

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: **Zemljišta i klijet - uklonjena gra evina**
LOKACIJA: **Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg**
NARU ITELJ: **Julika Works j.d.o.o. u ste aju, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac**
VLASNIK: **Julika Works j.d.o.o. u ste aju, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac**
SVRHA: **Ste ajni postupak**



Tržišna vrijednost:

**Zemljišta i klijet - uklonjena gra evina, Vinica Breg, Maruševac,
kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg**

4.147,00 €

Varaždin, 10.10.2023.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina

**ALEKS
ANDAR
SAMAC**

Digitally signed
by

**ALEKSANDAR
SAMAC**

Date:

2023.10.12

07:56:02 +02'00'



SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA - UKLONJENA GRA EVINA - TROŠKOVNA METODA
- 7. REZIME
- 8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=F0D482828708279812810101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zaključka za procjenom nekretnine od naručitelja Julika Works j.d.o.o. u stečaju, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, izvršen je uvid i pregled predmetnih nekretnina - Zemljišta i klijet - uklonjena građevina, na lokaciji Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg.

Zadatak građevinskog vještaka je izraziti unatrag tržišnu vrijednost nekretnina na dan procjene.

Dana 05.10.2023. godine izvršio sam uvid na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: **Zemljišta i klijet - uklonjena građevina, na lokaciji Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg:**

1.1.1. zk. ul. 216 k.o. Vinica Breg:

1. kbr. 1712 LIVADA U VEL.TRSTENIKU	138 m2
2. kbr. 1713 ŠUMA U VEL.TRSTENIKU	642 m2
3. kbr. 1714 VINOGRAD	878 m2
4. kbr. 1716/1 KLIJET U VEL.TRSTENIKU	183 m2
UKUPNO:	1841 m2

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

4. Vlasnički dio: 1/1 JULIKA WORKS J.D.O.O. U STEČAJU, VINICA BREG 53C, VINICA BREG 42243 MARUŠEVAC

Tereti: tereta nema - navedeno u zk.ul. 216 k.o. Vinica Breg pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

U gruntovnici je na kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg navedena jedna klijet, a u stvarnosti je ista uklonjena. Za površine površine su mjerodavni podaci iz zk.ul. 216 k.o. Vinica Breg, budući da se površine izmjerene približnom izmjerom u Geoportal pregledniku razlikuju od navedenih u gruntovnici.

1.2. Legalitet uklonjene građevine na kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:

Procenitelju nije dostavljena dokumentacija koja bi dokazivala legalitet građevine - klijeti na kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg.

Zaključno, obzirom da je na kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg upisana i ucrтана građevina, te uz pretpostavku da je predmetna srušena građevina starije od 15. veljače 1968. godine, za potrebe izrade ove procjene može se zaključiti da je ista legalna.

1.3. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršena se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljišta **POREDBENA METODA**,
- za izrađenu komunalnog i vodnog doprinosa - srušena građevina **TROŠKOVNA METODA**.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zaokružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zaokružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele deset tisućice.

Dan vrednovanja: 05.10.2023. godine

Dan kakvoće: 05.10.2023. godine

1.4. Napomene:

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1.5. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevidnom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naružene i nisu izvršene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i drvna masa šume nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještastva je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ.**, Arsing d.o.o. **Fabijanska 23, Varaždin**.

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majićica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

2.1. Zemljišta kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg

Zemljišta kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg ine jednu cjelinu i nalaze se u slabije izgra enom podru ju naselja u brdovitom okruženju. Teren je brdovit. kbr. 1716/1 je izgra ena estica smještena isto no od pristupne ceste (Vinica Breg), a kbr. 1714, 1713, 1712 k.o. Vinica Breg se nadovezuju u pravcu istoka. Na kbr. 1716/1 je ucrtana gra evina koja je uklonjena, a stale estice nisu izgra ene. kbr. 1714 je zapuštena livada, a kbr. 1713 i 1712 su šume. Teren je u padu prema istoku. U okolici su neizgra ene estice, šume, vinogradi te klijeti. Pristupni put je asfaltirana cesta. Udaljenost od naselja Vinica iznosi oko 3 km.

estica kbr. 1716/1 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja sjever-jug, a dimenzije estice su: duljine cca 19 m širine od cca 9 do 11,5 m. estica kbr. 1714 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 94 m širine od cca 17 do 4 m. estica kbr. 1713 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 86 m širine od cca 11 do 6 m. estica kbr. 1712 je izduženog nepravilnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 24 m širine od cca 6 m (približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku). Podaci o površini estica navedeni su u iskazu površina, a sve prema podacima iz zk.ul. 216 k.o. Vinica Breg (t.3.).

Na Slici 1. je karta lokacije, a na Slici 2. su prikazani položaj i oblik kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg.



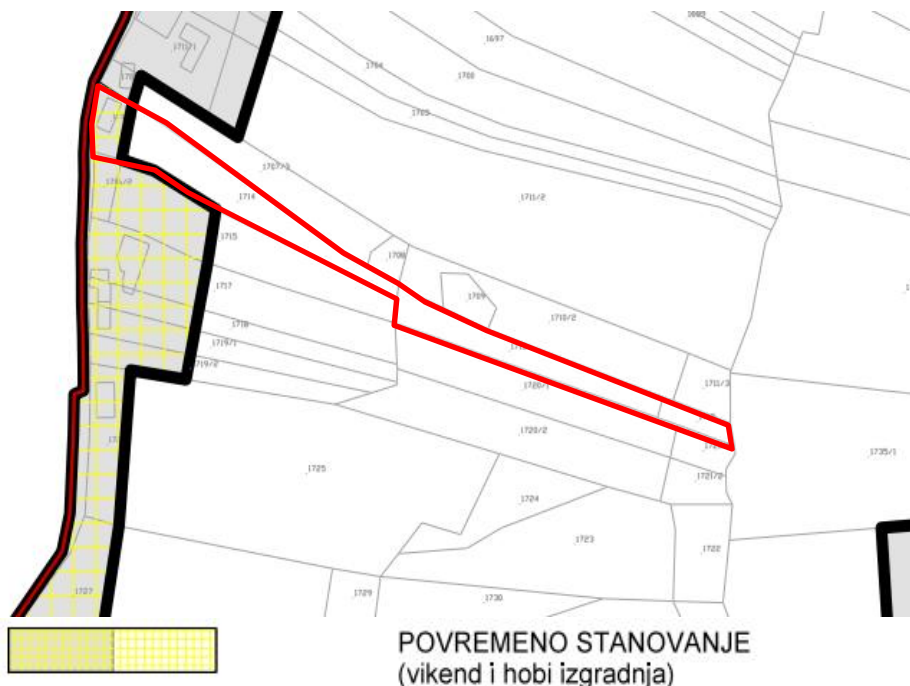
Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika - kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg su uokvirene crveno.

2.2. Osvrt na prostorni plan

Iz podataka u PPU Vinica - III. Izmjene i dopune - 4.b. GRA EVINSKO PODRUJE NASELJA VINICA BREG, GORUŠEVNJAK I PEŠENICA VINIKA (izvor https://vinica.hr/media/k2/attachments/K4b_GP_VINICABREG_GOR_PESECNO_ID2.pdf) vidljivo je da se zemljište kbr. 1716/1 nalazi unutar granica građevinskog područja naselja i to u zoni POREMENO STANOVANJE, a zemljišta kbr. 1712, 1713, 1714 k.o. Vinica Breg se nalaze izvan građevinskog područja naselja (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz PPU Vinica - predmetne parcele su uokvirene crveno

- Iz III Izmjene i dopune PPU Vinica (izvor <https://vinica.hr/media/k2/attachments/1-Odredbe.pdf>):

Članak 67.

(1) Maksimalna visina građevina za povremeno stanovanje (vikendice i klijeti) u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, suterena, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca 6,00 m. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,00 m.

(2) Izuzetno, veća visina dozvoljena je za građevine u funkciji seoskog turizma, eventualno mini hotele, pansione i slične građevine, ali ne više od P+1, uz mogućnost uređenja podruma i potkrovlja, maksimalne visine vijenca 8 m.

(3) Visina vijenca utvrđuje se sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 68.

(1) Minimalna širina građevnih čestica u ovoj zoni iznosi 8,0 m.

(2) Maksimalna veličina građevne čestice se ne ograničava.

(3) Dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina.

(4) Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je 36,00 m², a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) 20,00 m². Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

(5) Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je 100 m², ukoliko ne prelazi dozvoljenu max bruto izgrađenost parcele (%). Iznimno je moguća veća tlocrtna površina za građevine u funkciji seoskog turizma, mini hotela, pansiona i sl., ali maksimalno 300 m² po pojedinoj građevini.

(6) Maksimalna bruto izgrađenost parcele iznosi 30%, što se odnosi i na namjenu seoskog turizma, mini hotela pansiona i sličnih sadržaja.

(7) Tlocrtna površina i bruto izgrađenost definirane su člankom 19. stavak 6. i 7. ovih Odredbi.

(8) Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtna površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane točkom 9.3. ovih Odredbi.

Koef. izgrađenosti iznosi 0,30, dozvoljeni broje etaža je Podr + Priz + potkr, koef. iskoristivosti iznosi 0,30 x 2,5 = 0,75.

2.3. OSVRT NA KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

- Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske parcele na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske parcele na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske parcele na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Obzirom da se predmetna parcela kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg nalazi u građevinskom području i u području gdje su ispunjeni zahtjevi za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, ista se svrstava u 1. kategoriju zemljišta.

Parcela kbr. 1712, 1713, 1714 k.o. Vinica Breg se nalaze izvan granica građevinskog područja pa se svrstavaju u 4. kategoriju zemljišta.

2.4. VANJSKO URE ENJE

Na kbr. 1716/1 je ucrтана gra evina - klijet koja je uklonjena. kbr. 1714 je zapuštena livada, a kbr. 1713 i 1712 su šume sa niskim i srednjim raslinjem. Neogra eno i zapušteno.

FOTODOKUMENTACIJA VANJSKOG URE ENJA:

Pogled na kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:



Pogled na kbr. 1714, 1713, 1712 k.o. Vinica Breg:



3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obra una korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izra un odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina prora unata prema to ki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7) .

- površine gra evina su izvedene iz izmjere ucrtane gra evine iz Geoportal.hr preglednika, a za zemljišta iz zk.ul. 216 k.o. Vinica Breg.

3.1. Klijet - uklonjena gra evina, kb. 1716/1 k.o. Vinica Breg

r.br.	opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto/bruto	bruto površina (m ²)
PRIZEMLJE						
1.	KLIJET, v = pretp 2,40 m (bruto dimenzije 9,00 x 5,00 m, neto dimenzije 8,70 x 4,70 m)	40,89	1,00	40,89	1,10	45,00
UKUPNO PRIZEMLJE		40,89		40,89		45,00
SVEUKUPNO:		40,89		40,89		45,00

GRA EVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	40,89 m ²
---	-----------------------------

neto gra evinska površina (bez koef.): **40,89** m²

brutto gra evinska površina: **45,00** m²

bruto volumen: **144,00** m³

3.2. Zemljišta kbr. 1712, 1713, 1714, 1716/1 k.o. Vinica Breg:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	udio %	POVRŠINA m ²
1.	kbr. 1716/1 - gra evinsko	Vinica Breg	100%	183,00
2.	kbr. 1714 - poljoprivredno	Vinica Breg	100%	878,00
3.	kbr. 1713 - šuma	Vinica Breg	100%	642,00
4.	kbr. 1712 - šuma	Vinica Breg	100%	138,00
Ukupno:				1.841,00 m ²

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporevanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

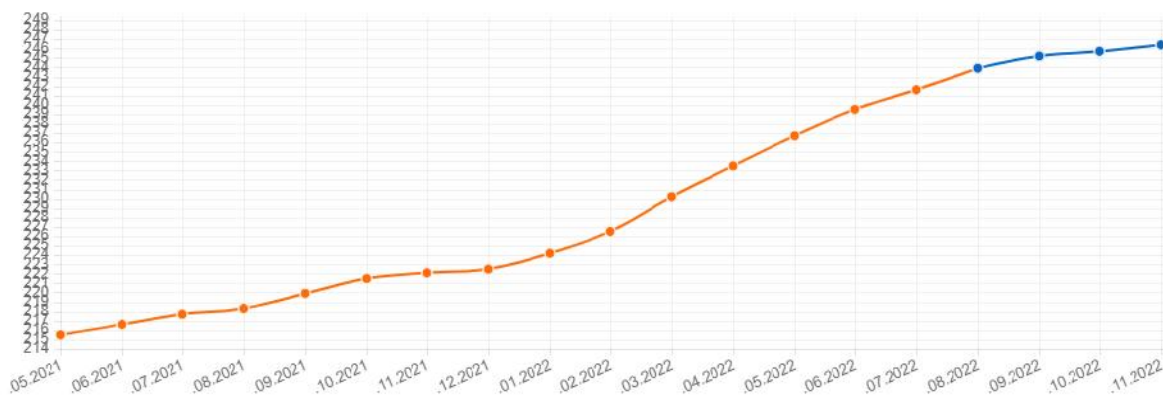
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporevanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

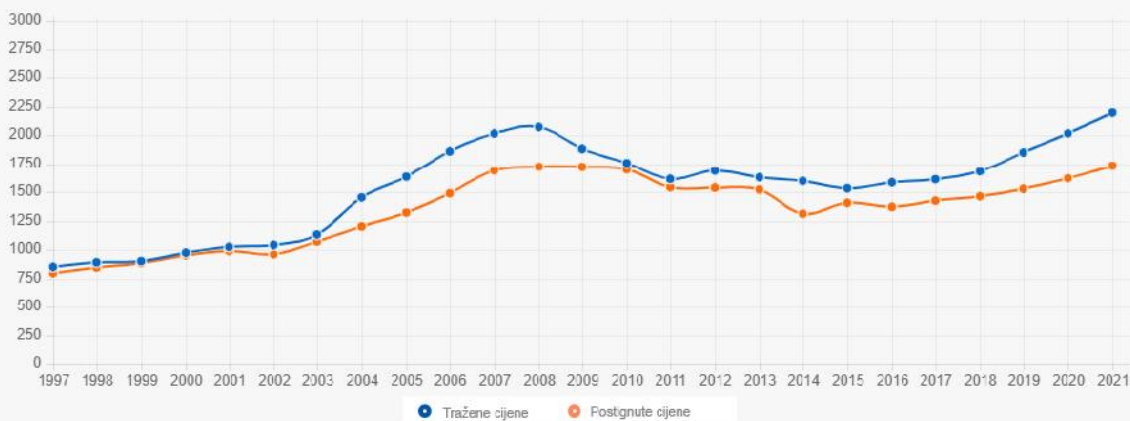
BN Index

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



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

5.1. PROCJENA GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg

5.1.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovremenog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i oduzeta za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

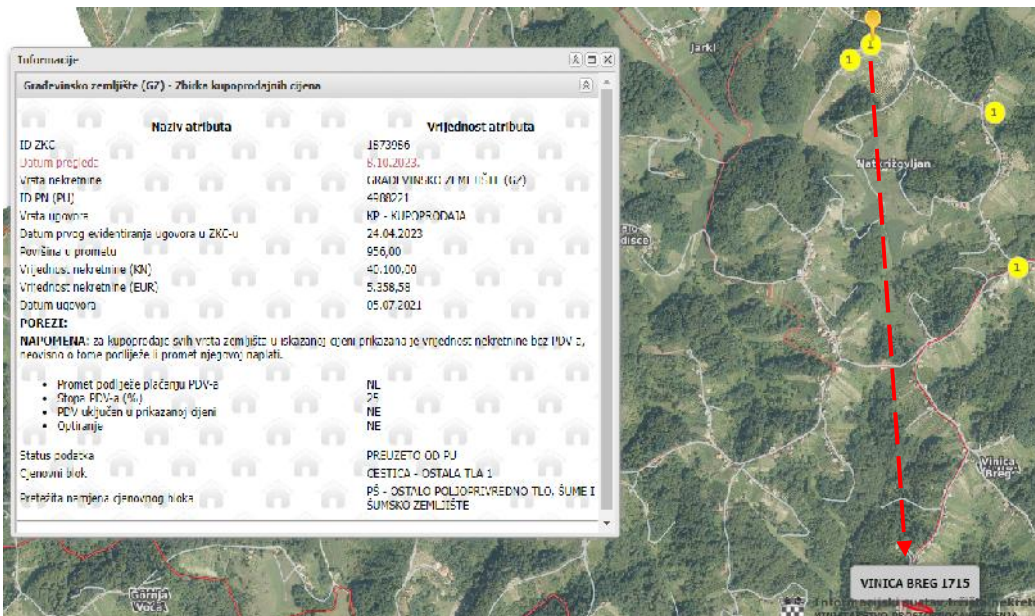
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

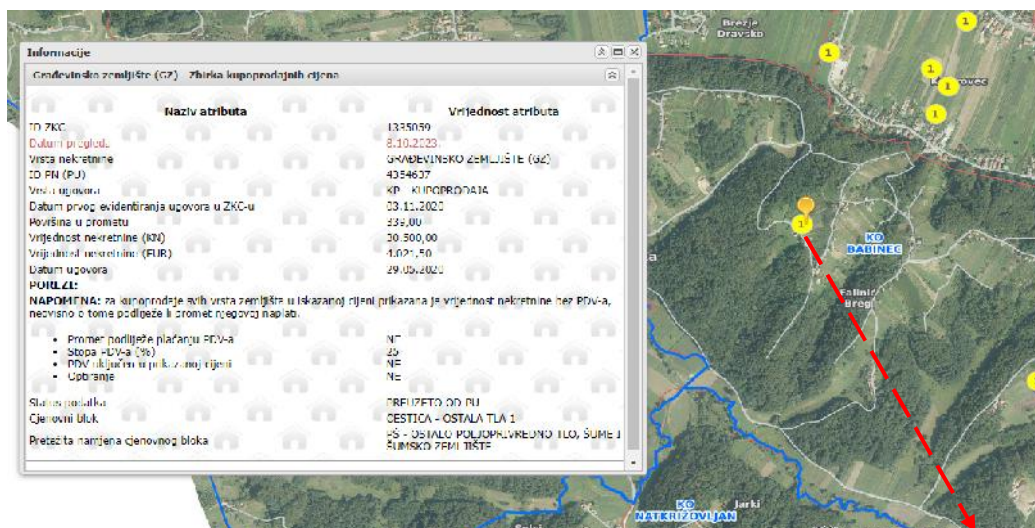
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.1.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

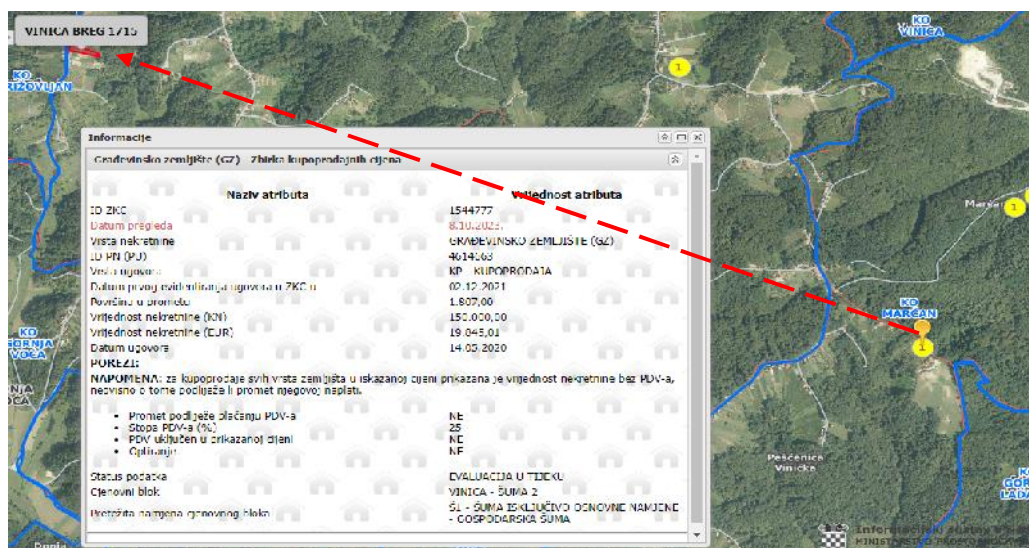
Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Natkrižovljanu, udaljenost 1,50 km.

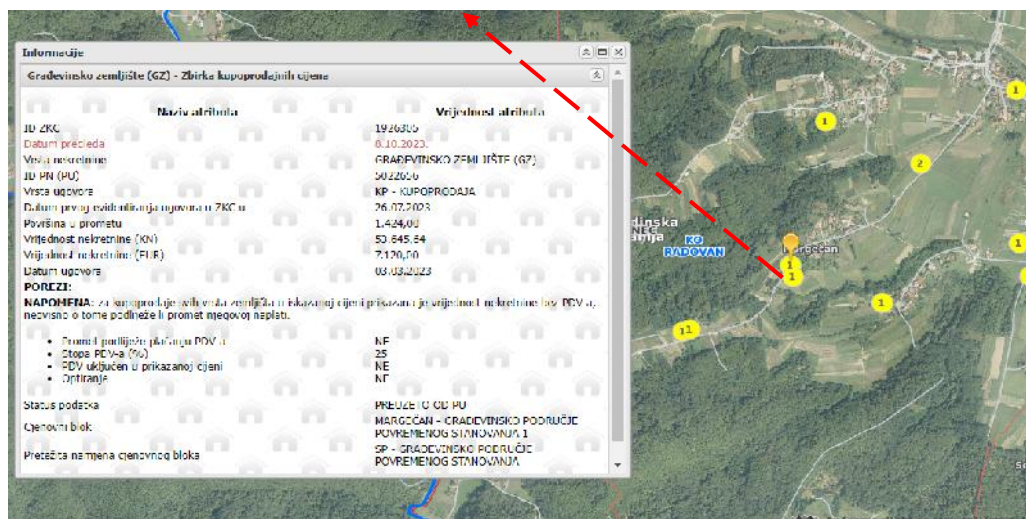
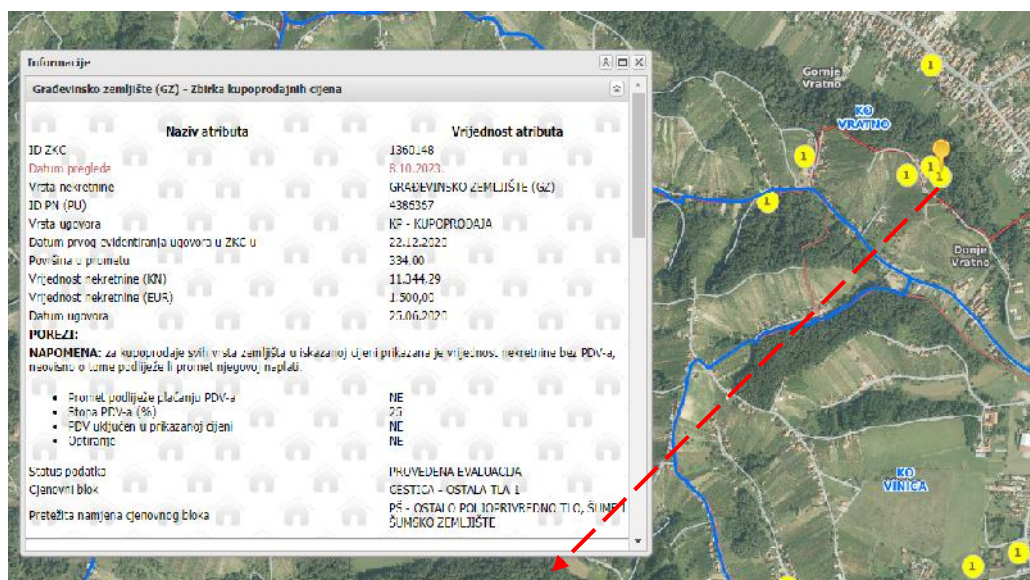


Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Falini Bregu, udaljenost 3,90 km.



Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Peš enici Vini koj, udaljenost 2,60 km.



Primjer 4: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Marge anu, udaljenost 16 km.

Primjer 5: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Gornjem Vratnu, udaljenost 3,80 km.

5.1.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska op ina	Natkrižovlja n	Babinec	Mar an	Radovan	Vratno
	ID PN (PU) / ID ZKC	4988221	4354637	4614663	5022566	4386367
	Nadnevak sklapanja kupoprodaj	05.07.2021.	29.05.2020.	14.05.2020.	03.03.2023.	25.06.2020.
	Lokacija	Natkrižovlja n	Falini Breg	Peš enica Vini ka	Marge an	Gornje Vratno
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	40.100,00	30.500,00	150.000,00	53.645,64	11.344,29
	Površina nekretnine (m2)	956,00	339,00	1.807,00	1.424,00	334,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	41,95	89,97	83,01	37,67	33,96

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.1.4. Tablica - izra un jedini ne cijene gra evinskog zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	122,62	115,90	115,90	165,78	115,90
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,35	1,00	1,43	1,00	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	56,71	89,97	118,74	37,67	48,58
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	0,90	0,90	1,10	1,10	1,10
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	0,75	0,75	1,00	1,00	1,00
	KP - usporedbe	0,87	0,87	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - promatrani	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	KP - promatrani	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	0,87	0,87	0,87
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		51,04	80,97	113,63	36,05	46,49
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-10%	-10%	-4%	-4%	-4%
Prosjek (medijan)		65,64				

STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-14,60	15,34	47,99	36,05	46,49
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-22,24%	23,36%	73,12%	-45,07%	-29,17%
	Dozvoljeno odstupanje ($\pm 30\%$) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	NE	NE	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	213,13	235,19	2.303,28	1.299,79	2.161,64
	Suma kvadrata aps. odstupanja	6.213,02				
	Standardno odstupanje (\pm):	55,74			84,91%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	111,47			169,83%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
Odabrana jedini na cijena	59,50					

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m ² :	59,50
ili €/m ² :	7,90

5.1.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:

Zemljište		Površina - m ²	Jed. cijena €/m ²	Ukupno:
5.1.6.1.	GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE - kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg	183,00	7,90	1.445,20 €

5.2. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1714 k.o. Vinica Breg

5.2.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1575870
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	1373165
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.09.2021
Površina u prometu	1.440,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.321,75
Datum ugovora	15.05.2020

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpisivanje

Status podataka
Cjenovni blok
Prečista namjena cjenovnog bloka

LVALUACIJA U LUKU
VINICA - SUMA 2
S1 - SUMA ISKLJUČIVO OSIM NE NAPLNE
GOSPODARSKA SUMA

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1283183
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	4274564
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.07.2020
Površina u prometu	22.100
Vrijednost nekretnine (KN)	5.700,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	41,231
Datum ugovora	02.03.2021

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpisivanje

Status podataka
Cjenovni blok
Prečista namjena cjenovnog bloka

PREUZETI OD P-U
VINICA - SUMA 2
S1 - SUMA ISKLJUČIVO OSIM NE NAPLNE
GOSPODARSKA SUMA

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1441252
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	4483018
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2021
Površina u prometu	1.214,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.320,30
Datum ugovora	24.02.2021

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpisivanje

Status podataka
Cjenovni blok
Prečista namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
DONJA VOČA - SUMA I POLJOPRIVREDA
PARK PRISTUP
PS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, SUME I
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

5.2.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska op ina	Vinica Breg	Vinica Breg	Gornja Vo a
	ID PN (PU) / ID ZKC	4373165	4274664	4483018
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	15.05.2020.	02.03.2020.	24.02.2021.
	Lokacija	Vinica Breg	Vinica Breg	Gornja Vo a
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	10.000,00	3.000,00	10.000,00
	Površina nekretnine (m2)	1.440,00	331,00	1.317,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	6,94	9,06	7,59

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD s STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.2.4. Tablica - izra un jedini ne cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,90	109,31	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,43	1,52	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	9,93	13,75	10,88
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		9,93	13,75	10,88
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		11,52		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-1,59	2,23	-0,64
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-13,77%	19,33%	-5,56%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	2,52	4,96	0,41
	Suma kvadrata aps. odstupanja	7,88		
	Standardno odstupanje (±):	1,99	17,23%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	3,97	34,47%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
Odabrana jedini na cijena		11,52		

JEDINI NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1714 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	11,52
ili €/m2:	1,53

5.2.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1714 k.o. Vinica Breg:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.2.5. 1. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - kbr. 1714 k.o. Vinica Breg	878,00	1,53	1.342,43 €

5.3. PROCJENA ŠUME - kbr. 1713, 1712 k.o. Vinica Breg

5.3.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.3.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1001334
Datum pregleda	8.10.2021.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	1620514
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.12.2021.
Površina u prometu	101,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.741,10
Vrijednost nekretnine (EUR)	497,96
Datum ugovora	13.05.2021.

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status posrednika: PREUZET OD PU
 Cijenovni blok: CESTICA - ŠUMA
 Pretežita namjena cjelovnog bloka: Š1 - GOSPODARSKA ŠUMA

Primjer 2: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1637331
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4/12/80
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.04.2022.
Površina u prometu	540,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	934,42
Datum ugovora	15.07.2021.

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status posrednika: PREUZET OD PU
 Cijenovni blok: CESTICA - CESTALA TLA I
 Pretežita namjena cjelovnog bloka: DŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Primjer 3: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1390097
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4108/35
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.02.2021.
Površina u prometu	1.452,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.520,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	992,79
Datum ugovora	06.01.2021.

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status posrednika: HODOVILINA LYSALLACIJA
 Cijenovni blok: JONINA VUČA - ŠUMA I POLJOPRIVREDNA PARIK PRIBROD
 Pretežita namjena cjelovnog bloka: DŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

5.3.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Natkrižovljan	Natkrižovljan	Gornja Vođa
	ID PN (PU) / ID ZKC	4629514	4715780	4408435
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	13.05.2021.	15.07.2021.	08.01.2021.
	Lokacija	Križane	Natkrižovljan	Gornja Vođa
	Vrsta nekretnine	ŠZ	ŠZ	ŠZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	3.750,00	7.000,00	7.500,00
	Površina nekretnine (m2)	551,00	540,00	1.462,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	6,81	12,96	5,13

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.3.4. Tablica - izra un jedini ne cijena zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	122,17	122,62	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,36	1,35	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	9,24	17,53	7,35
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,10	0,90	1,10
	Veli ina	1,00	1,00	1,10
	Prilaz	1,00	0,90	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		10,16	14,20	8,89
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		10%	-19%	21%
Prosjeak (medijan)		11,08		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-0,92	3,11	-2,19
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-8,34%	28,09%	-19,75%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,85	9,69	4,79
	Suma kvadrata aps. odstupanja	15,34		
	Standardno odstupanje (±):	2,77	24,99%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	5,54	49,98%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
Odabrana jedini na cijena		11,08		

JEDINI NA VRIJEDNOST ŠUME - kbr. 1713, 1712 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	11,08
ili €/m2:	1,47

5.3.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ŠUME - kbr. 1713, 1712 k.o. Vinica Breg:

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.3.5. 1.	ŠUMA - kbr. 1713 k.o. Vinica Breg	642,00	1,47	944,11 €
5.3.5. 2.	ŠUMA - kbr. 1712 k.o. Vinica Breg	138,00	1,47	202,94 €

6. PROCJENA KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA - UKLONJENA GRA EVINA - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa - uklonjena gra evina - klijet, Vinica Breg, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg, procjeniti e se uz pomo troškovne metode.

Napomena: gra evine ne stvaraju prihode odnosno u istima se ne obavlja poslovna aktivnost.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema l. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih objekata na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opis i vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgedni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgedni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građevnja, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgedne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobođenja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrđeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

6.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRA EVINE

Klijet - uklonjena gra evina KVP= 40,89 m2

6.1.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI GRA EVINE KAO NOVOGRADNJE

KVP - m2	procjenjena jed. cijena (€/m2)	ukupno vrijednost novogradnje (€)
40,89	0,00	0,00 €

ili	€/m2 KVP	0,00
-----	----------	------

Napomena: predmetna gra evina klijet je uklonjena, vijednost je 0,00 €

6.2. IZRA UN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

Napomena: kod legalnih gra evina se smatra da su doprinosi pla eni.

Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu Op ine Vinica, 6 kn/m3.

- Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html, zona B, stambene za povremeno stanovanje 4,93 kn/m3.

Ukupno komunalni + vodni doprinos: 10,93 kn/m3 ili 1,45 €/m3.

1.	STAMBENO-POSLOVNA GRA EVINA	144,00	1,45	208,80 €
UKUPNO:				208,80 €

6.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI PRIKLJU AKA:

r.br.	vrsta priklju ka	vrijednost (kn)	vrijednost (€)
1.	vodovod	0,00 kn	0,00 €
2.	odvodnja	0,00 kn	0,00 €
3.	elektri na energija	0,00 kn	0,00 €
4.	plin	0,00 kn	0,00 €
5.	telefon	0,00 kn	0,00 €
UKUPNO:		0,00 kn	0,00 €

6.4. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI KOM. I VODNOG DOPRINOSA, UKLONJENE GRA EVINE - KLIJETI, Vinica Breg, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg, NA DAN VREDNOVANJA:

1.	VRIJEDNOST UKLONJENE GRA EVINE - KLIJETI	0,00 €
2.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA	208,80 €
3.	VRIJEDNOST PRIKLJU AKA	0,00 €
UKUPNO:		208,80 €

6.5. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI KOM. I VODNOG DOPRINOSA UKLONJENE GRA EVINE - KLIJETI I ZEMLJIŠTA, Vinica Breg, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / gra evina	ukupno
6.5.1.	VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg (t.5.1.6.1. POREDBENA METODA)	1.445,20 €
6.5.2.	VRIJEDNOST KOM. I VODNOG DOPRINOSA UKLONJENE GRA EVINE - KLIJETI I ZEMLJIŠTA, Vinica Breg, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg (t.6.4. TROŠKOVNA METODA)	208,80 €
6.5.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:	1.654,00 €

6.5.4.	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:	1,00	1.654,00 €
--------	---	-------------	-------------------

Budu i da ne postoji ure ena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti e se vrijednost keoficijenta za prilagodbu 1,00.

6.5.5.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg:	1.654,00 €
--------	--	-------------------

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

	Zemljište kbr. 1714 k.o. Vinica Breg (t.5.2.5.1. POREDBENA METODA):	1.342,43 €
7.1.	Zaokruženo (na cijele desetice):	1.340,00 €
	Zemljište kbr. 1713 k.o. Vinica Breg (t.5.3.5.1. POREDBENA METODA):	944,11 €
7.2.	Zaokruženo (na cijele brojeve):	944,00 €
	Zemljište kbr. 1712 k.o. Vinica Breg (t.5.3.5.2. POREDBENA METODA):	202,94 €
7.3.	Zaokruženo (na cijele brojeve):	203,00 €
	Klijet - uklonjena gra evina i zemljište, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/1 k.o. Vinica Breg (t.6.5.5.):	1.654,00 €
7.4.	Zaokruženo (na cijele desetice):	1.660,00 €
7.5.	SVEUKUPNO (7.1.+7.2.+7.3.+7.4.):	4.147,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 10.10.2023. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
 Stanje na dan: 09.10.2023. 18:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331368, VINICA BREG

Broj ZK uložka: 216

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5956/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1712	LIVADA U VEL.TRSTENIKU			138	
2.	1713	ŠUMA U VEL.TRSTENIKU			642	
3.	1714	VINOGRAD			878	
4.	1716/1	KLJET U VEL.TRSTENIKU			183	
		UKUPNO:			1841	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	JULIKA WORKS J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13599225651, VINICA BREG 53C, VINICA BREG 42243 MARUŠEVEC	
4.4	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-5956/2023	na 4 (4.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ 5 ST-409/2022-11 12.12.2022	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.10.2023.