

CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 2023-1269

- Predmet procjene:** Obiteljska kuća, pomoćne zgrade i zemljište
- Lokacija nekretnine:** Splitska 23, Vinkovci, k.č.br. 647, k.o. Vinkovci I
- Naručitelj procjene:** Gold Bison d.o.o. u stečaju, OIB: 43056647151, Splitska 23, Vinkovci

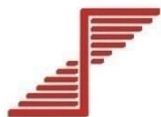


TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

Kuća, pomoćne zgrade i zemljište na k.č.br. 647	35.900,00 €	odnosno	270.489,00 kn
--	--------------------	----------------	----------------------

Prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,54530 kuna za 1,00€

U Vinkovcima, 02. svibanj 2023. godine.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

SADRŽAJ:

1. REGISTRACIJA TVRTKE – RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	8
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
4. ZADATAK	10
5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE.....	10
6. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA.....	11
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	13
8. MIŠLJENJE	25
9. FOTODOKUMENTACIJA	26
10. ORTOFOTOKARTA I KATASTARSKI PLAN	30
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	31
12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	33



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

1. REGISTRACIJA TVRTKE – RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Tt-09/1378-4

MBS: 030105019

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku po suci pojedincu mr. sc. Tihomir Kovačević u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, 09.09.2009. godine

R i j e š i o j e

u sudske registrar ovoga suda upisuje se:

- osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030105019, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 9. rujna 2009. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupajnog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2009-09-09 09:50:09 Stranica: 1 od 1

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-09/1378-4

MBS: 030105019

Datum: 09.09.2009

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:

CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o.

SJEDIŠTE:

Vinkovci, Antuna Mihanovića 4

PREDMET POSLOVANJA – DJELATNOSTI:

- * - Usluge vještačenja i procjene
- * - Fotografiranje šteta motornih vozila i strojeva oštećenih u prometnim nezgodama
- * - Organizacija popravaka motornih vozila
- * - Nadzor, popravak motornih vozila i strojeva
- * - Inženjering i konzalting
- * - Bilinogojstvo, stočarstvo i s njima povezane usluzne djelatnosti
- * - Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- * - Kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- * - Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * - Pripremanje i podnošenje usluga prehrane
- * - Mjestu i opskrba tom hranom (catering)
- * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
- * - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu
- * - Prijevoz za vlastite potrebe
- * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- * - Poslovanje vlastitim nekretnostima
- * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina
- * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- * - Građevinarstvo, gradnje, uporaba i ukidanje građevina
- * - Nadzor nad gradnjom
- * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- * - Proizvodnja poljoprivrednih i prehrambenih

D002, 2009-09-09 09:51:03

Stranica: 1 od 2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
Datum: 09.09.2009
TT-09/1378-4

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA	PREDMET POSLOVANJA	DJELATNOSTI:
*	Proizvoda - ekološka proizvodnja	Proizvoda - ekološka proizvodnja
*	Prerada u ekološkoj proizvodnji	Prerada u ekološkoj proizvodnji
*	Proizvodnja, prerada, unošenje iz trećih zemalja ili distribucija određenog bilja, biljnih proizvoda i drugih nadziranih predmeta	Proizvodnja, prerada, unošenje iz trećih zemalja ili distribucija određenog bilja, biljnih proizvoda i drugih nadziranih predmeta
*	Proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina	Proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Branimir Peti, rođen/a 17.08.1973, osobna iskaznica: 15430274, MUP Vinkovci, Hrvatska
Vinkovci, Antuna Mihanovića 4
- član uprave
- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez ograničenja
Davor Savić, rođen/a 20.03.1974, osobna iskaznica: 15448692, MUP Vinkovci, Hrvatska
Vinkovci, Kneza Mislava 7
- član uprave
- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:

20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:
društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 01. rujna 2009. godine

U Osijeku, 09. rujna 2009.

S U D A C

mr. sc. Tihomir Kovačević



D002, 2009-09-09 09:51:03 Stranica: 2 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
TT-19/5566-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Augustinu Jalšovec u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 07. listopada 2019. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena člana društva subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("podaci" za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 7. listopada 2019. godine

Sudski savjetnik

Augustin Jalšovec



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika Augustina Jalšovca u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 07. listopada 2019. godine, ima pravo podnijeti samo kada je žalba podnijeta u roku od 8 dana od dana prijave odbacena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana od dana prijave odbacena.

D003, 2019-10-07 09:24:27 Stranica: 1 od 1



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-19/5566-2

MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
Datum: 07.10.2019

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 5 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE
d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje
se:

SUBJEKT UPISA

OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

BRANIMIR PETI, OIB: 51389197623
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Melita Antunović Peti, OIB: 53705073137
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Karlo Peti, OIB: 46382117717
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Leon Peti, OIB: 20780827129
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Osijeku, 07. listopada 2019.



D002, 2019-10-07 08:47:52

Stranica: 1 od 1

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-19/3860-3

MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
Datum: 25.10.2019

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 6 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE
d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje
se:

SUBJEKT UPISA

OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Melita Antunović Peti, OIB: 53705073137
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

BRANIMIR PETI, OIB: 51389197623
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član uprave

- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez
ograničenja

- činjenica smrti koja je nastupila 28. svibnja 2019.
godine

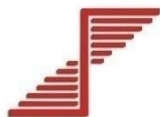
Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Osijeku, 25. listopada 2019.



D002, 2019-10-25 14:12:37

Stranica: 1 od 1



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
Tt-19/3860-3

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Marini Ljubičić Knežević u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva, promjena člana uprave po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 25. listopada 2019. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

Promjena člana društva, promjena člana uprave subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 25. listopada 2019. godine



Sudski savjetnik
Marina Ljubičić Knežević

MARINA LJUBIČIĆ KNEŽEVIĆ, vr.
SUDSKI SAVJETNIK
za točnu opravku

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravi interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2019-10-25 14:27:02 Stranica: 1 od 1



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Tt-22/4361-4
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Ljubici Vonić u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena tvrtke, promjena poslovne adrese, promjena člana društva, dodjela prokure, promjena odredbi društvenog ugovora po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 2. lipnja 2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

Promjena tvrtke, promjena člana društva, promjena odredbi društvenog ugovora, dodjela prokure, promjena poslovne adrese subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Kralja Tomislava 28, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 2. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik
Ljubica Vonić

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravi interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2022-06-02 12:45:20 Stranica: 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
It-22/4361-4

Dokument je elektronički potpisan:
LJUBICA VONIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-06-2022
12:45:20

Broj zapisa: dsi-475768
Kontrolni broj: 41vsn-ugphir



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudski.preglednik.hr/vještacia/kontrola/vjesta>
ili direktno na adresi: www.cvp.hr
ili putem ovog QR koda. Svaki dokument koji se ovako potpisuje, ima svoj digitalni potpis i
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prilaznom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Osijeku
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

D003, 2022-06-02 12:45:20 Stranica: 2 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
It-22/4361-4
Datum: 02.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa 10 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za
vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

1# CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje,
procjene, inženjering i konzalting
CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za projektiranje,
nadzor, vještačenje, procjene, inženjering i konzalting

SVJEDIŠTE/ADRESA:

1# Vinkovci (Grad Vinkovci)
Antuna Mihanovića 4
Vinkovci (Grad Vinkovci)
Kralja Tomislava 28

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Hrvoje Božić, OIB: 02635791717
Vinkovci, Kanovačka 2
- Prokurist
- zastupa društvo samostalno i pojedinačno
- imenovan dana 10. svibnja 2022. god.

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom članova društva usvojen je novi društveni ugovor o
osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10. svibnja
2022. godine, kojim je u cijelosti zamijenjen dosadašnji
društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću
od 01. rujna 2009. godine.

Napomena: Podaci označeni s "*" prestali su važiti!

U Osijeku, 02. lipnja 2022.

Sudski savjetnik
Ljubica Vonić

D002, 2022-06-02 12:45:20 Stranica: 1 od 2



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
T-22/4361-4

MBS: 030105019
EUID: HRSP.030105019
Datum: 02.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 10 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za
vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA

Dokument je elektronički potpisan:
IZ
CENTAR ZA VJEŠTAČENJE I PROCJENE
d.o.o. - OIB: 36373996398
LJUBICA VINKO
Vrijeme potpisivanja:
02-06-2022
12:45:24

Broj zapisa: dsi-4787569
Kontrolni broj: 30283-rcjkm



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<https://sudzenaravnosudie.hr/register/kontrola-izvornosti/>
ili putem elektroničkog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Osijeku
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

D002, 2022-06-02 12:45:20

Stranica: 2 od 2



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-407/2019 -3
Datum: 12. veljače 2020.

RJEŠENJE

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

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina ing. građ. Krešimir Kršul iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, rođen 14. listopada 1977., na vrijeme od 4 (četiri) godine,

Obrazloženje

Ing. građ. Krešimir Kršul obratio se dana 11. listopada 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-133/16 od 04. ožujka 2016.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-133/16-4 od 04. ožujka 2016., popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, potvrdu da je zaposlen i uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti.

Zahtjev se prihvaća te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

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

DOSTAVITI:

- ① Krešimir Kršul, Vinkovci, Duga 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva

32000 Vukovar, Županijska 33

PP 86



032 45 25 14



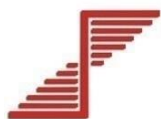
032 45 25 13



<http://www.zupsudv.hr>



nikola.besenski@zsvu.pravosudje.hr



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišne nekretnine (NN br. 114/15, 122/15, 68/2020)

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 55/12, 15/19, 23/2000)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/2020)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
- HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15,94/2017)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/2017)
- Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području grada Vinkovaca
- Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima

Korišteni izvori podataka:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>

<https://www.dzs.hr/>

<https://geoportal.dgu.hr/>

<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tecajna-lista/tecajna-lista>

<https://www.katastar.hr/#/>

4. ZADATAK

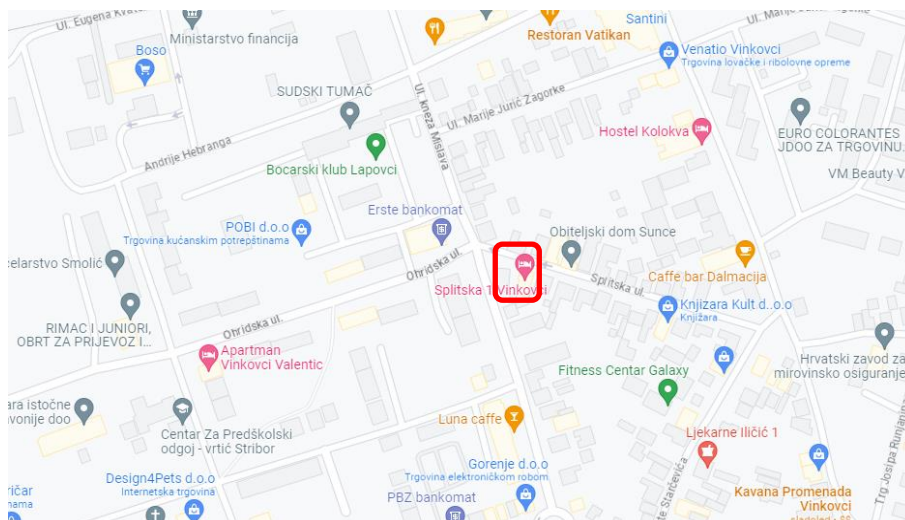
Prema zahtjevu Naručioca zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjene 02. svibnja 2023.godine.

Potrebno je izvršiti procjenu obiteljske kuće, pomoćnih zgrada i zemljišta na k.č.b. 647, k.o. Vinkovci I koje su prema zemljišnoj knjizi u vlasništvu naručioca procjene.

Predmetnu nekretninu smo procjenili prema podacima upisanih u zemljišnoj knjizi z.k.ul. 313, k.o. Vinkovci I. Predmetna nekretnina je pogledana od strane vještaka, te je ustanovljeno da se zgrada koristi, manje prostorne organiziranosti, umjerena fleksibilnost, nemogućnost nadogradnje. Stanje temelja je lošem. Stanje na terenu prema priloženim slikama, odgovara stanju upisano u zemljišnu knjigu. Procjena je izvršena temeljem podataka upisanih u zemljišnu knjigu, katastrom i sustavom eNekretnine korištenjem poredbene metode, te troškovnom metodom.

5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA



adresa: Splitska ulica 23, Vinkovci
 Katastarska općina: Vinkovci
 Zemljišna knjiga: 313
 k.č.br. 647
 površina čestice: 397 m²
 vlasnik: Gold Bison d.o.o. u stečaju
 Udio: 1/1

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Vinkovcima. Pristup nekrenini je preko asfaltirane i infrastrukturno uređene ulične prometnice. Parkiranje je omogućeno ispred parcele. Parcela je ograđena, održava se, uredna, još i dalje za stanovanje, ali je potrebna adaptacija nekih dijelova. Na parceli se nalazi obiteljska kuća te pomoćne zgrade. Od priključaka postoji plin, stuja, voda, kanalizacija.

Prema Prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, sa e-nekretnine predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području – cjenovni blog – Mješovito poslovna sa središnjim funkcijama 7. S obzirom da je nekretnina u građevinskom naselju, ali cjenovnim blokom mješovitom (poslovno-stambena) a na predmetnoj nekretnini nema poslovnih zgrada, uzete su predbene vrijednosti zemljišta kao stambeni cjenovni blok u okolini čestice.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

6. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

a) Manje zahtjeva zgrada – obiteljska kuća

- opis objekta: obiteljska kuća
- katnost: podrum+prizemlje
- godina izgradnje: procjena 1963. g.
- konstrukcija: stara opekarska cigla
- temelji: zemljani
- nosivi zidovi i stropovi: stara opekarska cigla
- krovna konstrukcija i pokrov: drveni dvostrešni krov sa pokrovom od crijepa
- pročelje: cigla, bez žbuke, neizolirano
- unutarnji zidovi: neožukani, obojani, neizolirani
- prozori: drvena stolarija
- vrata: drvena stolarija
- podne obloge: keramika, parket
- grijanje / ventilacija: izvedeno – centralno na plin
- sanitarije / kupaoonica: izvedeno
- rasvjeta / električna oprema: izvedeno
- standard oprema: osnovni
- parkirališta: parkiranje omogućeno ispred parcele
- kategorija nekretnine: -
- stanje: **stambena zgrada se koristi, održava se, nije konstrukcijski organizirana, niti fleksibilna za nadogradnju, statički su temelji loši za nadogradnju u visinu, postoje instalacije, konstrukcijski više nije stabilna za dugoročnu upotrebu**

ZGRADA	tlocrtna površina (m²)	koef.	NKP (m²)	BRP (m²)	BV (m³)
Stambena zgrada					
PODRUM h= 2,013 m (korisna visina prostora)					
Prostorija 1	7,74	0,75	5,80	6,56	15,48
SVEUKUPNO:	7,74		5,80	6,56	15,48
PRIZEMLJE h= 2,83 m (korisna visina prostora)					
Natkrivena terasa	5,00	0,25	1,25	1,56	4,42
Hodnik	7,81	0,90	7,03	8,79	24,88
Hodnik 2	6,03	1,00	6,03	7,54	21,35
Ostava	1,91	1,00	1,91	2,38	6,74
Kupaonica	3,98	1,00	3,98	4,98	14,09
Dječija soba	19,23	1,00	19,23	24,04	68,02
Kuhinja	12,36	1,00	12,36	15,45	43,72
Dnevni boravak	18,63	1,00	18,63	23,29	65,91
Vešeraj	6,71	1,00	6,71	8,39	23,74
SVEUKUPNO:	81,67		77,14	96,42	272,87
SVEUKUPNO:	89,40		82,94	89,40	288,35



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

Pomoćne zgrade – prema stanju koje smo zatekli pomoćne zgrade nisu izolirane, nisi za stambeno korištenje, više su za povremeno korištenja, stropovi nisu izolirani – stiropor ploče, WC nije dovršen niti u funkciji. Procjena je rađena troškovnom metodom gdje se nije uzimala u obzir vrijednost priključaka jer nema grijanja, a voda i kanalizacija su dovedeni iz kuće.

ZGRADA	tlocrtna površina (m²)	koef.	NKP (m²)	BRP (m²)	BV (m³)
Pomoćne prostorije					
PRIZEMLJE h= 2,2 m (korisna visina prostora)					
Natkriveni prolaz	5,40	0,50	2,70	3,05	8,63
Ulaz	2,14	0,50	1,07	1,21	3,43
WC vanjski	0,98	0,50	0,49	0,56	1,57
Ljetna kuhinja	12,22	0,50	6,11	6,91	19,55
Soba	11,20	0,50	5,60	6,33	17,91
Šupa	7,78	0,50	3,89	4,40	12,44
SVEUKUPNO:	39,73		19,87	22,45	63,53



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina iz aplikacije eNekretnine.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji o procjenama nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede mogućnosti građenja u odnosu na jedinici površine čestice, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korekciju s procijenjenim nekretninama.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz aplikacije eNekretnine u kojoj se nalaze ostvareni kupoprodajni ugovori.

S obzirom na sve unaprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se poredbena metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, te troškovnom metodom će se odrediti vrijednost poslovnih zgrada.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Vrijednost promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zone, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalni doprinosom se financira izgradnja i korištenje javne površine, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odnosno odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područje zone u gradu, odnosno općine, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objekta i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

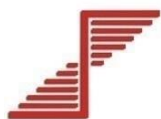
VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u # zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,

Zonu B čini ostala područja republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C,

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m ³	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m ²	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m ²	2,46	1,48	0,49

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku, koju poduzimaju investitori koji su trajno nastanjeni ili se namjeravaju trajno nastaniti na tom otoku, primijenit će se visina vodnog doprinosa koja važi u Zoni C.

PRIKLJUČCI (P)

Odlukom o priključivanju na objekt i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi/općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mrežne fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. Plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuje uslugu.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1m² netto korisne površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatke e etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se odabire na osnovu Standardnih kalkulacija radova u visokogradnji – novogradnja I – Bilten XII 2021(IV kvartal 2021).



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

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

Ako se na području u kojem je smještena procjenjiva nekretnina ne nalazi dovoljna broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Utvrdjivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevine vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevine dolazi:

1. Ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodnu vrijednost koja se utvrđuje u prihodovnom postupku

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivost putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenog katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređenja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednost, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelj prihoda i pokazatelj zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjive nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalni izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja se predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“ ,
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuje za lokalno tržište nekretnine primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjiva nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzme u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodo zaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja se već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročito privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo

Prema svemu gore navedenom zemljišta na česticama

k.č.br. 647 – kategorija I

Vrsta i mjere građevinskog korištenja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana su prostorno-planskoj dokumentaciji.

Za usporednu će se koristiti podaci o postignutoj cijeni prodanog zemljišta sa aplikacije e-nekretnine na području *grada Vinkovaca*

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

USPOREDBA 1

Izvor: e-nekretnine

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1747492
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4826934
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.09.2022
Površina u prometu	288,00
Vrijednost nekretnine (KN)	70.501,00
Datum ugovora	15.06.2022


POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
VINKOVCI - STAMBENO 10
S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKA



USPOREDBA 2

Izvor: e-nekretnine

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1746517
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4655555
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.09.2022
Površina u prometu	475,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	02.02.2022

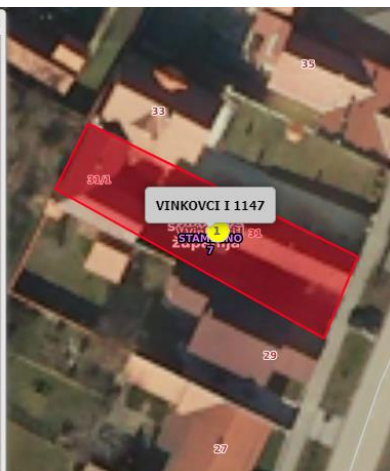
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
VINKOVCI - STAMBENO 7
S2 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA



USPOREDBA 3

Izvor: e-nekretnine

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1458666
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4504517
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.06.2021
Površina u prometu	279,00
Vrijednost nekretnine (KN)	89.927,24
Datum ugovora	10.06.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
VINKOVCI - STAMBENO 10
S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKA



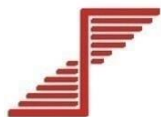
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

 DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU 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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	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

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	Vinkovci	Vinkovci	288,00	32,58	9.382,12	15.06.2022.	140,8	146,19	1,03828125	33,82
2	Vinkovci	Vinkovci	475,00	50,36	23.923,26	02.02.2022.	132,32	146,19	1,10482164	55,64
3	Vinkovci	Vinkovci	279,00	43,01	12.000,00	10.06.2021.	122,17	146,19	1,19661128	51,47
PREDMET PROCJENE			površina	starost	stanje	adaptacija		kat		
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			397	-	uredno	-		-		

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	9.382,12	23.923,26	12.000,00
Površina/ Netto korisna površina	288	475,00	279,00
Cijena po m ²	32,58	50,36	43,01
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,0383	1,1048	1,1966
Prilagođena prodajna cijena	9.741,28	26.430,94	14.359,34
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Datum transakcije	15.06.2022.	02.02.2022.	10.06.2021.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,824	55,644	51,467
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Izgradivost (kig)	1	1	1
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Veličina m ²	288	475	279
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Mikrolokacija	Građevinska zona	Građevinska zona	Građevinska zona
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	33,82	55,64	51,47
Indikator vrijednosti po m ²	33,82	55,64	51,47

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

STATISTIKA

Prosjek:	46,98		
Odstupanja od prosjeka:	-13,15	8,67	4,49
Kvadrat odstupanja:	173,04	75,09	20,15
suma	268,28		
Standardno odstupanje:	9,46	0,20	
Pravilo dva-sigma (\pm)	18,91		
Odstupanja od prosjeka:	-28,00%	18,45%	9,55%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE: 397 m²

Prosječna vrijednost (€/m ²):	46,98
Vrijednost nekretnine (€)	18.650,41



Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

1. Manje zahtjevnja zgrada – obiteljska kuća

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Netto korisna površina (NKP):	=	82,94	m ²
Brutto korisna površina (BKP)	=	89,40	m ²
Obujam građevine (OG)	=	288,35	m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	=	361,53	€/m ²

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOSTI :

$$361,53 \times 89,40 \times 0,80 = 25.857,89 \text{ €}$$

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

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1963
Starost objekta	60
Tip nekretnine	Stambena zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)	120
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	3,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	50,00
OOVK (%)	44,00
OOVK (god)	52,80
Zamjenska starost zgrade	67,20
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00

Preostala vrijednost zgrade :

$$U = 25.857,89 \text{ €} \times (1 - 0,56) = \boxed{11.377,47 \text{ €}}$$

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

2. Pomoćne zgrade

Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Netto korisna površina (NKP):	=	19,87	m ²
Brutto korisna površina (BKP)	=	22,45	m ²
Obujam građevine (OG)	=	63,53	m ³
Jedinične cijene građenja za 1m ² ekvivalentnog objekta (JC)	=	238,03	€/m ²
<i>Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske</i>			

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOSTI :

$$238,03 \times 22,45 \times 0,45 = 2.404,52 \text{ €}$$

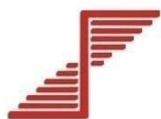
Faktor korištenja zgrade (FK)				
	A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade	
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija,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

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1997
Starost objekta	26
Tip nekretnine	Stambena zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	80-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	2,5
FK odabrano:	3,5
Relativna starost	26,00
OOVK (%)	43,00
OOVK (god)	43,00
Zamjenska starost zgrade	57,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	57,00

Preostala vrijednost zgrade :

$$U = 2.404,52 \text{ €} \times (1 - 0,57) = \boxed{1.033,94 \text{ €}}$$

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



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

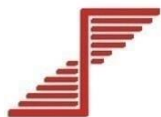
Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

1. Splitska ulica 23, Vinkovci, k.č.br. 647, k.o. Vinkovci I

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Vrijednost zemljišta – k.č.br. 647 – građevinsko zemljište	18.650,41 €
2.	Vrijednost stambene zgrade	11.377,47 €
3.	Vrijednost komunalnog doprinosa	1.911,73 €
4.	Vrijednost vodnog doprinosa	106,69 €
5.	Vrijednost pomoćnih zgrada	1.033,94 €
6.	Troškovi komunalnog doprinosa	2.791,00 €
	UKUPNO:	35.871,25 €



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

8. MIŠLJENJE

1. Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost zemljišta i zgrade upisane u z.k. uložak br. 313 na k.č.b. 647, k.o. Vinkovci I iznosi:

Građevinsko zemljište i zgrada k.č.br. 647	35.900,00 €	odnosno	270.489,00 kn
---	--------------------	----------------	----------------------

Prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,54530 kuna za 1,00€

Direktor:
Davor Savić, dipl.ing.stroj

Vještak:
Krešimir Kršul, ing.građ.

U Vinkovcima, 02. svibnja 2023. godine.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

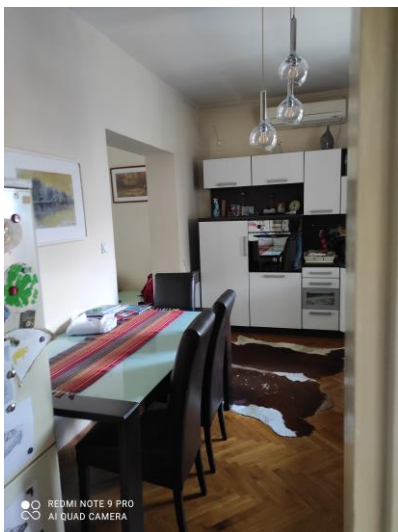
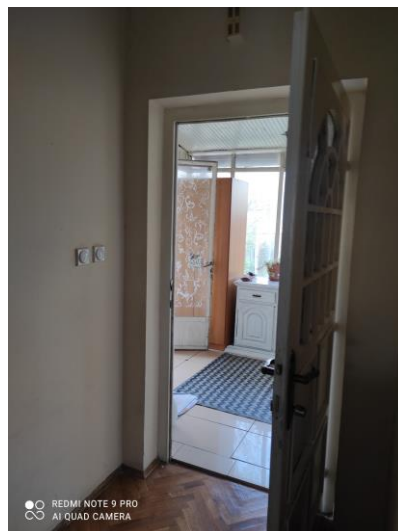
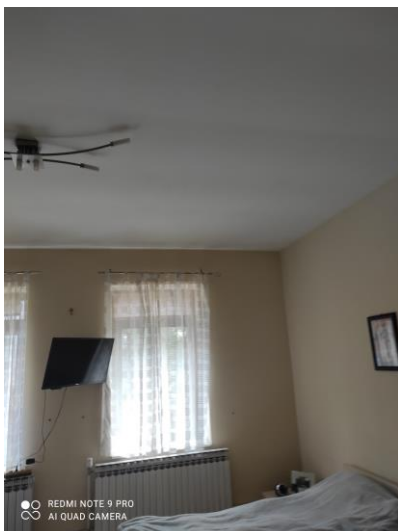
MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

9. FOTODOKUMENTACIJA







URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

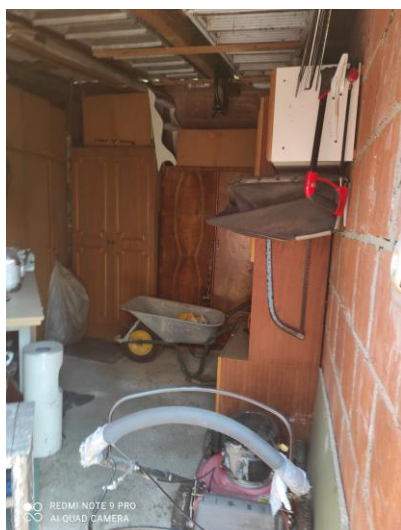
za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591





CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

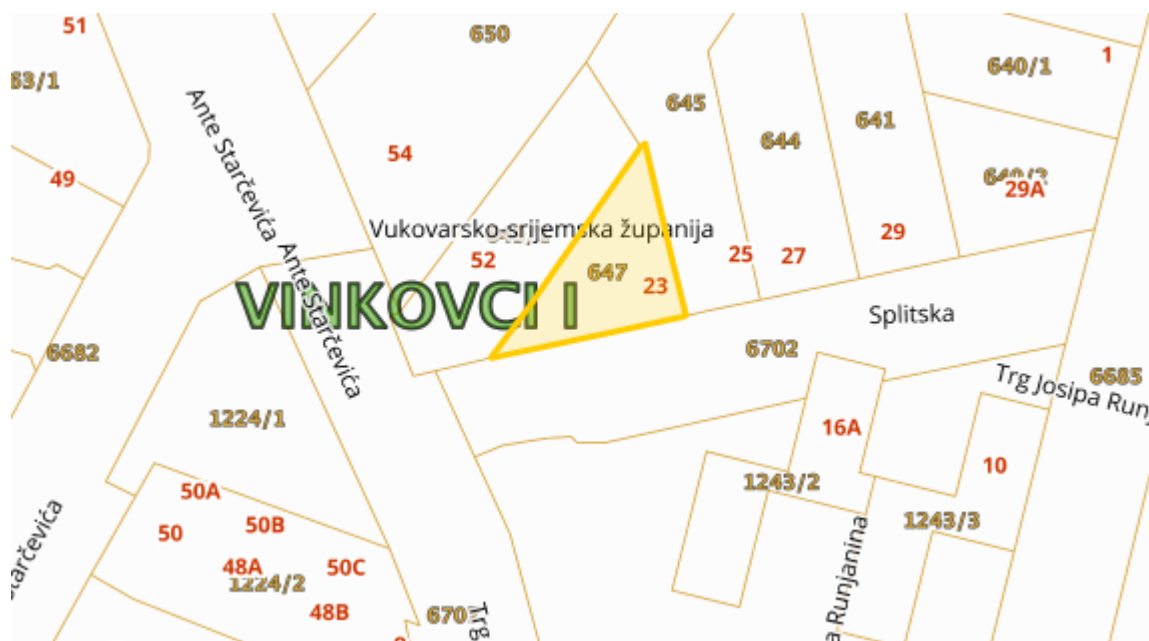
Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

10. ORTOFOTOKARTA I KATASTARSKI PLAN



k.č.b. 647, k.o. Vinkovci I



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VINKOVCI

Stanje na dan: 02.05.2023. 23:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8194/2022

Aktivne plombe: Z-3873/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	647	KUĆA BR. 23 I DVORIŠTE U SPLITSKOJ ULICI			397	
		UKUPNO:			397	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	GOLD BISON D.O.O. U STEČAJU, OIB: 43056647151, SPLITSKA 23, 32100 VINKOVCI	
3.12	Zaprimljeno 09.11.2022.g. pod brojem Z-10359/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU ST-451/22 09.11.2022, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNINOM, bez suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	St-451/22 na 3 (3.7)
3.13	Zaprimljeno 22.12.2022.g. pod brojem Z-11797/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ :7 ST-451/2022-31 22.12.2022, na nekretninama GOLD BISON d. o.o. za proizvodnju i trgovinu, OIB: 43056647151, Splitska ulica 23, Vinkovci 32100, upisane u A.	na 3 (3.7)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-2967/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVCI BROJ: OVR-742/19. 12.04.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U VINKOVCI BROJ: O-DO-1927/2019. 11.04.2019, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama GOLD BISON d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, OIB: 43056647151, iz Splitska 23, 32100 Vinkovci koje se sastoje od kčbr. 647 kuća br. 23 i dvorište u Splitskoj ulici 397 m2, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 176.438,59 kuna, na ime glavnog duga, sa z.z. kamatama koje teku na navedeni iznos počev od 20.03.2017.g. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za tri postotna poena za korist	0,00 KN	Ovr-742/19

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.05.2023. 23:59:21

Stranica: 1

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 313

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587		
2.2	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-2967/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, prema trećoj osobi koja tu nekretninu stekne kasnije.		Ovr-742/19 na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-2440/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VINKOVcima POSLOVNI BROJ J1 OVR-252/22 16.03.2022, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u ovršnom rješenju poslovnog broja J1 Ovr-252/22 od 16.03.2022., koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487		J1 Ovr-252/22
3.2	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-2440/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine prema trećoj osobi koja nekretninu stekne kasnije.		J1 Ovr-252/22 na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2023.

12. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Prostornom planu uređenja grada Vukovara općina Trpinja, sa e-nekretnine predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom prostoru izgrađeni dio građevinskog područja – cjenovni blog – Bršadin-građevinsko.

