



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENITELJ**

v. Zvonimir Rogač, dipl.inž.građ.
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
mail: vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mob: +385 98 909 909 4
+385 98 182 376 7

Naručitelj:

GOLD BISON doo, u stečaju,
HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23
OIB: 43056647151

Naziv građevine/nekretnine:

Obiteljska kuća - OKu (sa pomoćnim zgradama)

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23
kč.br. 647, zk.ul. 313, ko Vinkovci

Svrha elaborata:

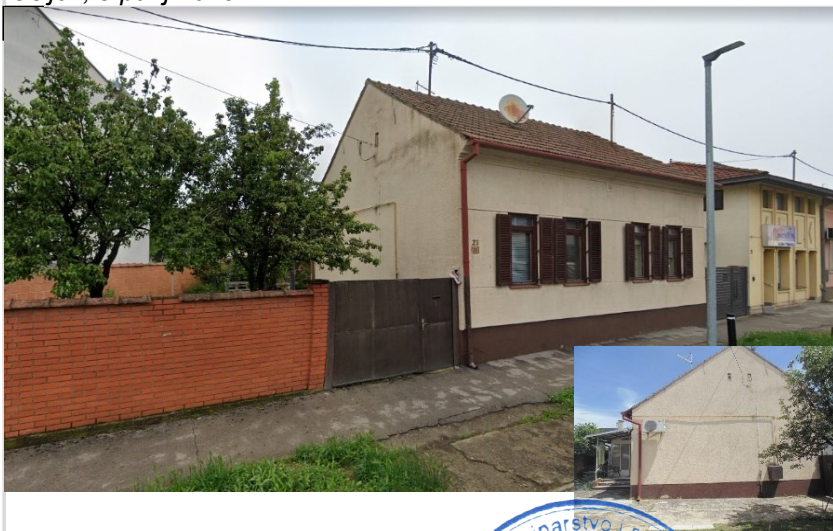
**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja nekretnine)**

Oznaka /broj elaborata:

2023/28167

Mjesto i vrijeme:

Osijek, srpanj/2023.



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-676/2020-3**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

v . Zvonimir Rogač, dipl. inž. građ.
 HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73
 IBAN: HR8123400093100927169
 OIB: 62402223153
 mail: vjestak.r2@gmail.com
 tel/fax: +385 31 57 53 53
 mob: +385 98 909 909 4
 +385 98 182 376 7



SAŽETAK PROCJENE											
Naručitelj:		GOLD BISON doo, u stečaju, HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23									
Broj elaborata		2023/28167									
Datum očevida										12.07.	2023god.
Datum kakvoće										12.07.	2023god.
Datum vrednovanja										12.07.	2023god.
Adresa nekretnine	Županija									VSŽ	
	Grad i poštanski broj										-
	Naziv ulica i k.b.	HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnosti iznosi :										63.000,00	€
Osvrt na porezna davanja:		Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti. Ukupni iznos procjenjene tržišne vrijednosti nekretnosti je iskazan bez PDV-a .Porez na promet nekretnostima nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.									
		Pdlježe naplati PDV-a - Uključen PDV NE									
Vrsta nekretnosti/namjena		Obiteljska kuća s pomoćnim zgradama + pom.zgrada								stambena	
Utrživost nekretnosti po namjeni:		* prosječna do dobra/u određenom vremenu/sa razvojnim potencijalom									
Alternativna uporaba:		broj transakcija								nije moguće	
Status nekretnosti		Potencijal								* nekretnost je u funkciji/useljiva *standardna nekretnost/popunjen	
Kategorija lokacije / tip lokacije		II		D				EC		C	
Indeks razvijenosti mjesta		VK		%							
Napomene vezane uz nekretnost	Legalitet:	** nema pozitivnu zabilježbu: Temeljem očitavanja ISPU i osnove kate iz 1968, vještak očitava: osnovna zgrada - obiteljska kuća je vidljiva na osnovnoj kart iz 1968.god, te djelomično prikazana pomoćna zgrada, ali nema službene zabilježbe - u prilogu.									
	dozvole:		15/2/1968.g		L.D.		G.D.	-	UP.D.		ET-V
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	- gruntnica i katastarski operat - nije usklađeno sa stvarnim stanjem na terenu									
ZK (KPU)	Općinski sud	Vinkovci									
	Katastarska općina	Vinkovci									
	Katastarska čestica	647									
	Zk uložak / poduložak	313					-				
	Površina zemljišta (m2)	-									
Godina gradnje / rekonstrukcije		1968					2000				
Površina objekta	BP(m2)	212,31									
	KP(m2)	117,72									
Cijena/ m2 objekta (EURA)		535,15									
Cijena/ m2 zemljišta		-									
Metoda procjene tržišne vrijednosti		POREDBENA METODA,									
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnosti									
	Procjenu izvršio:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.									

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnosti

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

Pregled nekretnosti je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnosti

SADRŽAJ:

ZADATAK

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

GOLD BISON d.o.o. u stečaju
Vinkovci Splitska 23
OIB: 43056647151

Stečajni upravitelj
Kata Rašić,
Vinkovci, S. S. Kranjčevića 31
e-mail: rasic.kata@gmail.com

U Vinkovcima, 16. lipnja 2023. godine

Sudski vještak ZVONIMIR ROGAČ
Osijek, Vatrogasna 73

Predmet: Procjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika
- traži se ponuda -

Poštovani,

Molim Vašu ponudu za procjenu vrijednosti imovine stečajnog dužnika GOLD BISON d.o.o. u stečaju Vinkovci Splitska 23 OIB: 43056647151 i to:

NEKRETNINE

kč.br. 647 kuća br. 23 i dvorište u Splitskoj ulici površine 397 m² upisane u zk.ul. 313 k.o. Vinkovci

Trošak procjene navedene imovine stečajni dužnik će platiti kada unovči imovinu koja je predmet procjene.

Molim Vašu ponudu dostavite mi najkasnije do 21. lipnja 2023.

Također, molim da navedete rok za izradu elaborata o procjeni.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica
Kata Rašić, dipl.iur

KATA
RAŠIĆ

Digitalno potpisao:
KATA RAŠIĆ
Datum: 2023.06.16
10:43:23 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-676/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. 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), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogaća iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vatrogasna 73, OIB: 62402223153, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Zvonimir Rogać iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-44/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.



Za točnost prijeka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogać
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

1. OPĆENITO

Nekretnina: Obiteljska kuća - OKu (sa pomoćnim zgradama)

Lokacija: HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23

Naručitelj: GOLD BISON doo, u stečaju,
HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 12.07. 2023god.

Datum kakvoće: 12.07. 2023god.

Datum vrednovanja: 12.07. 2023god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda prikupljenih podataka od naručitelja u svrhu prodaje nekretnina tvrtke u stečaju, a sve prema pismenom/usmenom zadatku/zahtjevu naručitelja temeljem poziva istoga, od lipnja 2023 godine.

Procjena tržišne vrijednosti se provodi nad OBITELJSKOM KUĆOM stambene namjene.

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

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

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

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

LITERATURA

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

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina (izvadak iz ZKC/eNekretnine), (2019 - 2023god.)
- 2. Državni zavod za statistiku (ISCN)
- 3. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH XII/2020
https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN_N_I_XII_2020_rev3.pdf
- 4. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

'b) Posebne pretpostavke i ograničenja

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

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

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Vinkovci ZKO Vinkovci
Katastarska općina: Vinkovci
Uložak broj: 313
PUložak broj: -
Čestica: 1 parcela 647
Opis nekretnina: KUĆA BR. 23 I DVORIŠTE U SPLITSKOJ ULICI 397

Površina (m2) : 397 185 212
Vlasnik: GOLD BISON D.O.O. U STEČAJU, Vinkovci 1/1 dijela

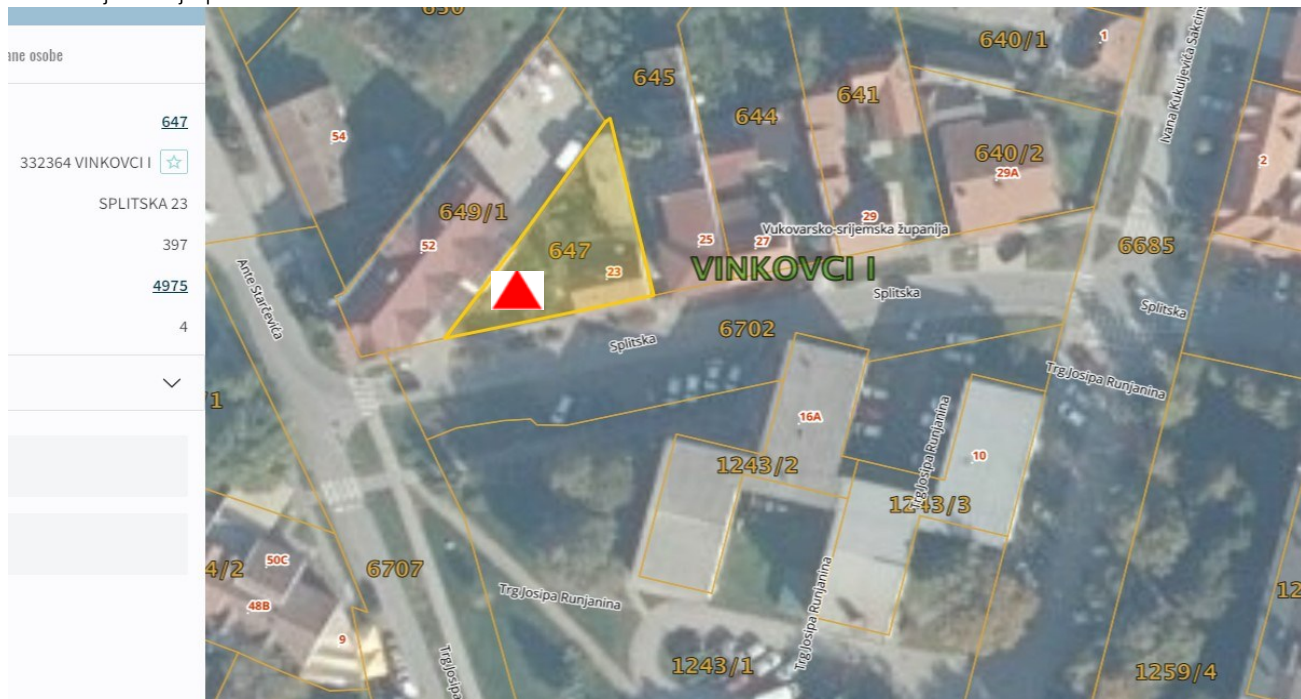
Zgrada ima direktni pristup na JPP
Energocertifikat - nedostupan

Teret: Teret upisan, sukladno upisu u ZK

Legalnost: ** nema pozitivnu zabilježbu:
Temeljem očitavanja ISPU i osnove kate iz 1968, vještak očitava: osnovna zgrada - obiteljska kuća je vidljiva na osnovnoj karti iz 1968.god, te djelomično prikazana pomoću zgrada, ali nema službene zabilježbe - u prilogu.

Napomena: - gruntovnica i katastarski operat - nije usklađeno sa stvarnim stanjem na terenu

Današnje stanje po DKP-u



OPIS LOKACIJE

Procjenjivana nekretnina - OBITELJSKA KUĆA :

Temeljem očevida na parceli je izgrađena: Osnovna zgrada - kuća je stambene namjene nalazi se u gradu/naselju Vinkovci u ul. Splitska br. 23.

Izgrađena kao samostalna stambena zgrada, koju nije moguće etažirati - podijeliti sa udjelom zemljišta kao posebne cjeline.

Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice - javne površine. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoji od jedne etaže (Po + Pr)

Orientacija ulice je cca jug - sjever s normalni profilom. OKu - zgrada je stambene namjene, smještena uz istočnu među.

Izgrađena od materijala standardne kvalitete sukladno periodu i načinu gradnje sa svim potrebnim komunalnim instalacijama.

Lokacija predmetne nekretnine u potpunosti je komunalno opremljena, a na predmetnom su zemljištu voda, kanalizacija, el-energija, TT, plin..

Parcela je trokutastog oblika sa većom dužinom na susjednoj međi, te na kontaktnoj liniji sa susjednim parcelama i javnoj površini(cca pravokutni trokut).

Promet u mirovanju je riješen na parceli i ispred parcele - kolni prilaz(uređen).

Prostor je useljen - u funkciji, održavan od strane korisnika/vlasnika, te obzirom na period gradnje i stanje, ulaganja po potrebi. Na predmetnoj čestici je izgrađena pomoćna zgrada koje su u funkciji osnovne zgrade,

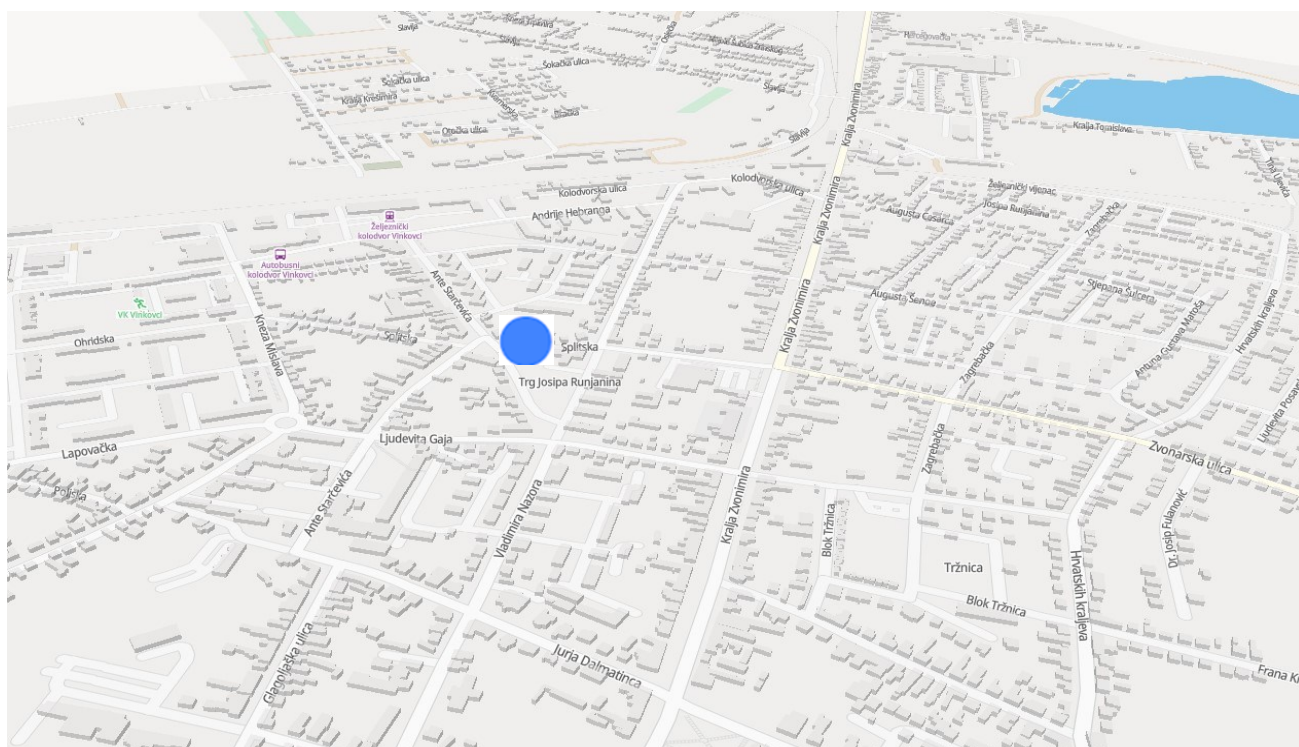
Lokacija je prometno povezana - sa ostalim dijelovima grada.

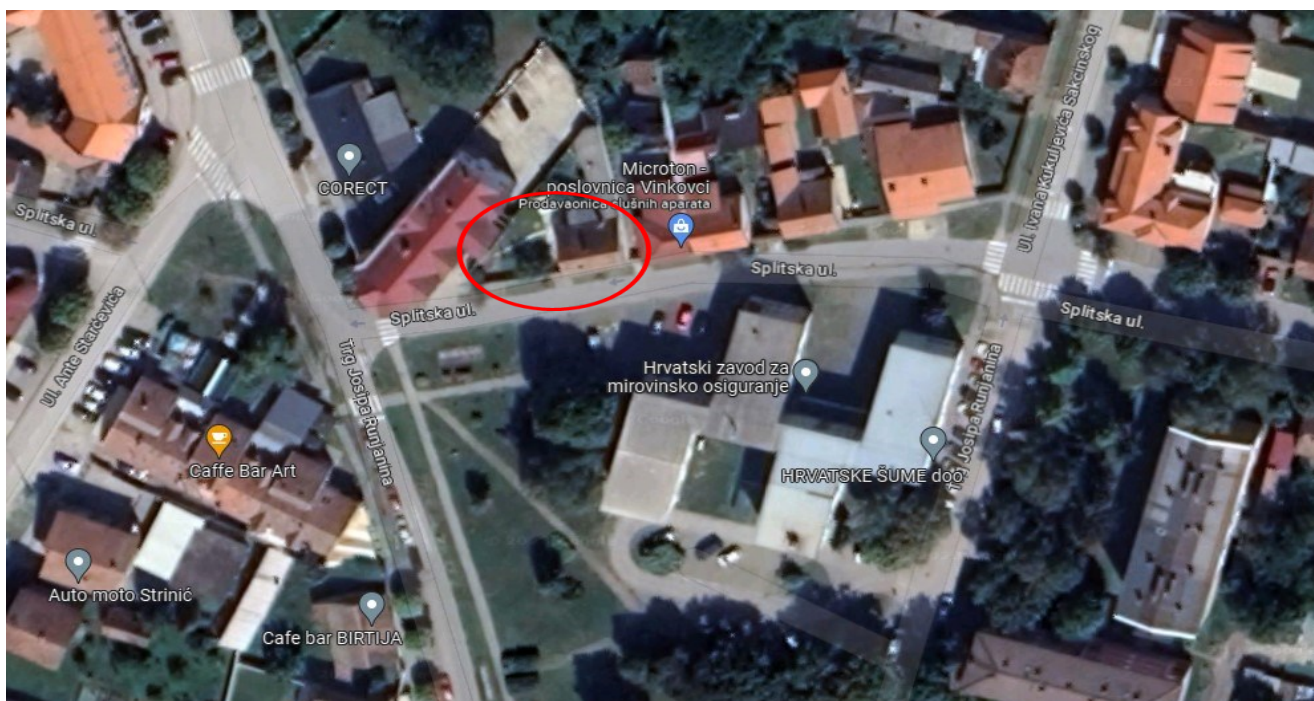
U široj lokaciji OKu - pretežito su "M1" - "M2", "D", a sve obzirom na namjenu zemljišta - "M"

Godina izgradnje : prije 1968.god., rekonstrukcija - nepozanto, pomoćne građevine - procijenjeno 2000.god.

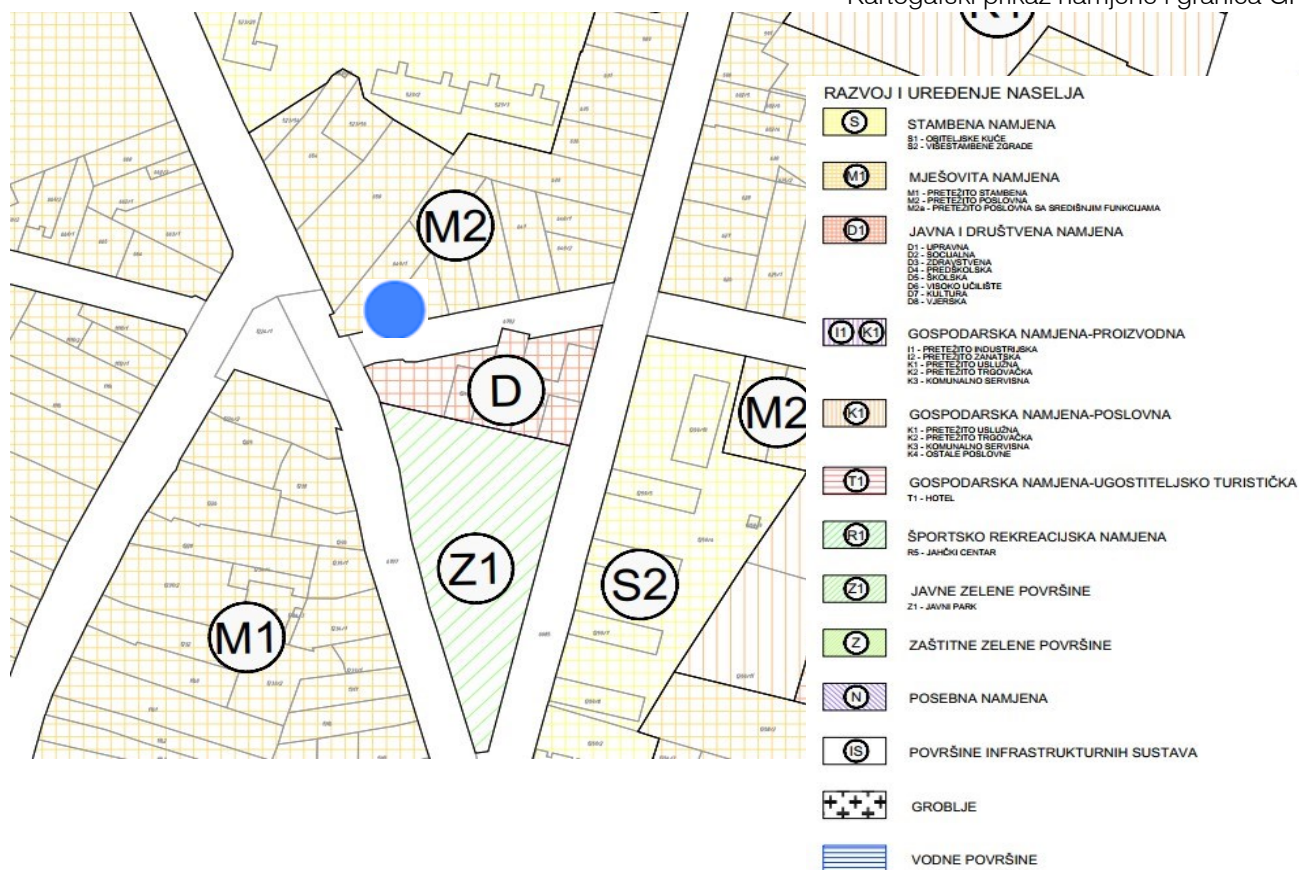
Lokacija je tržišno zanimljiva, prodaja u "određenom vremenu", bez obzira što su cijene nekretnina naglo porasle, ali se nisu stabilizirale na nekoj razini.

Grafički pregled lokacije - makrolokacija/mikrolokacija





Kartografski prikaz namjene i granica GP



Na temelju članka 109. stavka 4. i članka 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Generalnog urbanističkog plana grada Vinkovaca („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 06/06., GUPVK) i zmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Vinkovaca („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 05/21., IDGUPVK) objavljen u „Službenom glasniku“ Grada Vinkovaca br.6/21. Izrada ELABORATA 2021/JP i objava istoga je u skladu s: čl. 113. st. 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.)

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

OBITELJSKA KUĆA							etaža	3
R.br.	Opis	/m ¹	š	d	BP(m2)	koef.	KP (m2)	
Po								
1	predprostor	6,17	1,00			1,00	6,17	
2	stube	1,00	1,00			0,50	0,50	
3	spremište	6,20	1,00			0,50	3,10	
					19,54		9,77	

Pr								
1	trijem	10,59	1,00			0,75	7,94	
2	predsoblje	5,92	1,00			1,00	5,92	
3	kupaonica	4,12	1,00			1,00	4,12	
4	ostava	2,00	1,00			1,00	2,00	
5	soba	19,15	1,00			1,00	19,15	
6	kuhinja+blagovaonica	12,92	1,00			1,00	12,92	
7	soba	18,57	1,00			1,00	18,57	
					78,47		70,62	

Pot								
1	neuređeno potkrovlje - tavan	78,47	1,00			0,15	11,77	
					13,08		11,77	
UKUPNO					111,09	(m ²)	92,16	

VANJSKO UREĐENJE (pomoćna zgrada)								
1	predprostor	5,32	1,00		5,32	0,75	3,99	
2	hodnik	17,56	1,00		17,56	0,75	13,17	
3	WC							
4	soba							
5	soba							
6	ostava	11,20	1,00		11,20	0,75	8,40	
UKUPNO					34,08	(m ²)	25,56	
SVEUKUPNO						(m ²)	117,72	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Obiteljska kuća - OKu (sa pomoćnim zgradama)

HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23

ETAŽA					Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
OBITELJSKA KUĆA - Po	k _B =	1,25	h=	2,15 m	9,77	24,43	52,51
Pr	k _B =	1,36	h=	2,80 m	70,62	106,72	219,70
Pot	k _B =	4,00	h=	2,55 m	11,77	47,08	200,10
pomoćna zgrada	k _B =	1,00	h=	2,50 m	25,56	34,08	85,20
					117,72		
krovište - kuća	k _B =	0,00	h=	0,00 m		0,00	0,00
UKUPNO:					117,72	212,31	557,51

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

Nekretnina - Obiteljska kuća

Godina gradnje:	1968 god.	procjena	rekonstrukcija: -	2000
Katnost:	Po + Pr			
Položaj:	nekretnina smještena uz sporednu prometnicu			
Temelji:	zidani, ab - trakasti			
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke/blok opeke			
Međukatna konstrukcija:	monta strop			
Krovna kon. + pokrov:	kosa drvena + crijep			
Limarija:	pocinčana			
Pročelje:	žbuka, obojeno			
Vanjska stolarija:	drvena - tipska			
Pregradni zidovi:	opeka			
Obrada zidova:	žbuka +boja, dijelom obloženo keramičkim pločicama, tapeete			
Obrada podova:	laminat, ker. Pločice, parket			
Unutarnja stolarija:	drvena			
Grijanje:	plin - CTG (KB)			
Dodatne instalacije:	-			
Stanje:	Zgrada procjenjene starosti cca55 godine. Nekretnina se koristi i održavana od strane korisnika. Građena od materijala standardne kvalitete. Obzirom na stanje i dovršenost, nema vidljivih oštećenja koja bi mogla utjecati na funkcionalnost i vrijednost nekretnine.			
Ostalo:	-nema posebni napomena			

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PREGLED TRŽIŠTA - METODE PROCJENE - ODABIR METODE PROCJENE

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (Pravilnik čl. 68 st.7)

Izvodi iz drugih publikacija: Pregled tržišta nekretnina RH , 2021 (EIZ - Zagreb)

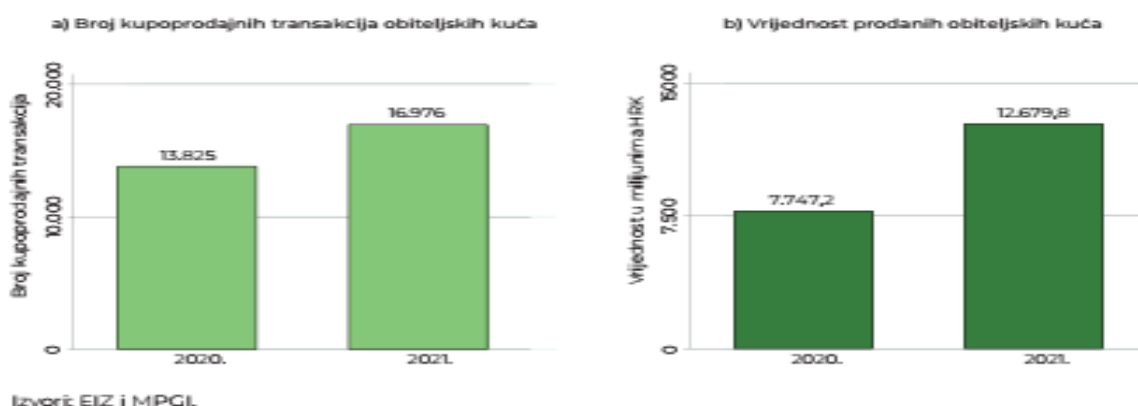
Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH , 2021,

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini



Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2021. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u 2021. godini iznosio je 792 kune, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 46,7 posto. Cijena u 5. percentilu u 2021. godini iznosila je 8 kuna po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Krapinskozagorska). Naime prilikom evaluacije podataka upisuju se službeni podaci iz zemljišnih knjiga, a koji se odnose na površinu zemljišnih čestica, dok se podaci preuzeti od Porezne uprave uglavnom odnose na stambenu površinu. Podaci u sustavu eNekretnina preuzimaju se od Porezne Uprave, ali i od službenika upravnih tijela te se prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina

Na razini jedinice lokalne samouprave

Promatrana nekretnina - prema JLS zabilježeno na području predmetne nekretnine zabilježeno je 51-100 transakcija (izvor Tržište nekretnina 2021, str. 79).

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENA NEKRETNINA

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu.

U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

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

Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - za potrebe procjenu nekretnine - Obiteljske kuće.

Temeljem izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretna: aplikacije eNekretnine.

Poredbena metoda nam omogućuje pregled ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, a druge metode temeljem Pravilnika ili tumačenjem istoga, izbačene u smislu korištenja.

Podaci za ovaj tip nekretnine su raznoliki odnosno ovisno o upisu u aplikaciju eNekretnine, te se kao prikaz vrijednosti iskazuje na dva načina i to:

****putem vrijednosti zemljišta i drugi*

***površine stambene ili građevine neke druge namjene*

Shodno navedenom biti će obrađeni i podatci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.

Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, dovoljan broj dostupnih i pouzdanih podataka, da se zadatak riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.

Odabrana metoda - metoda potpore -ne provodi se - procjene građevina je - TROŠKOVNA METODA.

Odabrana metoda je obzirom na stanje dovršenosti/kvalitete zgrade/građevine stambene namjene, te građevine koje ne donose prihode, nije ih moguće vrednovati sa prihodovne strane, a istovremeno bez njih nije moguće ostvariti tehnološki postupak, odnosno uspostaviti vrijednost lokacije.

Procjena je izrađena u skladu Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta 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 - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

PROCJENA - VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

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

Kako je navedeno za potrebe ove procjene preuzeli smo podatke iz ZKC - aplikacija eNekretnine za kupoprodaja stambene zgrade - obiteljska kuća.

Po ishodu izvršena je analiza i statistička obrada ZKC podataka kako slijedi.

Po heterogenosti kvantitete i vrijednosti, glavni kriterij odabira su cijene, što se neće posebno elaborirati.

Koristili smo podatke, te očistili cijelokupni pregled podataka po obilježju, najviših cijena, primjereno svrsi izrade elaborata, procjeni te proveli analitiku na tri(3) nekretnine.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m ²)
12.07.	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 7	OBITELJSKA KUĆA	117,72
		IZGRAĐENO GRAĐ. ZEMLJIŠTE	397
UKUPNO:			117,72

Obrada podataka se provodi isključivo po ZKC: eNekretnine

POREDBENE NEKRETNINE (prijenos podataka iz ZKC)

R.br.	Lokacija	ID ZKC	KČBR.	ETAŽA		Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (€r)	JC (€r/m ²)
1	VINKOVCI - STAMBENO 10	1358330	226/2	PR	1960	16.10.2020	378,00 M²	65.000,00 EUR	171,96
2	VINKOVCI - STAMBENO 10	1454673	412/5	PR	1975	7.6.2021	382,00 M²	53.311,43 EUR	139,56
3	VINKOVCI - STAMBENO 10	1473291	308/9	PR	1972	29.06.2021.	386,00 M²	54.718,31 EUR	141,76
4	VINKOVCI - STAMBENO 6	1184482	2107	PR	1967	29.10.2019.	389,00 M²	33.000,00 EUR	84,83
5	VINKOVCI - STAMBENO 9	1783007	5864	PR	1972	25.07.2022.	391,00 M²	64.065,60 EUR	163,85
6	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	1292975	85	PR	1968	30.6.2020	408,00 M²	65.000,00 EUR	159,31

538,67

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

Za daljnju obradu preuzete su iz aplikacije eNekretnine - ZKC-a sa istim obilježjima. Te se iz daljnje obrade izračuna, izostavljaju su transakcije nekretnina koje svojim obilježjima - najvišom cijenom odstupaju od procjenjivane nekretnine:

ELIMINACIJA TRANSAKCIJA (prijenos podataka iz ZKC)

** isključene radi obilježja

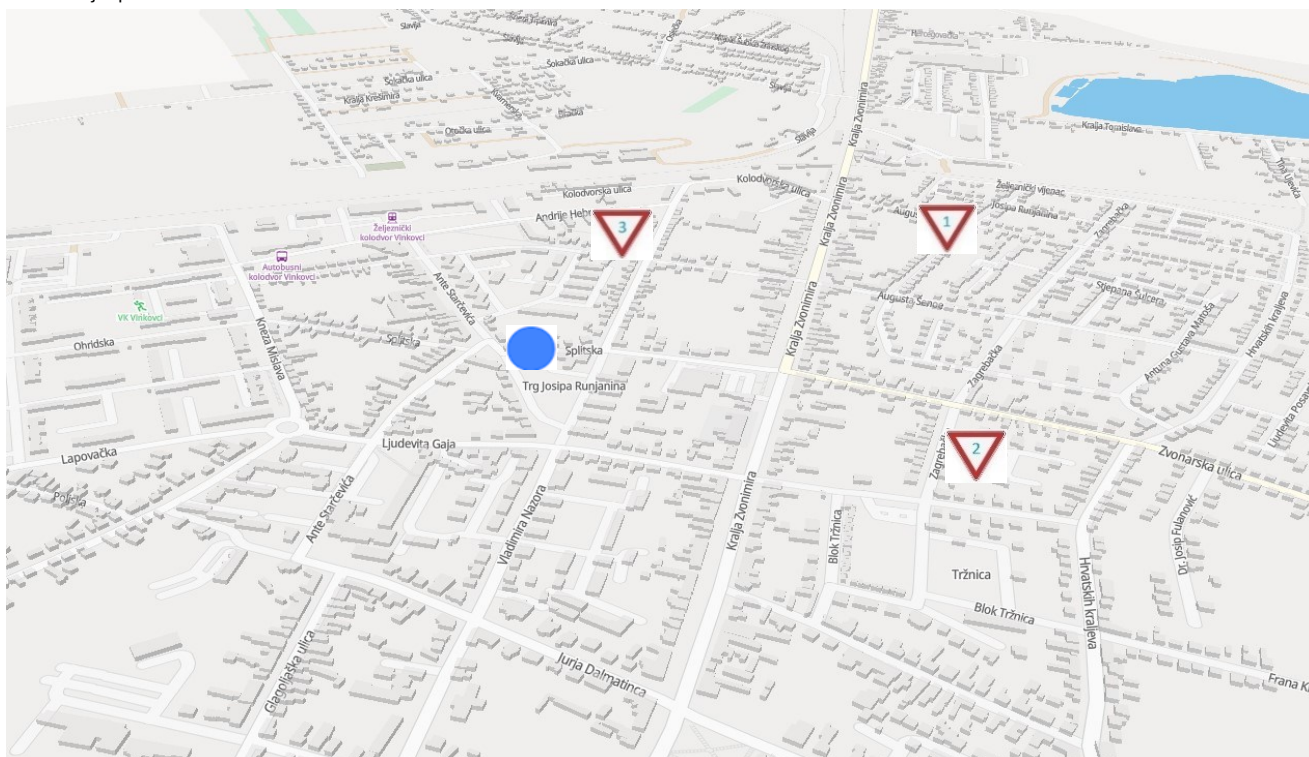
- 3 poredbena nekretnina srednja cijena za analitiku, različita obilježja
- 4 poredbena nekretnina niska cijena za analitiku, različita obilježja
- 5 poredbena nekretnina srednja cijena za analitiku, različita obilježja

Za daljnju statističku obradu su odabrane tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po navedenim obilježjima. Osim srednjih cijena razmatrane su karakteristike kao godina izgradnje i veličina (površini) usporednih nekretnina.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	Godina izgradnje	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna JC (Eur/m ²)
1	VINKOVCI - STAMBENO 10	226/2	1985	16.10.2020	378,00 M ²	65.000,00 EUR	171,96
2	VINKOVCI - STAMBENO 10	412/5	1986	7.6.2021	382,00 M ²	53.311,43 EUR	139,56
6	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	85	1986	30.6.2020	408,00 M ²	65.000,00 EUR	159,31

Lokacije promatranih nekretnina:



Procjena vrijednosti(posebna obilježja i karakteristike)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

Indeksacija vremenskog izjednačavanja koristi se za "postojeće stambene građevine".

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana		Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Vinkovci		Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci
Lokacija	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7		VINKOVCI - STAMBENO 10	VINKOVCI - STAMBENO 10	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7
Nekretnina	Oku		Oku	Oku	Oku
Izvor podataka	nalog		ZKC	ZKC	ZKC
Vrsta podatka	-		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2023		4Q2020	2Q2021	2Q2020
Površina (m2) (GZ)	212	185	378,00 M ²	382,00 M ²	408,00 M ²
Površina (m2) (NKP)	117,72	34,08	378,00 M ²	382,00 M ²	408,00 M ²
Cijena (€)	-		65.000,00	53.311,43	65.000,00 EUR
Cijena po m2	-		171,96	139,56	159,31

međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	3Q2023	4Q2020	2Q2021	2Q2020
ICSN	174,95	137,45	143,00	134,23
Vremensko usklađenje	-	27,3%	22,3%	30,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	218,91	170,69	207,59

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
			poj. odstup. <30%	(apsolutno)	
	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA	€/m ²			(apsolutno)
PODATCI	1 VINKOVCI - STAMBENO 10	218,91	10%	19,85	393,89
	2 VINKOVCI - STAMBENO 10	170,69	14%	28,37	805,05
	3 - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNK	207,59	4%	8,53	72,70
	PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	199,06	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	20,59			
	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	41,18			
	PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE	18,92			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA
Prosjek	Odstupanje (grupno) <30%		VRIJEDNOST
€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
199,06	20,59	10%	199,06

Konačno izjednačena cijena	JC/m2 (zemljišta)	397	€/m ²	199,06
Preračunata vrijednost na JC/m2 - Gze	JC/m2 (KP - građevine)	117,72	€/m ²	671,31

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Vrijednost zemljišta utvrđena uvrštenim transakcijama - temeljem aplikacije eNekretnine.

Obiteljska kuća - dovršena i useljena, obzirom na opremljenost i djelomična ulaganja, te za stavljanje dijela nekretnine u funkciju - pomoćne građevine/potkrovlje - nema čvrsti pristup te se neobračunava u vrijednost KP stambenog prostora.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - POREDBENA METODA:

STAMBENA ZGRADA	83,64	100%	×	671,31	56.150,04 €
POMOĆNA ZGRADA	34,08	30%	×	671,31	6.863,43 €
UKUPNO	117,72			535,27	63.013,47 €

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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

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

Izražena vrijednost nekretnine je na okolnost zatečenog stanja, odnosno očevitom, uz dostupnu dokumentaciju o legalnosti.

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **uvjetno utrživu**.*

*Navedeni iznos procjenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina, te isti je iskazan bez PDV.
Porez na promet nekretninama nije sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Obiteljska kuća - OKu (sa pomoćnim zgradama)

na adresi: HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23

naručitelja: GOLD BISON doo, u stečaju,
HR - 321000 Vinkovci, Splitska br. 23

OIB: 43056647151

utvrđuje se vrijednost:

Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

63.013,47 €

Zaokruživanje po Pravilniku čl. 68 st. 5

63.000,00 €

Osijek, 18. srpanj 2023.

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-676/2020-3



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

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

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

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

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

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

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

- Opći uvjeti

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

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

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

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

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

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Broj: 4Su-676/2020-3



- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE



ULIČNO PROČELJE - OBITELJSKA KUĆA



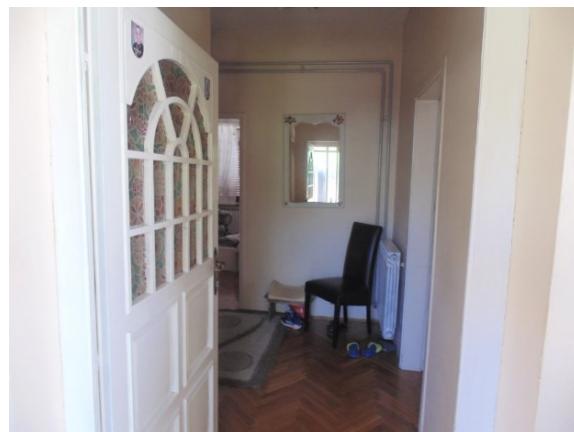
DVORIŠNO PROČELJE



ULAZ - PODRUM



PODRUM



ULAZ



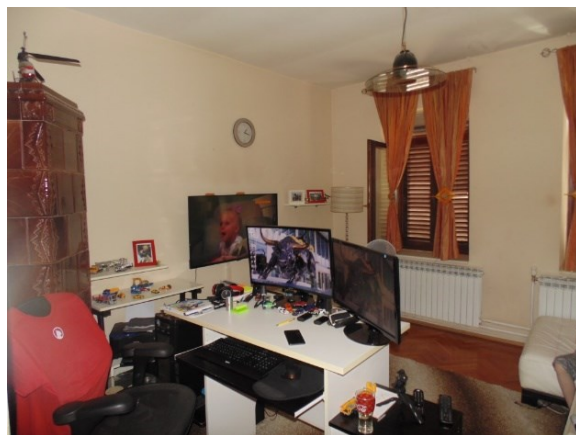
KUPAONICA



SOBA



KUHINJA



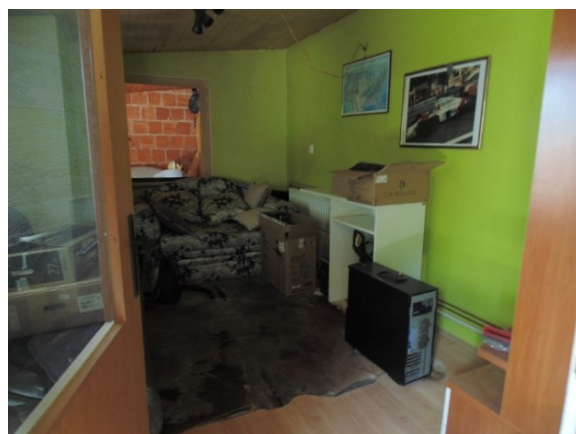
SOBA



DVORIŠTNA ZGRADA



WC



SOBA



SOBA



DVORIŠTE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
 Stanje na dan: 17.07.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3873/2023

Aktivne plombe:

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 suglasnoti 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)
3.15	Zaprimljeno 28.04.2023.g. pod brojem Z-3873/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-451/2022-48 28.04.2023, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.	St-451/2022 na 3 (3.7)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
VINKOVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.07.2023. 13:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)

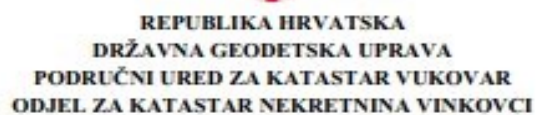
Posjedovni list: 4975

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GOLD BISON D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, SPLITSKA 23, 32100 VINKOVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	43056647151

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		647	SPLITSKA 23	397	4		
			KUĆA I DVOR	397			
Ukupna površina katastarskih čestica				397			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VINKOVCI I
k.č.br.: 647

Stanje na dan: 17.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

