STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 45066

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SKLADIŠNI PROSTOR E-1

ADRESA	ULICA 204. VUKOVARSKE BRIGADE 41, VUKOVAR k.č.br. 1670, k.o. VUKOVAR
NARUČITELJ	VOLKO d.o.o. u stečaju, OIB: 99845441972 Stanka Vraza 11, 32000 VUKOVAR
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	23.600,00 €

IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

U Osijeku,	20.5.2023

m p

SADRŽAJ

» **RJEŠENJE O IMENOVANJU**

» **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE**

» **UVOD**

» **LOKACIJA I OČEVID**

» **OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA**

» **ODABIR METODE**

» **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

» **NALAZ I ZAKLJUČAK**

» **PRILOZI**

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-650/2020-3.
Osijek, 22. 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 Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 30, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Zvečevska 30, OIB: 72003385933, 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 **1. veljače 2021.**

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 30, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-87/2017-4. od 31. 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.

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 otpravka
Jasna Jovanović

DOSTAVITI:
1. *Dražen Slunjski*
   Osijek, Zvečevska 30
2. *Ministarstvo pravosuđa i uprave*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98,137/99, 22/00, 73/00,129/00,114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	VOLKO d.o.o. u stečaju, OIB: 99845441972 Stanka Vraza 11, 32000 VUKOVAR
lokacija:	ULICA 204. VUKOVARSKE BRIGADE 41, VUKOVAR k.č.br. 1670, k.o. VUKOVAR
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE
vrsta nekretnine:	SKLADIŠNI PROSTOR E-1
datum pregleda nekretnine:	20.4.2023
dan kakvoće:	20.5.2023
dan vrednovanja:	20.5.2023

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m2), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige Prijepis posjedovnog lista Izvod iz katastarskog plana		

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	VUKOVAR	katastarska čestica:	1670
zk izvadak broj:	10295	opis nekretnine:	skladišni prostor RSP 1, u podrumu
broj poduloška:	E-1		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola		Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige ucrtano u katastru teret postoji		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:	Vukovar je grad u Hrvatskoj, na istoku Slavonije. Najveća je hrvatska riječna luka na Dunavu u hrvatskome dijelu Srijema. Upravno je, obrazovno, gospodarsko i kulturno središte Vukovarsko-srijemske županije, a nakon Vinkovaca i drugi najveći grad te županije po broju stanovnika. Vukovarsko područje naseljeno je još od mlađeg kamenog doba, a neolitička Vučedolska golubica jedan je od prepoznatljivih simbola grada. Ime grada spominje se još u 13. stoljeću. Osnivanje tvornice »Bata-Borovo« 1931. značajno je doprinijelo industrijalizaciji grada. Za vrijeme SFR Jugoslavije grad je postao poznat kao razvijeno središte tekstilne i gumene industrije te sjedište velikih tvrtki poput Borova i Vuteksa. Položaj grada Vukovara na dodiru Srednje i Jugoistočne Europe iznimno je povoljan. Vukovar se smjestio otprilike na polovici plovnoga puta Dunava (koridor VII) između Ulma u Njemačkoj i ušća u Crno more.

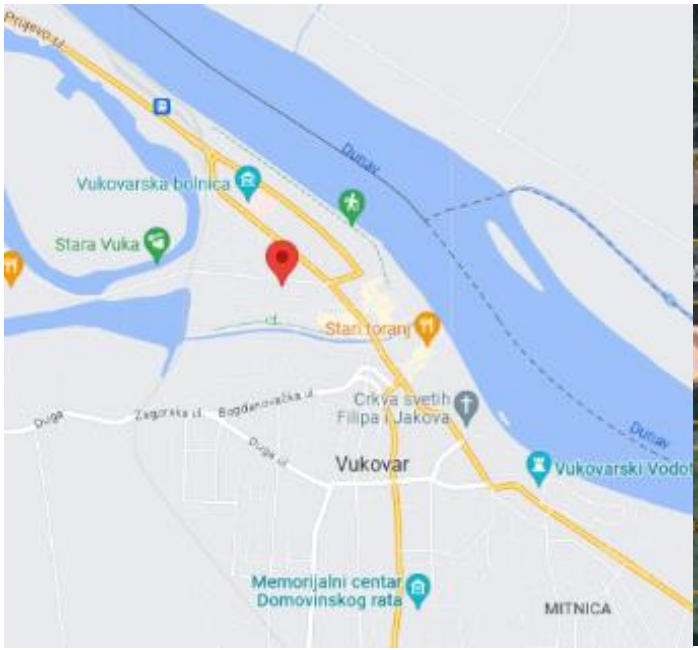
STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)			
Ime županije	**Ime grada/općine**	**Ime naselja**	**Ukupno stanovnika**
Vukovarsko-srijemska županija	Vukovar	Vukovar	22.616

opis nekretnine:	Nekretnina je u naravi skladišni prostor, koji se sastoji od više prostorija. Održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće. Okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao iznimno poželjnu. U blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena. Omogućen je neposredan pristup na javnu površinu.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	SKLADIŠNI PROSTOR E-1		
godina procjene:	2023		
godina izgradnje:	2010	katnost:	Po+P+1
rekonstrukcija:		položaj:	P0

KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	monta		
nosiva konstrukcija:	blok opeka			krovište i pokrov:	ravno		

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	demit	obojano		obrada zidova:	neožbukani		
obrada podova:	beton			obrada stropova:	neožbukani		

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	nema vidljiva			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc			zaštita od sunca:	nema		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	nema vidljivo		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:			

FOTODOKUMENTACIJA:

REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

POVRŠINA IZVADKA:	etaža I - skladišni prostor RSP 1, u podrumu, koji se sastoji od skladišno radnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 45,52m2, sa pripadkom

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Vukovar	10295	1670	460
UKUPNO:			460

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	Ukupna površina (m2)	Etažno vlasništvo	Udio	Pripadajuća površina (m2)
zk.č. 1670, zk.o. Vukovar	460	E-1	104/1762	27

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".
U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.
NGV = KP x JC

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m2	jedinična cijena (JC) €/m2	nova građevinska vrijednost (NGV) €
45,52	800,00	36.416,00

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.
Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.
Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.
Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.
Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.
U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.
Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
20.5.2023	Vukovar stambeno 17 - UPU 1	Vukovar	1670	45,52	Po	skladište	roh-bau

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.6.2022	Vinkovci - mješ.posl.sa sred.funkc. 4	Vinkovci	8,05	38,00	Pr	poslovna	---
2	1.6.2022	Vinkovci - mješ.posl.sa sred.funkc. 4	Vinkovci	9,50	73,29	Pr	poslovna	---
3	30.11.2021	Vinkovci - mješ.posl.sa sred.funkc. 4	Vinkovci	5,28	37,80	Pr	poslovna	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	8,05	Vinkovci	103,966	Vukovar	99,46	0,957	7,70
2	9,50	Vinkovci	103,966			0,957	9,09
3	5,28	Vinkovci	103,966			0,957	5,05

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	7,70	Ostalo	24.6.2022	140,80	139,65	0,992	7,64
2	9,09		1.6.2022	140,80		0,992	9,01
3	5,05		30.11.2021	124,37		1,123	5,67

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	7,64	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,72	5,50
2	9,01	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,72	6,49
3	5,67	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,72	4,08

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	5,50	3%	0,14	Zadovoljava				
2	6,49	21%	1,13	Zadovoljava				
3	4,08	-24%	1,28	Zadovoljava				
	5,36	prosjek	**1,71**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	5,36	€/m^2

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
skladišni prostor	5,36	45,52	243,87	2.926,44
Ukupno prihod od najma		**45,52**	**243,87**	**2.926,44**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
3,00%	4,00	5,00%	0,50	438,96	15,00%	2.487,48

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
20.5.2023	2010	13	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	70	18,57%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84,00%	58,8	7,50%	13,14

Vrijednost zgrade	**32.694,47**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**32.694,47**	**€**
poredbeni pokazatelj:	718,24	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
718,24	0	0	0	0	-200	518,24	23.590,47

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
skladišni prostor	518,24	46	23.590
Ukupno			**23.590**
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			**23.600**
Tržišna vrijednost (kn)			**177.814**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829654
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2023
Površina u prometu	38,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.300,00
Datum ugovora	24.06.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1856184
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2023
Površina u prometu	73,29
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.244,01
Datum ugovora	01.06.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1855268
Datum pregleda	3.5.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2023
Površina u prometu	37,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.500,00
Datum ugovora	30.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m^2)	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost (€)
skladišni prostor	518,24	46	23.590
Ukupno			**23.590**
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			**23.600**
Tržišna vrijednost (kn)			**177.814**

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	**23.600,00 €**

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 20. svibanj 2023.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 20.05.2023. 05:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uloška: 10295

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1570/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1670	**STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKE BRIGADE I DVORIŠTE**			**460**	Pripis iz uloška 390
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKE BRIGADE			276	
		DVORIŠTE			184	
		UKUPNO:			**460**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 104/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
etaža I - skladišni prostor RSP 1, u podrumu, koji se sastoji od skladišno radnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 45,52m2, sa pripadkom		
VOLKO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99845441972, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR		
1.4	Zaprimljeno 27.07.2021.g. pod brojem Z-3682/2021 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-595/2021-51 27.07.2021, zabilježuje se zabrane raspolaganja nekretnina u A bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 1 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-1570/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BROJ: ST-595/2021-150 12.04.2023, prodaje u stečajnom postupku nekretnina u A.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8. Na suvlasnički dio: 1 (104/1762)			
8.1	Zaprimljeno 31.08.2020.g. pod brojem Z-3595/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, MEĐUSOBNI SPORAZUM 21.07.2020, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 805.300,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća pojedinog iznosa pozajmnice do isplate, po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29.st.2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, te troškova sastavljanja i provedbe Međusobnog sporazuma od 21.07.2020.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Bore Arambašić, broj: OV-4337/2020 od 22.07.2020.g. u iznosu od 9.550,00 kuna, zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća pojedinog iznosa pozajmnice do isplate, po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29.st.2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, za korist: **PENAVA ZDRAVKA, OIB: 85842086048, JULIJA BENEŠIĆA 10, 32000 VUKOVAR**	805.300,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
15. Na suvlasnički dio: 1 (104/1762)			
15.1	Zaprimljeno 31.08.2020.g. pod brojem Z-3596/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, MEĐUSOBNI SPORAZUM 21.07.2020, u iznosu od 2.497.202,43 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća pojedinog iznosa pozajmnice do isplate, po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29. st.2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, te troškova sastavljanja i provedbe Međusobnog sporazuma od 21.07.2020.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Bore Arambašić, broj: OV-4337/2020 od 22.07.2020.g. u iznosu od 29.103,15 kuna, zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća pojedinog iznosa pozajmnice do isplate, po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotnih poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29.st.2 i 8. Zakona o obveznim odnosima, za korist **BOSANAC LAVOSLAV, OIB: 15794915415, JULIJA BENEŠIĆA 11, 32000 VUKOVAR**	2.497.202,43 KN	vezano uz B 1 (1.1)
22. Na suvlasnički dio: 1 (104/1762)			
22.1	Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-4277/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJA OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU POSL.BROJ: OVR-465/2022 30.09.2022, i ispravke rješenja od 6.10.2022, radi osiguranja novčanih tražbina predlagatelja osiguranja za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I na listu 1, 2 i 3 Rješenja broj: Ovr-465/2022 koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog Rješenja i glavne knjige, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.950,00 kuna - 789,70 eura uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA OIB 52634238587 ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR**	0,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

Stanje na dan: 20.05.2023. 06:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVAR (Mbr. 334316)

Posjedovni list: 9497
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	66/1762	MUHADRI AGIM, STJEPANA RADIĆA (DONJA MALA) 34, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	56946166665
6	88/1762	MILANOVIĆ MILE, ŽUPANIJSKA 106, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57515807299
5	92/1762	PENAVA ZDRAVKA, JULIJA BENEŠIĆA 10, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85842086048
11	200/1762	RASTOVSKI ROMAN, VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	46022337253
		DJEŠKA MIRELA, VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	35753711333
		MAŽAR RASTOVSKI DARIA, VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	39181716311
1	104/1762	VOLKO D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99845441972
3	140/1762	VOLKO D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99845441972
9	146/1762	PENAVA ZDRAVKA, JULIJA BENEŠIĆA 10, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85842086048
8	152/1762	ZAMAKLAR MARKO, BRANISLAVA NUŠIĆA 77, SRIJEMSKE LAZE 32242 SLAKOVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	33965960457
10	152/1762	STEPIĆ IVICA, PUT IZVANA 3A, 21223 OKRUG GORNJI (VLASNIK)	1/2	45077931109
		STEPIĆ ZORANA, PUT IZVANA 3A, 21223 OKRUG GORNJI (VLASNIK)	1/2	94244656337
12	194/1762	PENAVA ZDRAVKA, JULIJA BENEŠIĆA 10, 32000 VUKOVAR (VLASNIK)	1/1	85842086048
4	202/1762	VOLKO D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99845441972
2	226/1762	VOLKO D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99845441972

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.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba

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
		1670	**204. vukovarske brigade 41**	**460**	**94**		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	276			
			DVORIŠTE	184			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**460**			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VUKOVAR
k.č.br.: 1670

Stanje na dan: 20.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000