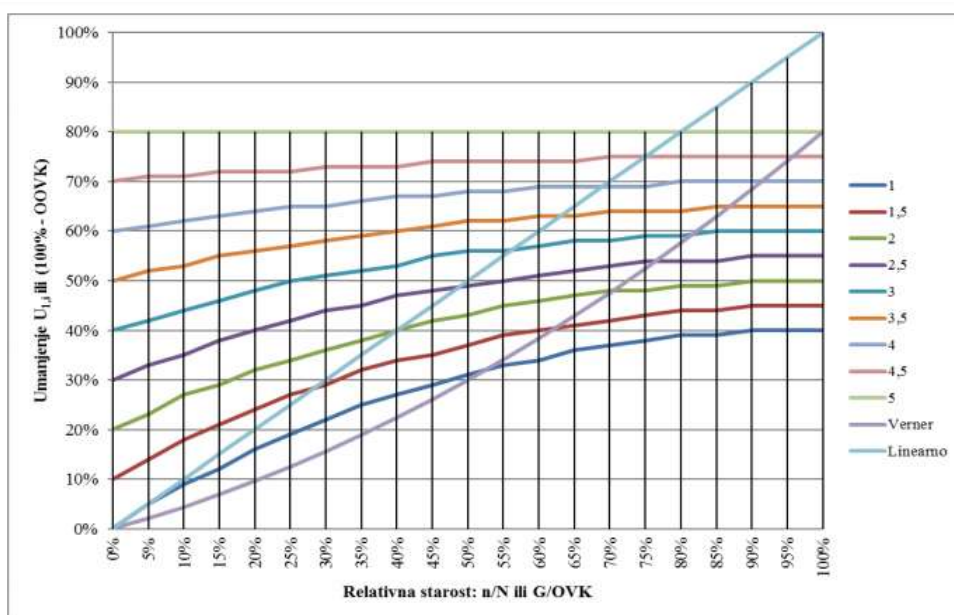
$$P = 2.000,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključci (DiP) =  $K_d + P =$

$$\text{DiP}_{\text{ukupno}} = 2.139,11 \text{ €}$$

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica



### 6.3.1.1. Stambena zgrada-obiteljska kuća na k.č.br. 929 k.o. Babina Greda

**BGP= 66,00 m<sup>2</sup>**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)

**UKUPNO Jc= 1.029,00 €/m<sup>2</sup> BGP**

*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA-2024.  
(Izvod iz HKA -2024 nalazi se u prilogima procjembenog elaborata str. 49-50 )*

**Nova vrijednost (Nv) = 66,00 x 1.029,00 = 67.914,00 €**

**Umanjenje Jc zbog ruševnosti zgrade i nemogućnosti korištenja namjeni zgrade:**

**Jc = 1.029,00 x 0,20 = 205,80 €/m<sup>2</sup> NKP**

**Građevinska vrijednost (GV) = 66,00 x 205,80 = 13.582,80 €**

### 6.3.1.2. Gospodarska zgrada na k.č.br. 929 k.o. Babina Greda

**BGP= 34,00 m<sup>2</sup>**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)

**UKUPNO Jc= 576,00 €/m<sup>2</sup> BGP**

*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA-2024.  
(Izvod iz HKA -2024 nalazi se u prilogima procjembenog elaborata str. 49-50 )*

**Nova vrijednost (Nv) = 34,00 x 576,00 = 19.584,00 €**

**Umanjenje Jc zbog ruševnosti i nemogućnosti korištenja namjeni zgrade:**

**Jc = 576,00 x 0,20 = 115,20 €/m<sup>2</sup> NKP**

**Građevinska vrijednost (GV) = 34,00 x 115,20 = 3.916,80 €**

Napomena:

Na temelju Zakona o građevinskoj inspekciji odredbom članka 52., stavak 4. (Narodne novine broj 153/13, 145/24) ruševina zgrade su ostaci zgrade koja je zbog oštećenja ili nedostataka pojedinih dijelova izgubila svoja svojstva zbog čega nije prikladna za uporabu sukladno svojoj namjeni, a koja se zbog toga ne rabi najmanje pet godina.

Iz razloga građevinskih nedostataka na stambenoj i gospodarskoj zgradi zbog čega nisu prikladne za uporabu svojoj namjeni i ne mogu se koristiti, a prouzročenih ne održavanjem izvršeno je dopušteno umanjeње jedinične cijene izgradnje ekvivalentne zgrade, odnosno utvrđenog troška gradnje sukladno članku 61. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/2015).

Za predmetne zgrade ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK prema postupku faktora korištenja (FK)).

### 6.3.2.1. Stambena zgrada-obiteljska kuća na k.č.br. 930 k.o. Babina Greda

**BGP= 78,00 m<sup>2</sup>**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)

**UKUPNO Jc= 1.029,00 €/m<sup>2</sup> BGP**

*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA-2024.*

*(Izvod iz HKA -2024 nalazi se u prilogima procjemenog elaborata str. 49-50 )*

Nova vrijednost (Nv) = 78,00 x 1.029,00 = 80.262,00 €

Građevinska vrijednost (GV) = 78,00 x 1.029,00 = 80.262,00 €

#### **Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene 2025. god.

Godina građenja 1960. god.

Godina adaptacije 2023. god.

Prosječna starost 33 god.

Održivi vijek korištenja (OVK . Prilog 9. Pravilnika): 70 god.

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 15% x OVK 11 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK') 59 god.

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 26 god.

Odabrani faktor korištenja

FK - prema uvjetima in situ:

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

A	lokacija/tržište	3
B	zgrada općenito	4
C	stanje zgrade	4

4

Relativna starost (G/OVK') 55,93%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 31% x 59 = 19 god.

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 40 god.

Linearni otpis ((OVK' - OOVK)/OVK'): -67,80%  
-54.417,64 €

<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>25.844,36 €</b>
------------------------------	--------------------

### 6.3.2.2. Gospodarska zgrada na k.č.br. 930 k.o. Babina Greda

**BGP= 48,00 m<sup>2</sup>**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc)

**UKUPNO Jc= 576,00 €/m<sup>2</sup> BGP**

*Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA-2024.*

*(Izvod iz HKA -2024 nalazi se u prilogima procjemenog elaborata str. 49-50 )*

Nova vrijednost (Nv) = 48,00 x 576,00 = 19.584,00 €

Građevinska vrijednost (GV) = 48,00 x 576,00 = 19.584,00 €

#### **Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene 2025. god.

Godina građenja 1960. god.

Prosječna starost 65 god.

Održivi vijek korištenja (OVK . Prilog 9. Pravilnika): 70 god.

Preostali vijek korištenja (OVK - G): 5 god.

Odabrani faktor korištenja

FK - prema uvjetima in situ:

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

A	lokacija/tržište	3
B	zgrada općenito	4
C	stanje zgrade	4

4

Relativna starost (G/OVK) 92,86%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 30% x 70 = 21 god.

Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK): 49 god.

Linearni otpis ((OVK - OOVK)/OVK): -70,00%  
-13.708,80 €

<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>5.875,20 €</b>
------------------------------	-------------------



**REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**k.č.br. 929 k.o. Babina Greda**

**Zemljište, doprinosi i priključci**

1.	Zemljište k.č.br. 929	4.433,85 €
2.	Doprinosi i priključci k.č.br. 929	63,76 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>4.497,61 €</b>

**Zgrade**

1.	Stambena zgrada k.č.br. 929	13.582,80 €
2.	Gospodarska zgrada k.č.br.929	3.916,80 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>17.499,60 €</b>

<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>		<b>21.997,21 €</b>
---------------------------------	--	--------------------

**REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**k.č.br 930 k.o. Babina Greda**

**Zemljište, doprinosi i priključci**

2.	Zemljište k.č.br. 930	3.623,90 €
4.	Doprinosi i priključci k.č.br. 930	2.075,35 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>5.699,25 €</b>

**Zgrade**

3.	Stambena zgrada k.č.br. 930	25.844,36 €
4.	Gospodarska zgrada k.č.br. 930	5.875,20 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>31.719,56 €</b>

<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>		<b>37.418,81 €</b>
---------------------------------	--	--------------------

## 7. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama, koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: stambena zgrada + gospodarska zgrada i dvorište ukupne površine 531 m<sup>2</sup> koja se nalazi u na k.č.br. 929, upisana u zk.ul.br. 610 u k.o. Babina Greda (J.J. Strossmayera 60) i stambena zgrada +3 gospodarske zgrade i dvorište ukupne površine 434 m<sup>2</sup> koja se nalazi u na k.č.br. 930, upisana u zk.ul.br. 1496 u k.o. Babina Greda (J.J. Strossmayera 58) suvlasništvo: ČIVIĆ SAŠA, Osijek, Vrt Jagode Truhelke 2, OIB: 20547918235, suvlasnički dio 16/120, ČIVIĆ DARKO, Gundinci, Zagrebačka ulica 111, OIB: 85598886136, suvlasnički dio 13/120, ČIVIĆ NIKOLA Gundinci, Zagrebačka ulica 111, OIB: 55632630200, suvlasnički dio 7/120, ČIVIĆ SINIŠA, Osijek, Kralja Zvonimira 27 J, OIB: 88212818916, suvlasnički dio 4/120, LUKAČEVIĆ REZA, Osijek, ulica Koščela 12, OIB: 78164976648, suvlasnički dio 80/120, a prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 105/15) i i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute U RH (MPUGDI RH od 08.05.2023.) utvrđuje se da procijenjena zaokružena tržišna vrijednost iznosi:

**Stambena zgrada + gospodarska zgrade s pripadajućim građevinskim zemljištem (dvorište ) na k.č.br. 929 u z.k.ul. 610, k.o. Babina Greda**

<b>Tv =</b>	<b>22.000,00 EUR</b>
-------------	----------------------

Obzirom na suvlasničke omjere i mogućnosti formiranja građevinske parcele koja može samostalno funkcionirati u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25) nije moguća fizička geometrijska dioba predmetnih nekretnina.

**Vrijednost suvlasničkih udjela:**

**ČIVIĆ SAŠA, vrijednost suvlasničkog dijela 16/120 iznosi: 2.933,33 EUR;**

**ČIVIĆ DARKO vrijednost suvlasničkog dijela 13/120 iznosi: 2.383,33 EUR**

**ČIVIĆ NIKOLA vrijednost suvlasničkog dijela 7/120 iznosi: 1.283,33 EUR**

**ČIVIĆ SINIŠA vrijednost suvlasničkog dijela 4/120 iznosi: 733,33 EUR**

**LUKAČEVIĆ REZA vrijednost suvlasničkog dijela 80/120 iznosi: 14.666,68 EUR;**

**Stambena zgrada + 3 gospodarska zgrade s pripadajućim građevinskim zemljištem (dvorište ) na k.č.br. 930 u z.k.ul. 1496, k.o. Babina Greda**

<b>Tv =</b>	<b>37.400,00 EUR</b>
-------------	----------------------

Obzirom na suvlasničke omjere i mogućnosti formiranja građevinske parcele koja može samostalno funkcionirati u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25) nije moguća fizička geometrijska dioba predmetnih nekretnina.

**Vrijednost suvlasničkih udjela:**

**ČIVIĆ SAŠA, vrijednost suvlasničkog dijela 16/120 iznosi: 4.986,67 EUR;**

**ČIVIĆ DARKO vrijednost suvlasničkog dijela 13/120 iznosi: 4.051,67 EUR**

**ČIVIĆ NIKOLA vrijednost suvlasničkog dijela 7/120 iznosi: 2.181,67 EUR**

**ČIVIĆ SINIŠA vrijednost suvlasničkog dijela 4/120 iznosi: 1.246,67 EUR**

**LUKAČEVIĆ REZA vrijednost suvlasničkog dijela 80/120 iznosi: 24.933,32 EUR**

Tržišna vrijednost procijenjivanih nekretnina iskazana je bez važećih poreza na promet nekretninama.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu.

Sukladno članku 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( Narodne novine broj 78/2015) tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

U Cerni, 30. 03. 2026. godine

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina  
Branko Stojčić, ing. građ





## 8. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.
- U procjeni su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, te podaci iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja/ vlasnika/ predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenta dostavljenih od strane naručitelja/ vlasnika/ predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi), podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju procjene), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane stalnog sudskog vještaka za građevinu i procjenu vrijednosti nekretnina.
- Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cijeline nema valjanost.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.
- Za potrebe ove procjene nisu rađene geološke ili druge analize tla, nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala, kao i posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednosti navedene u ovoj procjeni temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

## 9. IZJAVA PROCJENITELJA

- Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina i ostalim propisima.
- Procjenu sam izradio kao nezavisni, imenovani stalni sudski vještak za građevinu i procjenu vrijednosti nekretnina.  
Izjavljujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti, niti pak zaključci o vrijednosti ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina  
Branko Stojčić, ing. građ



## 10. PRILOZI

- preslika zk.ul. broj 610, k.o. Babina Greda



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ŽUPANJA  
Stanje na dan: 03.03.2026. 13:52

OSS evidencijski broj: 638203/2026  
Katastarska općina: 336220, BABINA GREDA

Broj ZK uložka: 610

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-105/2026  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	929	26	UL.J.J.STROSSMAYERA DVORIŠTE STAM.+ GOSP.ZGRADA	531 431 100	
2.	2728	82	DOROVAČKE LIVADE PAŠNJAK	5958 5958	
3.	2729	82	DOROVAČKE LIVADE ORANICA	6309 6309	
		UKUPNO:		12798	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
23.	Suvlasnički dio: 16/120 ČIVIĆ SAŠA, OIB: 20547918235, VRT JAGODE TRUHELKE 2, 31000 OSIJEK	
24.	Suvlasnički dio: 13/120 ČIVIĆ DARKO, OIB: 85598886136, ZAGREBAČKA ULICA 111, 35222 GUNDINCI	
25.	Suvlasnički dio: 7/120 ČIVIĆ NIKOLA, OIB: 55632630200, ZAGREBAČKA ULICA 111, 35222 GUNDINCI, HRVATSKA	
26.	Suvlasnički dio: 4/120 ČIVIĆ SINIŠA, OIB: 88212818916, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 27J, 31216 ANTUNOVAC	
27.	Suvlasnički dio: 80/120 LUKAČEVIĆ REZA, OIB: 78164976648, ULICA KOŠČELA 12, 31000 OSIJEK	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 23 (16/120)</b>			
1.1	Zaprimljeno 14.05.2025.g. pod brojem Z-4345/2025  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-640/2025-2 13.05.2025. Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Trg bana Josipa Šokčevića 17, Vinkovci, OIB: 77561654785, Poslovni broj: Ovr-640/2025-2 od 13. svibnja 2025., uknjižuje se založno pravo na 16/120 dijela nekretnina u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 39,82 EUR (tridesetdevet eura i osamdesetdva centa) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 27. kolovoza 2020. godine kao dana donošenja pravomoćne presude pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE, OIB: 52634238587</b>	39,82 EUR	vezano uz B 23 (23.1)
1.2	Zaprimljeno 14.05.2025.g. pod brojem Z-4345/2025  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, RJEŠENJE OVR-640/2025-2 13.05.2025. zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 23 (16/120)</b>			
2.1	Zaprimljeno 29.12.2025.g. pod brojem Z-10737/2025  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-1548/2025-2 29.12.2025. Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, OIB: 77561654785, Poslovni broj: Ovr-1548/2025-2 od 29. prosinca 2025. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na 16/120 dijela nekretnina upisanih u A, a radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 139,58 eur, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 116,10 eur i zakonske zatezne kamate na dan 7.11.2025. godine u iznosu od 23,48 eur, kao i radi osiguranja zakonske zatezne kamate na iznos glavnice koja teče od 8.11.2025 pa sve do namirenja predlagatelja osiguranja u cijelosti po kamatnoj stopi propisanoj čl.29. st.2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22) po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, za korist: <b>HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB</b>	139,58 EUR	vezano uz B 23 (23.1)
2.2	Zaprimljeno 29.12.2025.g. pod brojem Z-10737/2025  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.03.2026.



Kontrolni broj: 3778861960fb8a9

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://osk.uređenazemlja.hr/puisti/priuzatiDokument> unoseći kontrolni broj. U oba slučaja sustav će prikazati izvorak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ŽUPANJA  
Stanje na dan: 03.03.2026, 13:54

OSS evidencijski broj: 638268/2026  
Katastarska općina: 336220, BABINA GREDA

Broj ZK uložka: 1496

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-105/2026  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	930	26	UL.J.J.STROSSMAYERA DVORIŠTE STAM.+ 3GOSP.ZGRADE	434 308 126	
		UKUPNO:		434	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
23. Suvlasnički dio: 16/120		
ČIVIĆ SAŠA, OIB: 20547918235, VRT JAGODE TRUHELKE 2, 31000 OSIJEK		
24. Suvlasnički dio: 13/120		
ČIVIĆ DARKO, OIB: 85598886136, ZAGREBAČKA ULICA 111, 35222 GUNDINCI		
25. Suvlasnički dio: 7/120		
ČIVIĆ NIKOLA, OIB: 55632630200, ZAGREBAČKA ULICA 111, 35222 GUNDINCI		
26. Suvlasnički dio: 4/120		
ČIVIĆ SINIŠA, OIB: 88212818916, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 27J, 31216 ANTUNOVAC		
27. Suvlasnički dio: 80/120		
LUKAČEVIĆ REZA, OIB: 78164976648, ULICA KOŠČELA 12, 31000 OSIJEK		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 23 (16/120)			
1.1	Zaprimljeno 14.05.2025.g. pod brojem Z-4345/2025  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-640/2025-2 13.05.2025, Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Trg bana Josipa Šokčevića 17, Vinkovci, OIB: 77561654785, Poslovni broj: Ovr-640/2025-2 od 13. svibnja 2025., uknjižuje se založno pravo na 16/120 dijela nekretnina u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 39,82 EUR (tridesetdevet eura i osamdesetdva centa) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 27. kolovoza 2020. godine kao dana donošenja pravomoćne presude pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja, za korist:	39,82 EUR	vezano uz B 23 (23.1)



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 14.05.2025.g. pod brojem Z-4345/2025		na 1.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-640/2025-2 13.05.2025. zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.03.2026.



Kontrolni broj: 3778874344999ee

Škiciranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U ova slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

- preslika izvoda iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ŽUPANIJE

K.o. BABINA GREDA  
k.č.br.: 929

Stanje na dan: 03.03.2026.  
OSS evidencijski broj: 638203/2026

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 377886180dc9b99

Načinjen je QR kod povezivanja na ovu elektroničku kopiju izvoda pristojbi podataka. Ako imate pitanja i ne možete ih riješiti, obratite se na adresu: <http://www.dgu.hr>. U slučaju sumnje u autentičnost ovog dokumenta, možete ga provjeriti na adresi: <http://www.dgu.hr>. U slučaju sumnje u autentičnost ovog dokumenta, možete ga provjeriti na adresi: <http://www.dgu.hr>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ŽUPANJA

K. o. BABINA GREDA  
k.č.br.: 930

Stanje na dan: 03.03.2026.  
OSS evidencijski broj: 638268/2026

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 3778874237c7e83

Ukazujemo, da kod svakog od ovih elektroničkih izvora možete provjeriti točnost podataka: kao možete i sami i na internet adresi <http://osr.geodetskauprava.gov.hr> podaci provjeriti i provjeriti točnost podataka. U slučaju sumnje, možete se poslužiti izvornim ovim dokumentom. U slučaju da je ovaj dokument izdvojen iz izvornika, provjerite u digitalnom obliku. Državna geodetska uprava posređuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja.

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-63/25-01/07  
Urbroj: 251-505-01-25-3  
U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada		1.		2.		3.		4.		5.		6.	
		Poslovne zgrade		Obiteljske kuće		Obiteljske kuće s podrumom		Obiteljske kuće, nizovi i zgrade do 6 stanova		Višestambene zgrade		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene)	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
		%											
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		2,8	1,3	1,3	1,2	4,6	3,3	2,3	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljenje		10,9	6,0	15,3	12,7	6,0	6,8	7,3	5,9	8,1	6,9	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,9	30,3	24,4	27,8	22,3	38,8	22,3
340 Unutarnji zidovi		18,2	13,9	11,0	9,3	14,0	11,8	15,6	12,6	16,2	13,0	15,3	14,4
350 Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,9	18,3	24,9	20,6	22,3	17,6	14,3	14,7
360 Krovovi		11,7	8,9	10,8	8,3	18,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,0
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,8	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
Ukupno		100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije													
410 Otvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,1	36,2	6,7	20,7	5,3	30,7	5,7
420 Grijanje		32,8	5,9	42,6	7,3	40,7	6,0	36,8	6,6	28,4	5,7	36,3	5,4
430 Instalacije za dovlađivanje zraka		10,9	2,8	6,0	1,3	0,9	0,1	2,7	0,8	3,7	0,8	5,8	2,0
440 Jaka struja		32,8	8,0	15,8	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,3	20,0	5,8
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,8	3,6	0,9	3,4	0,8	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,9	0,9
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno		100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	24,9
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površina, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređena površina.													
Republika Hrvatska		od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.346	1.501	1.551	1.551	1.551	1.551	1.551
		do	2.199	1.134	1.115	1.562	1.562	1.723	1.723	1.723	1.723	1.723	1.723

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno koriste površinu prema prilikama o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 831/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iznos GBP-a, pokriva se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektnarstva i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući u obzir lokalne i druge specifične uvjete.



Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07  
Urbroj: 251-505-01-25-3  
U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada		13.		14.		15.		16.		17.		18.	
		zgrada	%	zgrada	Medicinske ustanove	zgrada	Zgrade za sport	zgrada	Zgrade za kulturu i religiju	zgrada	Zgrade za trgovinu	zgrada	Skladišne zgrade
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		0,8	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,8	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje		14,2	8,1	9,7	8,8	18,8	13,8	14,8	10,8	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi		36,0	20,5	27,8	19,2	30,1	24,4	34,1	25,8	28,3	20,1	32,4	28,7
340 Unutarnji zidovi		18,8	9,7	22,5	15,4	8,7	6,8	12,0	14,8	15,1	10,3	5,1	4,2
350 Stropovi		12,8	7,0	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,9	1,6
360 Krovovi		14,0	8,1	11,2	8,0	31,8	26,1	18,8	18,8	27,2	19,2	28,1	24,4
360 Građevinske ugradnje		0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,0	2,7	0,1	0,1	1,5	1,2
360 Ostale građevinske konstrukcije		8,9	5,0	5,7	3,9	3,9	3,0	6,9	4,8	2,3	1,7	4,9	3,8
Ukupno		100,0	57,7	100,0	88,2	100,0	80,4	100,0	85,9	100,0	78,9	100,0	87,0
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	3,9	16,2	4,8	26,8	4,0	13,1	1,8	14,8	4,3	20,1	1,2
420 Grijanje		11,2	4,8	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,8	22,8	6,8	16,0	2,8
430 Instalacije za obradu zraka		30,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,3	2,2	17,8	5,1	2,5	0,8
440 Jaka struja		17,4	7,9	36,8	11,3	36,5	7,4	37,3	3,3	30,8	8,7	53,8	5,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,4	10,8	3,3	3,2	0,8	7,8	1,6	2,0	0,6	4,7	0,7
460 Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	1,8	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna podrobljenja za korištenje		13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,3	1,3	12,1	3,3	2,3	0,8
480 Automatizirane zgrade		4,8	2,0	2,1	0,7	1,8	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
480 Ostale instalacije		0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
Ukupno		100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,8	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređena površina.	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	od	2.563	1.880	1.888	2.307	1.220	578						
	sedici	3.373	2.428	2.313	3.177	1.558	1.084						
	do	4.408	2.922	2.558	4.542	1.908	1.558						

- \* Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno koristeći površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 931/17). Korišća odsutost u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokriva se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- \* Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i iznaje sa na prosječnih cijena građenja osušenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- \* Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektant koristi etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući lokalne i druge specifične uvjete.

