

Izvršitelj:

DUBRAVKA GVOZDIĆ, dipl. ing.,
stalni sudski vještak i procjenitelj
(4-Su-282/16) Županijski sud u Vukovaru
Alojzija Stepinca 20, 32 270 Županja
tel. 032/832-152, mob. 098/9509034
OIB 84008037444
e-mail: dubravka65@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj:

JELEN d.d., u stečaju
Županja, J.J. Strossmayera 2
zastupano po stečajnoj upraviteljici Kati Rašić, dipl.iur.

DAN KAKVOĆE: 17. studenog 2018.

DAN VREDNOVANJA: 21. studenog 2018.

KORIŠTENE METODE PROCJENE:

- Poredbena metoda



JELLEN d.d. u stečaju
Županja, J.J. Strossmayera 2

Stečajni upravitelj
Kata Rašić,
Vinkovci, S. S. Kranjčevića 31
Tel/fax: 032 306-213
Mob. 098 690 729
e-mail: rasic.kata@gmail.com

U Vinkovcima, 15. studenoga 2018. godine

Stalni sudski vještak
DUBRAVKA GVOZDIĆ
Županja, A. Stepinca 20
putem maila: dubravka65@gmail.com

Predmet: Obavijest o prihvatu ponude za procjenu vrijednosti movine Jelen d.d. u stečaju
- dostavlja se -

Poštovana,

Izvešćujemo Vas da je Odbor vjerovnika privatio Vašu ponudu za procjenu nekretnina od 7. studenoga 2018. za koje smo tražili ponudu i to:

R.br	k.o.	z.k. uložak	k.č.br.	nekretnina	vlasništvo Jelen d.d. u stečaju
1	Županja	1710	2041/1	nepodno i oranica Dubovo površine 15722 m ²	suvlasnički dijelovi 5/12 i 3/12
2	Županja	1710	2041/2	nepodno i oranica Dubovo površine 22857 m ²	suvlasnički dijelovi 5/12 i 3/12
3	Županja	4841	1862/6	šuma zapadne Kusare površine 12352 m ²	1/1
4	Županja	4841	1862/8	šuma zapadne Kusare površine 1304 m ²	1/1
5	Županja	5004	1862/7	šuma zapadne Kusare površine 299 m ²	1/1

Napominjemo da ćemo ponuđenu cijenu za procjenu u bruto iznosu 2.500 kn u kojem su svi porezi i doprinosi isplatiti Vam nakon unovčenja nekretnina koje su predmet procjene.

Molimo da procjenu izvršite do 30. studenoga 2018. godine, te elaborat o procjeni dostavite stečajnom upravitelju mailom i poštom 3 original primjerka.

U procjeni molimo iskazati vrijednosti za nekretnine iz svakog pojedinog z.k.ul. kao i vrijednost svakog suvlasničkog dijela, budući da nisu upisana založna prava na svim suvlasničkim dijelovima.

S poštovanjem,

JELLEN d.d.
- U STEČAJU -
ŽUPANJA, J.J. Strossmayera 2
OIB: 62809225042

Stečajna upraviteljica
Kata Rašić, dipl. iur.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-282/16 -8

Datum: 13. veljače 2017.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u ponovljenom postupku proširenja područja vještačenja, prema zahtjevu dipl. ing. poljoprivrede Dubravke Gvozdić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 10. stavak 2. i članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta dipl.ing. poljoprivrede Dubravka Gvozdić iz Županje, Alojzija Stepinca 20, rođena 05. veljače 1963., OIB: 84008037444, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dipl. ing. poljoprivrede Dubravka Gvozdić iz Županje dana 09. lipnja 2016. godine imenovana je stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke i vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem broj 4-Su-282/16-4, koje je poništeno od strane Ministarstva pravosuđa temeljem članka 71. stavak 3. Zakona o sudovima rješenjem broj: 041-01/16-01/10 od 26. rujna 2016. godine.

Budući da je Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja iz Zagreba dostavilo ovome sudu mišljenje u kojem je navelo da je zahtjev Dubravke Gvozdić za proširenje područja vještačenja osnovan, i da je prema priloženoj dokumentaciji utvrđeno da su ispunjeni svi ostali uvjeti za proširenje područja vještačenja iz članka 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, odlučeno je kao u izreci rješenja.



DOSTAVA:

1. Dubravka Gvozdić, Županja, Alojzija Stepinca 20
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

SADRŽAJ:

SADRŽAJ:	2
A. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE	3
1. UVOD	4
2. LEGALITET, IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE	4
2.1. Identifikacija nekretnina	4
2.2. Opis lokacije i nekretnine	5
3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	7
3.1. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1710	8
3.2. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 4841	8
3.3. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5004	9
3.4. Zaključak	9

Izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN [78/2015](#))
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- P. Kovačević: Komentar karte boniteta tala Istočne Hrvatske, Agronomski glasnik 5-6/1997
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu republike hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/2013)
- <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>
- <http://preglednik.arkod.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- <http://www.vusz.hr/info/prostorni-planovi>

A. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

Sadržaj procjene su nekretnine u katastarskoj općini Županja, koje su predmet stečajnog postupka. Predmetne nekretnine čine pet katastarskih čestica: k.č.br. 2041/1, površine 15722 m² i k.č.br. 2041/2, površine 22857 m², neplodno i oranica Dubovo, upisane u zk.ul.br.1710, u katastarskoj općini Županja, k.č.br. 1862/6, površine 12352 m² i k.č.br. 1862/8, površine 1304 m² – šuma Zapadne Kusare upisane u zk.ul.br.4841, u katastarskoj općini Županja i k.č.br. 1862/7 površine 299 m² – šuma Zapadne Kusare, upisana u zk.ul.br. 5004 u k.o. Županja.

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 283.455,00 kn (dvjestoosamdesettritisućečetiristopedesetpet kuna), što je, prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene, 21.11.2018. jednako iznosu od 38.199,00 EUR-a. Vlasnički udio JELEN-a d.d., u stečaju, iznosi 214.815,00 kn (28.949,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 2041/1, oranica Dubovo, upisane u zk.ul.br. 1710, u k.o. Županja, iznosi 93.203,00 kn (12.560,00 €). Suvlasnički udio JELEN d.d. je 5/12 (38.835,00 kn) + 3/12 (23.300,00 kn) , što ukupno iznosi 8/12 i ima vrijednost 62.135,00 kn (8.373,00 EUR-a).

Procijenjena vrijednost k.č.br. 2041/2, oranica Dubovo, upisane u zk.ul.br. 1710, u k.o. Županja, iznosi 112.718,00 kn (15.190,00 EUR-a). Suvlasnički udio JELEN d.d. je 5/12 (46.966,00 kn) + 3/12 (28.180,00 kn), što ukupno iznosi 8/12 i ima vrijednost 75.146,00 kn (10.127,00 EUR-a).

Suvlasnički udio JELEN d.d. na nekretninama koje su upisane u zk.ul.br. 1710 u k.o. Županja (k.č.br. 2041/1 i k.č.br. 2041/2) iznosi ukupno 137.281,00 kn (18.500,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/6, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 4841, u k.o. Županja, iznosi 68.628,00 kn (9.248,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1.

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/8, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 4841, u k.o. Županja, iznosi 7.245,00 kn (977,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1. Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 4841 u k.o. Županja (k.č.br. 1862/6 i k.č.br. 1862/8) iznosi 75.873,00 kn (10.225,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/7, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 5004, u k.o. Županja, iznosi 1.661,00 kn (224,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1.

1. UVOD

Odlukom Odbora vjerovnika, zastupanih po stečajnoj upraviteljici Kati Rašić, dipl. iur., u stečajnom postupku koji se vodi nad JELEN d.d. u stečaju, OIB:62809225042 određena sam procjeniteljem vrijednosti imovine JELEN d.d. u stečaju.

Zadatak vještaka je iskazati vrijednosti za nekretnine iz svakog pojedinog z.k.ul., kao i vrijednost svakog suvlasničkog dijela, te podnijeti elaborat stečajnom upravitelju mailom i poštom u 3 original primjerka.

2. LEGALITET, IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Prema uputama u navedenoj Odluci, a nakon pregleda potrebne dokumentacije – Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. br. 1710, zk.ul.br. 4841 i zk.ul.br. 5004 u k.o. Županja, web aplikacija ARKOD, GEOPORTAL i e-nekretnine, te obilaska nekretnine (17. studenog 2018.) dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

2.1. Identifikacija nekretnina

Predmet procjene čini pet katastarskih čestica u katastarskoj općini Županja. Identifikacija čestica koja je predmet procjene prikazana je u tablici br. 1:

Tablica br. 1.: Identifikacija nekretnina

k.č.br.; naziv rudine	z.k.ul.	Katastarska općina	Površina (m ²)	Vlasnik, vlasnički udio
2041/1 Neplodno i oranica Dubovo	1710	Županja	15 722	JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 5/12 JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 3/12 BAČIĆ IVO, OIB: 76523983560, 4/12
2041/2 Neplodno i oranica Dubovo	1710	Županja	22 857	JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 5/12 JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 3/12 BAČIĆ IVO, OIB: 76523983560, 4/12
1862/6, šuma Zapadne Kusare	4841	Županja	12 352	JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 1/1
1862/8, šuma Zapadne Kusare	4841	Županja	1 304	JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 1/1
1862/7, šuma Zapadne Kusare	5004	Županja	299	JELEN D.D. u stečaju, OIB: 62809225042, 1/1

Na nekretnine, koje su predmet stečajnog postupka, zabilježen je teret. Sadržaj i visina tereta navedeni su u Izvadcima iz zemljišne knjige, zk.ul.br. 1710, 4841 i 5004, k.o. Županja, priloženim uz vještačenje.

2.2. Opis lokacije i nekretnine

Područje na kojem se nalaze čestice koje su predmet stečajnog postupka, nalazi se u katastarskoj općini Županja, izvan građevinskog područja. Čestice su raspoređene u dvije tehnološke cjeline: jednu tehnološku cjelinu čine k.č.br. 1862/6, 1862/7 i 1862/8, dok drugu tehnološku cjelinu čine k.č.br. 2041/1 i k.č.br. 2041/2. Šuma Zapadne Kusare nalazi se u blizini mjesta, neposredno uz auto-cestu Zagreb-Lipovac, sa njene sjeverne strane, na području zvanom Rastovica. Oranica Dubovo nalazi se sa južne strane auto-ceste Zagreb-Lipovac, na području Dubovo, iza ulice Šlajs. Makrolokacija čestica prikazana je na fotografiji br. 1.

Prema pedološkim karakteristikama oranice Dubovo, pripadaju antropogeniziranim močvarnim hipoglejnim tlima. To su tla težeg mehaničkog sastava u kojem prevladavaju čestice praha i gline. Reakcija je blago kisela, sadržaj humusa 1-2%. Struktura je orašasta. Površina čestice je neravna, na mjestima uzdignuta, sa padom prema kanalima. Profil tla je dubok, bez kamenja. Na česticama postoje manje depresije u kojima bi se mogla zadržavati voda. Oblik čestica je nepravilan, višekutan. Oblik i veličina čestica osiguravaju nesmetan rad poljoprivrednih strojeva.

Iako su k.č.br. 2041/1 i 2041/2 klasificirane kao neplodno i oranica, u naravi nema neplodnog tla. K.č.br. 2041/2, većim dijelom se koristi za ratarsku proizvodnju. U prethodnoj vegetaciji (2018. g.) na oranici je bila šećerna repa (na dijelovima čestice mogu se vidjeti ostatci repe nakon vađenja).

Na dijelu k.č.br. 2041/2 i na k.č.br. 2041/1 nalazi se zasađen nasad drveća paulovnja (*Paulovnja elongata*). Paulovnja je posađena na približno 2 ha. Nasad je starosti 2 godine. Biljke su posađene na razmak 4 x 4 m. Prostor između redova je obrastao u gusti korov. Dio sadnica (oko 35 %) je uginuo, tako da je sklop prorijeđen. Sadnice nisu razvijene ravnomjerno i jednolično. Neke od njih su u dobrom stanju, dok neke zaostaju u rastu i vjerojatno će se osušiti u narednoj vegetaciji (sl.br. 3 i 4).

Katastarske čestice 1862/6, 1862/7 i 1862/8 u zemljišnim knjigama upisane su kao šume. Većim dijelom čestice su obrasle sa samoniklom šumskom vegetacijom, gustim grmljem, manjim dijelom mladim drvećem i pojedinačno se mogu vidjeti starija stabla topole i hrasta. Čestice su u cijelosti ograđene armaturnom mrežom („mata“) i drvenim stupovima (slika br. 5). Na dijelu k.č.br. 1862/6 i 1862/8 nalazi se prostor na kojem se uzgajaju crne slavonske svinje. Nema izgrađenih objekata. Do čestica postoji asfaltirani pristupni put.



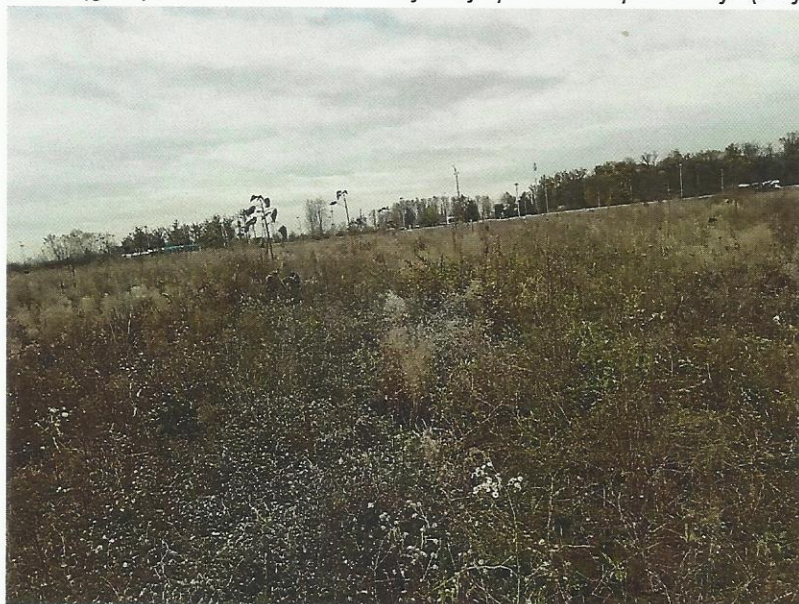
Slika br. 1: Makrolokacija čestica u stečajnom postupku (izvor: ARKOD PREGLDNIK, oznake položaja ucrtao procjeniteljica)



Sl.br. 2: Dio k.č.br. 2041/2 koji je oranica (gore)



Sl.br. 3 (gore) i 4.: Dio čestica na kojima je posađena paulovnja (dolje)





Sl.br.5: Dio čestica na kojima se nalazi šuma

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena nekretnina biti će izrađena upotrebom poredbene metode. Za usporedbu i izračun cijene zemljišta biti će korištena baza položenih kupoprodajnih ugovora poljoprivrednih zemljišta (e-nekretnine, <https://nekretnine.mgipu.hr/>) u katastarskoj općini Županja (tablica br.2).

Tablica br.2: Prikaz cijena poredbenih nekretnina za k.o. Županja

Datum prodaje	02.02.2018.	06.03.2018.	13.04.2018.
Lokacija nekretnine	k.o. Županja k.č.br. 1863/2	k.o. Županja k.č.br. 2813/1	k.o. Županja k.č.br. 2562
Izvor podataka o cijeni	MGIPU, e- nekretnine https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/	MGIPU, e-ekretnine https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/	MGIPU, e-ekretnine https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/
Površina u m ²	4956	8869	3142
Prodajna cijena u kn	24.497,57	37.224,88	15.000,00
Cijena (kn/m ²)	4,94	4,20	4,77
Prosječna cijena	4,63 kn/m²		

3.1. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1710

U izračunu vrijednosti k.č.br. 2041/1 i 2041/2, upisanih u zk.ul.br. 1710 u k.o. Županja, na vrijednost zemljišta biti će dodana vrijednost zatečenih biljaka paulovnije (cijena presadnica i troškovi sadnje), za dio sadnica koje se nalaze u nasadu. Paulovnja se nalazi na cijeloj k.č.br. 2041/1 i na dijelu k.č.br. 2041/2, površine 5300 m². Preostali dio k.č.br. 2041/2, površine 17287 m² je oranica.

Troškovi sadnica i sadnje paulovnije (za 600 sadnica po hektaru) iznose 20.000,00 kn. Budući da je na k.č.br. 2041/1 i 2041/2 uginulo 35% sadnica, za isti postotak biti će umanjena cijena sadnje.

Troškovi sadnje i sadnica po ha umanjeni za 35% = 13.000,00 kn/ha

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/1 = vrijednost zemljišta + vrijednost nasada

Vrijednost zemljišta = površina u m² x cijena 1 m² = 15 722 m² x 4,63 kn/m² = 72.793,00 kn

Vrijednost nasada = 1,57 ha x 13.000,00 kn/ha = 20.410,00 kn

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/1 = 72.793,00 + 20.410,00 = 93.203,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 5/12 = 6550 m² = 38.835,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 3/12 = 3931 m² = 23.300,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. – ukupno = 62.135,00 kn

Suvlasnički udio Ivo Bačić = 4/12 = 5 241 m² = 31.068,00 kn

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/2 = vrijednost zemljišta + vrijednost nasada

Vrijednost zemljišta = površina u m² x cijena 1 m² = 22 857 m² x 4,63 kn/m² = 105.828,00 kn

Vrijednost nasada = 0,53 ha x 13.000,00 kn/ha = 6.890,00 kn

Prometna vrijednost k.č.br. 2041/2 = 105.828,00 + 6.890,00 = 112.718,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 5/12 = 9524 m² = 46.966,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. 3/12 = 5714 m² = 28.180,00 kn

Suvlasnički udio JELEN d.d. – ukupno = 75.146,00 kn

Suvlasnički udio Ivo Bačić = 4/12 = 7619 = 37.572,00 kn

3.2. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 4841

Na k.č.br. 1862/6 i 1862/8, upisanih u zk.ul.br. 4841 u k.o. Županja nalazi se gusto grmlje, manjim dijelom mlado drveće i pojedinačno se mogu vidjeti starija stabla topole i hrasta. U neposrednoj blizini uzgajaju se svinje, kojima je omogućeno kretanje kroz šumu, te je dio šume dijelom prohodan (gledano izvana). Budući da se na česticama nalazi i nešto drveća koje se može iskoristiti za ogrjev ili neke druge namjene, u izračunu cijene biti će korišten faktor prilagodbe (F_p) vrijednosti 1,20.

Površina k.č.br. 1862/6 = 12 352 m²

Cijena 1 m² = 4,63 kn/m²

F_p = 1,20

Prometna vrijednost k.č.br. 1862/6 = 12352 m² x 4,63 kn/m² x 1,20 = 68.628,00 kn

Vlasnički udio JELEN d.d. = 1/1

Površina k.č.br. 1862/8 = 1 304 m²

Cijena 1 m² = 4,63 kn/m²

F_p = 1,20

Prometna vrijednost k.č.br. 1862/8 = 1 304 m² x 4,63 kn/m² x 1,20 = 7.245,00 kn

Vlasnički udio JELEN d.d. = 1/1

3.3. Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5004

Površina k.č.br. 1862/7 = 299 m²

Cijena 1 m² = 4,63 kn/m²

F_p = 1,20

Prometna vrijednost k.č.br. 1862/7 = 299 m² x 4,63 kn/m² x 1,20 = 1.661,00 kn

Vlasnički udio JELEN d.d. = 1/1

Ukupna prometna vrijednost nekretnina = 93.203,00 kn + 112.718,00 kn + 68.628,00 kn + 7.245,00 kn + 1.661,00 kn = 283.455,00 kn (38.199,00 EUR-a)

Vlasnički udio JELEN d.d. = 214.815,00 kn (28.949,00 EUR-a)

Tečaj eura (srednji tečaj HNB-a, 21. studenog 2018.): 1 € = 7,420563 HRK-a

3.4. Zaključak

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 283.455,00 kn (dvjestoosamdesettiritisućečetiristopedesetpet kuna), što je, prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene, 21.11.2018. jednako iznosu od 38.199,00 EUR-a.

Vlasnički udio JELEN-a d.d., u stečaju, iznosi 214.815,00 kn (28.949,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 2041/1, oranica Dubovo, upisane u zk.ul.br. 1710, u k.o. Županja, iznosi 93.203,00 kn (12.560,00 €). Suvlasnički udio JELEN d.d. je 5/12 (38.835,00 kn) + 3/12 (23.300,00 kn), što ukupno iznosi 8/12 i ima vrijednost 62.135,00 kn (8.373,00 EUR-a).

Procijenjena vrijednost k.č.br. 2041/2, oranica Dubovo, upisane u zk.ul.br. 1710, u k.o. Županja, iznosi 112.718,00 kn (15.190,00 EUR-a). Suvlasnički udio JELEN d.d. je 5/12 (46.966,00 kn) + 3/12 (28.180,00 kn), što ukupno iznosi 8/12 i ima vrijednost 75.146,00 kn (10.127,00 EUR-a).

Suvlasnički udio JELEN d.d. na nekretninama koje su upisane u zk.ul.br. 1710 u k.o. Županja (k.č.br. 2041/1 i k.č.br. 2041/2) iznosi ukupno 137.281,00 kn (18.500,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/6, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 4841, u k.o. Županja, iznosi 68.628,00 kn (9.248,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1.

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/8, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 4841, u k.o. Županja, iznosi 7.245,00 kn (977,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1.

Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 4841 u k.o. Županja (k.č.br. 1862/6 i k.č.br. 1862/8) iznosi 75.873,00 kn (10.225,00 EUR-a)

Procijenjena vrijednost k.č.br. 1862/7, šuma Zapadne Kusare, upisane u zk.ul.br. 5004, u k.o. Županja, iznosi 1.661,00 kn (224,00 €). Vlasnički udio JELEN d.d. je 1/1.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 18.11.2018. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uložka: 1710

Broj zadnjeg dnevnika: Z-479/2018

Aktivne plombe: Z-13523/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2041/1	NEPLODNO I ORANICA DUBOVO			15722	
2.	2041/2	NEPLODNO I ORANICA DUBOVO			22857	
		UKUPNO:			38579	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 5/12 JELEN D.D.ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I TRGOVINU, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 2	
2.1	Zaprimljeno 22.11.2016.g. pod brojem Z-9689/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-1786/16-13 od 18.11.2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na dio nekretnina upisanih u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Jelen d.d., Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.	
3.	Suvlasnički dio: 3/12 JELEN D.D., ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I TRGOVINU, U STEČAJU, OIB: 62809225042, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 2, 32270 ŽUPANJA	
4.	Suvlasnički dio: 4/12 BAČIĆ IVO, OIB: 76523983560, ALEJA MATICE HRVATSKE 30, 32270 ŽUPANJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 2 (5/12)		
2.1	Zaprimljeno 16.06.2006. broj Z-2318/06-2 Na temelju rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-8, od 29.05.2006. godine, te rješenja Općinskog suda u Županji, broj Ovr-558/06-9, od 07.06.2006. godine, uknjižuje se založno pravo na dio nekretnina upisanih u A, za glavnica od 1.736.886,60 kuna s zakonskom zateznom kamatom počev od 31.12.2005. godine, pa do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 26.055,00 kuna, za korist, REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, PODRUČNI URED VUKOVAR		
2.2	Zabilježuje se da je ova tražbina ovršna.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
5.1	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-4311/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 11.07.2016, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba u Županji, Posl. broj: Ovr-2131/2016 od 11.07.2016. godine, zabilježuje se ovrha na dio nekretnina upisanih u A, u ovršno-pravnoj stvari ovrhovoditelja Hercules društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 35, OIB 00374912091, protiv ovršenika Jelen d.d., za ugostiteljstvo i turizam, Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 18.11.2018. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uložka: 4841

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4978/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1862/6	ŠUMA ZAPADNE KUSARE			12352	
2.	1862/8	ŠUMA ZAPADNE KUSARE			1304	
		UKUPNO:			13656	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JELEN D.D.ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I TRGOVINU, ŽUPANJA ,J.J.STROSSMAYERA 2	
1.2	Zaprimljeno 22.11.2016.g. pod brojem Z-9689/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-1786/16-13 od 18.11.2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Jelen d.d., Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno. 14.10.2002. Z-2453/2002 Na temelju rješenja Općinskog suda u Županji, broj P-536/02-2 od 14.10.2002. sa prijenosom nekretnina u A, prenaša se i slijedeći teret: Zaprimljeno 10.04.1997. Broj Z-996/1997 Na temelju ugovora o kreditu i sporazuma od 18.03.1997. godine uknjižuje se pravo zaloga za glavnica od 3.500.000,00 ATS a na k.č.br. 1862/6 u A za korist: EX COMPACTO D.O.O., ZAGREB, SAVSKA CESTA 150	3.500.000,00 ATS	PROMJENA VJEROVNICA OD 20.05.2003. Z- 1386/2003
7.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	<p>Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-4311/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 11.07.2016, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba u Županji, Posl. broj: Ovr-2131/2016 od 11.07.2016. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, u ovršno-pravnoj stvari ovrhovoditelja Hercules društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 35, OIB 00374912091, protiv ovršenika Jelen d.d., za ugostiteljstvo i turizam, Županja, J. J.Strossmayera 2, OIB 62809225042.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA

Stanje na dan: 18.11.2018. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uložka: 5004

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4978/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1862/7	ŠUMA ZAPADNE KUSARE			299	
		UKUPNO:			299	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JELEN D.D.ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I TRGOVINU, ŽUPANJA, J.J.STROSSMAYERA 2	
1.2	Zaprimljeno 22.11.2016.g. pod brojem Z-9689/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-1786/16-13 od 18.11.2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Jelen d.d., Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 17.06.2003. Z-1694/03-2 Na temelju pravomoćnog rješenja Ureda državne uprave u Vukovarsko srijemskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Županja, Klasa: UP/I-943-04/03-01/04, Urbroj: 2196-03/2-03-03-2 od 06.lipnja 2003. godine, potvrde Zagrebačke banke od 27. lipnja 2003. godine, suglasnosti za brisanje privremene mjere Ex compacto d.o.o. Zagreb broj 172/04 od 20. kolovoza 2004.godine, te ugovora o prodaji potraživanja i ustupu sporednih prava od 18. travnja 2003. godine čiji se izvornik nalazi u ovosudnoj zbirci isprava broj Z-1386/03, prijenosom nekretnina u A prenašaju se i slijedeći tereti:		
1.2	Primljeno 10.04.1997. Z-996/97 Na temelju ugovora o kreditu i sporazuma od 18.03.1997. godine uknjižuje se založno pravo za glavnica od 3.500.000,00 ATS a na k.č.br. 1862/7 u A za korist: EX COMPACTO D.O.O., ZAGREB,SAVSKA CESTA 150	3.500.000,00 ATS	
4.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-4311/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 11.07.2016, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba u Županji, Posl. broj: Ovr-2131/2016 od 11.07.2016. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, u ovršno-pravnoj stvari ovrhovoditelja Hercules društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Županja, Josipa Jurja Strossmayera 35, OIB 00374912091, protiv ovršenika Jelen d.d., za ugostiteljstvo i turizam, Županja, J. J. Strossmayera 2, OIB 62809225042.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2018.

DUBRAVKA GVOZDIĆ, dipl. ing.,
stalni sudski vještak i procjenitelj
(4-Su-282/16) Županijski sud u Vukovaru
Alojzija Stepinca 20, 32 270 Županja
tel. +385 (0)32 832152, mob. 098/9509034
OIB 84008037444
e-mail: dubravka65@gmail.com

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem, prema svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju:

1. da su u ovoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene prema mojim mogućnostima, te su isti prikazani i upotrijebljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost
2. da su prikazane analize, mišljenja i zaključci, ograničeni pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima, kako je navedeno u ovoj procjeni
3. da s moje strane ne postoji namjera stjecanja budućeg interesa u imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ove procjene, niti pak u vrijeme izrade ove procjene, niti u bližoj budućnosti, nemam osobnih interesa niti bilo kojeg drugog interesa, a koji bi onemogućio poštenu i nepristranu izradu ove procjene
4. da u vrijeme izrade ove procjene, niti u bližoj budućnosti, nemam interesa niti sam pristrana prema osobama (pravnim i fizičkim) za koje se ova procjena izrađuje
5. da sam osobno pregledala nekretnine koje su predmet procjene
6. da plaćanje i profesionalna naknada u svezi s ovom procjenom nije povezano na unaprijed utvrđenu vrijednost predmeta procjene, ili pak sa dogovorenim ishodom procjene vrijednosti nekretnina, ili pak sa pojavom poslovnog događaja u budućnosti, koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključka ove procjene
7. da sam ovu procjenu izvršila samostalno prema mojem najboljem znanju i mogućnostima, te da na izradu ove procjene nije imala utjecaj treća osoba

U Županji, 21. studenog 2018.

Sudski vještak:

Dubravka D.

