



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

*BONUS d.o.o. u stečaju, 32100 Vinkovci, H. V. Hrvatinčića 100A
OIB: 41395224452*

Naziv građevine/nekretnine:

Uređeno građevinsko zemljište (dvor)

Lokacija građevine/nekretnine:

*HR - 32100 Vinkovci, A. Starčevića br. 42
kč.br. 1231/2 zkul. 1453 ko Vinkovci I*

Razina obrade:

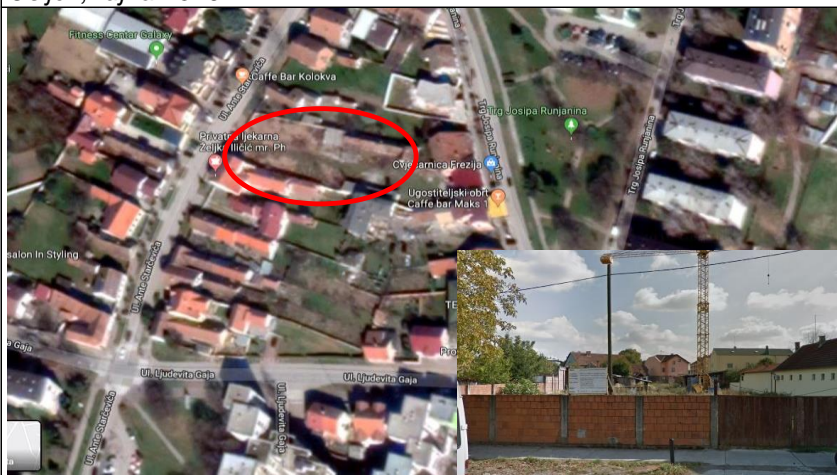
**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2019/24238

Mjesto i vrijeme:

Osijek, rujna 2019.



**Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4**

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



| SAŽETAK PROCJENE | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|-----|----|--|-----|------------|-----|
| Naručitelj: | | BONUS d.o.o. u stečaju, 32100 Vinkovci, H. V. Hrvatinića 100A | | | | | | | |
| Broj elaborata | | 2019/24238 | | | | | | | |
| Datum očevida | | 10.9.2019 2019god. | | | | | | | |
| Datum kakvoće | | 10.9.2019 2019god. | | | | | | | |
| Datum vrednovanja | | 10.9.2019 2019god. | | | | | | | |
| Adresa nekretnine | Županija | | | | | | | | |
| | Grad i poštanski broj | | HR - 32100 Vinkovci, A. Starčevića br | | | | | | |
| | Naziv ulica i k.b. | | | | | | | | |
| | Gradska četvrt | | | | | | | | |
| Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi : | | | | | | | | 52.527,07 | EUR |
| | | | | | | | | 389.200,00 | HRK |
| Napomene vezane uz nekretninu | Legalitet: | | **** uređeno građevinsko zemljište | | | | | | |
| | dozvole: | | 1968g | LOK | GD | | UPD | | RIS |
| | Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | | Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat. | | | | | | |
| | Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša | | Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretnina nije u funkciji. | | | | | | |
| ZK (KPU) | Općinski sud | | Vinkovci | | | | | | |
| | Katastarska općina | | Vinkovci I | | | | | | |
| | Katastarska čestica | | 1231/2 | | | | | | |
| | Zk uložak / poduložak | | 1453 - | | | | | | |
| | Površina zemljišta (m2) | | 1.191 | | | | | | |
| Vrsta nekretnine | | Uređeno građevinsko zemljište (dvor) | | | | | | | |
| Klasifikacija nekretnine | | 2 | - | | | | | | |
| Kategorija lokacije / tip lokacije | | IV | D | | | | EC | - | |
| Godina gradnje / rekonstrukcije | | | | | | | | | |
| Površina zemljišta | bruto(m2) | | 1.191 | | | | | | |
| | netto(m2) | | 1.191 | | | | | | |
| Cijena/ m2 objekta | | 0,00 | | | | | | | |
| Cijena/ m2 zemljišta | | 44,10 | | | | | | | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | | R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija | | | | | | |
| | Procjenu izvršili: | | Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ. | | | | | | |

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

A/ Procjena vrijednosti izvlaštenog dijela nekretnine

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

2.1. Makrolokacija

2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija

2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

4.2. Nekretnina

4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene

5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun

5.3. Vrijednost građevine na parceli

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Uređeno građevinsko zemljište (dvor)

Lokacija: HR - 32100 Vinkovci, A. Starčevića br. 42
kč.br. 1231/2 zkul. 1453 ko Vinkovci I

Naručitelj: BONUS d.o.o. u stečaju, 32100 Vinkovci, H. V. Hrvatinića 100A

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 10.9. 2019god.

Datum kakvoće: 10.9. 2018.god

Datum vrednovanja: 10.9. 2019god.

Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za potrebe prodaje stečajne mase, a sve prema usvojenoj/prihvaćenoj ponudi, a zahtjevu naručitelja temeljem poziva istoga, od 17/07/2019 broj 2019/24210.

Procjena tržišne vrijednosti se provodi na zemljištu kao uređeno građevinsko zemljište (povijesno postojanje građevina), a sve na promatranim česticama.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

Primjena propisa, literaturre i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa
(NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period
(NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o cijenama nekretnina, - eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e-izvadak Općinski Sud Vinkovci
Katastarska općina: Vinkovci I
Uložak broj: 1453
Čestica: 1 parcele 1231/2

Opis nekretnina: dvorište u ul. A Stačevića

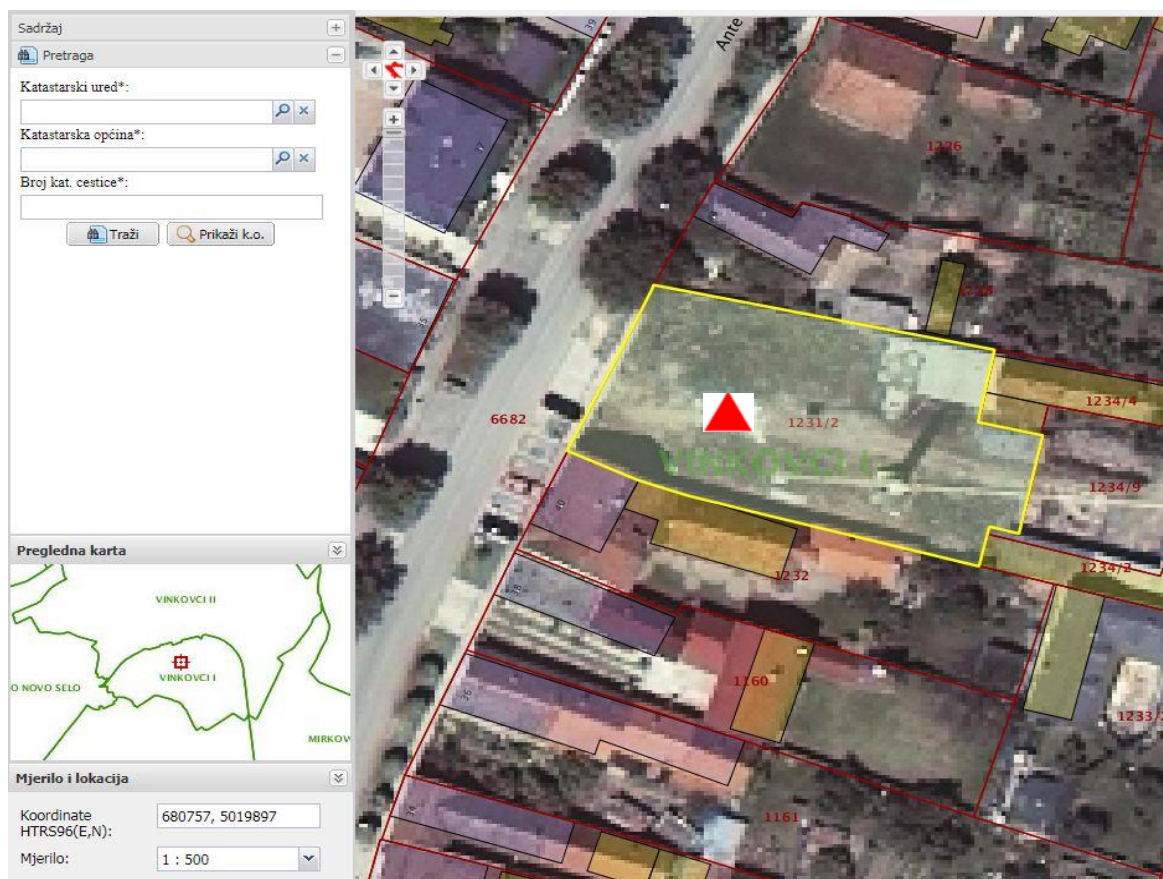
Površina (m2): m2 1.191 (MJEŠ/STAMB - "M1") 1.191 0 m2
Vlasnik: BONUS d.o.o. u stečaju, 32100 Vinkovci 1/1 dijela

Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

Legalnost: **** uređeno građevinsko zemljište

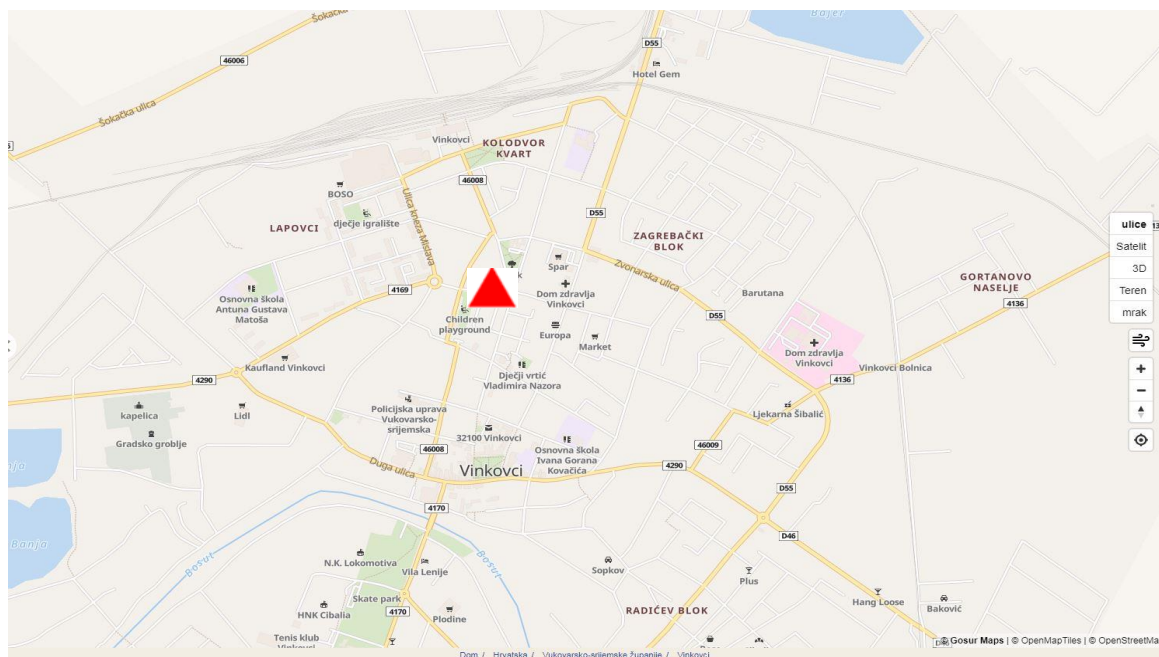
Napomena: ***parcele se protežu uz lokalnu prometnicu, nepravilnog oblika
***prema strukturi namjene površina, "MJEŠOVITA" M1

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Kretanje po uzlaznoj lijini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

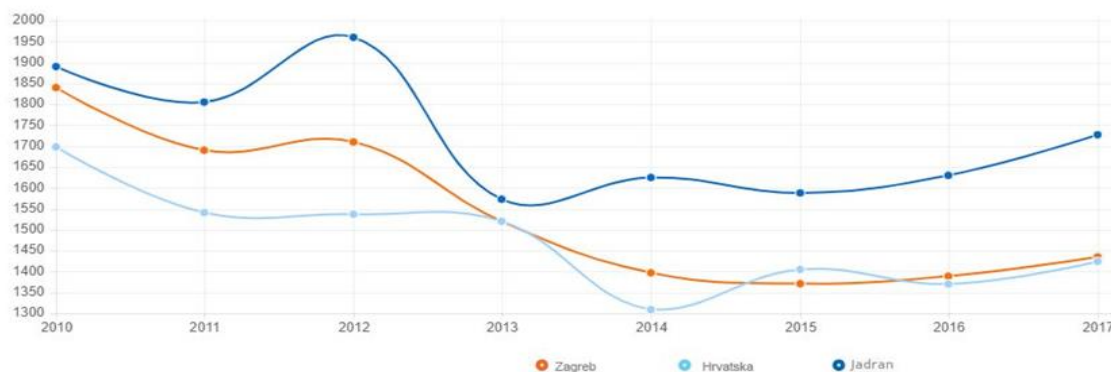
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

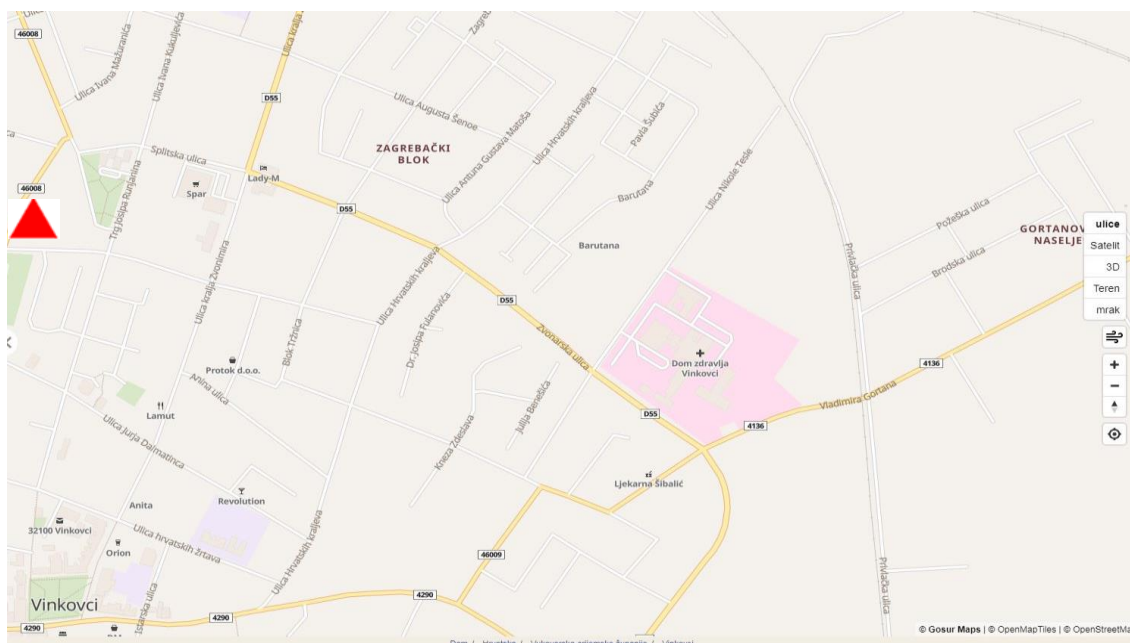
Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.

Prosječno postignute cijene

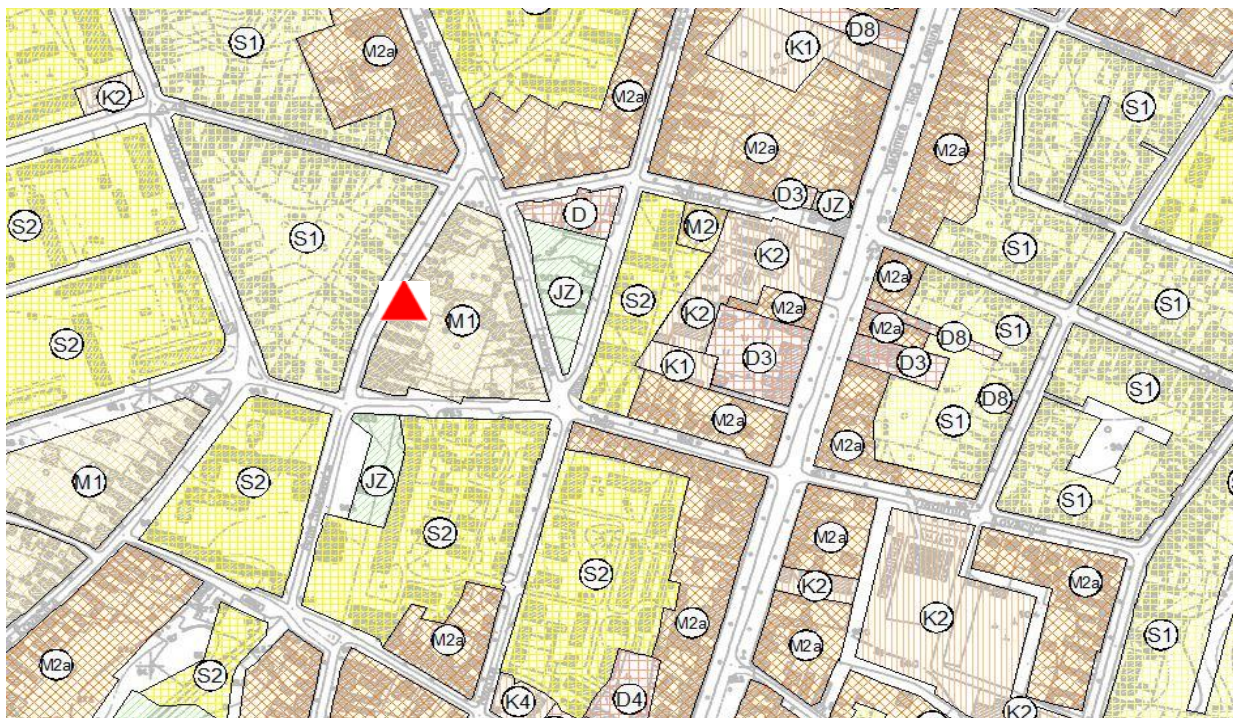
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



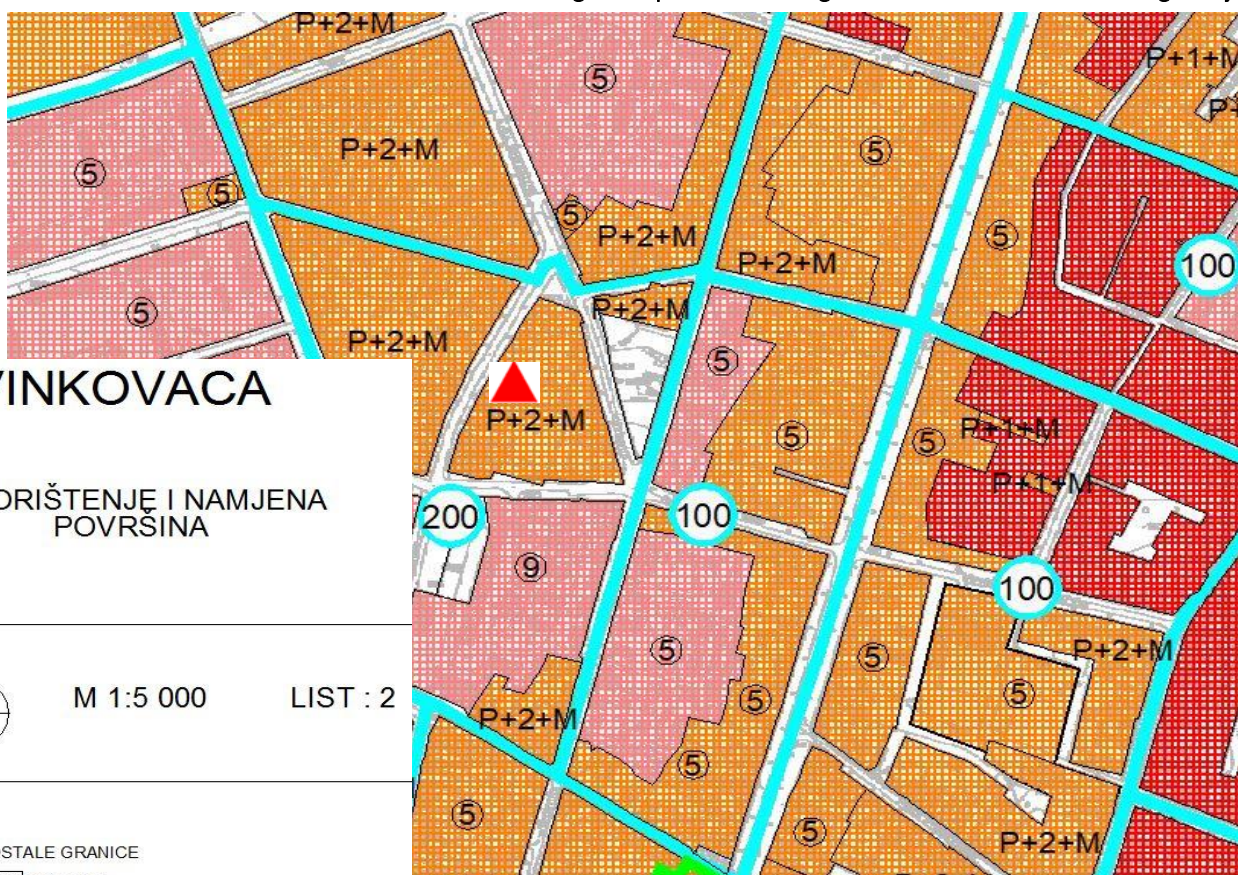
Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Uvidom u Lokacijsku dozvolu, i kartografski prikaz GUP Grada Vinkovaca ("Službeni glasnik" grada Vinkovaca broj 6/06 i 02/18) 1. Korištenje i namjena površina, predmetno zemljište na k.č.br.1589 k.o.Vinkovci, je unutar granica izgrađenog građevinskog područja i većom površinom je OZNAČENO žutom bojom slovom i brojem M1-PRETEŽITO STAMBENA namjena.

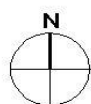


kartografski prikaz GUP-a grada Vinkovaca 4.3.2.Način gradnje



VINKOVACA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



M 1:5 000

LIST : 2

OSTALE GRANICE

OBUHVAAT GUP-A

STAMBENA NAMJENA

S1 OBITELJSKA

S2 VIŠESTAMBENA

MJEŠOVITA NAMJENA

M1 PRETEŽITO STAMBENA

M2 PRETEŽITO POSLOVNA

M2a PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA

Predmet procjene

Očevid na nekretnini obavio sam, bez prisustva prestavnika tvrtke

Temeljem pregleda i očevida pripremio sam, te u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zemljištu iz dostupne dokumentacije - javno dostupne dokumentacije .

Procjenjivana nekretnina - jest uređeno građevinsko zemljište - nepravilna oblika, uređena parcela u smislu prostornog plana, kao i provedbe prostornog plana i korištenje mjere moguće izgradnje.

Parcela ima privremeni pristup sa lokalne prometnice.

Parcela se nalazi u zoni dozvoljene izgradnje u izgrađenom dijelu naselja.

Prostornim planom je dozvoljena gradnja - individualni stambenih zgrada, te gospodarskih zgrada, uz uvjet da parcela ima minimalnu razinu komunalne opremljenosti.

Parcela nema prinosa - dvor, održavana.

Parcela se za potrebe - izgradnje M1 - namjene se promatra kao jedna cjelina - po predhodnom učinku, nepravilna oblika, neuređena prema prostornom planu, sa mogućnosti priključenja na komunalnu infrastrukturu.

Traženo vještačenje će se provesti uz primjenu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN:78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN: 105/15) koji propisuju način procjene naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Neizgrađeno građevinsko zemljište

Čestica se nalazi na centralnom/sjevernom dijelu grada/katastarske općine.

Čestica je nepravilnog oblika, te se provodi procjena na potpuno prodaju/izvlaštenje obzirom da je vlasnik u mogućnosti koristiti nekretninu.

Zemljište koje se nalazi na k.č.br.nove oznake 1231/2 ko VK I, površine 1.191m² k.o.Vinkovci, sukladno upisu u zemljišne knjige i katastar kao građevinsko zemljište.

Prostorni planovi:

Sukladno uvidu u UPU i GUP Grada Vinkovci ,utvrđuje se da je predmetna oznake k.č.br.1231/2 ko VK I, UNUTAR granica građevinskog izgrađenog područja Grada Vinkovci.

Temeljem navedenog dio predmetnog zemljišta ima status ZEMLJIŠTA UNUTAR GRANICA IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA VINKOVCI.

Obrada se izvodi sa predmetnom česticom koja prema povijesnom nalazu bilo građevina ili koje su ne/legalno ukolnjene. Izgrađeno građevinsko zemljište oznake M1(P+2 +M).

Prema prilogima razvidno je:

a/ prikaz parcele u vrijeme prvobitna prikaza, važećeg prostornog plana

b/ prikaz parcele u vrijeme IZMJENA I DOPUNA, važećeg prostornog plana

Prometna povezanost parcele, sa lokalnim cestama i putevima

| POPIS PARCELA | | | M1 | | 3,5967 | namjena |
|---------------|---------------|--------|-------|-------|--------|---------------|
| k.o. | zk.ul. | kč.br. | m2 | m2 | | |
| Vinkovci I | 1453 | 1231/2 | 1.191 | 0 | | građ. parcela |
| | građevina | | 0 | 0 | | |
| | | | 1.191 | 0 | | |
| | JZ - zelenilo | | 0 | 0 | | |
| | UKUPNO : | | | 1.191 | | |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

| ETAŽA | | | | Korisna površina (KP) - (m ²) | Namjena "M1" - (m ²) | Namjena "M2" - (m ²) |
|----------------------------------|-----------------------|----|--------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| GZ (oznake M1) | k _B = 1,00 | h= | 1,00 m | 1.191 | 1.191 | 0 |
| | | | | | | 0 |
| Ostali dio (GZ - I; S1; M1; M2.) | k _B = 0 | | | 0 | 1.191 | 0 |
| SVEUKUPNO: | | | | 1.191 | 1.191 | 0 |

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Općenito

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, građevinske namjene u zoni dozvoljene gradnje. Oblika nepravilna - izlomljenih granica, prema prostornom planu atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

Na parceli su povijesno postoje/postojale građevine - djelomično porušene.

U naravi parcele se proteže uz lokalnu - gradsku prometnicu, neuređena, nepravilnog oblika.

Prometnice L - kategorije, po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća, u koridoru 6 - 12m..

Izvidom na terenu ustanovljeno je da parcele/a nema ograničenja, nepravilan oblik, nije dostupna infrastrukturne sadržaje za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na prometnicu, te privremeni priključak bez signalizacije najednu lokanu prometnicu.

Priključci

Parcele posjeduju potrebitu infrastrukturu - priključke.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Lokacija nema posebni naznaka - uređenja okoliša. Zapuštena lokacija - upis u zemljišne knjige odgovara kulturi - u naravi.

Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

Kategorija zemljišta

I - KAT Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

II - KAT Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

III - KAT Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

IV - KAT Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

1. kategorija

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

Ovdje razlikujemo termine poput godišnjeg bruto prihoda i godišnjeg neto ili čistog prihoda.

Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine, odnosno prihodi vezani uz funkcioniranje nekretnine i stvaranje prihoda na toj nekretnini, daju godišnji bruto prihod. Kada se od te sume odbije dio za troškove gospodarenja kao što su tekuće održavanje i popravci, upravljanje nekretninom te rizik od izostanka najamnine, dobije se preostali dio koji nazivamo godišnjim neto prihodom.

Taj se dio uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, čime se dobije iznos prihoda.

Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz tog poslovanja.

Za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci.

Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.

Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo: mali rizik-niska kamata, te veliki rizik - visoka kamata.

B1/ NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

Slijedom gore navedenog i s obzirom da postoji uređena baza podataka Ministarstva graditeljstva o provedenim kupoprodajnim transakcijama - vrijednostima nekretnina UPOTRIJEBITI ĆE SE PROVEDENI KUPOPRODAJNI PODATCI IZ BAZE MINISTARSTVA (aplikacija e-nekretnine.mgipu.hr) i IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA-KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA ,ID Izvatka 14743 ,izdano 21.03.2019 godine od strane RH,Vukovarsko0-srijemska županija -Grad Vinkovci, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom-Odsjek za imovinske poslove ,Klasa:940-01/19-01/33,Urbroj:2188/01-05-01-19-2.

Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještene su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.

Dana: 28.07.2007, ishodena je lokacijska dozvola, nekretnina je imala isto uporabno svojstvo koje je imala i prije promjene na sukladno PPU i GUP Grada Vinkovci, ali je ista ishodena u sklopu tri parcele, te djelomično kvalitativno obrađena.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina-KATEGORIJE ZEMLJIŠTA Čl.10

1.Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2.Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koji su doneseni svi propisani prostorni planovi ,ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

3.Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi .

4.Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

5.2. POREDBENA METODA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - M1 - NAMJENE

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obće katastarske općine. te odabrano za sveukupnu analizu

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | Vrsta nekretnine | Zemljište (m ²) |
|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| 10.9.2019 | VINK/STA - 10 | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 1.191 |
| UKUPNO: | | | 1.191 |

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE

| R.br. | Lokacija | ID ZKC | Datum kupoprodaje | Zemljišta u prometu (m ²) | Kupoprodajna cijena (Kn) | Kupoprodajna JC (Kn/m ²) |
|-------|------------|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1 | VK/ST 9 | 5776/166 | 05.09.16. | 458 | 186.856,00 kn | 407,98 |
| 2 | VK/ST 10 | 1466/2 | 31.05.17. | 387 | 178.017,00 kn | 459,99 |
| 3 | VK/M2 - 4 | 1840/4 | 06.10.17. | 165,33 | 64.429,10 kn | 389,70 |
| 4 | VK/ST - 10 | 523/56 | 20.11.17. | 404 | 106.999,40 kn | 264,85 |
| 5 | VK/M2 - 4 | 2880/2 | 04.04.17. | 182 | 36.099,70 kn | 198,35 |
| 6 | VK/M2 - 4 | 1812 | 17.06.15. | 2589 | 2.041.167,60 kn | 788,40 |

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

POREDBENE NEKRETNINE

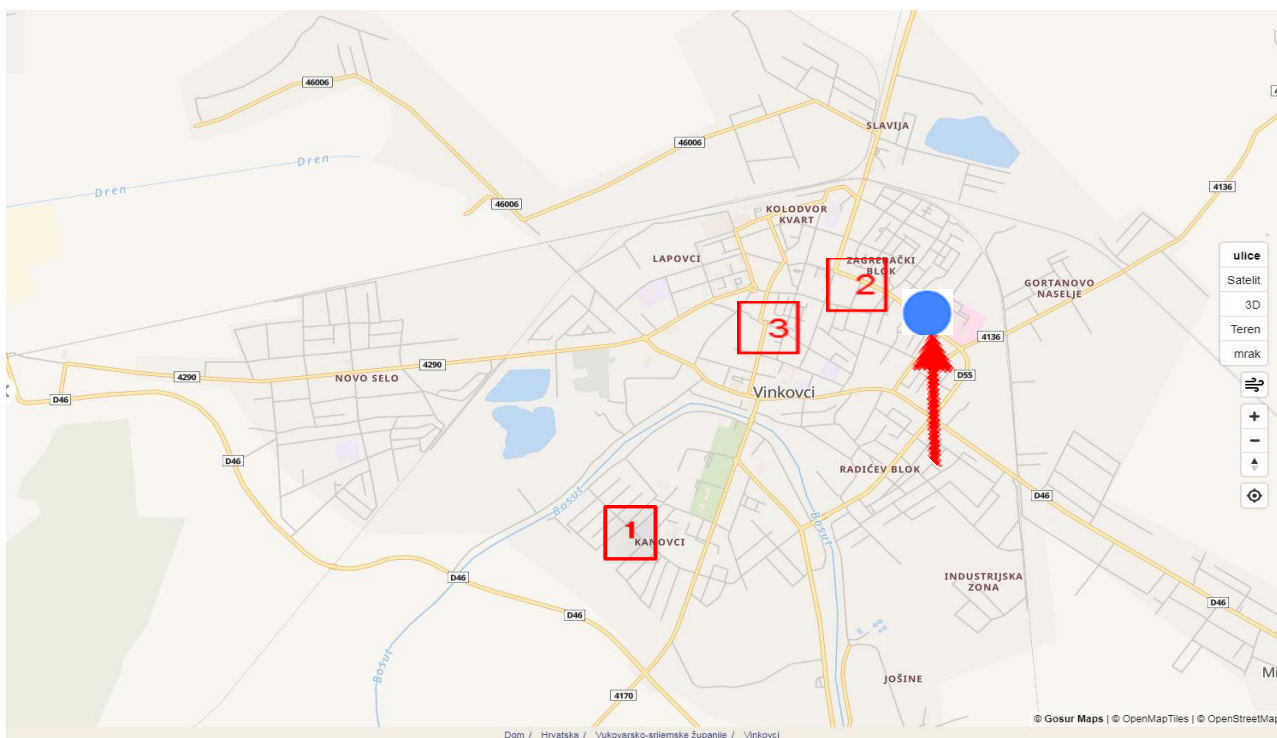
- 4 poredbena nekretnina niska cijena
- 5 poredbena nekretnina niska cijena
- 6 poredbena nekretnina visoka cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo provenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

| R.br. | Lokacija | ID ZKC | Br.kčbr. ko Vinkovci I | Datum kupoprodaje | Zemljišta u prometu | Kupoprodajna cijena (Kn) | Kupoprodajna JC (Kn/m ²) |
|-------|-----------|--------|------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1 | VK/ST 9 | - | 5776/166 | 5.9.2016 | 458 | 186.856,00 kn | 407,98 |
| 2 | VK/ST 10 | - | 1466/2 | 31.5.2017 | 387 | 178.017,00 kn | 459,99 |
| 3 | VK/M2 - 4 | - | 1840/4 | 6.10.2017 | 165,33 | 64.429,10 kn | 389,70 |

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
- zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
- različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)

Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

| | | | | | | |
|---|-----------------|-------|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nekretnina | Procjenjivana | | | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
| Grad/naselje | VINKOVCI | | | VINKOVCI | VINKOVCI | VINKOVCI |
| Lokacija | A Stačevića | | | VK/ST 9 | VK/ST 10 | VK/M2 - 4 |
| Nekretnina | građ. Zemljište | | | građ. zemljište | građ. zemljište | građ. zemljište |
| Izvor podataka | nalog | | | izvor PU | izvor PU | izvor PU |
| Vrsta podatka | - | | | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Datum transakcije | 3Q2019 | | | 3Q2016 | 4Q2017 | 4Q2017 |
| Površina (m2) (GZ) | 1.191 | 1.191 | 0 | 458 | 387 | 165 |
| Površina (m2) (NKP) | - | | | 0 | 0 | 0 |
| Cijena (€) | - | | | 25.217 | 24.024 | 8.695 |
| Cijena po m2 | - | | | 55,06 | 62,08 | 52,59 |
| međuvremensko - privremeno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe | | | | | | |
| Protok vremena | 3Q2019 | | | 3Q2016 | 4Q2017 | 4Q2017 |
| HNB hedonistički index | 100,59 | | | 100,20 | 102,26 | 102,26 |
| Vremensko usklađenje | - | | | 0,4% | -1,6% | -1,6% |
| Korigirana vrijednost po/m2 | - | | | 55,28 | 61,09 | 51,75 |

POVOLJNOSTI KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA (Kp) - 1

| OPIS | CJENOVNI BLOK - Lokacija | | | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | koeficijenti povoljnosti - K _p | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------------|------------|------|-----------|------|-----------|------|------------|------|
| ZEMLJIŠTE | veličina (-0,2-0,2) | srednja | 1,00 | mala | 0,80 | mala | 0,80 | slična | 0,80 |
| | oblik (-0,2-0,2) | pravilan | 1,00 | pravilan | 1,00 | pravilan | 1,00 | nepravilan | 1,00 |
| | pristup (-0,1-0,1) | uređen | 1,00 | uređen | 1,00 | uređen | 1,00 | uređen | 1,00 |
| | mikrolokacija(-0,2-0,2) | u naselju | 1,00 | u naselju | 1,00 | u naselju | 1,00 | u naselju | 1,00 |
| | Konfig. terena (-0,2-0,2) | ravan | 1,00 | ravan | 1,00 | ravan | 1,00 | ravan | 1,00 |
| | Komunalna infra. (-0,2-0,2) | nedostupna | 1,00 | dostaupna | 1,00 | dostupna | 1,00 | dostupna | 1,00 |
| | orijentacija (-0,1-0,1) | S-J | 1,00 | I-Z | 1,00 | I-Z | 1,00 | I-Z | 1,00 |
| | zagađenje(-0,15 -0,0) | umjerena | 1,00 | nema | 1,00 | umjerena | 1,00 | nema | 1,00 |
| | buka (-0,15 -0,0) | umjerena | 1,00 | umjerena | 1,00 | umjerena | 1,00 | umjerena | 1,00 |

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

| | | | | |
|--------------------------|------|------|------|------|
| Kp | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| Koef. korekcije (po kis) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1

| OPIS | CJENOVNI BLOK - Lokacija | | | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | koeficijenti povoljnosti - K _p | | | | | | | |

| KATEGORIJA | 100% | 1. | 100% | 1. | 100% | 1. | 100% | 1. |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| prilog 4. Pravilnika(NN105/15) | prilagodba | 1,00 | 1,00 | 55,28 | 1,00 | 61,09 | 1,00 | 51,75 |
| MJERA KORIŠTENJA | M | 1,5 | | 2,0 | | 2,0 | | 2,5 |
| prilog 11. Pravilnika(NN105/15) | KP (k - S) | 1,23 | 0,85 | 1,45 | 0,85 | 1,45 | 0,75 | 1,65 |
| | (k - O) K/PNn | | 0,75 | | 0,75 | | 0,60 | |
| | prilagodba | €/m ² | | 41,46 | | 52,08 | | 38,77 |
| ZONA | | 1,00 | ista | 1,00 | ista | 1,00 | ista | 1,00 |
| | prilagodba | | 1,00 | 41,46 | 1,00 | 52,08 | 1,00 | 38,77 |
| LOKACIJA | | 1,00 | slična | 1,00 | slična | 1,00 | slična | 1,00 |
| | prilagodba | | 1,00 | 41,46 | 1,00 | 52,08 | 1,00 | 38,77 |
| PRILAGODBA - I | €/m ² | | 41,46 | | 52,08 | | 38,77 | |

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

PODATCI

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|----------------------------------|---------|--|--------------------------------|-------------|--------------------|
| R.br. | Cjenovni blok | Međuvremenski izjednačena cijena | Kp x Fk | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena | Odstupanje od prosjeka | | Kvadrat odstupanja |
| | VINK/STA - 10 | €/m ² | | €/m ² | (%) | (apsolutno) | (apsolutno) |
| 1 | VK/ST 9 | 41,46 | 1,00 | 41,46 | 6% | 2,64 | 6,99 |
| 2 | VK/ST 10 | 52,08 | 1,00 | 52,08 | -18% | -7,98 | 63,63 |
| 3 | VK/M2 - 4 | 38,77 | 1,00 | 38,77 | 12% | 5,33 | 28,44 |
| | | | | | | | |
| POREDBENE NEKRETNINE | | | | | PROCJENJIVANA NEKRETNINA | | |
| Prosjek €/m ² | | Odstupanje | | Kp x Fk | Vrijednost €/m ² | | |
| | | €/m ² | % | | | | |
| 44,10 | | 5,75 | 13% | 1,00 | 44,10 | | |

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjivanja koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova (infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjivanja (vrijednost okrnjenosti). Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

Nema upisanih tereta.

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8) | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Opis | Procjenjivana nekretnina | Veličina u prometu | | KONTROLA |
| Lokacija | A Stačevića | 1.191 (m2) | | 1.191 0 (m2) |
| koeficijenti povoljnosti - K _p | | | | |
| Privremeno izjednačenje | €/m² | 44,10 | | |
| UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA | | | prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15) | |
| Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2) | koeficijent utjecaja | VELIČINA (m2) | | vrijednost okrnjenosti |
| | nema utjecaj | 0,00 | | 0,00 |
| Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3) | koeficijent utjecaja | VELIČINA (m2) | | vrijednost okrnjenosti |
| | nema utjecaj | 0,00 | | 0,00 |
| IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI | | | | |
| Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja | | UKUPNA VRIJEDNOST | | €/m² 0,00 |
| PRIVREMENA VRIJEDNOST | | 1.191 | m² | 44,10 52.527,07 |
| Konačno izjednačena cijena | | NAMJENA "M1" | | €/m² 44,10 |
| ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "M1" | | 1.191 | × | 44,10 52.527,07 € |
| UKUPNO ZEMLJIŠTE | | 1.191 | | 44,10 52.527,07 € |

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, dopuštena uporaba podataka institucija kao što su DZS.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - NAMJENE - M1:

| | | | |
|--------------------------|----|---|-------------|
| ZEMLJIŠTE (NAMJENA "M1") | m2 | 0 | 52.527,07 € |
|--------------------------|----|---|-------------|

kontrola

ili po jedinici mjere €/m2 odnosno kn/m2

Pz = 1.191 m2

TVz / Pz = 44,10 €/m2

326,81 kn/m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa razvijanjem dodatnih - sadržaja.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu -

utrživu u određenom vremenu.

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Uređeno građevinsko zemljište (dvor)
na adresi: HR - 32100 Vinkovci, A. Starčevića br. 42
naručitelja: BONUS d.o.o. u stečaju, 32100 Vinkovci, H. V. Hrvatinića
OIB: 41395224452

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena metoda)

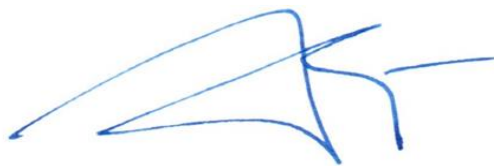
| | | |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| 52.527,07 € | ili | 389.200,00 kn |
| Na dan, 29. rujan 2019. | prema tečaju NBH | 1 € = 7,41 kn |
| zk.ul. 1231/2 ko Vinkovci I | ili | |
| 52.527,07 € | | 389.200,00 kn |

ili po jedinici mjere **€/m²** odnosno **kn/m²**

| | |
|------------|--------------------------|
| Pz = | 1.191 m ² |
| TVz / Pz = | 44,10 €/m ² |
| | 326,81 kn/m ² |

Osijek, 29. rujan 2019. godine

ELABORAT IZRADIO



ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata.

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE



PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 10.07.2019. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 1453

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4129/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1231/2 | DVORIŠTE U UL. A. STARČEVIĆA | | | 1191 | |
| | | UKUPNO: | | | 1191 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, VINKOVCI, H. V. HRVATINIĆA 100/A | |
| 1.2 | Zaprimljeno 27.05.2019. g. pod brojem Z-4129/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 13 ST-1723/16-38 22.05.2019, zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka na nekretnine upisane u A. | St-1723/16-38 na 1 (1.1) |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|--------------|
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 21.10.2010. broj Z-5595/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 12. listopada 2010. g. broj: OV-13820/10. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 6.992.343,83 KN (šestmilijunadevstodevedesetdvijetisučetristočetdesettrikuncosamdesesttrilipe) za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED, VUKOVAR | 6.992.343,83 KN | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12 Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr.-2277/12. od 30. studenog 2012. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na nekretnine upisane u A i to na kč.br. 1231/2 za iznos od 16.963.587,01 kuna, te z.z. kamata na iznos glavnog duga od 13.894.565,43 kn. koje teku od 04. kolovoza 2012. do isplate, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 postotnih poena, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 82.788,00 kn za korist: | | OVR.-2277/12 |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1453

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|---------|------------|
| | REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR | | |
| 4.2 | Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12 | | |
| | Zabilježuje se ovršnost tražbine prema trećoj osobi koja nekretninu stekne kasnije. | | |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017 | 0,00 KN | Ovr-171/17 |
| | UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU, STALNA SLUŽBA U VINKOVcima BROJ OVR.-171/17 09.01.2017, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I na listu 1-2 ovršnog rješenja Ovr.-171/17 od 09.01.2017. koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige i to na kč. br. 1231/2 za korist: | | |
| | REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA, OIB: 52634238587 | | |
| 5.2 | Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017 | | na 5.1 |
| | ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 10.07.2019. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

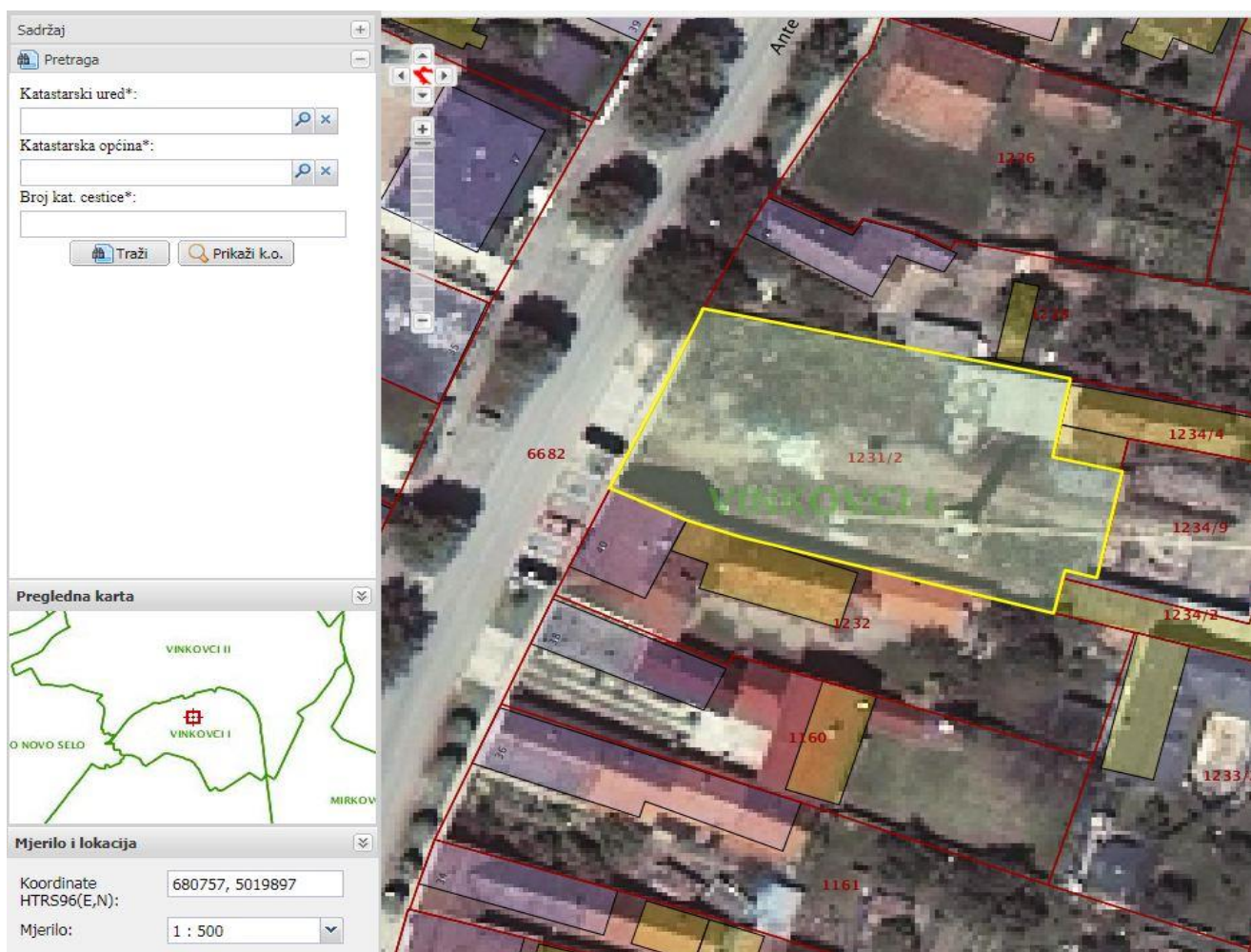
Katastarska općina: VINKOVCI I (Mbr. 332364)
Posjedovni list: 4262

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|--|-------------|
| 1/1 | BONUS D.O.O.ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU VINKOVCI, HRVOJA VUKČIĆ-HRVATINIĆA 100/A, VINKOVCI (VLASNIK) | 41395224452 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1231/2 | A.STARČEVIĆA | 1191 | 6 | | |
| | | | DVORIŠTE | 1191 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1191 | | | |

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





REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VUKOVARSKO-SRIJEMSKOJ ŽUPANIJ
Ispostava u Vinkovcima
Pododsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo
i imovinsko-pravne poslove
KLASA: UP/I-350-05/07-01/59
URBROJ: 2196-03/I-03-07-19
Vinkovci, 02. svibnja 2007. godine

OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRAVOMOĆNO

dana 28. 05. 2007.

Vinkovci, 02. 05. 2007.



Ured državne uprave u Vukovarsko-srijemskoj županiji - Ispostava u Vinkovcima Pododsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove temeljem članka 35. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) rješavajući po zahtjevu "BONUS" d.o.o. Vinkovci, H.V. Hrvatinića BB, zastupanog po punomoćeniku Antunu Ivanšiću, direktoru "IVANŠIĆ - PROJEKT" d.o.o. Gradište, radi izdavanja lokacijske dozvole, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

za zahvat u prostoru koji se sastoji od : izgradnje višestambeno – poslovne građevine etažnosti Po+P+2 + Pk sa devetnaest stanova (od kojih su dva prilagođena za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti) i poslovnim prostorom – uredski prostor, te plinski priključak, MRP i plinska instalacija predmetne građevine i izgradnja parkirališta, na k.č. br. 1231/1 i 1231/2 i 1234/9 k.o. Vinkovci, sve prema idejnom arhitektonskom rješenju izrađenom u "IVANŠIĆ - PROJEKT" d.o.o. Gradište, broj: T.D. 05-560-16 od siječnja 2007. godine i idejnom strojarском rješenju izrađenom u "katuni" d.o.o. Vinkovci, broj: T.D.16/07 od siječnja 2007. godine, koja čine sastavni dio ove lokacijske dozvole, kojom se određuje:

1. 1. Oblik i veličina građevne čestice :

Građevnu česticu formirati od k.č. br. 1231/1, 1231/2 i 1234/9 k.o. Vinkovci, u obliku i veličini prema prijedlogu formiranja građevne čestice prikazanom na situaciji u mjerilu 1:1000, ucrtaoj na podlozi koju čini kopija katastarskog plana od 18. siječnja 2007. godine, izdana od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar Ispostava Vinkovci, KLASA:935-06/07-01/137, URBROJ:541-22-3-02/8-07-2, koja je sastavni dio ove lokacijske dozvole i nosi broj iste.

2. Smještaj građevine na građevnoj čestici je prikazan na situaciji u mjerilu 1:1000 i u mjerilu 1:500 koje čine sastavni dio ove lokacijske dozvole i označene su brojem iste.

- način izgradnje građevine: samostojeća građevina, što je u skladu s čl. 103. odredbi za provođenje Generalnog urbanističkog plana grada Vinkovaca ("Službeni glasnik" Grada Vinkovaca, broj:6/06) prema kojemu se višestambene građevine mogu graditi kao samostojeće, dvojne i skupne.

Građevinski pravac:

- sjeverozapadno pročelje građevine paralelno je udaljeno 3,0 m od regulacijske linije

Udaljenost od međa:

- sjeveroistočno pročelje građevine paralelno je udaljeno 3,0 m od sjeveroistočne međe, odnosno od granice sa susjednom k.č. br. 1228 k.o. Vinkovci
 - ugao što ga čine sjeverozapadno i jugozapadno pročelje građevine udaljen je 5,3 m od jugozapadne međe, odnosno od granice sa susjednom k.č. br. 1232 k.o. Vinkovci,
- što je u skladu s čl. 4. toč. 12. odredbi za provođenje Generalnog urbanističkog plana grada Vinkovaca ("Službeni glasnik" Grada Vinkovaca, broj:6/06)

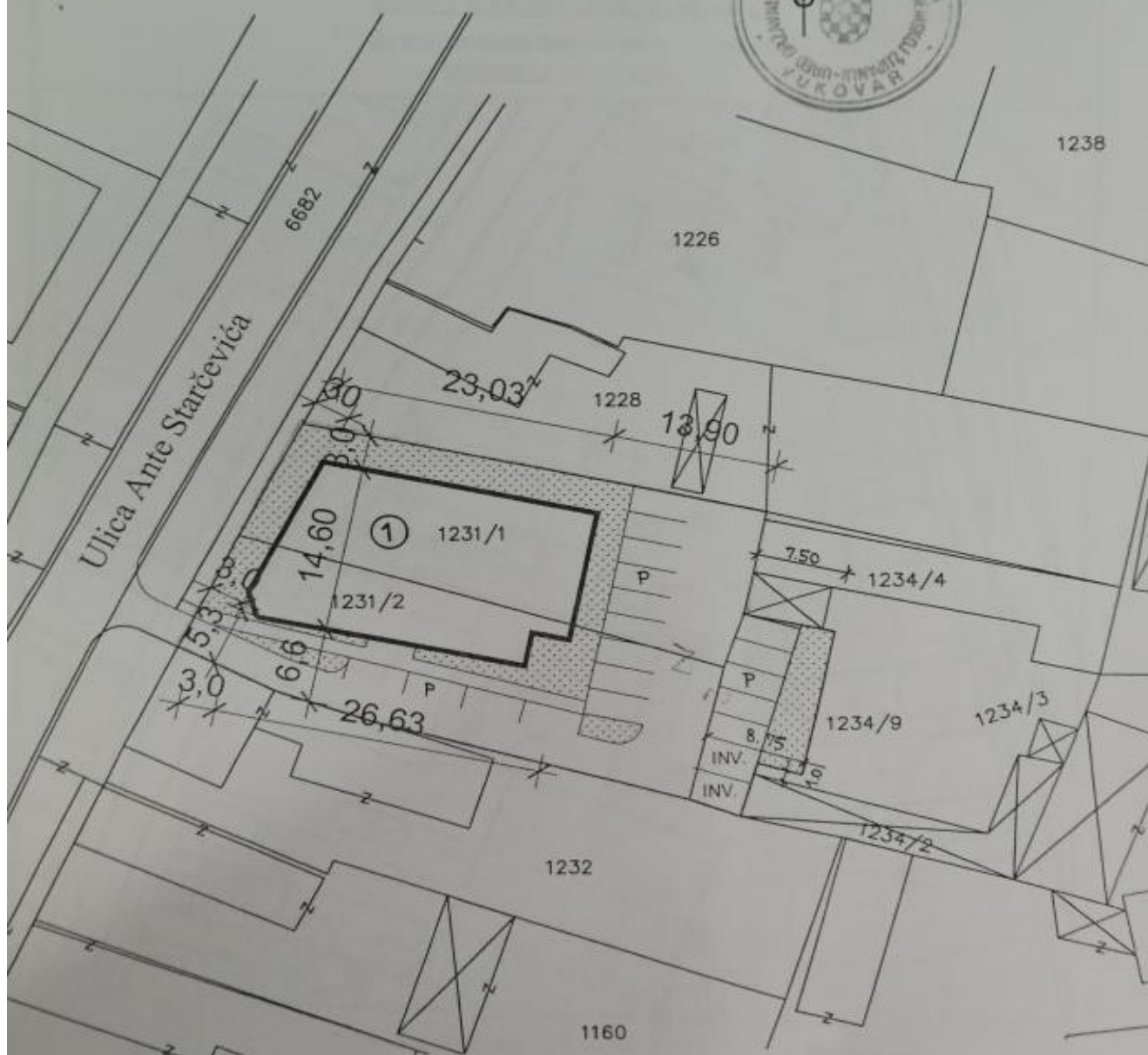
3. Namjena građevine:

- višestambeno – poslovna građevina

P.O. PREDSTOJNICE UREDA:
VODITELJ PODODSJEKA:
Nada Nekić, dipl. iur.

SITUACIJA

M 1:500



1 / POVRŠINA NAMJENJENA IZGRADNJI VIŠESTAMBENO-POSLOVNE
GRAĐEVINE, Po+P+2+Pk

P - PARKIRALIŠNI PROSTOR

→ PRISTUP NA GRAĐEVINSKU PARCELU

— PRIJEDLOG FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE SPAJANJEM
K.Č 1231/1 I 1231/2 TE DIJELA K.Č 1234/9

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 s danom **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otprevka
Anđa Gotal