



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- 45073

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 429/1

ADRESA	ULICA PRILJEVO 46, VUKOVAR k.č.br. 429/1, k.o. VUKOVAR
NARUČITELJ	VOLKO d.o.o. u stečajju, OIB: 99845441972 Stanka Vraza 11, 32000 VUKOVAR
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	62.500,00 €
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	20.05.2023

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 PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-650/2020-3,
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrđan, 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 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 LJEKU:

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
Josip Ivanović



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:	ULICA PRILJEVO 46, VUKOVAR k.č.br. 429/1, k.o. VUKOVAR		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE		
	vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 429/1	
	datum pregleda nekretnine:	20.04.2023	
	dan kakvoće:	20.05.2023	
	dan vrednovanja:	20.05.2023	

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:	429/1
zk izvadak broj:	1630	opis nekretnine:	KUĆA DVORIŠTE I ORANICA
broj poduloška:	---		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
upis u z.k. i katastar:	nije 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

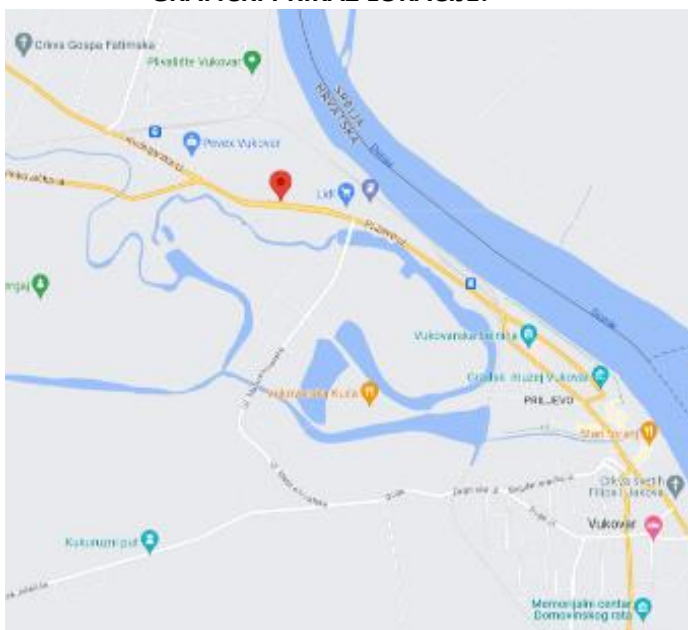
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište. Nalazi se u zoni izgrađenog građevinskog područja naselja. Teren je ravan. 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:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 429/1	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv	električna energija:	nema vidljiva
kanalizacija:	nema vidljiva	plin:	nema vidljiv

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	ne	održavanje:	osnovno
ostalo:			

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:

Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Vukovar	1630	429/1	1.000
UKUPNO:			1.000

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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 PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
20.05.2023	Vukovar - st. 17	Vukovar	429/1	1.000,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25.05.2022	Vukovar - st. 15	Vukovar	51,22	298,00	građevinsko	---	1.
2	12.09.2022	Vukovar - st. 21	Vukovar	42,32	319,00	građevinsko	---	1.
3	08.07.2022	Vukovar - mješ. 3	Vukovar	40,80	300,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/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 izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
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 ²)	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 ²)
1	51,22	Ostalo	25.05.2022	140,80	139,65	0,992	50,80
2	42,32		12.09.2022	139,65		1,000	42,32
3	40,80		08.07.2022	139,65		1,000	40,80


IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
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 ²)	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	⬆ 1,40 - bolje	1,40
2	42,32	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆ 1,40 - bolje	1,40
3	40,80	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆ 1,40 - bolje	1,40

#	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 ²)
1	1,40	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,40	71,12
2	1,40				---	1,00	1,40	59,25
3	1,40				---	1,00	1,40	57,12

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	71,12	14%	8,63	Zadovoljav a			
2	59,25	-5%	3,25	Zadovoljav a			
3	57,12	-9%	5,38	Zadovoljav a			
	62,50	prosje k	10,67	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
62,50	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	62,50
	1,00						



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1708985
Datum pregleda	21.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRABEVINSKO 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
POREZI:	
NAPOMENI: 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	GRABEVINSKO 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
POREZI:	
NAPOMENI: 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	GRABEVINSKO 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	08.07.2022
POREZI:	
NAPOMENI: 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

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.

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
građevinsko zemljište	62	1.000	62.496
Ukupno			62.496
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			62.500
Tržišna vrijednost (kn)			470.906

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:	62.500,00 €
--	--------------------

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 21.05.2023. 15:55

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 1630

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.	429/1	KUĆA BR. 46, DVORIŠTE I ORANICA ULICA PRILJEVO			1000	
		KUĆA BR. 46 ULICA PRILJEVO			89	
		DVORIŠTE ULICA PRILJEVO			500	
		ORANICA ULICA PRILJEVO			411	
		UKUPNO:			1000	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.04.2012. broj Z-1451/12	
2.1	Na temelju članka 116. 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. 429/1 upisanu u A priloženo uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar od 10. travnja 2012. godine, Klasa: 935-08/12-02/104., Urbroj: 541-22-1/4-12-2	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	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)
4.1	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)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1630C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 08. veljače 2006. g. Z-473/06</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu br. 91010563/2006 od 23. siječnja 2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos kredita od 1.103.225,00 KN uz uvjete iz ugovora, za korist:</p> <p>SLAVONSKE BANKE D.D. OSJEK POD. VUKOVAR DR. FRANJE TUĐMANA 4</p>	1.103.225,00 KN	
2.			
2.1	<p>Primljeno: 13. srpnja 2006. god. Z-2681/06</p> <p>Temeljem ugovora o garanciji broj: 34/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. srpnja 2006. god. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za iznos kredita od 1.561.745,76 KN uz uvjete iz ugovora i sporazuma za korist:</p> <p>SLAVONSKE BANKE D.D. OSJEK POD. VUKOVAR DR. FRANJE TUĐMANA 4</p>	1.561.745,76 KN	
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 02.06.2011. broj Z-1864/11</p> <p>Temeljem Dodatka br. 03/2011. Ugovoru o okviru za zaduženja broj: 01/2008. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama u korist Banke od 25. svibnja 2011. godine i Ugovora o okviru broj 01/2008 od 03. siječnja 2008. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u visini od 1.400.000,00 kn (slovima: milijuničetristotisućakuna) uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, radi osiguranja tražbine predlagatelja, te zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENJA 6</p>	1.400.000,00 KN	
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 02.06.2011. broj Z-1864/11</p> <p>Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjiženih pod poslovnim brojevima Z-473/06, Z-2681/06 i 667/09 kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Dodatka br. 3/2011 sa Sporazumom o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, kojom zabilježbom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao 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 članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 14.06.2011. broj Z-2005/11</p> <p>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:</p> <p>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENJA 6</p>	100.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
8.2	<p>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.</p>		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.4	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
9.			
9.1	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 zalogu 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: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENJA 6	2.000.000,00 KN	
10.			
10.1	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
11.			
11.1	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
15.			
15.1	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 zalogu 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: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENJA 6	3.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA
16.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	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
17.			
17.1	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-2005/11, 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
18.			
18.1	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 ovsudnu 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 FINANCJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR	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. 16:10

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

Zifr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	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	3488			
		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 MIKŠOVIH UPORABE, Vukovar, STANKA VRAZA 11	115			
			DVORIŠTE	773			
Ukupna površina katastarskih čestica				7908			

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. 429/1

Stanje na dan: 21.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

