

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
DINKA BENAČIĆ, dipl.ing.arh.

J.Dalmatinca 5c, 32100 Vinkovci; tel/fax. 032/338-140; 098-908-62-82; email: uredinkabenacic@gmail.com

OIB: 71139551089, MB: 80465471

Račun: HR77 2340 0091 1603 1973 0

PROCJEMBENI ELABORAT
tržišne vrijednosti nekretnine br.194A/2021

Predmet procjene: Građevinsko zemljište u ul. A. Augustinčića
K.č.br. 3679, k.o. Vukovar, Zk. uložak 1119

Lokacija nekretnine: A. Augustinčića 19, Vukovar
k.č.br. 3679, k.o. Vukovar

Naručitelj procjene: Općinski sud u Vukovaru,
Vukovar, Županijska 31, 32000 Vukovar
OIB 69370038985

OVR-1007/2012-49

Ovrhovoditelj: Credo banka d.d. u stečaju, Bihaćka 2, 21000 Split
OIB 94141384086

Ovršenik: Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48



Tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 16. rujna 2021. iznosi 23.300,00 kn.
Tečajna lista na dan vrednovanja 16. rujna 2021. godine srednji za devize iznosi 1€=7,47kn
tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 16. rujna 2021. iznosi 3.119,14€.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
Dinka Benačić, dipl.ing.arh.
U Vinkovcima, rujna 2021. godine

Sadržaj:

1. Naslovnica
2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak
5. Dan vrednovanja
6. Dan kakvoće
7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka
8. Opis procjenjivane nekretnine (prostorna identifikacija)
9. Očevid
10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa
12. Prikaz i analiza pribavljenih podataka
13. Odabir i obrazloženje odabira metode
14. Međuvremensko izjednačenje
15. Interkvalitativno izjednačenje
16. Statistička obrada
17. Zaključak
18. Prilozi
19. Popis izvora

2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-82/2021 -3
Datum: 08. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. arh. Dinke Benačić za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), članka 10. stavak 2. i 3. i članaka 12.a 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 arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. arhitekture Dinka Benačić iz Vinkovaca, Jurja Dalmatinca 23, rođena 25. veljače 1967., OIB: 71139551089, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Dinka Benačić obratila se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru 15. veljače 2021. godine sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina. Budući da je posljednji puta bila imenovana stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i građevinarstvo rješenjem ovoga suda 4-Su-127/17-2 od 06. ožujka 2017. i stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda 4-Su-279/16-10 od 06. ožujka 2017. postupak imenovanja se provodi temeljem članka 5. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Uz zahtjev dostavlja: presliku diplome, presliku domovnice, elektronički zapis iz Matice rođenih, uvjerenje da se protiv nje u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela za koje se progoni po službenoj dužnosti, elektronički zapis HZMO, potvrdu da je zaposlena, preslike rješenja ovoga suda 4-Su-279/16-10 od 06. ožujka 20217. i 4-Su-127/17-2 od 06. ožujka 2017 i životopis.

Polica osiguranja vještaka za 2021. godinu dostavljena je ranije ovome sudu.

Uvidom u Kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave utvrđeno je da Dinka Benačić nije osuđivana.

Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Opći propisi

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (N.N. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, NN 81/15, 94/17),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. br. 79,14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 114/01, NN 100/04, NN 107/07, NN 152/08, NN 126/10, NN 44/13, NN 60/13, NN 108,17, NN 63/19),
- PPUG Vukovar «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/06
- Izmjene i dopune PPUG Vukovar «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 4/12
- II. Izmjene i dopune PPUG Vukovar «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 11/15
- III. Izmjene i dopune PPUG Vukovar «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 12/18

Korištena literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica - DGIZ Zagreb 2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut građevinarstva Hrvatske - Zavod za organizaciju građenja

Izvori pribavljenih podataka

- Informacijski sustava tržišta nekretnina (eNekretnine)
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
- Pokazatelji troškova građenja – 2017, Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
- Standardna kalkulacija u građevinarstvu Bilten 2019

4. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je očitovanje na okolnosti procjene i utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 3679, k.o. Vukovar, Građevinsko zemljište u ul. A. Augustinčića s 204,00 m² upisane u zk. uložak 1119, k.o. Vukovar u vlasništvu: Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48.

5. Dan vrednovanja:

16. rujna 2021.godine

6. Dan kakvoće:

16. rujna 2021.godine.

7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka :

Ne

8. Opis procjenjivane nekretnine i identifikacija, rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina

Identifikacija i opis procjenjivane nekretnine

Z.k. izvadak: Općinski sud u Vukovaru, Zemljišnoknjižni odjel Vukovar
katastarska općina: Vukovar k.č.br. 3679,
z.k. ul. 1119 (neslužbena kopija)

Opis nekretnine: k.č.br. 3679, k.o. Vukovar,
Građevinsko zemljište u ul. A. Augustinčića

Identifikacija: k.č.br. 3679, z.k.ul 1119, k.o. Vukovar

Adresa: A. Augustinčića 19, Vukovar

Vlasništvo: 1/1 Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48.

Površina čestice 204,00 m²

Teret:

1.1 Zaprimitljeno 13.05.2010. broj Z-1618/10

11.800.000,00 KN

SPOREDNA HIPOTEKA

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. svibnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mirodaru Kovač iz Vinkovaca, dana 07. svibnja 2010. godine, pod poslovnim brojem: OV-6989/2010 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A do najvišeg iznosa od 11.800.000,00 kuna (slovima: jedanaest milijuna osamstotisućakuna) te ostalih uvjeta i troškova iz Sporazuma, za korist: **CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT**

2.1 Zaprimitljeno 06.07.2011. broj Z-2231/11

19.000.000,00 KN

SPOREDNI ULOŽAK

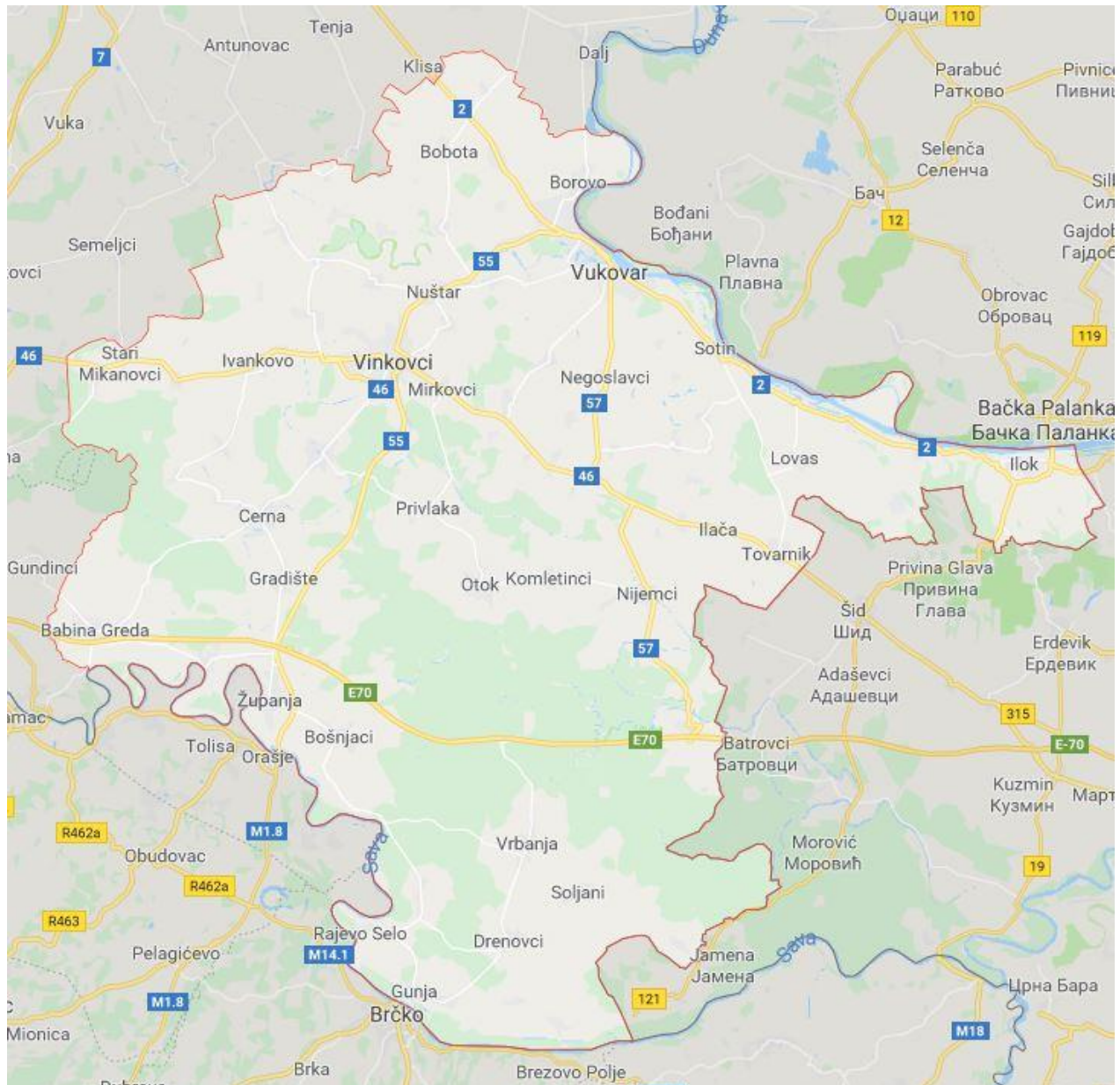
Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 21. ožujka 2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mirodaru Kovač iz Vinkovaca, dana 01. srpnja 2011. godine, pod poslovnim brojem: OV-9051/2011, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine po Ugovoru o okvirnom zaduženju br. 13/10/11 od 15. ožujka 2011. godine temeljem kojeg se banka obvezala financirati poslovne transakcije dužnika do ukupnog iznosa koji ne prelazi 19.000.000,00 kuna (devetnaest milijunakuna) što na dan zaključenja ugovora predstavlja protuvrijednost od 2.570.782,44 EUR obračunato po srednjem tečaju HNB sa kamatama, naknadama i troškovima, te svim ostalim uvjetima pobliže opisanim u članku I Sporazuma, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:

CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO LOKACIJA – Položaj Županije i grada

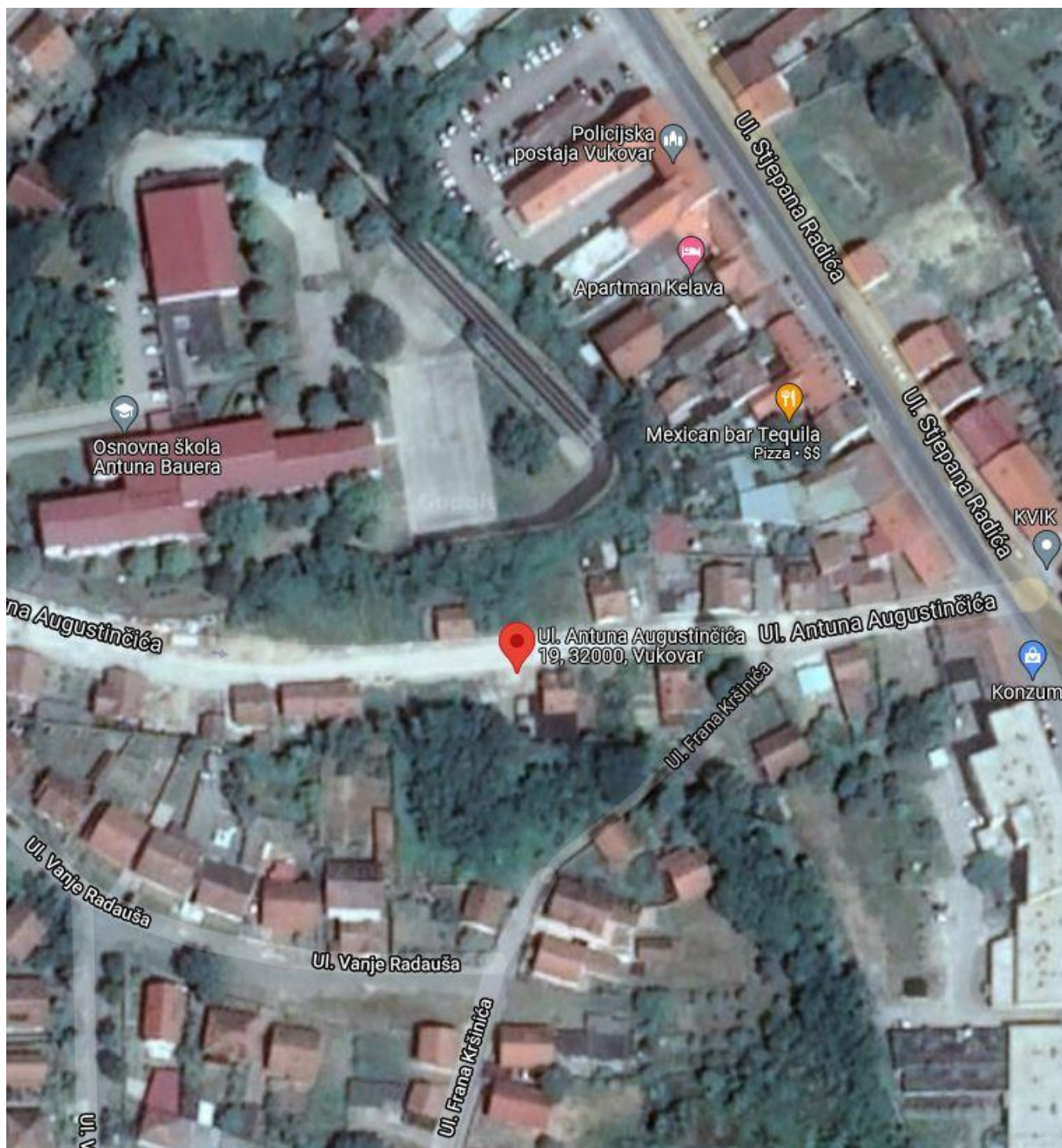
Vukovarsko-srijemska županije je najistočnija hrvatska županija i nalazi se na prostoru zapadnog Srijema. Kroz Županiju prolaze važni međunarodni kopneni (cestovni i željeznički) i riječni pravci (Dunav i Sava).

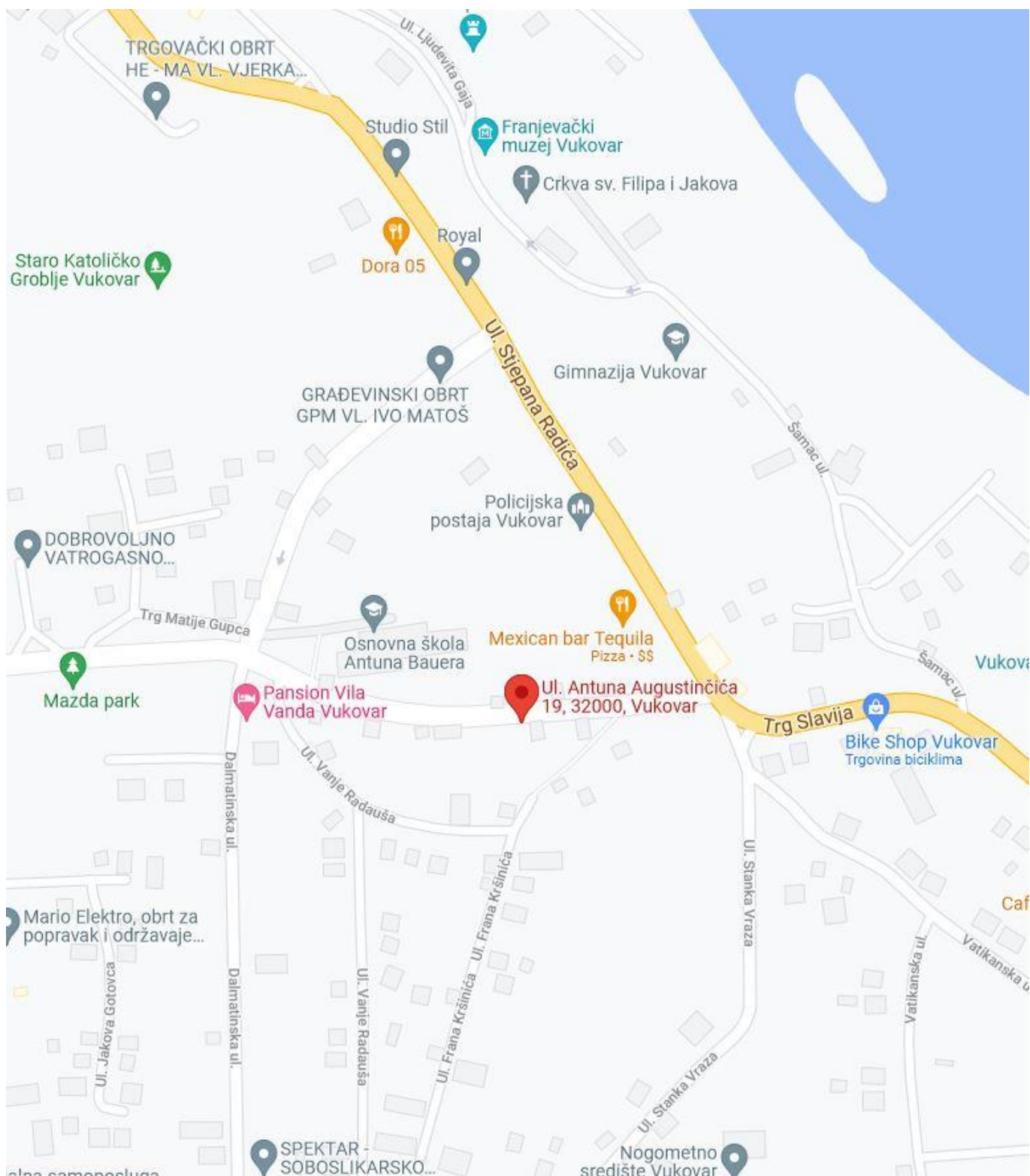


Vukovar je grad i najveća hrvatska riječna luka na Dunavu, u hrvatskom dijelu Srijema. On je i upravno, obrazovno, gospodarsko i kulturno središte Vukovarsko-srijemske županije. Nalazi se na razmeđi povijesnih pokrajina istočne Slavonije i zapadnog Srijema. Leži na ušću rijeke Vuke u Dunav.

MIKRO LOKACIJA – Položaj

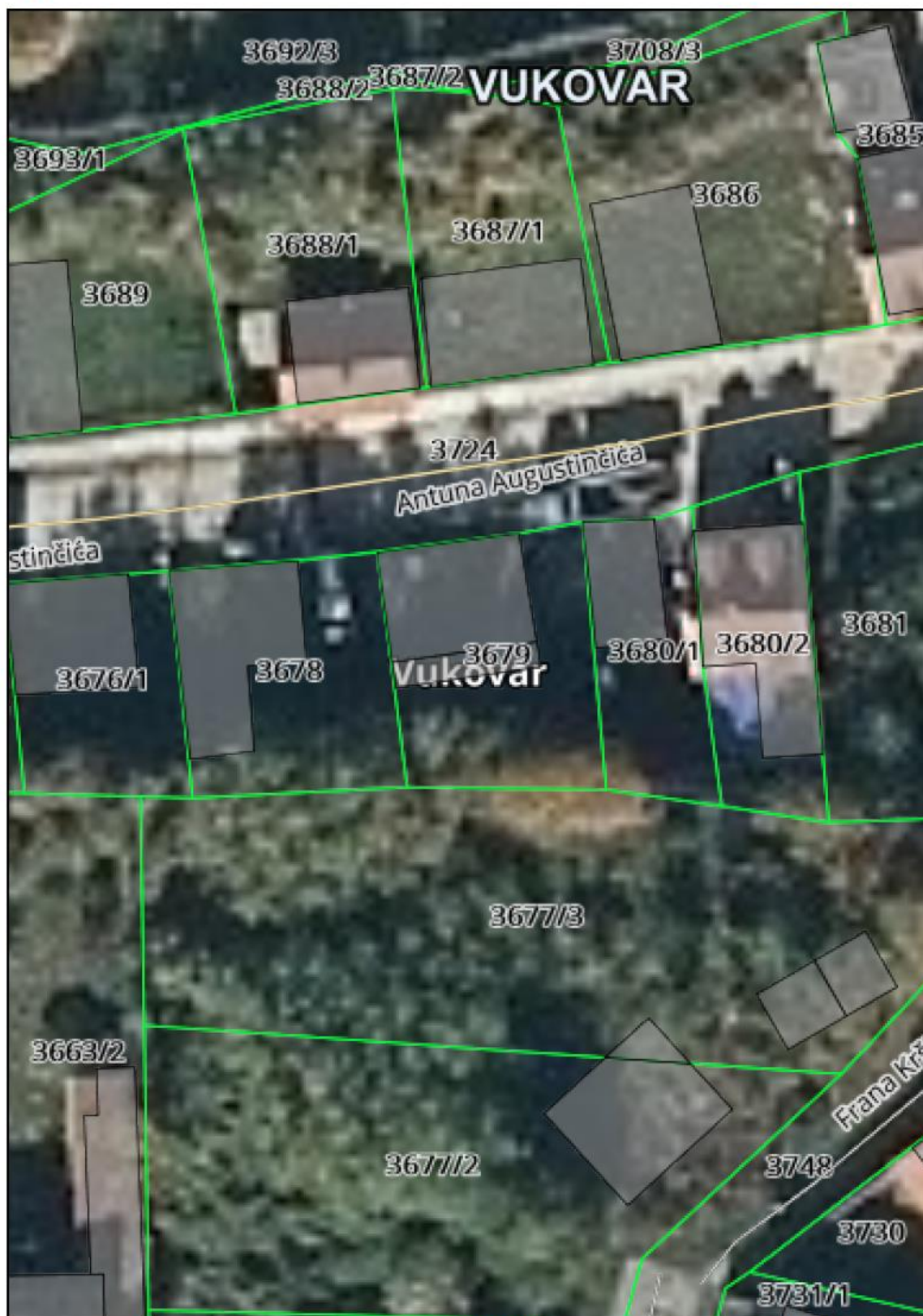
Predmetna nekretnina nalazi se u jednoj od sporednih ulica grada Vukovar, ulica A. Augustinčića koja istočno se spaja s ulicom Stjepana Radića. Nedaleko od nekretnine nalazi se OŠ Antuna Bauera, Vukovarski vodotoranj i dr.







REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



0 20m
geoportal.dgu.hr

Ispisano 15.09.2021.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR I LEGALITET

U zemljišne knjige nekretnina je upisana kao Kuća br. 19 i dvor. ul. A. Augustinčića, k.o. Vukovar. Iz stanja na terenu i pregleda dokumentacije vidljivo je da je na nekretnini nekad postojala zgrada no danas je ona srušena do temelja te se procjenjuje samo vrijednost zemljišta.

OPIS LOKACIJE I TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE:

Predmet ovog elaborata je procjena nekretnine u naselju Vukovar, mjesta u Vukovarsko-srijemskoj županiji na k.č.br. 3679 u vlasničkom listu upisanom kao Kuća br. 19 i dvor. ul. A. Augustinčića s 204,00m². Predmetna nekretnina nalazi se u jednoj od sporednih ulica grada Vukovar, ulica A. Augustinčića koja istočno se spaja s ulicom Stjepana Radića. Nedaleko od nekretnine nalazi se OŠ Antuna Bauera, Vukovarski vodotoranj i dr.

Pristup pješaka i automobila nekretnini je omogućen s javne asfaltirane prometne površine – Vinkovačke ulice, a parkiranje je moguće na čestici. Predmetna čestica je nepravilnog oblika ukupne površine 204,00 m².

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni i pripada I kategoriji zemljišta. Kategorija zemljišta: I - Prva kategorija koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, na zemljištu prve kategorije je moguća gradnja.

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je III Izmjenama i dopunama PPUG Vukovar Sl.vj.br.12/18, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u Izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Nekretnina se nalazi u relativno povoljnom okruženju.

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Okolne nekretnine su stambene namjene, obiteljske kuće

Pokraj nekretnine prolazi sva mjesna komunalna infrastruktura.

Stanje na Kopiji katastarskog plana i snimka iz zraka se ne poklapaju sa stvarnim stanjem na terenu obzirom da je ucrtana zgrada koja danas više ne postoji.

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida.

Imovinsko - pravna provjera i provjera sa upravno - pravnog aspekta nisu obuhvaćeni ovim elaboratom.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE						
red.br.	k. č. br.	z.k.ul.	vrsta zemljišta	klasa	čhv	m2
1	3679	1119	građevinsko	I		204,00
POVRŠINA ZEMLJIŠTA JE:						204,00

9. Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina dana 16. rujna 2021. godine

FOTOGRAFIJE



10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je III Izmjenama i dopunama PPUG Vukovar Sl.vj.br.12/18, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u Izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Nekretnina se nalazi na I kategoriji zemljišta (Kategorija Zemljišta: I - Prva kategorija koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

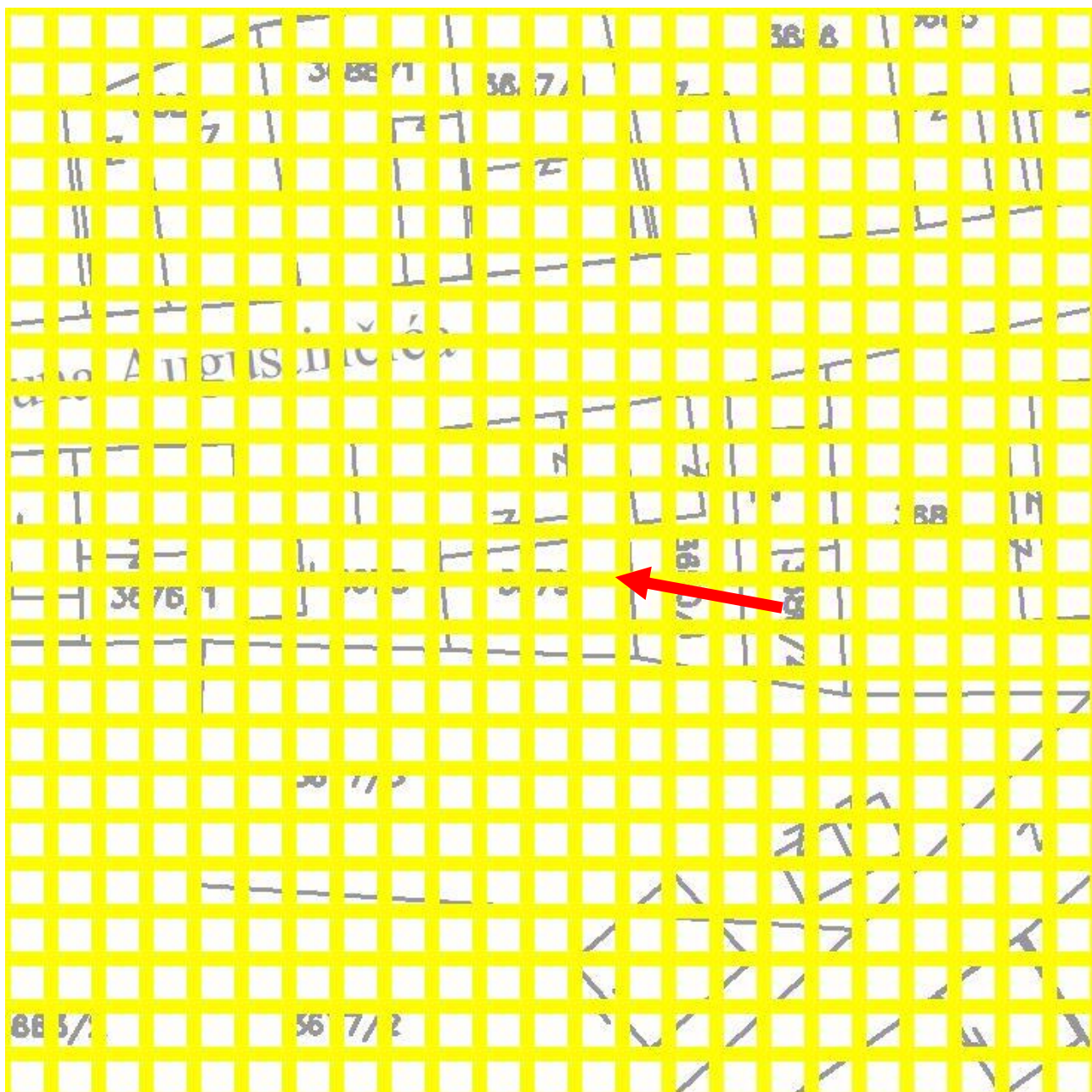
LEGENDA:

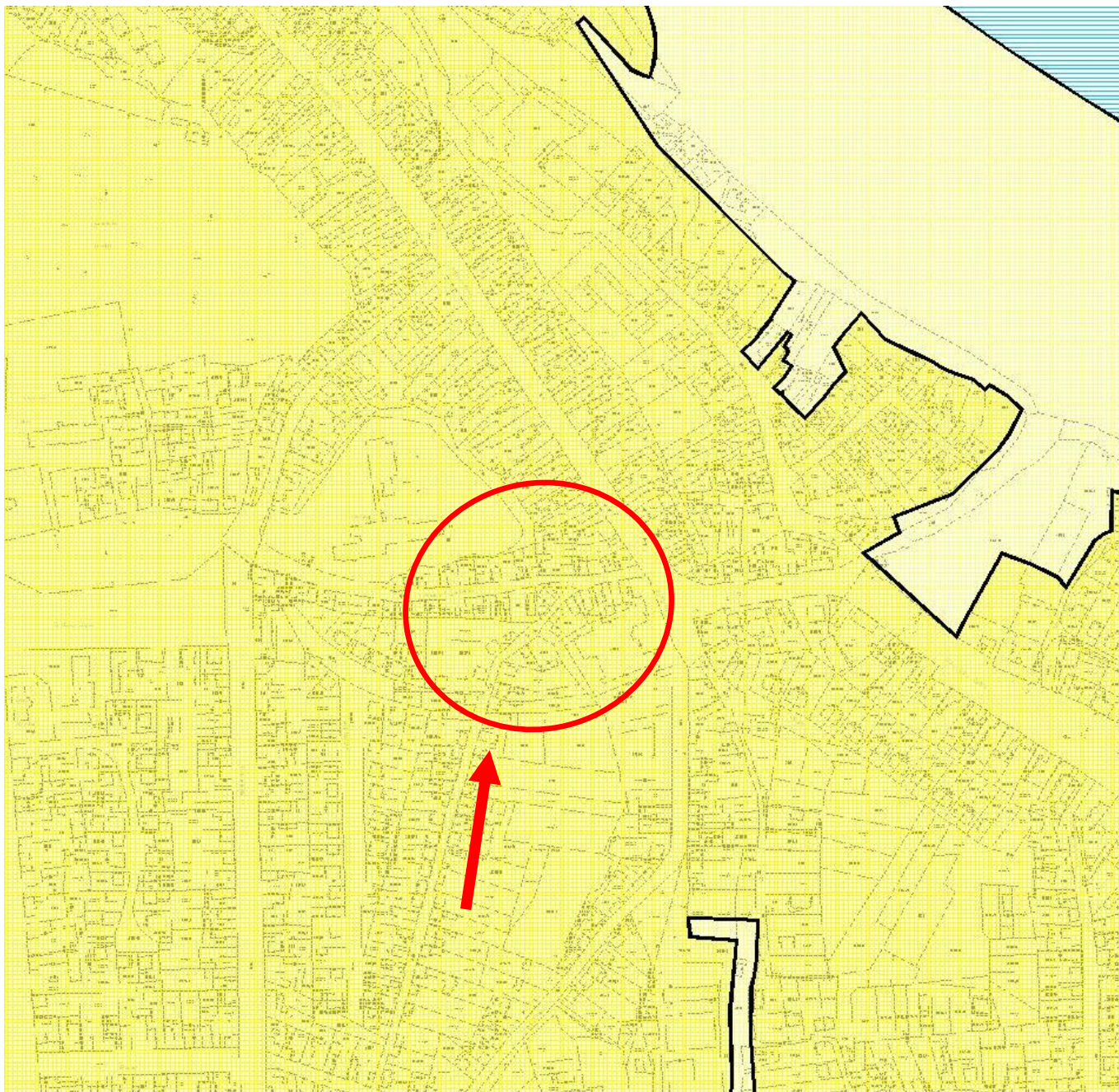


IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA






11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Koristit će se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostala područja Republike Hrvatske. Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske- bilten HNB korišten za međuvremensko izjednačenje

Tablica J3: Indeksi cijena nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

12.Prikaz i analiza pribavljenih podataka te odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine vršit će se poredbenom metodom.

Određivanje tržišne vrijednosti

- poredbena metoda
- troškovna metoda
- prihodovna metoda
- procjena vrijednosti nekretnine

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 i pomoćnih građevina, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna

metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$; $M = (q^n - 1) / (q - 1)$ $q = 1 + (p/100)$ PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Izvor podataka: - ugovori eNekretnine

- zbirka kupoprodajnih cijena
- publikacije o normalnim troškovima gradnje
- odlike o komunalnom i vodnom doprinosu

Odabir i obrazloženje odabira metode

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine vršit će se poredbenom metodom. Kao osnovica za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine troškovna je vrijednost preračunata u tržišnu primjenom koeficijenata prilagodbe. Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće preuzeti su poredbeni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina s Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine MGIPU-a.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Za procjenu su s Informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) preuzete su 4 transakcije koje se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Preuzete transakcije sklopljene su u razdoblju od 2018 – 2021. god., te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) HNB danih u točki 11. ovog elaborata, koji održavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području u blizini naselja Vukovar, transakcije su za zemljišta I. kategorije, različitih mogućnosti gradnje bez koeficijenta iskoristivosti.

13. Odabir i obrazloženje odabira metode**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda**

Određivanje tržišne vrijednosti vršit će se poredbenom metodom koja je Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

U dobivenom Izvratku s Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine MGIPU-a - kupoprodaja građevinskih zemljišta na području općine Vukovar je pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina te će se provesti međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**OBILJEŽJA PROCJENJIVANJA NEKRETNINE**

Dan vrednovanja	Lokacija	k.o.	k.č	Površina m ²	Namjena	vrsta nekretnine	Adresa
16.09.2021.	A. Augustinčića 19	Vukovar	3679	204	GP	GZ	Vukovar

Prikaz i analiza pribavljenih podataka za procjenu zemljišta**IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDNEBIH NEKRETNINA**

R. b. tran.	IDZKC IDPN	Vrsta nekretnine	k.o.	k.č.br.	Namjena	Površina m ²	Vrijednost nekretnine - kn	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora
1	ZKC1418679 PN4456101	GZ	Vukovar	3350/3	S	348,00	37.884,71	04.02.2021.
2	ZKC1388054 PN4418429	GZ	Vukovar	3777/2	S	471,00	47.100,00	21.12.2020.
3	ZKC1089912 PN3914268	GZ	Vukovar	2393	S	260,00	29.705,14	27.10.2018.
4	ZKC1140294 PN3860919	GZ	Vukovar	5088/2	S	328,00	33.900,00	08.05.2018.

14. Međuvremensko izjednačenje

Realizirane najamnine su vremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa preuzetog s HNB koji je prikazan u Tablica J3: Indeksi cijena nekretnina ovog elaborata.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Red broj tran	IDZKC IDPN	k.č.br. k.o.	Površina m ²	Datum sklapanje kupoprod. ugovora	Cijena po m ² u kn	Bazni indeks na dan sklapanja kupop. A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekc. faktor B/A	Međuvre m. izjednače na cijena kn/m ²
							16.09.2021.		
1	ZKC1418679 PN4456101	3350/3 Vukovar	348,00	04.02.2021.	108,86	115,71	115,71	1,00	108,86
2	ZKC1388054 PN4418429	3777/2 Vukovar	471,00	21.12.2020.	100,00	119,45		0,97	96,87
3	ZKC1089912 PN3914268	2393 Vukovar	260,00	27.10.2018.	114,25	102,00		1,13	129,61
4	ZKC1140294 PN3860919	5088/28 Vukovar	328,00	08.05.2018.	103,35	98,94		1,17	120,87

15. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Obzirom da su u obzir uzete nekretnine sličnih obilježja i na sličnoj lokaciji nakon međuvremenskog izjednačenja uzima se korektivni koef. 1.

INTEKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Red broj tran	IDZKC IDPN	k.č.br. k.o.	Površina m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Međuvre. Izjedna. cijena kn/m ²	PPUG	Koeficij. za prerač.	Međuvremen. i interkval. izjedn. cijena kn/m ²
						NAMJENA		
1	ZKC1418679 PN4456101	3350/3 Vukovar	348,00	04.02.2021.	108,86	S	1,00	108,86
2	ZKC1388054 PN4418429	3777/2 Vukovar	471,00	21.12.2020.	96,87	S	1,00	96,87
3	ZKC1089912 PN3914268	2393 Vukovar	260,00	27.10.2018.	129,61	S	1,00	129,61
4	ZKC1140294 PN3860919	5088/28 Vukovar	328,00	08.05.2018.	120,87	S	1,00	120,87
Ukupno korigirana cijena (kn/m ²)							114,05 kn /m ²	
							114,05 kn /m ²	

16. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA						
Red. br. tran.	k.č.br. k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Koef 1,00	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeaka %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno) kn
1	3350/3 Vukovar	108,86	1,00	108,86	4,77	5,19
2	3777/2 Vukovar	96,87	1,00	96,87	17,74	17,18
3	2393 Vukovar	129,61	1,00	129,61	-12,00	-15,56
4	5088/28 Vukovar	120,87	1,00	120,87	-5,64	-6,82
	prosjeak	114,05		114,05		
POREDBENE NEKRETNINE				114,05 kn/m ²		

Isključivanje neuobičajenih okolnosti, statistička obrada i izračun

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Za konačni izračun se uzimaju nekretnine koje zadovoljavaju kriterij.

Transakcije ne odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te se sve uzimaju u daljnji izračun.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Red. br.	k.č.br. k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Koef	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) kn
1	3350/3 Vukovar	108,86	1,00	108,86	4,77	5,19
2	3777/2 Vukovar	96,87	1,00	96,87	17,74	17,18
3	2393 Vukovar	129,61	1,00	129,61	-12,00	-15,56
4	5088/28 Vukovar	120,87	1,00	120,87	-5,64	-6,82
POREDBENE NEKRETNINE		prosjeak		114,05		

POREDBENE NEKRETNINE	114,05 kn/m²	
----------------------	--------------------------------	--

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na cijene dobivene u Izvratku kupoprodajnih cijena, te nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, utvrđena je tržišna vrijednost za predmetno zemljište u iznosu od 114,05 kn/m² obzirom da se zemljište nalazi u I kategorije za koju se uzima koeficijent prilagodbe 1,00.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI				Prosjeak 114,05 kn/m ²		
Dan vrednovanja	Lokacija	k.o.	k.č	Površina m ²	Namjena	vrsta nekretnine
16.09.2021.	A. Augustinčića 19	Vukovar	3679	204,00	GP	GZ
TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI				204,00 x 114,05 = 23.266,20 kn		

PRIKAZ ODABRANIH TRANSAKCIJA

TRANSAKCIJA BR. 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1418679
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4456101
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.04.2021
Površina u prometu	348,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.884,71
Datum ugovora	04.02.2021
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VUKOVAR - STAMBENO 15
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

VUKOVAR 3350/3

TRANSAKCIJA BR. 2

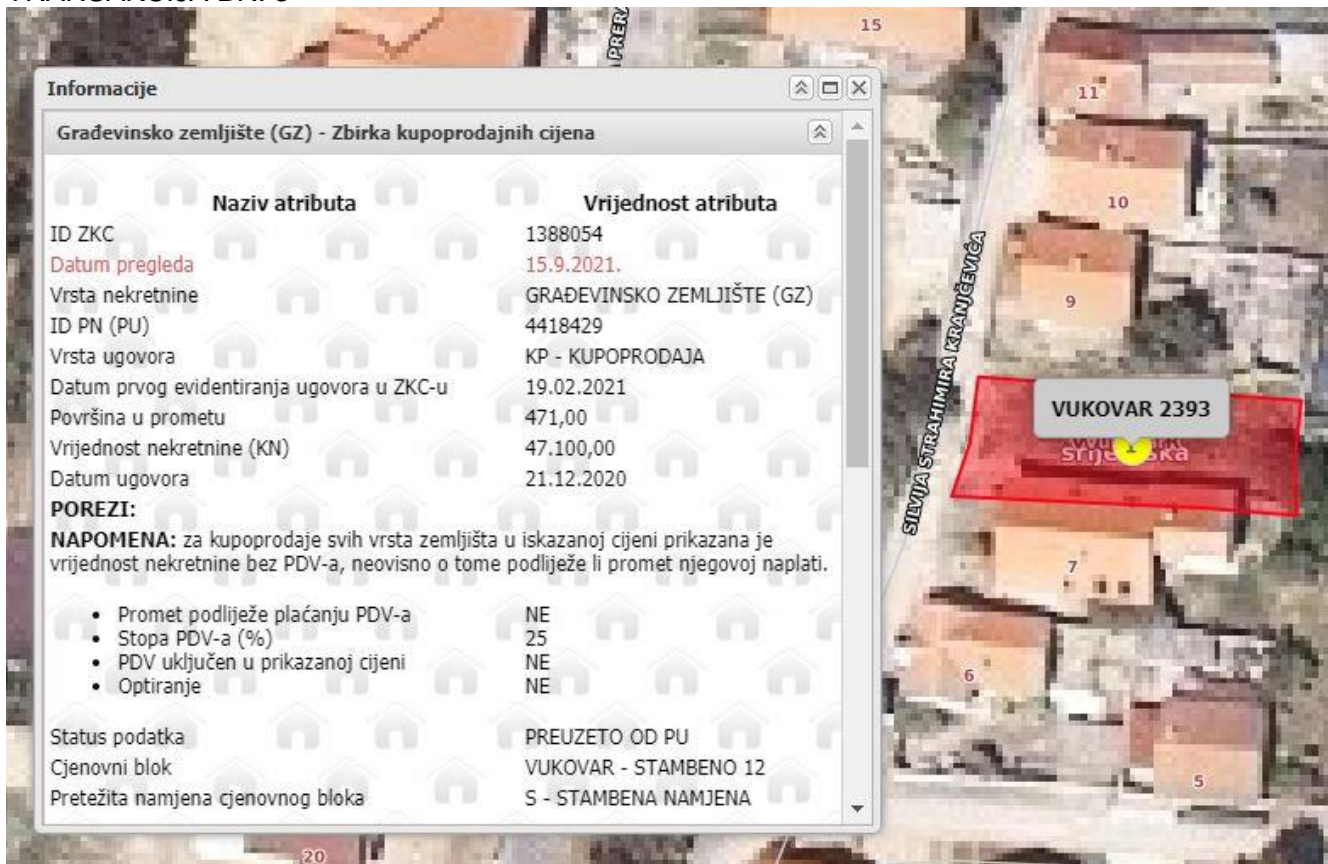
Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388054
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	471,00
Vrijednost nekretnine (KN)	47.100,00
Datum ugovora	21.12.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VUKOVAR - STAMBENO 12
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

VUKOVAR 3777/2

TRANSAKCIJA BR. 3

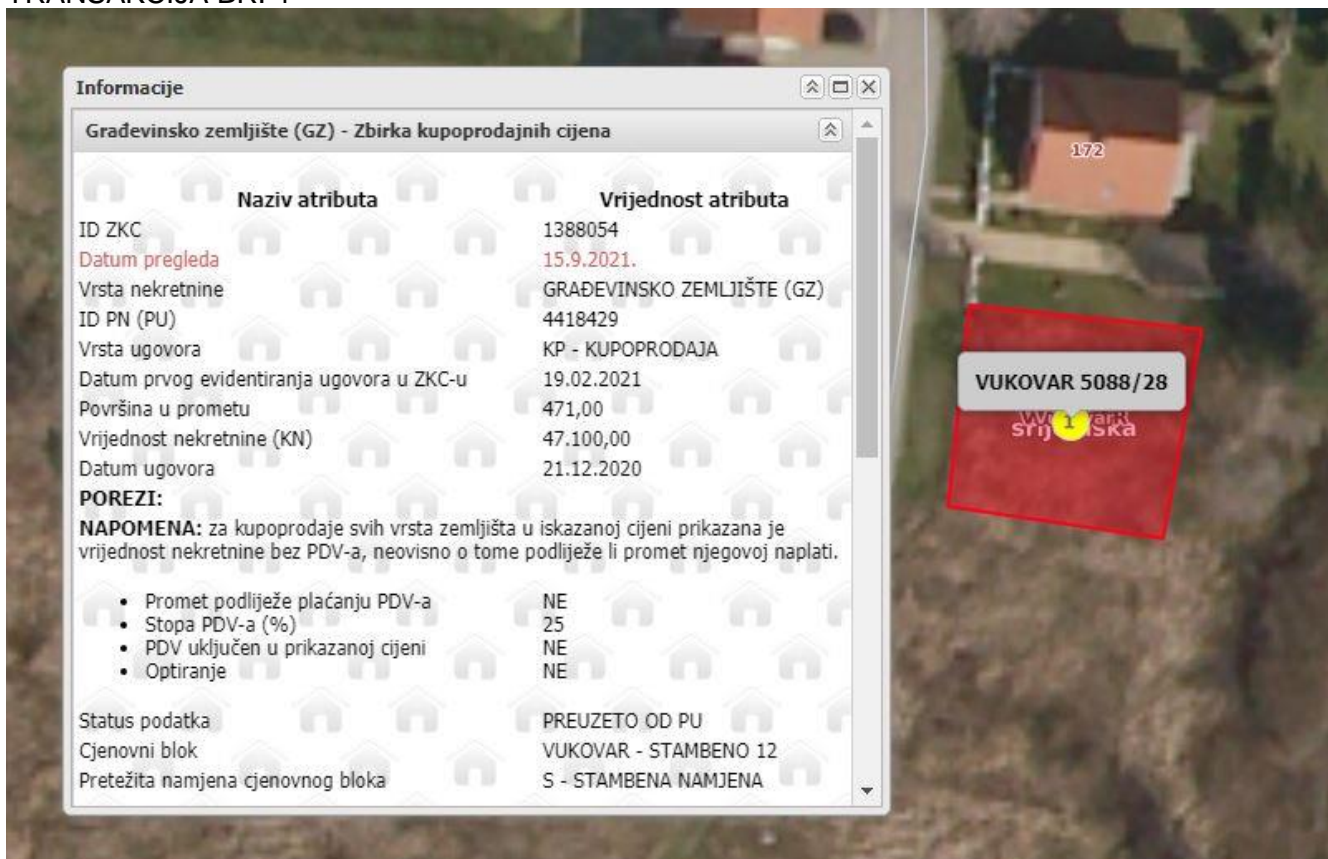


Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388054
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	471,00
Vrijednost nekretnine (KN)	47.100,00
Datum ugovora	21.12.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VUKOVAR - STAMBENO 12
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA BR. 4



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388054
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	471,00
Vrijednost nekretnine (KN)	47.100,00
Datum ugovora	21.12.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VUKOVAR - STAMBENO 12
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

17. Zaključak

Korištenje predmetnih nekretnina određeno je njihovim karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe važećih prostornih planova. S obzirom da postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) propisuju, a to su približne vrijednosti zemljišta, pregledi tržišta nekretnina, usporedni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi kod procjene ove nekretnine poslužili su podaci o prodaji sličnih nekretnina kada je riječ o građevinskom zemljištu za procjenu vrijednosti predmetne čestice izabrana se poredbeni metoda. Kao osnovica za procjenu vrijednosti troškovna je vrijednost preračunata u tržišnu vrijednost primjenom koeficijenata prilagodbe.

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Predmet procjene: Građevinsko zemljište u ul. A. Augustinčića
K.č.br. 3679, k.o. Vukovar, Zk. uložak 1119

Lokacija nekretnine: A. Augustinčića 19, Vukovar
k.č.br. 3679, k.o. Vukovar

Naručitelj procjene: Općinski sud u Vukovaru,
Vukovar, Županijska 31, 32000 Vukovar, OIB 69370038985

OVR-1007/2012-49

Ovrhovoditelj: Credo banka d.d. u stečaju, Bihaćka 2, 21000 Split
OIB 94141384086,

Ovršenik: Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48

Odabrana tržišna vrijednost (TV) opisane nekretnine na dan 16. rujna 2021. dobivena je poredbenom metodom iznosi 23.266,20 kn što zaokruženo iznosi 23.300,00 kn.

*Tečajna lista na dan vrednovanja 16. rujna 2021. godine srednji za devize iznosi 1€=7,47kn
tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 16. rujna 2021. iznosi 3.119,14€.*

Vlasnik	Udio	Vrijednost
Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48	1/1	23.300,00 kn 3.119,14 €

Napomena :

- Vrednovanje vještaka uključuje samo zemljište.
- Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
- U izračun vrijednosti nisu uključeni porezi na predmetnoj nekretnini.
- Proračun je izrađen u kunama i eurima, vrijednosti dane prema srednjem tečaju HNB na dan izrade procjemenog elaborata.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Metoda procjenjivanja izabrana je temeljem karakteristika nekretnine i načina korištenja predmetne nekretnine te temeljem analize općih uvjeta na tržištu.
- Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u tri primjerka.

Temeljem čl.9 st.2 Zakona o procjeni nekretnina (NN78/2015) dajem izjavu o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjemenog elaborata:

IZJAVA br. 194A/2021

o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjemenog elaborata za:

Predmet procjene:	Građevinsko zemljište u ul. A. Augustinčića K.č.br. 3679, k.o. Vukovar, Zk. uložak 1119
Lokacija nekretnine:	A. Augustinčića 19, Vukovar k.č.br. 3679, k.o. Vukovar
Naručitelj procjene:	Općinski sud u Vukovaru, Vukovar, Županijska 31, 32000 Vukovar OIB 69370038985
<i>OVR-1007/2012-49</i> Ovrhovoditelj:	Credo banka d.d. u stečaju, Bihaćka 2, 21000 Split OIB 94141384086,
Ovršenik:	Jezgra d.o.o. Cerić, Cerić, K. Tomislava 48

- Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
- Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
- Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
- Procjemeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
- Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja

U Vinkovcima, 16. rujna 2021. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

Dinka Benačić, dipl.ing.arh.

18. Prilozi

- izvadak iz zemljišnih knjiga
- snimak s geoportala
- kopija plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR

Stanje na dan: 14.09.2021. 23:39

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 1119

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1062/2013

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3679	KUĆA BR. 19 I DVOR. UL. A.AUGUSTINČIĆA			204	
		UKUPNO:			204	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JEZGRA D.O.O. CERIĆ, CERIĆ, K. TOMISLAVA 48	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.07.2012. broj Z-2442/12 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi, poslovni broj: Ovr-1007/12 od 03. listopada 2012. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-1062/13 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27. veljače 2013. g., broj: St- 411/12., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-1618/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. svibnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mirodaru Kovač iz Vinkovaca, dana 07. svibnja 2010. godine, pod poslovnim brojem: OV-6989/2010 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A do najvišeg iznosa od 11.800.000,00 kuna (slovima: jedanaest milijuna osamstotisućakuna) te ostalih uvjeta i troškova iz Sporazuma, za korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT	11.800.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1119

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 06.07.2011. broj Z-2231/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 21. ožujka 2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mirodaru Kovač iz Vinkovaca, dana 01. srpnja 2011. godine, pod poslovnim brojem: OV-9051/2011, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A radi osiguranja tražbine po Ugovoru o okvirnom zaduženju br. 13/10/11 od 15. ožujka 2011. godine temeljem kojeg se banka obvezala financirati poslovne transakcije dužnika do ukupnog iznosa koji ne prelazi 19.000.000,00 kuna (devetnaest milijunakuna) što na dan zaključenja ugovora predstavlja protuvrijednost od 2.570.782,44 EUR obračunato po srednjem tečaju HNB sa kamatama, naknadama i troškovima, te svim ostalim uvjetima pobliže opisanim u članku I Sporazuma, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAČKA 2, 21000 SPLIT	19.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2021.

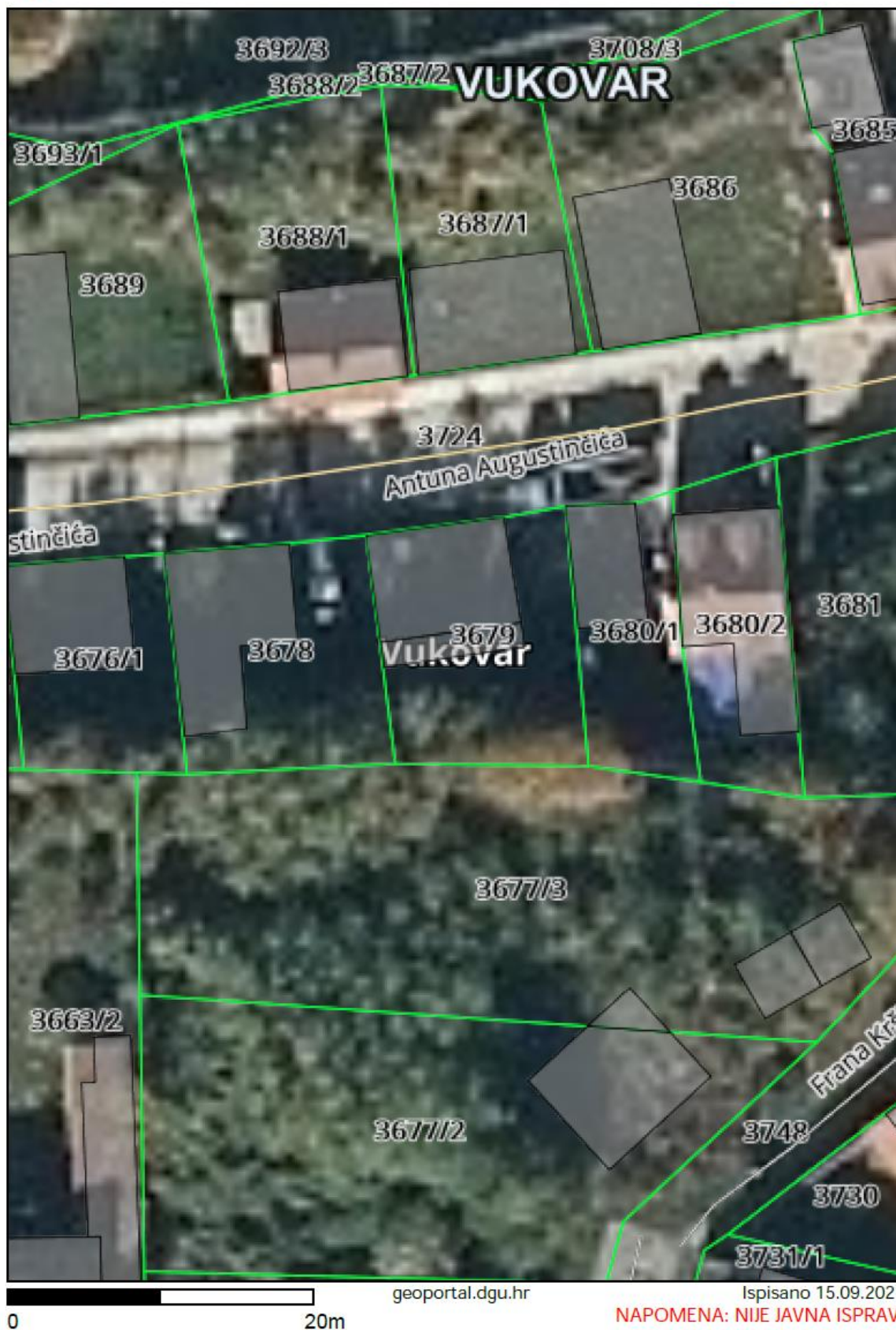
SNIMAK S GEOPORTALA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



GEOPORTAL



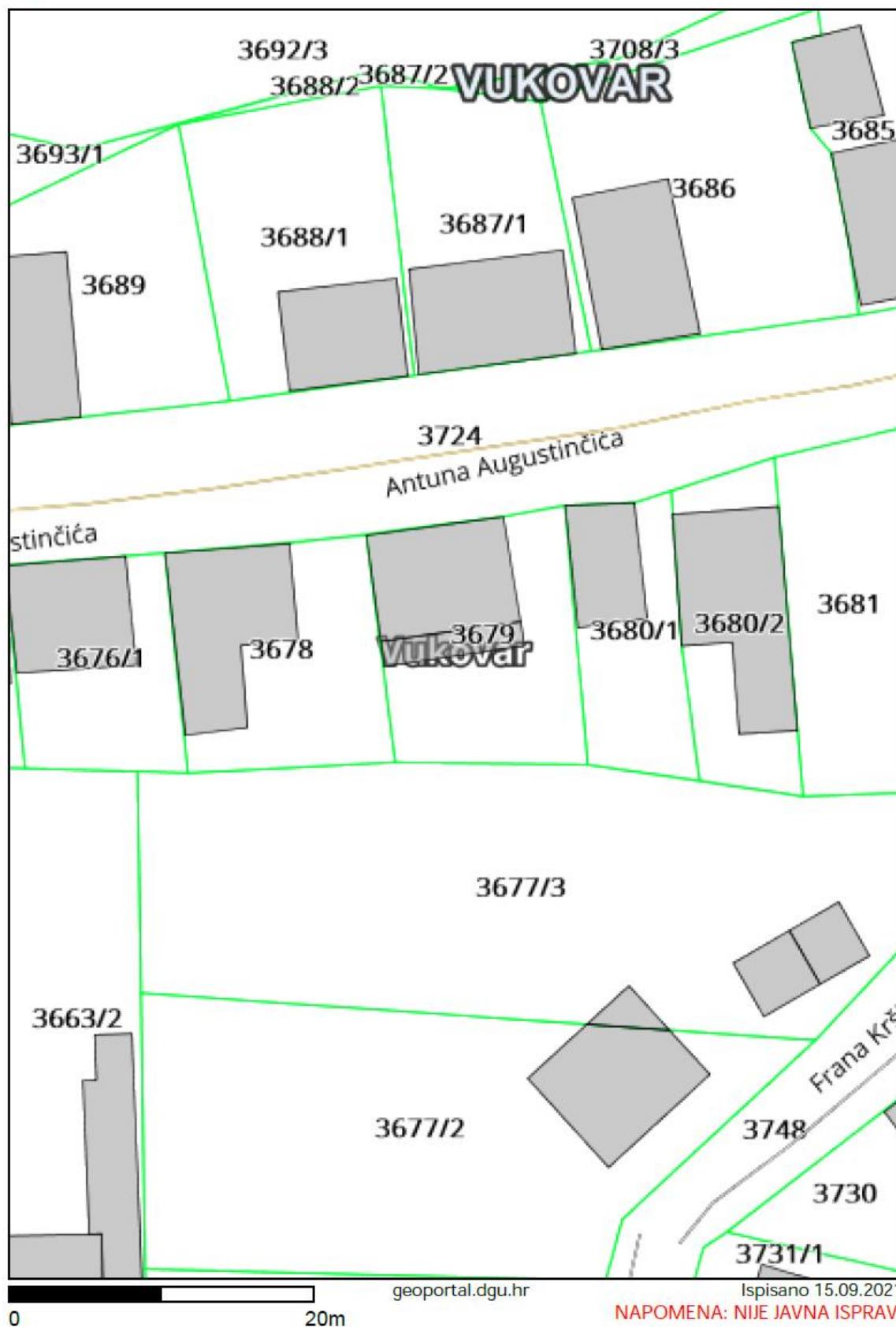
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



GEOPORTAL



19. Popis izvora

- Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta - Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine)
- RH Vukovarsko-srijemska županija / Grad Vinkovci, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom i mjesnu samoupravu,Odsjek za imovinske poslove
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (N.N. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, NN 81/15, 94/17),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. br. 105/15),
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut građevinarstva Hrvatske - Zavod za organizaciju građenja,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske - bilten HNB