

TRANSPORT d.d. u stečaju
32100 VINKOVCI
Zalužje 44
Stečajni upravitelj:
Sanja Mišević
Poslovni broj: 6 St-1585/17

68+ 1585/17

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Primljeno neposredno preko pošte (obično - preporučeno)
13-03-2019 god. u 2. prijema sa 2. prijema
rubrika
Podnesak priglasio poštom otkoren - s oštećenim omotom
Izdati na pošti preporučeno dana
Kućna prijava - kupa u državnim bilježnicama - MBS: 030017424
Izdati - kupa - prijava prijava bez - OIB: 12906427805
Izdati - kupa - prijava prijava bez - OIB: 12906427805
Izdati - kupa - prijava prijava bez - OIB: 12906427805

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Poslovni broj spisa: 6 St-1585/17
Naziv dužnika: TRANSPORT d.d. u stečaju
Adresa dužnika: Vinkovci, Zalužje 44
OIB dužnika: 12906427805

PODNEŠAK

Stečajnog upravitelja

Stečajna upraviteljica Sanja Mišević nad stečajnim dužnikom TRANSPORT d.d., Vinkovci, H. V. Hrvatinića bb, OIB: 12906427805, sukladno odredbi čl.247. st.3. Stečajnog zakona, u prilogu dostavlja procjenu vrijednosti nekretnina, i to nekretnina:

upisana kod zemljišnoknjižnog odjela Vinkovci

- k.o. Vinkovci, kč. br. 5955/13, zk. ul. 9147, betonski navoz i tvorničko dvorište u Ulici Zalužje ukupne površine 5574 m2.

Na navedenoj nekretnini upisano je pravo zaloge za korist EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB: 76674680107 u iznosu od 605.682,50 kn.

Nekretnina je procijenjena na iznos od 339.000,00 kn.

- k.o. Vinkovci, kč. br. 5955/14 zk. ul. 8650, zgrada br. 44, zgrada mehaničke radionice, betonski navoz i dvorište u Ulici Zalužje, ukupne površine 8322 m²

Na navedenoj nekretnini upisano je pravo zaloga za korist Zagrebačke banke d.d., Trg bana J. Jelačića 10, Zagreb, OIB: 92963223473 u iznosu od 5.357.642,56 kn

Nekretnina je procijenjena na iznos od 4.980.000,00 kn.

Te predlaže da sud utvrdi vrijednost nekretnina, nakon čega će donijeti zaključak o prodaji.

U Osijeku, 13.3.2019. god.

Stečajni upravitelj,

Sanja Mišević

 **TRANSPORT** d.d.
— U STEČAJU —
VINKOVCI, Zalužje 44
OIB: 12806427805



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

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
tel/fax: 031/303-188
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

ADRESA	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/13, k.o. VINKOVCI
NARUČITELJ	TRANSPORT D.D., OIB: 12906427805 VINKOVCI, H.V.HRVATINIĆA BB
PROCJENJENA VRIJEDNOST	45.800,00 € 339.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	06.02.2019.



SADRŽAJ

- » **RJEŠENJE O IMENOVANJU**
- » **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE**
- » **UVOD**
- » **LOKACIJA I OČEVID**
- » **OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA**
- » **ODABIR METODE**
- » **PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- » **NALAZ I ZAKLJUČAK**
- » **PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-87/2017-4
Osijek, 31. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anni Rašić na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 88/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovostudnim rješenjem broj 4-Su-832/12-4. od 30. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

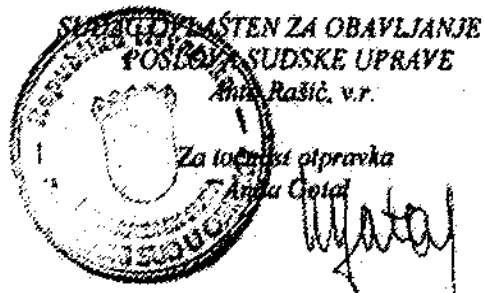
Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. 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)
 Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
 Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
 Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
 Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17)
 Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
 Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
 Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13) i
 Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)

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:	TRANSPORT D.D., OIB: 12906427805 VINKOVCI, H.V.HRVATINIČA BB
lokacija:	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/13, k.o. VINKOVCI
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
datum pregleda nekretnine (dan kakvoće):	31.01.2019.
datum izrade procjene (dan vrednovanja):	06.02.2019.
srednji tečaj HNB:	1€= 7,41 kn

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.

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.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.	Fotodokumentacija
Izvadak iz katastra	Postojeće procjene
Izvadak iz posjedovnog lista	

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	VINKOVCI	katastarska čestica:	5955/13
z.k. uložak broj:	9147	opis nekretnine:	DVORIŠTE, BETONSKI NAVOZ
broj poduloška:			

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita
upis u z.k. i katastar:	teret postoji	

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:	Vinkovci su grad u sjeveroistočnoj Hrvatskoj, u Vukovarsko-srijemskoj županiji, smješten na rijeci Bosut 20km udaljen od grada Vukovara. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte. Predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu grada. U neposrednoj blizini obilaznice. U blizini se nalaze pretežno industrijske i gospodarske zgrade. Dostupan je javni prijevoz. Omogućeno je parkiralište na vlastitoj čestici.
----------------	---

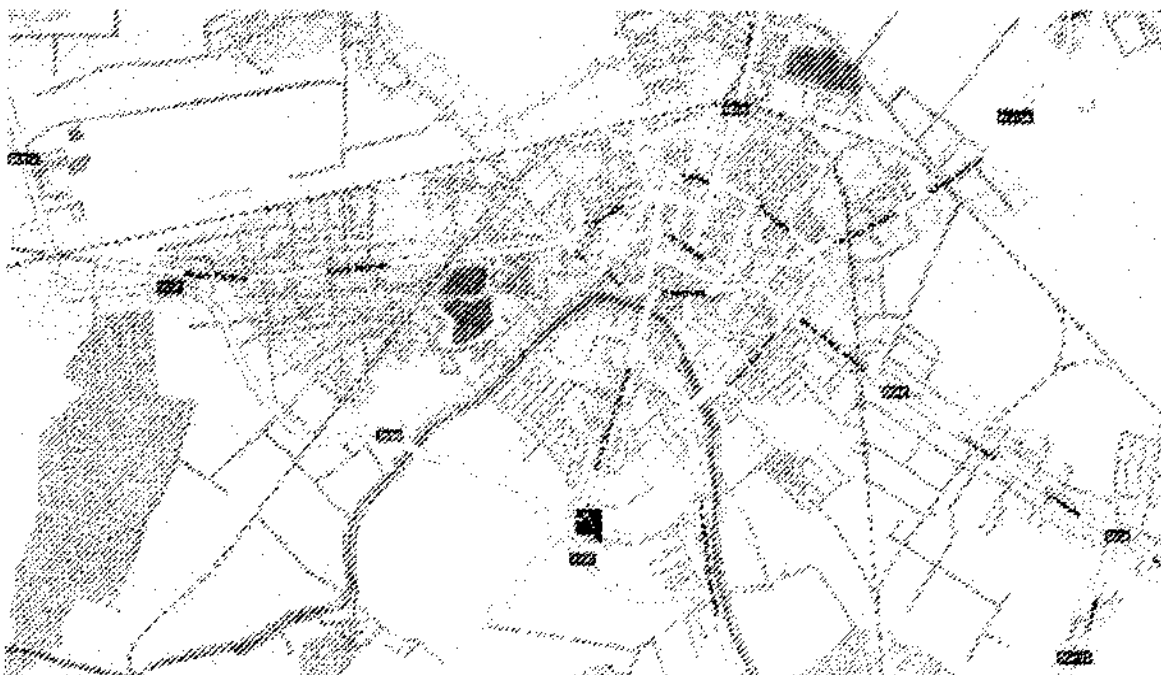
STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)				
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Vukovarsko-srijemska	Grad	Vinkovci	Vinkovci	32.029

opis nekretnine:	Predmetna nekretnina u naravi je građevinsko zemljište. Prema prostornom planu nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Omogućen je kolni pristup nekretnini sa južne strane. Nalazi se na ravnom terenu. Nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja.
------------------	--

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

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

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



79



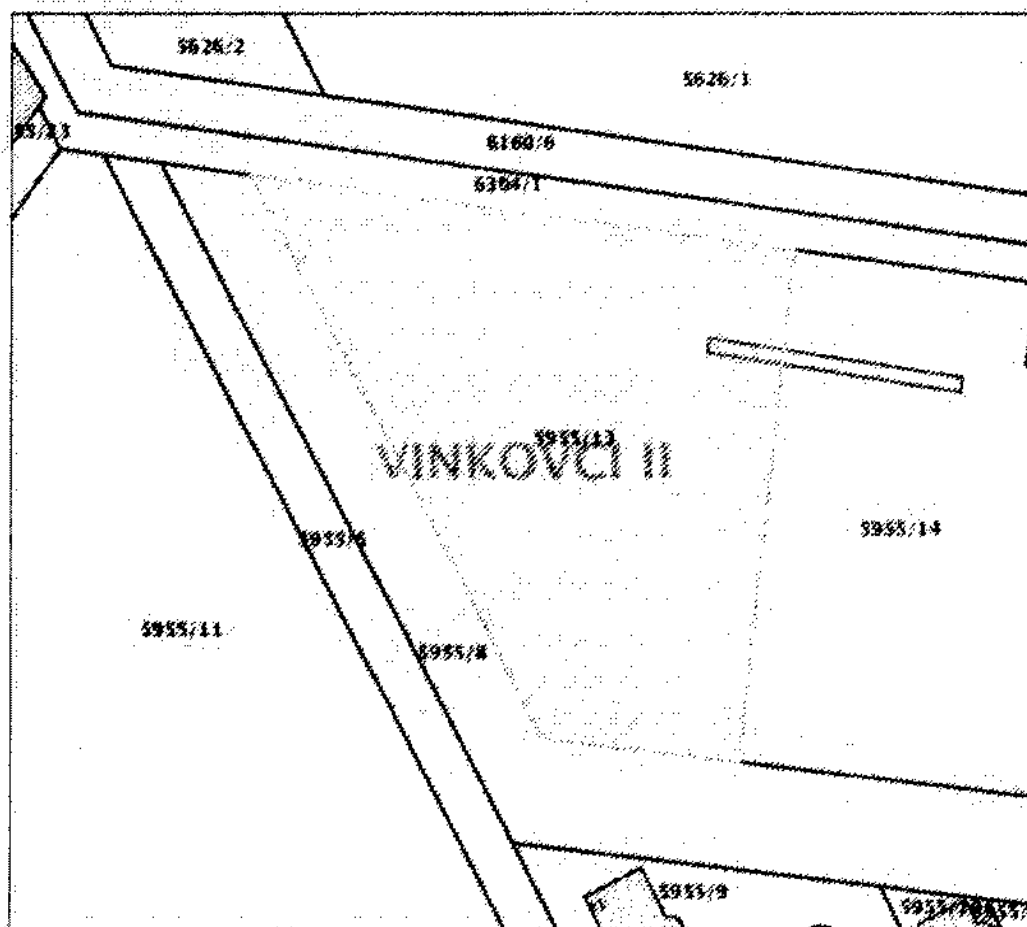
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VINKOVCI

NEPOSREDBENA VERZIJA

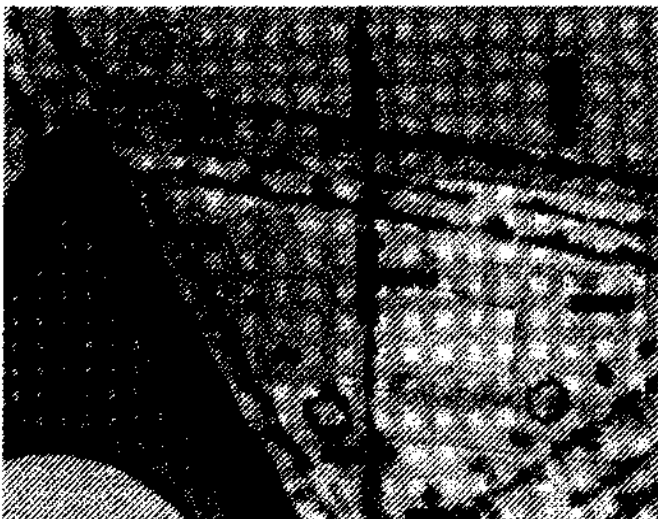
K.o. VINKOVCI II, 39557
k.č. 3955/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo isprava 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000

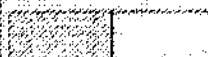


Datum ispis: 06.02.2019



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

OSIMANO NEOSIMANO

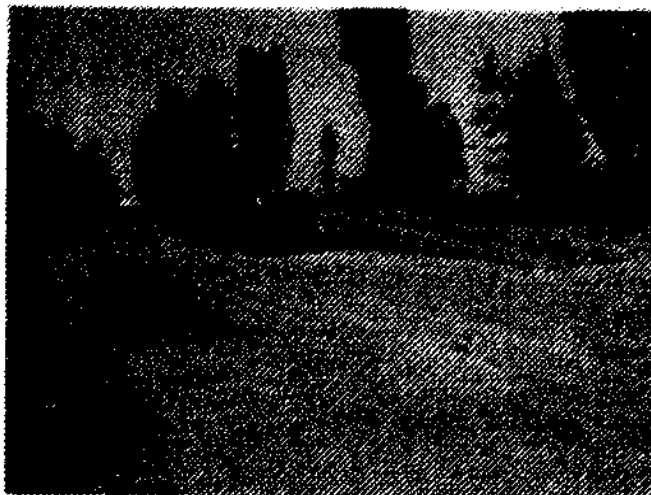


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE		građevinsko zemljište	
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:				
vodovod:	ima		električna energija:	ima
kanalizacija:	ima		plin:	ima
VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:				
ogradoeno:	da		održavanje:	odlično
ostalo:	asfaltirane manipulativne i parkirne površine			

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz izvatka iz zemljišnih knjiga.
-----------	---

opis	m ²	koef.	ukupno (m ²)
5955/13	5574,00	1,00	5574,00

ukupno površina zemljišta (m ²)			5574,00
---	--	--	---------

182

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.

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.

Napomena:

Odabrana je troškovna metoda procjene zbog nedostatka relevantnih podataka potrebnih za druge metode procjene 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.

$$NGV = KP \times JC$$

POREDBENA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja (dovršena izgrađenost)	Kategorija zemljišta	
06.02.2019.	Vinkovci – gospodarsko 2	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/13, k.o. VINKOVCI	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	5.574,00	G,P	50%	1.	
redni broj			1	2	3			
usporedna nekretnost			Vinkovci, Gospodarsko 1	Vinkovci, Gospodarsko 1	Vinkovci, Gospodarsko 1			
datum oglašavanja (ugovora)			03.10.2018.	27.09.2018.	28.05.2018.			
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m ²			5,53	5,40	5,42			
površina parcele m ²			1.218,00	1.218,00	1.594,00			
namjena			GZ	GZ	GZ			
mjera korištenja			50%	50%	50%			
kategorija zemljišta			1.	1.	1.			
projekcija traženih u postignute cijene								
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00	1,00			
projekcija postignute cijene €/m ²			5,53	5,40	5,42			
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnosti – BZS)								
bazi indeks na dan oglašavanja A			100,51	100,51	98,94			
bazi indeks na dan vrednovanja B			100,51					
korekcijski faktor B/A			1,00	1,00	1,02			
međuvremenski izjednačena cijena €/m ²			5,53	5,40	5,50			
interkvalitativno izjednačenje								
mikrolokacija			izgrađeno grad. područje	1,00	izgrađeno grad. područje	1,00	izgrađeno grad. područje 1,00	
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan 1,30	
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno 1,30	
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom 1,00	
koeficijent povoljnosti Kp			1,15	1,15	1,15			
faktor korekcije Fk			1,00	1,00	1,00			
predmetna nekretnost			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp	Fk
			1,00	1,30	1,30	1,00	1,15	1,50
statistička obrada								
Kp i Fk			1,15	1,15	1,15			
međuvremeno i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²			4,81	4,69	4,79			
prosječna cijena €/m ²			4,76					
odstupanje od prosjeka %			1,00	-1,47	0,47			
predmetna nekretnost Kp i Fk			1,73					
cijena predmetne nekretnosti €/m ²			8,22					
predmetna nekretnost			površina parcele m ²	procijenjena vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €			
ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/13, k.o. VINKOVCI		GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	5.574,00	8,22	45.805,76			

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1019223
Datum pregleda		6.2.2019.
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3896402
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		1.218,00
Vrijednost nekretnosti (KN)		49.938,00
Datum ugovora		03.10.2018
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		VINKOVCI - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1001162
Datum pregleda		6.2.2019.
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3896052
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		1.218,00
Vrijednost nekretnosti (KN)		48.720,00
Datum ugovora		27.09.2018
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		VINKOVCI - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		926527
Datum pregleda		6.2.2019.
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3827366
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		1.594,00
Vrijednost nekretnosti (KN)		63.999,10
Datum ugovora		28.05.2018
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		VINKOVCI - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE

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.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,41 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

POREDBENA METODA		površina parcele m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
ZEMLIŠNA VRIJEDNOST KURSKA VRIJEDNOST	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	5.574,00	8,22	45.805,76
ZAKRUŽENO			45.800,00 €	

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:	45.800,00 €
	339.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 06.02.2019.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.



PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI UDMEL VINKOVCI
 Stanje na dan: 05.02.2019. 09:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 9147

Broj sudnjeg dnevnika: Z-257/2019
 Aktivne promjene:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestir)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			huto	čiv	m2	
1.	5955/13	BEKONSKI NAVOZ I TVORNIČKO DVORIŠTE U UL. ZALUŽJE			5574	Pripisite oznaka "31"
		UKUPNO:			5574	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRANSPORT D.D. ZA PRIJEVOZ ROBE U CESTOVNOM PROMETU, VINKOVCI, ILU HRVATINICA BD	
1.2	Zaprimljeno 11.07.2018.g. pod brojem Z-8462/2018 ZAHTEJ ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: ST-1385/17-18 09.07.2018. na RH br. 5055/13.	na 1 (1.1)

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.03.2012. broj Z-1707/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tužbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14. ožujka 2012. g. solemnizirani pod brojem OV-1373/12. otkriva se pravo založna na nekretnosti upisane u A, a radi osiguranja novčane tužbine iz ugovora broj 301.534 i Sporazuma u iznosu od 400.000,00 EUR-a (četsto tisuću eura) kamate proizvedenosti, sa svim kamatama, naknadama i troškovima i uvelima iz Ugovora i Sporazuma se koristi.	400.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 10.01.2019.g. pod brojem Z-257/2019 OTKRIĆE, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SOLJEMNIZIRAN IZ LIA VAKAFILJEŽNIKE IJNKETIŠOVNEK, ZAGREB BROJ: OV-13084/18 S PRILOZIMA 17.12.2018. sa Volksbank d.d. OIB:78427478595, Zagreb, Vrlovalan 2 (sad Sherbank d.d. OIB: 78427478595, iz Vrlovalan ulica 2, 10000 Zagreb) pod poslovnim brojem Z-1707/12. za korist EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA 81, ZAGREB		poslovnim brojem opisa Z-1707/12 na 1.1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VINKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VINKOVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stupio na dan: 09.02.2019. 09:20

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI II (Obr. 332372)

Posjedovni list: 3133

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRANSPORT D.O.O. ZA PRUŽVOZ ROBE U CESTOVNOM PROMETU, ZALUŽJE 44, VINKOVCI (VLASNIK)	12306427805

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.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5955/13	ZALUŽJE BETONAV. TVORBO	5574 5574	29		
		5955/14	ZALUŽJE 44 ZGRADA MEHRA	8322 8322	29		
Ukupna površina katastarskih čestica				13896			

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



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

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
tel/fax: 031/303-188
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

MEHANIČKA RADIONICA - PRODAJNI I SKLADIŠNI PROSTOR

ADRESA	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/14, k.o. VINKOVCI
NARUČITELJ	TRANSPORT D.D., OIB: 12906427805 VINKOVCI, H.V.HRVATINIĆA BB
PROCJENJENA VRIJEDNOST	672.000,00 € 4.980.000,00 kn

IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
---------	---------------------------------

U Osijeku,	06.02.2019.
------------	-------------



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-87/2017-4.
Osijek, 31. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sudu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 88/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 129/16), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovom sudskim rješenjem broj 4-Su-832/12-4, od 30. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

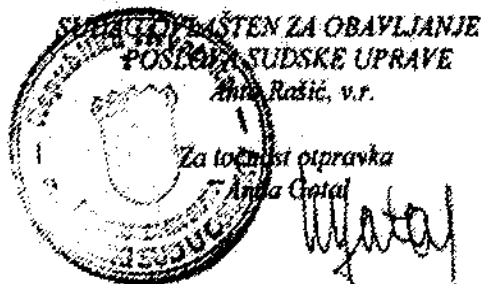
Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. 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)
 Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
 Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
 Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
 Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17)
 Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
 Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
 Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13) i
 Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)

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:	TRANSPORT D.D., OIB: 12906427805 VINKOVCI, H.V.HRVATINIĆA BB
lokacija:	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/14, k.o. VINKOVCI
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
vrsta nekretnine:	MEHANIČKA RADIONICA - PRODAJNI I SKLADIŠNI PROSTOR
datum pregleda nekretnine (dan kakvoće):	31.01.2019.
datum izrade procjene (dan vrednovanja):	06.02.2019.
srednji tečaj HNB:	1€= 7,41 kn

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.

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.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.	Fotodokumentacija
Izvadak iz katastra	Postojeće procjene
Izvadak iz posjedovnog lista	

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	VINKOVCI	katastarska čestica:	5955/14
zk uložak broj:	8650	opis nekretnine:	ZGRADA MEHANIČKE RADIONE, DVORIŠTE, BETONSKI NAVOZ
broj poduloška:			

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita
upis u z.k. i katastar:	teret postoji	

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:	Vinkovci su grad u sjeveroistočnoj Hrvatskoj, u Vukovarsko-srijemskoj županiji, smješten na rijeci Bosut 20km udaljen od grada Vukovara. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte. Predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu grada. U neposrednoj blizini obilaznice. U blizini se nalaze pretežno industrijske i gospodarske zgrade. Dostupan je javni prijevoz. Omogućeno je parkiranje na vlastitoj čestici.
----------------	---

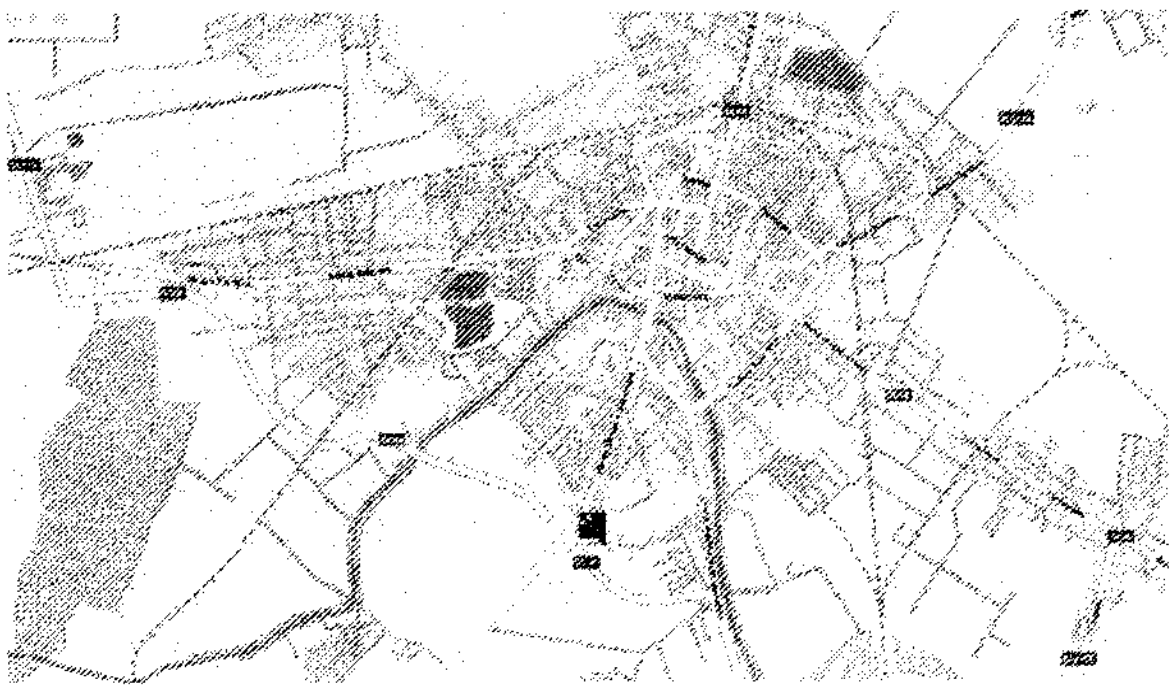
STANOVNIŠTVO PO NASELIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)				
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Vukovarsko-srijemska	Grad	Vinkovci	Vinkovci	32.029

opis nekretnine:	Predmetna nekretnina u naravi je mehanička radionica - hala dimenzija 27 x 40 m sa izvedenom sunčanom elektranom - solarnim panelima oko koje su izvedene manipulativne i parkirne površine. Prema prostornom planu nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Omogućen je kolni pristup nekretnini sa južne strane. Nalazi se na ravnom terenu. Nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja.
------------------	---

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

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

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





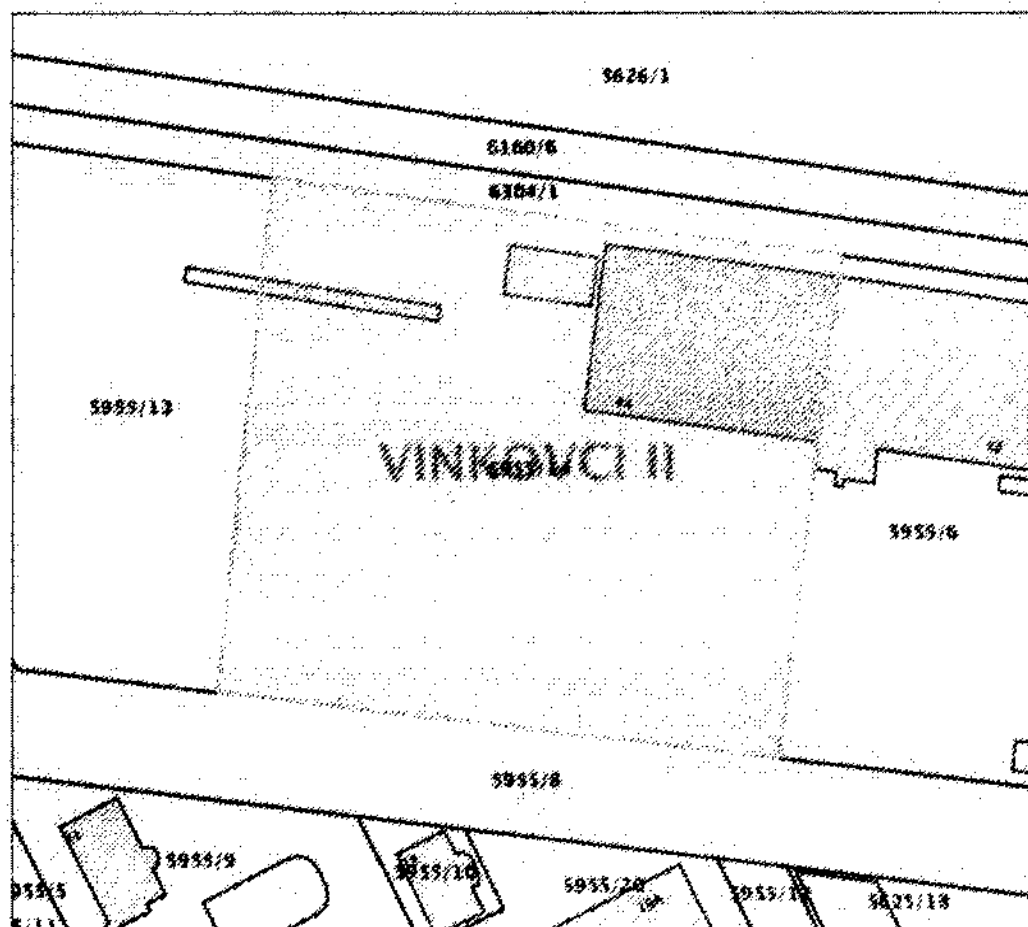
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I VINKOVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.č. VINKOVCI II, 5955/3
K.č. 5955/34

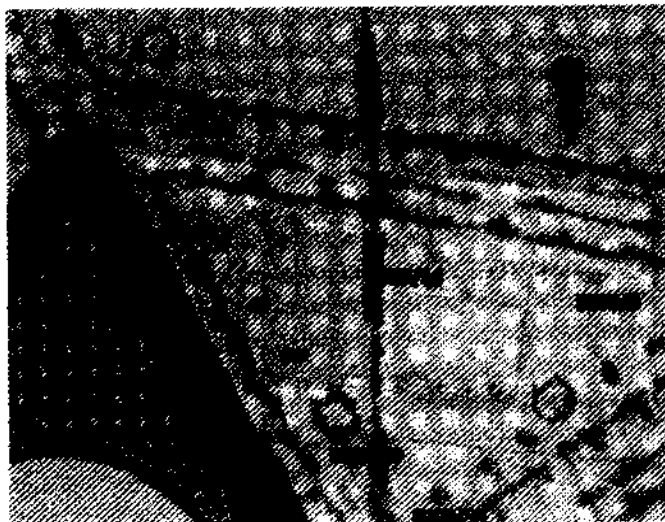
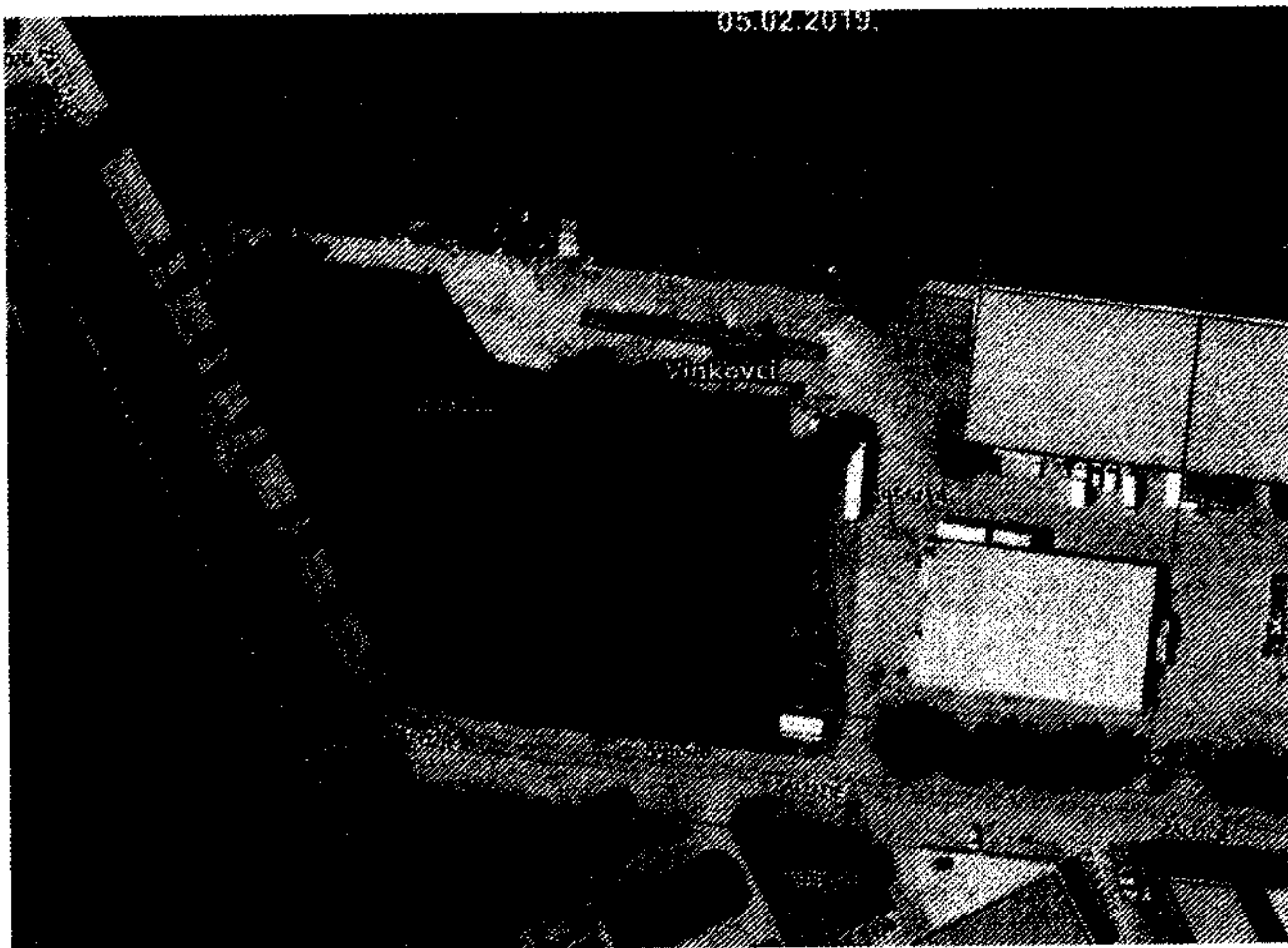
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priložno mjerilo izlaza 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



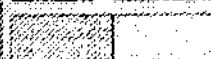
Datum izdavanja: 06.02.2019

05.02.2019.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

IZNAGRAĐENO IZGRADJENO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	MEHANIČKA RADIONICA - PRODAJNI I SKLADIŠNI P	građevinsko zemljište
-------------	--	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima	električna energija:	ima
kanalizacija:	ima	plin:	ima

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ogrado:	da	održavanje:	odlično
ostalo:	asfaltirane manipulativne i parkirne površine, solarna elektrana na krovu zgrade		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz izvotka iz zemljišnih knjiga.
-----------	---

opis	m ²	koef.	ukupno (m ²)
5955/14	8322,00	1,00	8322,00

ukupno površina zemljišta (m ²)	8322,00
---	---------

OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	MEHANIČKA RADIONICA - PRODAJNI I SKLADIŠNI P		zgrada	
godina procjene:	2019			
godina izgradnje:	1980		katnost:	P+1
rekonstrukcija:	1998		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB			međukatna konstr.:	AB		
nosiva konstrukcija:	AB	čelična		krovište i pokrov:	AB	čelik	lim

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	metal.obl.			obrada zidova:	ožbukani	obojeni	ker.ploč.
obrada podova:	ker.ploč.	parket	beton	obrada stropova:	ožbukani	obojeni	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena	metalna		ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	metalna			zaštita od sunca:			

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	centralno	plinsko	
oddatne instalacije:	klima	sprinkleri	alarm	energetski certifikat:	nema priložen		

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina je preuzeta iz priloženih podataka i izmjerom na licu mjesta.
------------------	--

rekapitulacija površina i volumena:			
NP (m²):	1.379,00	BP (m²):	1.512,70
KP (m²):	1.351,70	BV (m³):	11.886,87

zgrada							
opis	NP (m²)	koef.	KP (m²)	koef.	BP (m²)	h (m)	BV (m³)
uredi i izložbeni prostor (P+1)	972,00	1,00	972,00	1,10	1069,20	8,10	8660,52
skladište i radionice (P)	320,00	1,00	320,00	1,10	352,00	8,10	2851,20
natkrivena terasa	42,00	0,35	14,70	1,00	42,00	4,10	172,20
skladište za alat	45,00	1,00	45,00	1,10	49,50	4,10	202,95

ukupno	1.379,00		1.351,70		1.512,70		11.886,87
---------------	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	------------------

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.

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.

Napomena:

Odabrana je troškovna metoda procjene zbog nedostatka relevantnih podataka potrebnih za druge metode procjene 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.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m ²	jedinična cijena (JC) €/m ²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
1.351,70	800,00	1.081.360,00

200

POREDBENA METODA PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Ciljevno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja (davanje u zakup)	Kategorija zemljišta	
06.02.2019.	Vinkovci - gospodarsko 2	ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/14, k.o. VINKOVCI	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	8.322,00	G,P	50%	1.	
redni broj			1	2		3		
usporedna nekretnost			Vinkovci, Gospodarsko 1	Vinkovci, Gospodarsko 1		Vinkovci, Gospodarsko 1		
datum oglašavanja (ugovora)			03.10.2018.	27.09.2018.		28.05.2018.		
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m ²			5,53	5,40		5,42		
površina parcele m ²			1.218,00	1.218,00		1.594,00		
namjena			GZ	GZ		GZ		
mjera korištenja			50%	50%		50%		
kategorija zemljišta			1.	1.		1.		
projekcija traženih i postignute cijene								
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00		1,00		
projekcija postignute cijene €/m ²			5,53	5,40		5,42		
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnosti - DZS)								
bazni indeks na dan oglašavanja A			100,51	100,51		98,94		
bazni indeks na dan vrednovanja B			100,51					
korekcijski faktor B/A			1,00	1,00		1,02		
međuvremenski izjednačena cijena €/m ²			5,53	5,40		5,50		
interkvalitativno izjednačenje								
mikrolokacija			izgrađeno grad. područje	1,00	izgrađeno grad. područje	1,00	izgrađeno grad. područje	1,00
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno	1,30
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00
koeficijent povezanosti Kp			1,15		1,15		1,15	
faktor korekcije Fk			1,00		1,00		1,00	
predmetna nekretnost			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp	Fk
			1,00	1,30	1,30	1,00	1,15	1,50
statistička obrada								
Kp i Fk			1,15		1,15		1,15	
međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²			4,81		4,69		4,79	
prosječna cijena €/m ²			4,76					
odstupanje od prosjeka %			1,00		-1,47		0,47	
predmetna nekretnost Kp i Fk			1,73					
cijena predmetne nekretnosti €/m ²			8,22					
predmetna nekretnost			površina parcele m ²	procijenjena vrijednost €/m ²		ukupna vrijednost €		
ZALUŽJE 44, VINKOVCI k.č.br. 5955/14, k.o. VINKOVCI		GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	8.322,00	8,22		68.388,15		

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbarka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1019223	
Datum pregleda	6.7.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PH (PU)	3896402	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	1.218,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	49.938,00	
Datum ugovora	03.10.2018	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Členovi blok	VINKOVCI - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena členovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE	

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbarka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1001162	
Datum pregleda	6.7.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PH (PU)	3896052	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	1.218,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	48.720,00	
Datum ugovora	27.09.2018	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Členovi blok	VINKOVCI - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena členovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE	

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbarka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	926627	
Datum pregleda	6.7.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PH (PU)	3827366	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	1.594,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	63.999,10	
Datum ugovora	28.05.2018	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Členovi blok	VINKOVCI - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena členovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA - SVE NAMJENE	

202

TROŠKOVNA METODA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

predmetna nekretnina		površina m2	procijenjena vrijednost €/m2	ukupna vrijednost €	
IZMUJE ZA VINKOVCI K.č. 1553/14, k.s. VINKOVO	MEHANIČKA RADIONICA PRODAJNI I SKLADIŠNI PROSTOR	1.351,70	496,94	671.716,99	
Ukupno nova vrijednost NV (€)			1.181.686,37		
Ukupno sadašnja vrijednost NV (€)			671.716,99		
priključci (€)					
električna energija	vodovod	kanalizacija	plin	telefon	
3000,00	2000,00	2000,00	2000,00	500,00	
priključci ukupna (€)			9.500,00		
procjena vrijednosti nekretnine					
vista prostora	zgrada	nova jedinična cijena građenja (€/m² KP)		800,00	
starost građevine (m)	39	vjerojatni vijek trajanja (N)		60	
korektivni koeficijent	0,8	umanjenje ($u = 1 - 80 \times n / N(n + 1) / 210$ %)		42,90	
građevina	NV (€/m2 KP)	udio (%)	umanjenje (%)	umanjenja (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
konstrukcija	320,00	40,00	42,90	137,28	182,72
obiteljski radovi	120,00	15,00	50,00	60,00	60,00
završni radovi	120,00	15,00	50,00	60,00	60,00
instalacije	120,00	15,00	50,00	60,00	60,00
erigacije	120,00	15,00	50,00	60,00	60,00
ukupno	800,00	100,00		377,28	422,72
ostalo	NV (€/m2 KP)		umanjenje (%)	umanjenja (€/m2 KP)	SV (€/m2 KP)
komunalni doprinos	6,00		0,00	0,00	6,00
većni doprinos	5,60		0,00	0,00	5,60
projekti, nadzor	5,00		0,00	0,00	5,00
ukupno	16,60			0,00	16,60
građevina		NV (€)		SV (€)	
		1.081.360,00		571.390,62	
ostalo		22.438,22		22.438,22	
građenje		1.103.798,22		593.828,84	

don

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.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,41 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA		površina m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
VALUJEK VINKOVO Z.B. 5355/14, L.p. VINKOVO	MEHANIČKA RADIONICA PRODAJNE I SKLADIŠNE PROSTOR	1.351,70	496,94	671.716,99
ZAKRUŽENO			672.000,00 €	

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:	672.000,00 €
	4.980.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 06.02.2019.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.



PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 05.02.2019, 00:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 8649

Broj sudskog dnevnika: Z-8469/2018
Aktivne pirombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJEL JAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čty	m2	
1.	5935/14	ZGRADA BR. 44, ZGRADA MEHANIČKE RADIONE, BETONSKI NAVOZ I DVORIŠTE U UL. ZALUŽJE			8322	Priloge ološka 1927
		UKUPNO:			8322	

B

Vlasovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
	TRANSPORT D.D. ZA PRIJEVOZ ROBE U CESTOVNOM PROMETU, OIB: 12906427805, VINKOVCI, I.L.V. HRVATINIČA DB	
1.2	Zaprimljeno 11.07.2018 g. pod brojem Z-8469/2018	sa 1 (1.1)
	ZAPRIMJEŽBA, OTVARANJE STERČADNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 8F-1585/13-13 09.07.2018. na k.č. br. 5935/14.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.			
11.1	Zaprimljeno 16.09.2013. broj Z-3577/13	104.000,00 EUR	
	Na temelju Ugovora o založnom pravu od 05. rujna 2013. sklopljenog pod brojem OV-6019/13 i članka 14. stav 1. i 16. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zalogu na nekretnosti ugovane u A za iznos od 104.000,00 EUR-a (sto četiri tisuće eur-a) kumbe predluzirijednosti po srednjem začaju FND na dan plaćanja, pečliče opisano u članku I Ugovora, uvećano za ugovorne kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz sloga za koristi.		
	ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10		
12.			
12.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-2823/13	2.000.000,00 KUN	
	Na temelju Ugovora o založnom pravu od 12. svibnja 2013. sklopljenog pod brojem OV-2600/13 i članka 14. stav 1. i članka 16. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo zalogu na nekretnosti upisane u A za iznos od 2.000.000,00 HRK (dva milijuna kuna) uvećano za sve ugovorne kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz Ugovora za koristi.		

205

Katastarska općina: 332364, VLNKOVC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verifikacija ZK: usloak
broj ZK: uloska: 8659

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10			
13.			
13.1	Zaprimljeno 30.06.2015. broj Z-3498/15		USTUP REDA PRVENSTVA
<p>Na temelju Izjave o saglasnosti na ustup reda prvenstva-zamjena založnih prava od 01. lipnja 2015. OV-3622/15, Izjave o ustupku reda prvenstva-zamjena založnih prava od 01. lipnja 2015. br. OV-3267/15 i Dodatka ugovoru o založnom pravu od 10. lipnja 2015. solemniziran pod brojem OV-3263/15 uknjižuje se ustup reda prvenstva-zamjena založnih prava na nekretnosti upisane u A to da založno pravo uknjiženo rješenjem Z-6111/10, pod C 8.1. za iznos od 2.000.000,00 kn (dvamilijsunakuna) uknjiženo za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 (ranije Paromirinski 2) stupa na rang na mjesto založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 pod brojem Z-2825/15 uknjiženog pod C 12.1 za iznos od 2.000.000,00 kn (dvamilijsunakuna), dok založno pravo Z-2825/15 pod C 12.1 stupa naprijed i stječe mjesto u prvenstvenom redu založnog prava uknjiženog pod brojem Z-6111/10, pod C 8.1 koje stupa natrag.</p>			
14.			
14.1	Zaprimljeno 30.11.2015. broj Z-6228/15	2.100.000,00 KN	
<p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 11. studenog 2013. solemniziran pod brojem OV-3908/15, članka 14 stav 1 i članka 16 stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo založa na nekretnosti upisane u A za iznos od 2.100.000,00 HRK (dvamilijsunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz Ugovora za korist</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>			
15.			
15.1	Zaprimljeno 30.11.2015. broj Z-6227/15	2.300.000,00 KN	
<p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 11. studenog 2013. solemniziran pod brojem OV-3908/15, članka 14 stav 1 i članka 16 stav 2 Zakona o zemljišnim knjigama uknjižuje se pravo založa na nekretnosti upisane u A za iznos od 2.300.000,00 HRK (dva milijuna tri stotina kuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove prema uvjetima iz Ugovora za korist</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>			
16.			
16.1	Zaprimljeno 01.02.2016. broj Z-552/16		USTUP REDA PRVENSTVA
<p>Na temelju Izjave o saglasnosti na ustup reda prvenstva - zamjena založnih prava od 08. prosinca 2015. OV-382/16 i Izjave o ustupku reda prvenstva-zamjena založnih prava od 08. prosinca 2015. OV-3813/16 uknjižuje se ustup reda prvenstva - zamjena založnih prava na nekretnostima upisanim u A i to da založno pravo uknjiženo rješenjem Z-3504/12 pod C 10.1. za iznos od 2.100.000,00 kn (dva milijuna sto tisuća kuna) uknjiženo za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 (ranije Paromirinski 2) stupa na rang na mjesto založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, pod brojem Z-6226/15 uknjiženog pod C 14.1. za iznos od 2.100.000,00 kn (dva milijuna sto tisuća kuna) dok založno pravo Z-6226/15 pod C 14.1. stupa naprijed i stječe mjesto u prvenstvenom redu založnog prava uknjiženog pod brojem Z-2504/12 pod C 10.1. koje stupa natrag.</p>			
17.			

206

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Venčevan ZK broj
Broj ZK uložka: 8650

C

Teretnostica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 01.02.2016. broj Z-353/16 Na temelju Izjave o suglasnosti na ustup reda prvenstva - zamjena založnih prava od 08. prosinca 2015. OV-384/16 i Izjave o ustupku reda prvenstva-zamjena založnih prava od 08. prosinca 2015. OV-383/16 uknjižuje se ustup reda prvenstva - zamjena založnih prava na nekretnostima opisanim u A i to da založno pravo uknjiženo rješenjem Z-63/12 pod C 9.1. za iznos od 2.300.000,00 kn (dva milijuna tristo tisuća kuna) uknjiženo za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 (ranije Paromilanka Z) stupa na mjesto založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, pod brojem Z-6227/15 uknjiženog pod C 15.1. za iznos od 2.300.000,00 kn (dva milijuna tristo tisuća kuna) dok založno pravo Z-6227/15 pod C 15.1. stupa naprijed i stječe mjesto u prvenstvenom redu založnog prava uknjiženog pod brojem Z-63/12 pod C 9.1. koje stupa na prvog.		USTUP REDA PRVENSTVA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VINKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VINKOVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.03.2019. 08:20

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI II (Mbr. 332372)

Posjedovni list: 3133

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
100	TRANSPORT D.O.O. ZA PRIJEVOZ KOBE U CESTOVNOM PROMETU, ZALUŽJE 44, VINKOVCI (VLASNIK)	13906427405

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/m ²	Broj D.L.	Posedni pravni redimi	Primjedba
		3955/13	ZALUŽJE BET.NAV., TV.OVOG	5574 5574	29		
		3955/14	ZALUŽJE 44 ZGRADA MEHRA	6322 6322	29		
Ukupna površina katastarskih čestica				13896			

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

[illegible]

FORM 1041-10 (Rev. 10-1-80) 10-10-80

.....

1. **THE COMPANY'S NAME**
 2. **THE COMPANY'S ADDRESS**
 3. **THE COMPANY'S PHONE NUMBER**
 4. **THE COMPANY'S FAX NUMBER**
 5. **THE COMPANY'S E-MAIL ADDRESS**
 6. **THE COMPANY'S WEBSITE ADDRESS**
 7. **THE COMPANY'S BUSINESS DESCRIPTION**
 8. **THE COMPANY'S FINANCIAL STATEMENTS**
 9. **THE COMPANY'S MANAGEMENT TEAM**
 10. **THE COMPANY'S BOARD OF DIRECTORS**
 11. **THE COMPANY'S SHAREHOLDERS**
 12. **THE COMPANY'S CREDIT RATING**
 13. **THE COMPANY'S RISK FACTORS**
 14. **THE COMPANY'S GOVERNANCE**
 15. **THE COMPANY'S COMPLIANCE**
 16. **THE COMPANY'S ENVIRONMENTAL RECORD**
 17. **THE COMPANY'S SOCIAL RESPONSIBILITY**
 18. **THE COMPANY'S INTELLECTUAL PROPERTY**
 19. **THE COMPANY'S LEGAL MATTERS**
 20. **THE COMPANY'S OTHER INFORMATION**

... ..

[illegible]

100

[illegible]

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED DATE 03-01-2012 BY 60323 UCBAW

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED DATE 05-12-02 BY 60322 UCBAW

1998

1. **THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS, ss. I, _____, Clerk of the County of Dallas, State of Texas, do hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears from the records of said County of Dallas, State of Texas.**

1. *Journal of the American Medical Association*, 277: 1033-1036, 1997.

1. **THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS, ss. I, _____, a Notary Public in and for said State, do hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of the original of the same as the same appears from the records of said County.**

Model 1

[Illegible text]

CONFIDENTIAL



REPUBLIKA HRVATSKA

VUKOVARSKO-SRPSKA ŽUPANIJA

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalna

poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Vukovar

Ispostava Vinkovci

Klasa: UP/11-351-04/89 01/12

Urbroj: 2100-04/1-02-89-1

Vinkovci 21.01.1999. god

Ured za prostorno uređenje stambeno-komunalna poslove graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Vinkovci
do zahitjeva "Lazarat" iz Vukovara

za izdavanje dozvole za upotrebu

bu izgrađena građevina temeljem članka 45 Zakona o građevinarstvu ("Narodne novine" RH broj 77/92 i 33/93, 123/94)

Uporabnu dozvolu

Dozvoljava se investitoru "Lazarat" d.o.o. iz Vinkovaca
da može koristiti izgrađenu građevinu prema priloženom projektu izgrađene kuće i kupaonice
na zbroj 1525/6 m² u Vinkovcima

Obrazloženje

Investitor poduzeća "Lazarat" d.o.o. iz Vukovara i podnositelj je zahtjeva
za tehnički pregled i uporabnu dozvolu za izgrađenu
građevinu u skladu s priloženim projektom izgrađene kuće i kupaonice

Komisija za tehnički pregled izvršila je pregled građevine dana 11.01.1999. god. i zaključila
da je građevina izgrađena u skladu s građevnom dozvolom iz 1991. godine (UP/11-351-04/91-01/23, UP/351-
01/23-04/1-02-98-1) od 11.01.1991. god.

Slijedom ovako sprovedenog postupka odlučeno je kao u uredu.

Upuća na pravnom lijeku

Pri ovoj uporabnoj dozvoli je dozvoljena žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stambenarstva
Zagreb. Žalba se podnosi putem ovog ureda, primamo ili osim toga na zapisnik ili preporučeno putem pošte u
roku od 15 dana od dana prijema odluke a plaća se po Tar. 3. Zakona o upravnim pristojbama za 50.00 kn
upravnih bijega.

Upravna pristojba za ova zahtjeva prema Tar. 23. ZUP-a naplaćena je putem priznanice - vrhana na ra-
čun u iznosu od 1.500,00 kn.

Štampom

1. Zlatko Jurić
2. Vinkovci, 21.01.1999.
3. Izdavač, 2014.
4. Pismo

