



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

Naziv građevine/nekretnine:

Lokacija građevine/nekretnine:

Svrha elaborata:

Oznaka /broj elaborata:

Mjesto i vrijeme:

*Stečajna masa iza REBRO SESVETE j.d.o.o., Rebro 27, 10360 Sesvete
OIB: 39388448988*

STAN (u stambenoj zgradi)

*HR - 10360 Sesvete, Kašinska br. 19 i 19/1, 2.kat
kč.br. 22/5 zk.ul. 8635 PU 16 ko Sesvete*

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja nekretnine stečajnog dužnika)**

2020/25018

Osijek, siječanj 2020.



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE													
Naručitelj:		Stečajna masa iza REBRO SESVETE j.d.o.o., Rebro 27, 10360 Sesvete											
Broj elaborata		2020/25018											
Datum očevida		13.1. 2020god.											
Datum kakvoće		23.1. 2020god.											
Datum vrednovanja		23.1. 2020god.											
Adresa nekretnine	Županija		Zagrebačka										
	Grad i poštanski broj												
	Naziv ulica i k.b.		HR - 10360 Sesvete, Kašinska br. 19 i 19/1, 2.kat										
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										86.348,60		€	
										643.000,00		HRK	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		<p>** pozitivna zabilježba (kčbr. 22/5, zkul.8635) Zaprimljeno 07.09.2018.g. pod brojem Z-47448/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (N.N.153/13) zabilježeno je da je za stambenu zgradu br. 19 i 19/1 upisanu u A priloženo uvjerenje za uporabu građevine Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Treći područni odsjek za graditeljstvo Kl. 361-05/2008-04/193 od 27. svibnja 2008.</p>										
	dozvole:			15/2/1968.g		L.D.		G.D.	+	UP.D.		ET-V	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Gruntovnica i katastarski operat - usklađeno.										
ZK (KPU)	Općinski sud		Sesvete										
	Katastarska općina		Sesvete										
	Katastarska čestica		22/5 - po ZK, 1233/1 - po DKP										
	Zk uložak / poduložak		8635					16					
	Površina zemljišta (m2)												
Vrsta nekretnine			STAN (u stambenoj zgradi)					stambena					
Klasifikacija nekretnine			2										
Kategorija lokacije / tip lokacije		III		C					EC		-		
Godina gradnje / rekonstrukcije			2008					2011					
Površina objekta	bruto (m2)												
	netto (m2)		95,51										
Cijena/ m2 objekta (EUR)			904,13										
Cijena/ m2 zemljišta													
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija										
	Procjenu izvršio:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.										

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

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

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

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumenta
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Uređenje nekretnine

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda
 - 5.2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
 - 5.2.2. Vrijednost zgrade - troškovne vrijednosti
- 5.4. Posebna obilježja i karakteristike

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: STAN (u stambenoj zgradi)

Lokacija: HR - 10360 Sesvete, Kašinska br. 19 i 19/1, 2.kat

Naručitelj: Stečajna masa iza REBRO SESVETE j.d.o.o., Rebro 27, 10360 Sesvete

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 13.1. 2020god.

Datum kakvoće: 23.1. 2020god.

Datum vrednovanja: 23.1. 2020god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od javnih pregleda, za potrebe prodaje stečajne mase, a sve prema zahtjevu naručitelja temeljem poziva istoga, od 12/2019godine.

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

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

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

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

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)

LITERATURA

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

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

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

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

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

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

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Sesvete

Katastarska općina: Sesvete

Uložak broj: 8635

PUložak broj: 16

Čestica: 1 parcela 22/5 - po ZK, 1233/1 - po DKP

Opis nekretnina: STAMBENA ZGRADA BR.19 I 19/1, KAŠINSKA CESTA

16. Suvlasnički dio: 1340/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)

povezano s vlasništvom posebnog dijela - stan oznake A2 na II. katu, površine 66,68 m² i

spremište oznake SP1 iznad stropa drugog kata, bruto površine 57,65 m², ukupne obračunske površine 95,51 m²

Površina (m²) : 1.002,00 m² (korisna veličina 134,27 m²)

Vlasnik: REBRO SESVETE J.D.O.O., SESVETE 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nedostupan

Teret: sukladno upisu u ZK

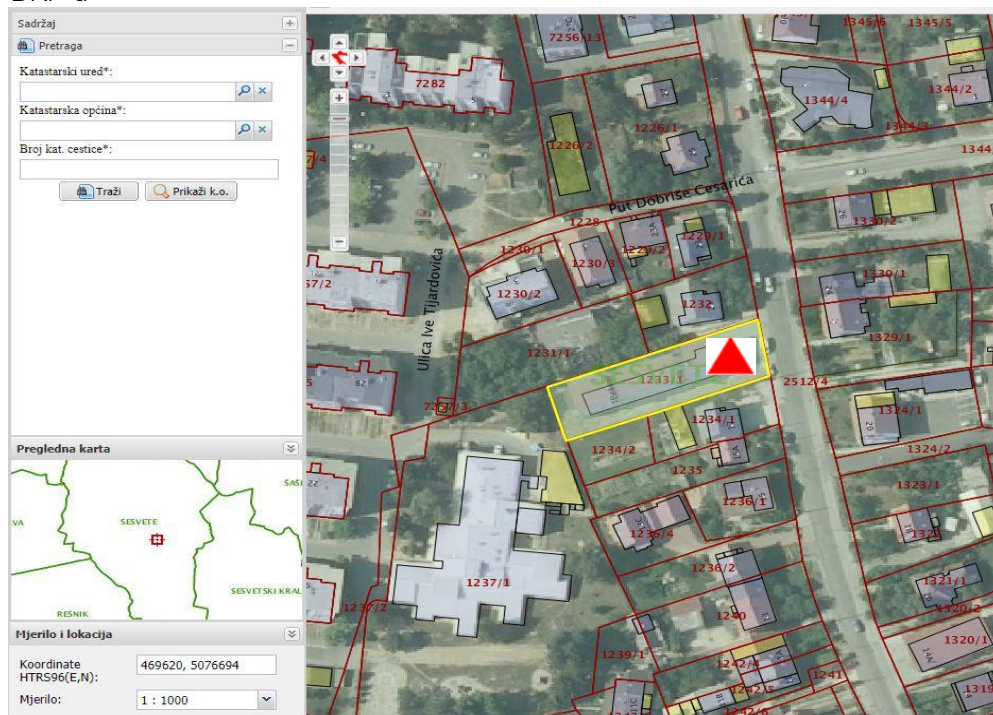
Legalnost: ** pozitivna zabilježba (kčbr. 22/5, zkul.8635)

Zaprimljeno 07.09.2018.g. pod brojem Z-47448/2018

ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (N.N.153/13) zabilježeno je da je za stambenu zgradu br. 19 i 19/1 upisanu u A priloženo uvjerenje za uporabu građevine Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Treći područni odsjek za graditeljstvo Kl. 361-05/2008-04/193 od 27. svibnja 2008.

Napomena: Gruntovnica i katastarski operat - usklađeno.

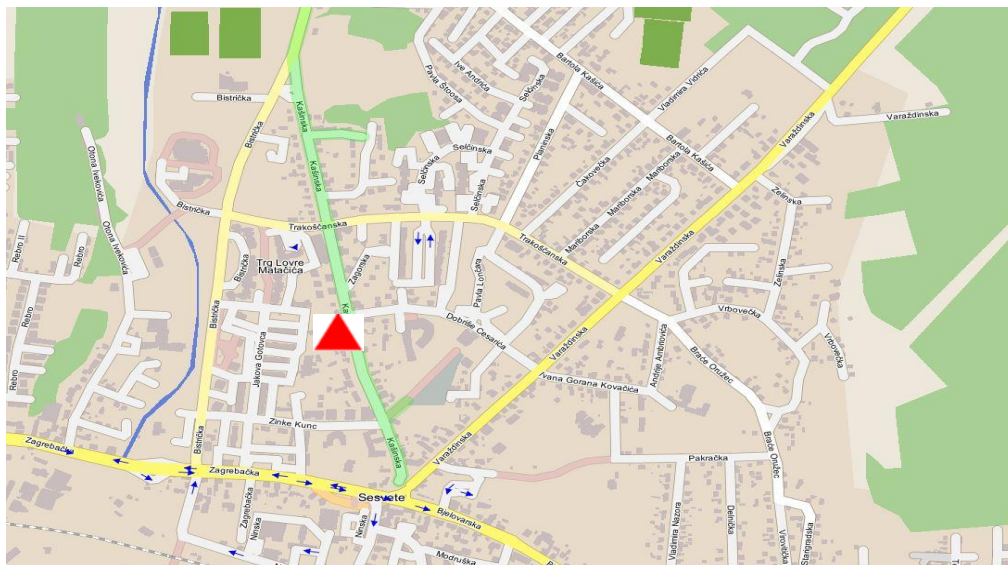
Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Lokacija: Predmetna nekretnina se nalazi uz frekventnu prometnicu.

Mikrolokacija



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

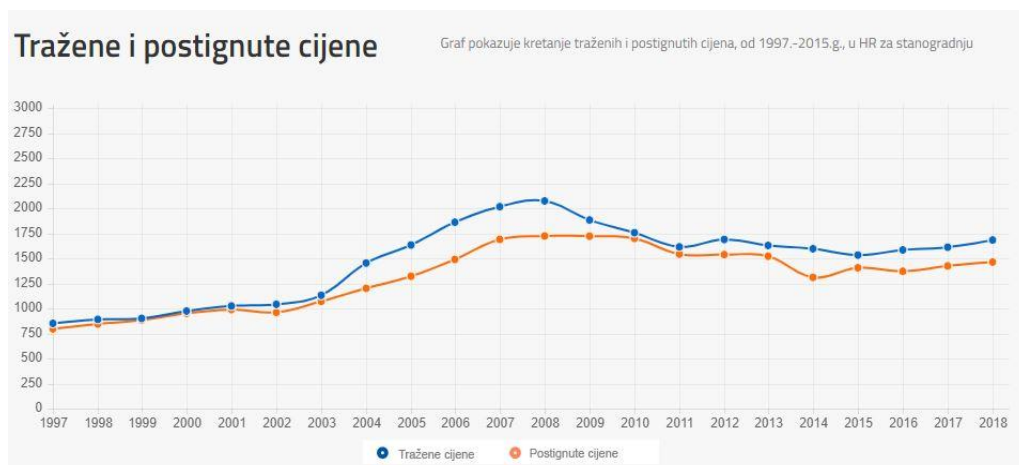
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Kretanje po uzlaznoj lijini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

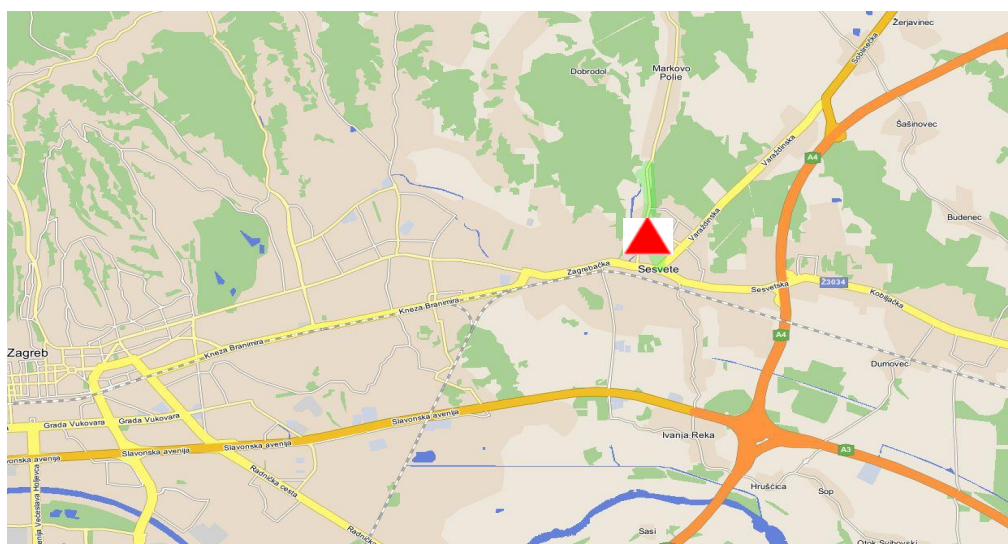
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.



Makrolokacija



Procjenjivana nekretnina - stan:

Zgrada se nalazi u Sesvetama, u ulici Kašinska. Izgrađena je kao samostojeća stambena zgrada jednostavnog tlocrtnog oblika. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom naselja. Promet u mirovanju je riješen na privatnoj površini tj. parking - ne naplaćuje se. U neposrednoj blizini nekretnine se nalazi centar naselja i željeznički kolodvor na jugu, te autocesta A4 na istoku.

Stan se nalazi na 2.katu zgrade, održavan od strane korisnika, te izvršena prenamjena prostora (spremište) iznad stana u stambeni prostor.

U stanu nisu zamjećene pukotine niti devijacije stropa/zidova koje bi ukazivale na smanjenu stabilnost i otpornost građevine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

STAN - APARTMAN			etaža	2
R.br.	Opis	vel/m ²	koef.	površina
1	hodnik			
2	soba			
3	dnevni boravak+blagovaona			
4	kuhinja			
5	kupaonica			
6	lođa			
		66,68	1,00	66,68
7	soba			
8	soba			
9	soba			
10	soba			
11	lođa			
		57,65	0,50	28,83
UKUPNO		124,33	(m ²)	95,51
SVEUKUPNO			(m ²)	95,51

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

STAN (u stambenoj zgradi)

HR - 10360 Sesvete, Kašinska br. 19 i 19/1, 2.kat

Netto korisna površina stana (KP) KP = 95,51 m²

Brutto građevinska površina stambenog dijela (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times k \quad k = 1,25 \quad = \quad 119,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen (V)} = \text{BGV} \times h \quad h = 2,19 \text{ m} \quad = \quad 261,44 \text{ m}^3$$

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

4.2. Nekretnina - STAN (u stambenoj zgradi)

Godina gradnje:	2008 god.	rekonstrukcija:	2011
Katnost:	2.kat/Pr+2		
Položaj:	objekt u naselju uz glavnu prometnicu		
Temelji:	masivni trakasti temelji AB		
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke+AB ukrute		
Međukatna konstrukcija:	ab ploča		
Krovna kon. + pokrov:	drvena		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	demit fasada		
Vanjska stolarija:	PVC - izo staklo		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, dijelom obloženo keramikom		
Obrada podova:	parket / ker. Pločice/tison		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Grijanje:	CTG - plin		
Dodatne instalacije:	portafon		
Stanje:	Nekretnina je stara cca 12 godina, održavana od strane vlasnika, te nisu potrebna ulaganja. Građena od materijala standardne kvalitete, te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.		
Ostalo:	-		

4.3. Uređenje nekretnine

Izgrađena zgrada na pogodnoj lokaciji sa svim sadržajima stambene zone, održavana. Pješački pristup zgradi je uređen. Pristup automobilom do ulaza je osiguran, parking mjesta - privatna - ne naplaćuju se. Zgrada je smještena uz frekventnu prometnicu, sa svim potrebitim sadržajima, sa normalnim profilom ulice.

Stan je se nalazi na 2. katu, održavan od strane vlasnika/korisnika, te je izvršena prenamjena prostora(spremišta SP-1) u stambeni prostor..

Katnost zgrade je Pr+2, orijentacije dvostrana, poprečna- zapad - istok. Okoliš je uređen - JP održavana od strane javne komunalne tvrtke

Nekretnina ima zaseban ulaz.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udraženost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Prema neprovjerenim naporima ova metoda je izbačena, te se kao takova ne opisuje.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

B1/ NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

Odabrana metoda procjene za vrijednost nekretnine -stana, je poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena stana, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste.

5.2. POREDBENA METODA

5.2.1. Vrijednost nekretnine

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

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
23.1.2020	SESVETE - KAŠINSKA	STAN	95,51
UKUPNO:			95,51

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

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	kč.br./ ID PU	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
1	KAŠINSKA	4147144	15.11.19.	68,54	495.059,84 kn	7.222,93
2	KAŠINSKA	3970942	07.01.19.	84,27	631.295,93 kn	7.491,35
3	KAŠINSKA	3872975	13.09.18.	64,25	444.677,36 kn	6.921,05
4	KAŠINSKA	3475990	09.11.16.	87,14	650.000,00 kn	7.459,26
5	BISTRIČKA	4125402	17.10.19.	71,21	482.974,83 kn	6.782,40
6	BISTRIČKA	3645848	03.04.17.	72,50	446.706,30 kn	6.161,47

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

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

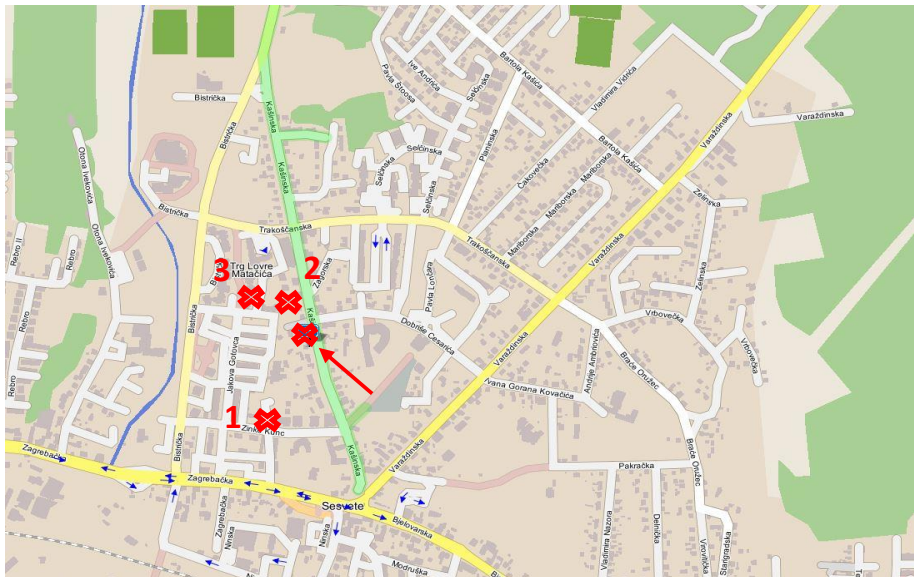
POREDBENE NEKRETNINE

- 1 poredbena nekretnina visoka cijena
- 2 poredbena nekretnina visoka cijena
- 4 poredbena nekretnina visoka cijena

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

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m ²)
3	KAŠINSKA	1271/1	3872975	13.9.2018	64,25	444.677,36 kn	6.921,05
5	BISTRIČKA	7284	4125402	17.10.2019	71,21	482.974,83 kn	6.782,40
6	BISTRIČKA	7256/2	3645848	3.4.2017	72,5	446.706,30 kn	6.161,47

Lokacije promatranih nekretnina:



5.3. POREDBENA METODA (procjena vrijednosti)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete
Lokacija	SESVETE - KAŠINSKA	KAŠINSKA	BISTRIČKA	BISTRIČKA
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2020	3Q2018	4Q2019	2Q2017
Površina (m2) (GZ)	0	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	95,51 0,00	64,25	71,21	72,50
Cijena (€)	-	59.688	64.829	59.961
Cijena po m2	-	929,00	910,39	827,04
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	1Q2020	3Q2018	4Q2019	2Q2017
ICSN	102,24	100,51	102,24	100,93
Vremensko usklađenje	-	1,7%	0,0%	1,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	944,80	910,39	837,80

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

KVALITATIVNI PRIKAZI ZGRADE	Lokacija-kategorija (-20 - 20)%	dobra 1,00	dobra 1,00	dobra 1,00	dobra 1,00
	Starost nekretnine (-15 - 0)%	1968 1,00	- 1,00	- 1,00	- 1,00
	Veličina - oblik (-20 - 20)%	95,51 1,00	64,25 1,00	71,21 1,00	72,50 1,00
	Mikrolokacija (10 - 10)%	dobra 1,00	dobra 1,00	dobra 1,00	dobra 1,00
	Buka (-10 - 0)%	nema 1,00	nema 1,00	nema 1,00	nema 1,00
	Etažnost (-20 - 20)%	2.kat 1,00	- 1,00	- 1,00	- 1,00
	Opće stanje prostora (-20 - 20)%	dobro 1,00	1,00	1,00	1,00
	Kolni pristup - parking (-10 - 10)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ukupno korekcija				
	Ukupna korekcija (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor korekcije (Fk)	1,00	1,00	1,00	1,00

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

PODATCI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvrem. izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
SESVETE - KAŠINSKA		€/m ²		€/m ²	ODJEDINAČNO(+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	KAŠINSKA	944,80	1,00	944,80	-5%	-47	2.222
2	BISTRIČKA	910,39	1,00	910,39	-1%	-13	162
3	BISTRIČKA	837,80	1,00	837,80	7%	60	3.584
POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
Prosjek €/m ²		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost €/m ²		
		€/m ²	GRUPNO (+/- 40)				
897,66		44,60	5%		1,00	897,66	

5.4. Posebna obilježja i karakteristike

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

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

Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	kupoprodaja (€/m ²)	vrijednost	učešće
stan - apartman	95,51	897,66	85.731,34	100%
UKUPNO	95,51		85.731,34	

Tablica izračuna (obilježja i karakteristike nekretnine - stana)

PARAMETAR		VRIJEDNOST
stan	m ² eur/m ²	eur
ukupno NKP	95,51	
Ostvariva cijena prodaje po m ²	897,66	
Ostvariva cijena prodaje stana		85.731,34
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijena orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. bo	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana	ko	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks	1,00
Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks		1,01
VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)		86.348,60

NGP = 95,51 m²

TV / NGP = 904,13 € / m²

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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

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

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, te obzirom da je nekretnina novogradnja, nisu potrebna ulaganja u istu.

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

Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

STAN (u stambenoj zgradi)

na adresi: HR - 10360 Sesvete, Kašinska br. 19 i 19/1, 2.kat

naručitelja: Stečajna masa iza REBRO SESVETE j.d.o.o., Rebro 27, 10360 Sesvete

OIB: 39388448988

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

86.348,60 €

ili

643.000,00 kn

Na dan, 23. siječanj 2020. srednji tečaj NBH 1 € = 7,45 kn

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

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

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

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

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

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

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

- Opći uvjeti

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

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

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

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

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

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

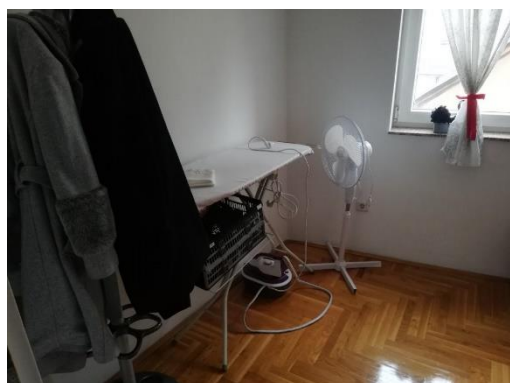
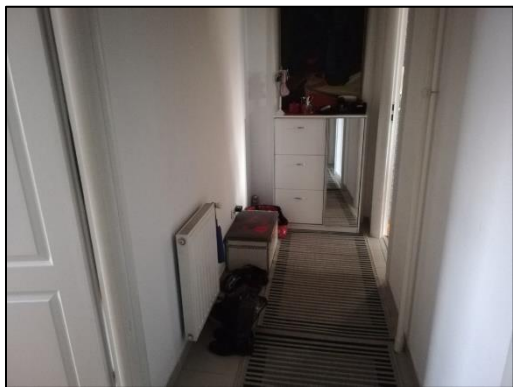
stalni sudski vještak za graditeljstvo

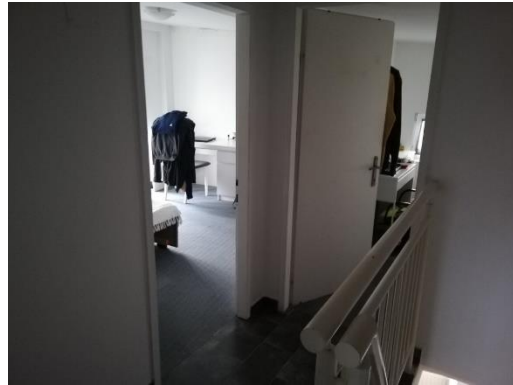
Broj: 4Su-44/2017-4

8. PRILOZI

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

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 10.01.2020. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 8635

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11672/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 16 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

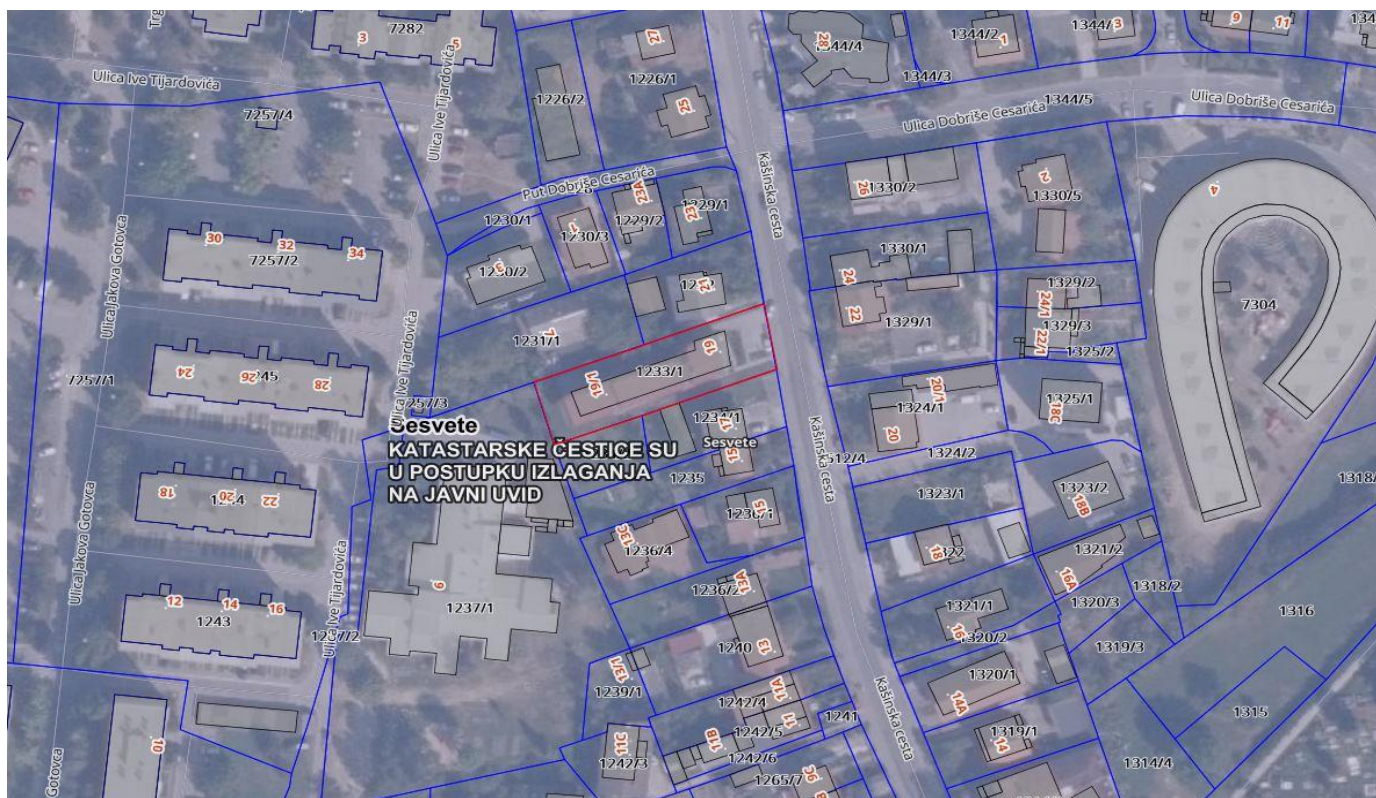
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	22/5	STAMBENA ZGRADA BR. 19 I 19/I, KAŠINSKA CESTA DVORIŠTE, KAŠINSKA CESTA			1002 281 721	Pripis iz uložka 6604
		UKUPNO:			1002	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 07.09.2018.g. pod brojem Z-47448/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (N.N.153/13) zabilježeno je da je za stambenu zgradu br. 19 i 19/I upisanu u A priloženo uvjerenje za uporabu građevine Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Treći područni odsjek za graditeljstvo Kl. 361-05/2008-04/193 od 27. svibnja 2008.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Suvlasnički dio: 1340/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) povezano s vlasništvom posebnog dijela - stan oznake A2 na II. katu, površine 66,68 m2 i spremište oznake SP1 iznad stropa drugog kata, bruto površine 57,65 m2, ukupne obračunske površine 95,51 m2 REBRO SESVETE J.D.O.O., OIB: 39388448988, SESVETE, REBRO 27	STAN OZNAKE "A2" I SPREMIŠTE "SP1"
16.1	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-11672/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSJEKU BROJ ST:595/19. 10.10.2019, otvaranje stečajnog postupka	na 16 (1.4)





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 5. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

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

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpravka
Anđa Gotal