



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- 45075

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POSLOVNA ZGRADA

ADRESA	STANKA VRAZA 11, VUKOVAR k.č.br. 3762, k.o. VUKOVAR
NARUČITELJ	VOLKO d.o.o. u stečaju, OIB: 99845441972 Stanka Vraza 11, 32000 VUKOVAR
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	216.000,00 €
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*

**RJEŠENJE**

***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 predneta 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 otpisavka*  
*Joško 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, ovlaštenu 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:	STANKA VRAZA 11, VUKOVAR k.č.br. 3762, k.o. VUKOVAR		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE		
	vrsta nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA	
	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 m<sup>2</sup>), 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:	3762
zk izvadak broj:	2763	opis nekretnine:	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
broj poduloška:	---		

## 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

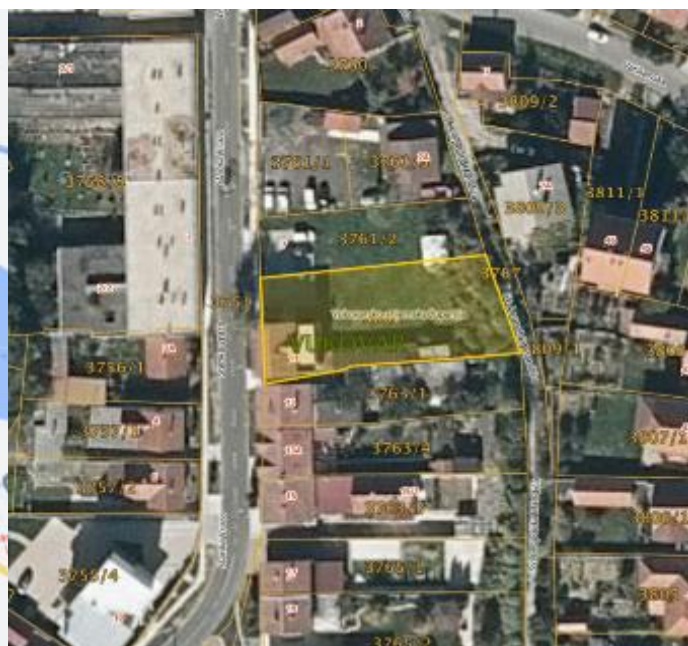
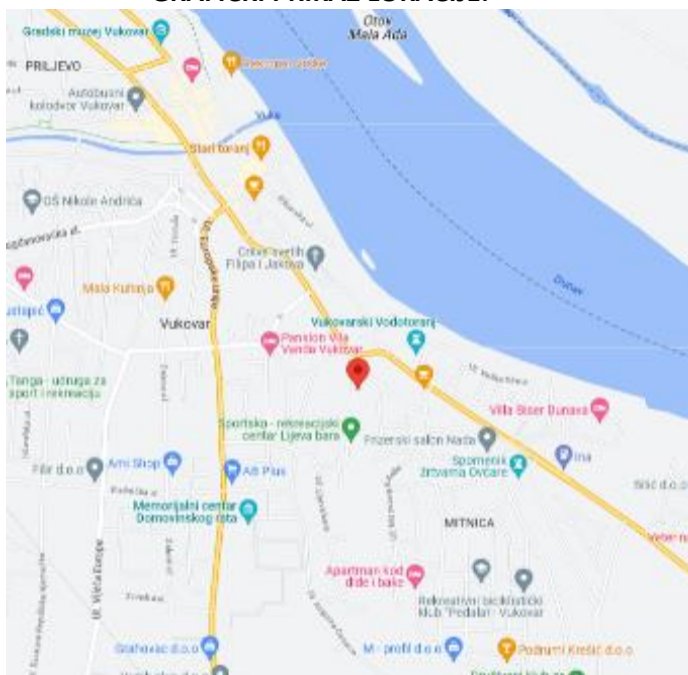
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada, koja 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:	POSLOVNA ZGRADA		
godina procjene:	2023		
godina izgradnje:	1985	katnost:	P+1+Pk
rekonstrukcija:	2010	položaj:	

## KONSTRUKCIJA:

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

## ZAVRŠNI RADVI:

pročelje:	demit	obojano	obrada zidova:	obojani		
obrada podova:	parket	ker.ploč.	obrada stropova:	obojani		

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena		ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	drvena		zaštita od sunca:	grilje	rolete	

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima		električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima		plin:	ima		
telefon i internet:	ima		grijanje:	centralno	plinsko	
dodatne instalacije:	klima		energetski certifikat:			

## FOTODOKUMENTACIJA:









# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>prizemlje</b>				
	95,83	1,00	95,83	
	<b>95,83</b>	---	<b>95,83</b>	---
<b>kat</b>				
	95,83	1,00	95,83	
	<b>95,83</b>	---	<b>95,83</b>	---
<b>potkrovlje</b>				
	95,83	0,75	71,88	
	<b>95,83</b>	---	<b>71,88</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>287,50</b>	---	<b>263,54</b>	---

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
Vukovar	2763	3762	888
<b>UKUPNO:</b>			<b>888</b>

# 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 m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> 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.

$$NGV = KP \times JC$$

## IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m <sup>2</sup>	jedinična cijena (JC) €/m <sup>2</sup>	nova građevinska vrijednost (NGV) €
263,54	800,00	210.832,00

## 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 građevinskih 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 PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
20.5.2023	Vukovar - st. 17	Vukovar	3761/2	511,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25.5.2022	Vukovar - st. 15	Vukovar	51,22	298,00	građevinsko	---	1.
2	12.9.2022	Vukovar - st. 21	Vukovar	42,32	319,00	građevinsko	---	1.
3	8.7.2022	Vukovar - mješ. 3	Vukovar	40,80	300,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	51,22	Vukovar	99,455	Vukovar	99,46	1,000	51,22
2	42,32	Vukovar	99,455			1,000	42,32
3	40,80	Vukovar	99,455			1,000	40,80

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	51,22	Ostalo	25.5.2022	140,80	139,65	0,992	50,80
2	42,32		12.9.2022	139,65		1,000	42,32
3	40,80		8.7.2022	139,65		1,000	40,80

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	50,80	1.	100%	1.	100%	1,000	50,80
2	42,32			1.	100%	1,000	42,32
3	40,80			1.	100%	1,000	40,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	50,80	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00
2	42,32	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00
3	40,80	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,00	50,80
2	1,00				---	1,00	1,00	42,32
3	1,00				---	1,00	1,00	40,80

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	50,80	14%	6,16	Zadovoljava			
2	42,32	-5%	2,32	Zadovoljava			
3	40,80	-9%	3,84	Zadovoljava			
	<b>44,64</b>	<b>prosjeak</b>	<b>7,62</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
44,64	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	44,64
	1,00						

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
20.5.2023	Vukovar stambeno 17 - UPU 1	Vukovar	3762	287,50	Pr+1+Pk	poslovna	dobro

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

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		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	→ 1,00 - isto	0,80	6,11
2	9,01	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	0,80	7,21
3	5,67	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	0,80	4,54

**STATISTIČKA OBRADA**

#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja				
1	6,11	3%	0,16	Zadovoljav a				
2	7,21	21%	1,26	Zadovoljav a				
3	4,54	-24%	1,42	Zadovoljav a				
	<b>5,95</b>	<b>prosje k</b>	<b>1,90</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>				

Procijenjena jedinična cijena zakupa

 5,95 €/m<sup>2</sup>

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
poslov na zgrada	5,95	287,50	1.711,40	20.536,80
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>287,50</b>	<b>1.711,40</b>	<b>20.536,80</b>

**IZRAČUN ČISTOG PRIHODA**

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )	(€)	(%)	
3,00%	4,00	5,00%	0,50	2.936,69	14,30%	17.600,11

**IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE**

Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
511,00	44,64	22.811,05	8,00%	1.824,88	15.775,23

**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	Uprav ne i uredske zgrade - također i zgrade banaka, osigurav ajućih društava i sudova, vijećnice	60	21,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84,00%	50,4	8,00%	12,24

Vrijednost zgrade

193.113,44 €

Vrijednost zemljišta

22.811,05 €

Privremena tržišna vrijednost nekretnine

215.924,49 €

poredbeni pokazatelj:

 751,04 €/m<sup>2</sup>
**PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI**

Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> ) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
751,04	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	751,04	215.924,49

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
poslov na zgrada	751,04	288	215.924
<b>Ukupno</b>			<b>215.924</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>216.000</b>
<b>Tržišna vrijednost (kn)</b>			<b>1.627.452</b>



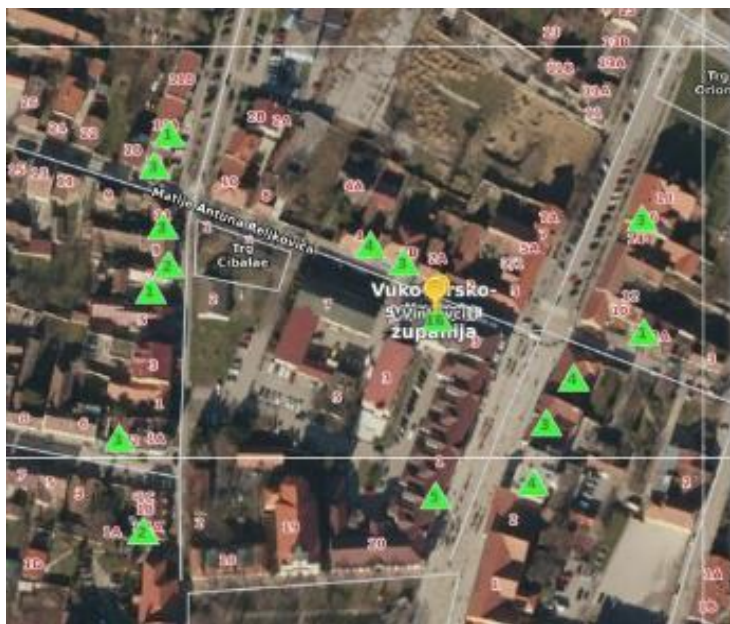
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1708985
Datum pregleda	21.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4780485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2022
Površina u prometu	298,00
Vrijednost nekretnine (KN)	115.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.263,48
Datum ugovora	25.05.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOHENA:</b> 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



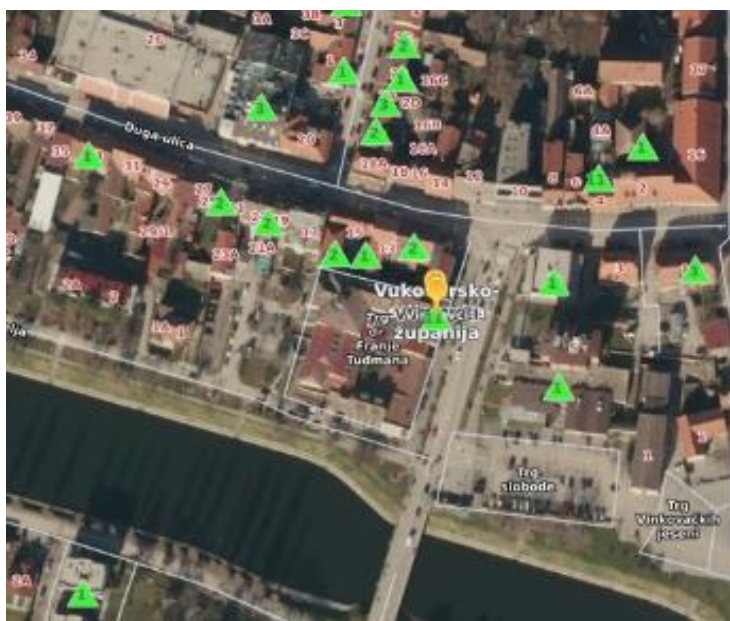
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1762936
Datum pregleda	21.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4845125
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2022
Površina u prometu	319,00
Vrijednost nekretnine (KN)	101.413,17
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.500,00
Datum ugovora	12.09.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOHENA:</b> 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 21
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



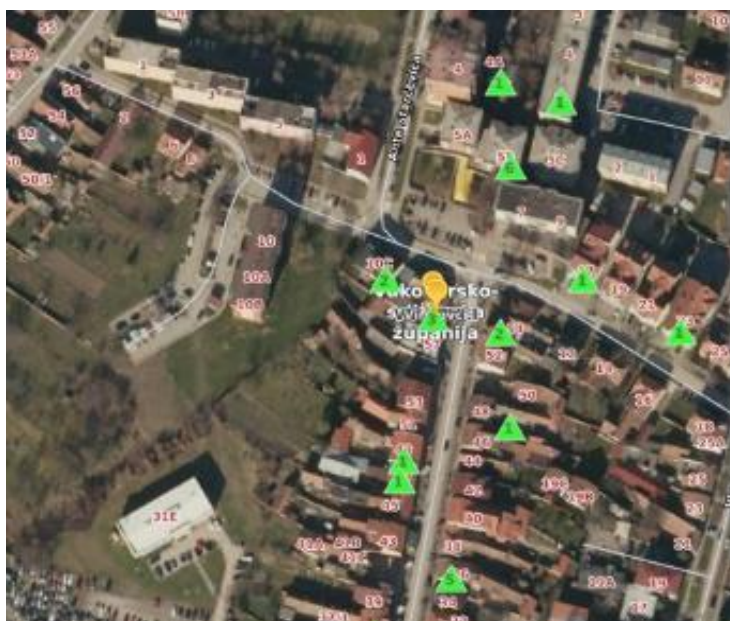
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1741637
Datum pregleda	21.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4819489
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.09.2022
Površina u prometu	300,00
Vrijednost nekretnine (KN)	92.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.239,68
Datum ugovora	06.07.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOHENA:</b> 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 - MJESOVITO 3 - UPU - 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA



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 najamнина/zakupnina (KN)	2.300,00
Datum ugovora	24.06.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podlježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA VINKOVCI - MJEŠOVITO
Cjenovni blok	POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM 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 najamнина/zakupnina (KN)	5.244,01
Datum ugovora	01.06.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podlježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA VINKOVCI - MJEŠOVITO
Cjenovni blok	POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM 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 najamнина/zakupnina (KN)	1.500,00
Datum ugovora	30.11.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podlježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA VINKOVCI - MJEŠOVITO
Cjenovni blok	POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM 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 <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
poslov na zgrada	751,04	288	215.924
<b>Ukupno</b>			<b>215.924</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>216.000</b>
<b>Tržišna vrijednost (kn)</b>			<b>1.627.452</b>

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:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:</b>	<b>216.000,00 €</b>
--	---------------------

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR  
Stanje na dan: 21.05.2023. 16:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 2763

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1570/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3762	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 11 ULICA STANKA VRAZA I DVORIŠTE			888	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 11 ULICA STANKA VRAZA			115	
		DVORIŠTE			773	
		UKUPNO:			888	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.05.2013. broj Z-2288/13	
2.1	Na temelju članka 268a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( NN.RH. br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu na kč.br. 3762 priloženo rješenje Upravnog odjela za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Vukovar od 18. svibnja 2012. godine i snimka postojećeg stanja od svibnja 2012. godine.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-839/2019	
3.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE ZAGREB, KLASA: UPI/612-08/10-06/0026, URBROJ: 532-04-01-01/6-11-2 10.10.2011, Arheološko nalazište "Lijeva Bara" u Vukovaru na kč. br. 3762.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VOLKO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99845441972, STANKA VRAZA 11, 32000 VUKOVAR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2763**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 15.12.2020.g. pod brojem Z-5118/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: ST-549/2020-8 15.12.2020, otvaranja predstečajnog postupka na nekretnine u A.	na 1 (1.1)
2.1	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 (2.1)
3.1	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
<b>6.</b>			
6.1	Primljeno: 09. siječnja 2008. god. Z-121/08  Na temelju Ugovora o okviru broj: 01/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03. siječnja 2008. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, za iznos kredita od 1.400.000,00 kuna (slovima: jedanmilijuničetrisotisućakuna) te ostalih uvjeta iz ugovora i sporazuma, za korist: <b>SLAVONSKE BANKE D.D. OSJEK, POD. VUKOVAR, VUKOVAR, DR.F. TUĐMANA 4</b>	1.400.000,00 KN	
6.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk ul. 9325 k.o. Vukovar, a sporedna hipoteka u zk ul. 2763 i 1156 k.o. Vukovar		
<b>9.</b>			
9.1	Zaprimljeno 14.06.2011. broj Z-2005/11  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 811-51010180/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30. svibnja 2011. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, kao sporedna hipoteka, za iznos kredita od 100.000,00 EUR (slovima: stotisuća eura), uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENJA 6</b>	100.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
9.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk ul.br. 9325 k.o. Vukovar, a sporedne hipoteke u zk ul.br. 2763, 1156, 1630 k.o. Vukovar.		ZABILJEŽBA
9.4	Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka koje su upisane pod poslovnim brojem: Z-121/08, Z-473/06, Z-2681/06 i Z-1864/11, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom zabilježbom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je Založni dužnik prema banci obavezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne može nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članku 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA
<b>10.</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 30.01.2012. broj Z-419/12  Temeljem ugovora o kreditu broj: 811-59000192/2012 sa sporazuma o osiguranju od 16. siječnja 2012. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u visini od 2.000.000,00 HRK (slovima: dva milijuna kuna) uvećano za pripadajuće kamate, eventualne zatezne kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>	2.000.000,00 KN	
11.			
11.1	Zaprimljeno 30.01.2012. broj Z-419/12  Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk ul. br. 9325 k.o. Vukovar, a sporedne hipoteke u zk.ul.br. 2763, 1156 i 1630 k.o. Vukovar		SPOREDNA HIPOTEKA
12.			
12.1	Zaprimljeno 30.01.2012. broj Z-419/12  Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom zabilježbom će se prema trećim učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema banci obavezali ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članku 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		ZABILJEŽBA
17.			
17.1	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-773/13  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 11. veljače 2013. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Bore Arambašić iz Vukovara, dana 15. veljače 2013. godine, broj: OV-1531/13 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 3.000.000,00 kuna (slovima: tri milijuna kuna) iz ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 811-59000180 /2012 i aneksa broj 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj:811-59000180 /2012, uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu sa Odlukom o visini naknade za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, nastale i prateće troškove u skladu sa odlukom o visini naknade za usluge koje banka primjenjuje u svom poslovanju, nastale temeljem zaključenih pojedinačnih ugovora koji su sastavni dio ovog okvirnog ugovora, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, te ostalih uvjeta, za korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>	3.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA
18.			
18.1	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-773/13  Zabilježuje se da je glavna hipoteka u zk ul. br. 9325 k.o. Vukovar, a sporedna hipoteke u zk.ul. 1156, 2763, 1630 k.o. Vukovar.		ZABILJEŽBA
19.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 15.02.2013. broj Z-773/13  Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjiženih pod poslovnim brojem Z-473/06, Z-2681/06, Z-121/08, Z-1864/11, Z-2006/11, Z-419/12 kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom zabilježbom će se prema trećima učiniti vidljivim da se založni dužnik prema banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne može, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		ZABILJEŽBA
<b>20.</b>			
20.1	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 ovisudnu 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 <b>REPUBLIKA HRVATSKA OIB 52634238587 ZA MINISTARSTVO FINANCJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR</b>	0,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.05.2023. 16:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVAR (Mbr. 334316)

Posjedovni list: 3883

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VOLKO D.O.O., STANKA VRAZA 11, VUKOVAR (VLASNIK)	99845441972

Podaci o katastarskim česticama

Zif	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		429/1	Priljevo	1000	72		
			KUĆA	89			
			ORANICA	411			
			DVORIŠTE	500			
		432/2	PRILJEVO	5018	72		
			POSLOVNA ZGRADA, PRILJEVO 44 A	623			
			NADSTREŠNICA, PRILJEVO	261			
			POMOĆNA ZGRADA, PRILJEVO	145			
			POMOĆNA ZGRADA, PRILJEVO	501			
			DVORIŠTE	2488			
		1673/1	204. vukovarske brigade	190	94		
			ORANICA	190			
		1673/4	204. vukovarske brigade	301	94		
			ORANICA	301			
		3761/2	STANKA VRAZA	511	106		
			KUĆA, STANKA VRAZA 7	78			
			POMOĆNA ZGRADA, STANKA VRAZA	25			
			DVORIŠTE	408			
		3762	STANKA VRAZA	888	106		
			ZGRADA MIRŠOVIĆE UPORABE, Vukovar, STANKA VRAZA 11	115			
			DVORIŠTE	773			
			<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>	<b>7908</b>			

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. 3762

Stanje na dan: 21.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000

