FULGOR

d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenja u graditeljstvu, Županja, Matije Gupca 34,
MBS:01708635, OIB:84803553202, tel.: 032/830-616, fax.:032/830-618,
gsm:098/827-684, e-mail:fulgor@vu.t-com.hr



procjembeni elaborat

o tržišnoj vrijednosti nekretnine br.:P_34_19,

NEKRETNINA:	POSLOVNA ZGRADA (P+1+Pk) -upravna zgrada i skladište, SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM,
LOKACIJA:	VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A;
K. Č. BROJ:	5622/3;;
Z. K. UL. BROJ:	7350;
KATAST. OPĆINA:	VINKOVCI;
NARUČITELJ:	BONUS d.o.o. U stečaju, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci
SVRHA PROCJENE:	PRODAJA STEČAJNE MASE,
PROCJENITELJ:	STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA, IVO ĆAĆIĆ, ING.GRAĐ. imenovanje:Županijski sud u Vukovaru, Broj:4-Su-461/15-7, 23. rujna 2015. god.

DIREKTOR:
Ivo Ćaćić, ing. građ.

PROSJEČNA VRIJEDNOST:	građevinsko zemljište:	10,06	€/m2
	poslovna zgrada:	438,88	€/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE NA DAN		26-stu-2019.	GOD.
JE:		792.202,22	€
ILI:		5.889.000,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB	1 €=	7,433708	HRK

SADRŽAJ: str. 1.

Sadržaj,	str. 1.
1. Preslika imenovanja stalnog sudskog za procjenu nekretnina i ovlaštenja,	str. 2.
	str. 3
	str. 4.
2. Popis primjenjenih propisa, korištene stručne i znanstvene literature ,	str. 5.
3. Zadatak i svrha procjene, snimka geoportala, geografska karta, površine, opis,	str. 6.
	str. 7.
	str. 8.
	str. 9.
4. Rezultati očevida sa priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine,	str. 11.
obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,	str. 12.
	str. 13.
	str. 14.
	str. 15.
	str. 16.
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja	
utječu na vrijednost,	str. 17.
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,	str. 18.
	str. 19.
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,	str. 20.
8. Obrazloženje za odabir metode,	str. 21.
9. Procjena vrijednosti nekretnine,	str. 22.
10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,	str. 23.
	str. 24.
	str. 25.
	str. 26.
	str. 27.
11. Zaključak,	str. 28.
12. Prilozi: 1. Preslika izvadka iz zemljišne knjige,	str. 29.
1. Preslika izvadka iz zemljišne knjige,	str. 30.
2. Preslika snimke geoportala	str. 31.
4. Preslika Građevinskih dozvola	str. 32.
	str. 33.
	str. 34.
	str. 35.
6. Situacija,tloris prizemlja,tloris kata,tloris potkrovlja i presjeci	str. 36.
	str. 37.
	str. 38.
	str. 39.
	str. 40.
	str. 41.
	str. 42.
	str. 43.

02.10.2019.

Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-358/2019 -3
Datum: 25. rujna 2019.

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva Ive Ćaćića iz Županje za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 5. i 12. a vezano za članak 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine", broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina ing. građ. Ivo Ćaćić iz Županje, Mladena Ćatića 24, OIB:80330311391, rođen 01. svibnja 1962., do isteka imenovanja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu po rješenju 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016., odnosno do 04. studenog 2020.

Obrazloženje

Ing. građevine Ivo Ćaćić iz Županje obratio se dana 04. rujna 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Naime, stalni sudski vještak je zatražio 28. kolovoza 2015. proširenje područja vještačenja, nakon što je zahtjev prihvaćen imenovan je vještakom za procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda 4-Su-461/12 od 23. rujna 2015. na vrijeme od četiri godine. Navedeno imenovanje je isteklo, a vještak je zahtjev podnio nakon krajnjeg roka određenog člankom 12. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te se ovo imenovanje provodi temeljem članka 5. vezano za članak 12.a Pravilnika.

Budući da je je člankom 12.b stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima je određeno da proširenje područja vještačenja ima učinak do isteka vremena na koje je stalni sudski vještak imenovan odnosno vremena na koje je pravnoj osobi, zavodu, ustanovi ili državnom tijelu dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja, vještak se imenuje na vrijeme do isteka rješenja 4-Su-428/16 od 04. studenog 2016.

Uz zahtjev dostavlja dokaz da ispunjava iz članka 12.b stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

REPUBLIKA HRVATSKA – VUKOVAR – URED PREDSJEDNIKA SUDA – ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU

32000 Vukovar, Županijska 33 | 032 45 25 14 | http://www.zupsudvu.hr
P.P. 86 | 032 45 25 13 | nikola.besenski@zsvu.pravosudje.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
030075562

OIB:
84803553202

TVRTKA/NAZIV:
1 FULGOR d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, promet, usluge i vještačenje u graditeljstvu

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:
1 FULGOR d.o.o.

SJEDIŠTE:
2 Županja, Matije Gupca 34

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:
1 70 - Poslovanje nekretninama
1 * - Gradnja, projektiranje i nadzor
1 * - Kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova
1 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - Mjerničko geodetske usluge
1 * - Usluge vještačenja u oblasti arhitekture, graditeljstva, projektiranja i nadzora
1 * - Izvođenje investicijskih radova
2 * - Izdavanje knjiga, periodičnih publikacija i ostale izdavačke djelatnosti
2 * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
2 * - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
2 * - Fotografske djelatnosti
2 * - Prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača

ČLANOVI/OSNIVAČI:

1 Ivo Ćaćić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Ćatića 12
1 - jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE/LIKVIDATORI:

1 Ivo Ćaćić, OIB: 80330311391
Županja, Mladena Ćatića 12
1 - direktor
1 - samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:
2 20.000,00 kuna

30 -07- 2010

Republika Hrvatska 16 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Pravni oblik:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, od 10.ožujka 2003.godine.
2 Izjavom o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o., od 05.07.2010. godine vrši se promjena članka 2., vezano za promjenu poslovne adrese društva, promjena članka 6. vezano uz povećanje temeljnog kapitala društva i Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću FULGOR d.o.o. Županja od 05.07.2010. godine (pročišćeni tekst).

Promjene temeljnog kapitala:
2 Temeljni kapital društva povećava se sa iznosa od 18.000,00 kuna za iznos od 2.000,00 kuna, na iznos od 20.000,00 kuna uplatom u novcu.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-03/291-2	12.03.2003	Trgovački sud u Osijeku
0002	Tt-10/1127-2	12.07.2010	Trgovački sud u Osijeku

U Osijeku, 30. srpnja 2010. Ovlaštena osoba:

OVAJ IZVADAK VJERAN JE IZVORNIKU
BROJ UPISNIKA POD KOJIM JE IZVADAK
IZDAN R3- 3615/10 -2
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Osijek, 30 -07- 2010
UPRAVA SUDSKOG REGISTRA

Elaborat je izrađen u skladu sa važećom pozitivnim zakonskom regulativom koja regulira područje utvrđenja vrijednosti nekretina tj. izračuna iste:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17,114/18,39/19),
- Zakon gradnji (NN br. 153/13, 20/17,39/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13),
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) - u daljnjem tekstu Zakon,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN br. 59/10),
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12),
Bilten, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Instituta građevinarstva Hrvatske,
Pokazatelji troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata,
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10,14/11, 55/12),
Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17)
HRN EN ISO 9836:2017 za izračun površina i obujma zgrada,
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN br. 48/14., 150/14., 133/15., 22/16., 49/16., 87/16., 17/17.),
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/2015, 122/2015),
Indeks cijena stambenih nekretnina - ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
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)
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),
Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko-srijemske županije (http://www.zpuvsz.hr)
Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području Vukovarsko-srijemske županije (http://www.vusz.hr),
Prostorni plan uređenja Grada Vinkovci (Službeni glasnik Grada Vinkovaca, broj 7/04), i Izmjene i dopune Grad Vinkovci(Službeni glasnik Grada Vinkovaca, broj 5/16, 9/17).

Korištena je sljedeća stručna i znanstvena literatura:
Mr.sc.oec. Uhlir Ž., dipl.ing.građ. i Majčica B., mag. zemljišnog menadžmenta, 2016. godina, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, r.b. izdanja:000943213, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, Berislavićeva 1, www.dgiz.hr, Zagreb, str. 83-147,

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda in situ, njegovog snimanja i mjerenja, dan je vještački nalaz i mišljenje.

Z.K. IZVADAK: OPĆINSKI SUD U VINKOVCIMA, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI,

POSLOVNA ZGRADA (P+1+Pk) -upravna zgrada i skladište,
SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM,

LOKACIJA: VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A;

K. C. BROJ: 5622/3;;
Z. K. UL. BROJ: 7350;
NARUČITELJ: BONUS d.o.o. U stečaju,
ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci

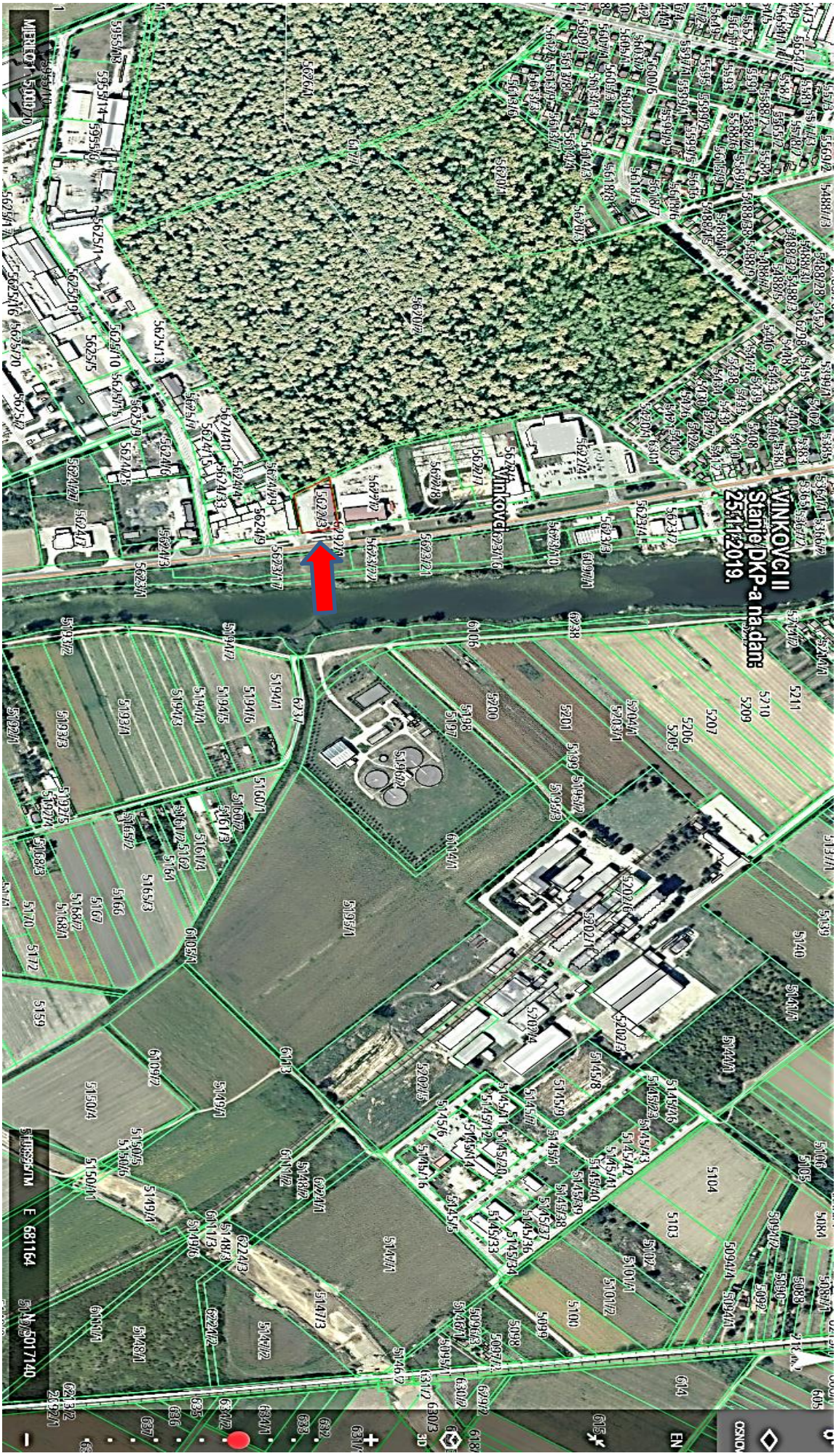
Datum očevida: 26-stu-2019. godine.
Dan kakvoće: 26-stu-2019. godine.

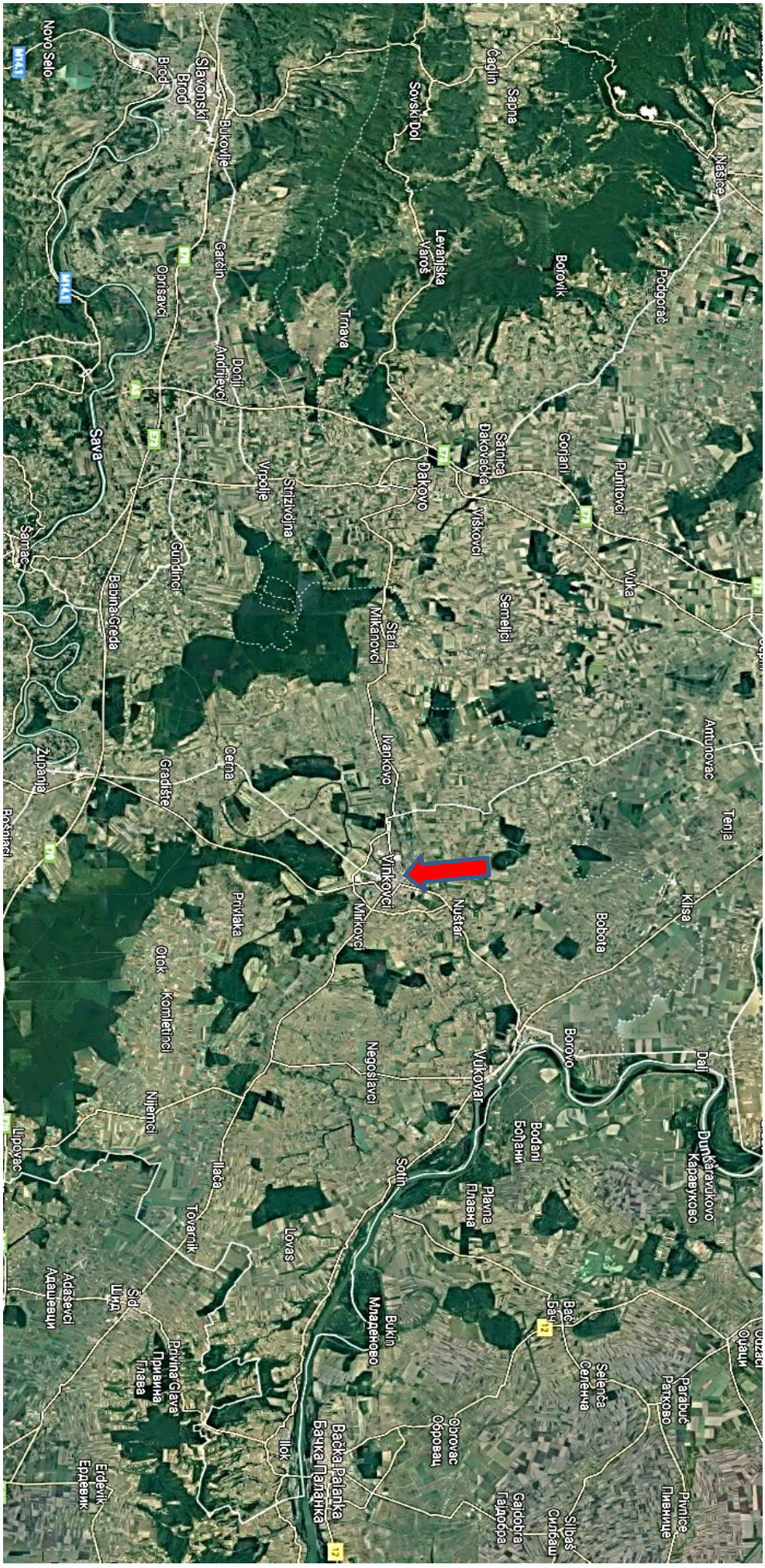
Zadatak procjene je poslovna zgrada (P+1+Pk) - upravna zgrada i skladište izgrađena na k.č. br. 5622/3 zgrada br. 100A i ekonomsko dvorište ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića , površine 3280 m2, koja je upisana u z.k. uložak broj 7350, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A
OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Zgrada upisana i ucrtana u gruntovnici i katastarskom operatu.

LEGALNI STATUS
Upravna zgrada - dijelomično legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi: UP/I-361-03/99-01/214 i Urbr. 2188-04/1-02-99-1 od 15.10.1999.god. U VinkovcimaSkladište - legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi:UP/I-361-03/96-01/174 i Urbr. : 2188-04-01-96-1 od 19.09.1996.god. u Vinkovcima.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
Poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u gradu Vinkovcima, ulica H.V. Hrvatinića. Izgrađena je kao niz zgrada - lamela koje je moguće etažirati - odnosno izvršiti razdiobu, te podijeliti sa udjelom zemljišta, te da djeluju kao
neovisni subjekti. Izuzev zgrade "Upravne zgrade" koja je ujedno i ulična zgrada, ostale zgrade se nalaze u dvorišnom dijelu parcele. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice H.V.Hrvatinića. Jednostavnog su tlocrtnog oblika, te se sastoje od tri etaže i to tri iznad zemlje. Orjentacija ulice je sjever-jug. Cijela ulična zgrada su poslovni prostori - prodajne i uredske namjene, dok su unutar dvorišnih zgrada nalaze poslovni prostori - skladišne namjene. Dvorišni dio uređen i ograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom grada. U neposrednoj bliznini se nalazi gospodarska zona Zalužje, Vinkovačka obilaznica i rijeka Bosut. Promet u mirovanju je riješen na javnom parkiralištu koji se ne naplaćuje, te na parceli - privatni parking. Poslovni prostor kao i prateći sadržaji nalaze se u prizemlju i na 1.katu i potkrovlju predmetnih zgrada. Prostor je useljen - u funkciji, , kvalitetom iznad prosječna standarda, temeljeno na kvaliteti i i visini prostora. Predmetni poslovni prostori su djeljivi na dvije funkcionalne cjeline U zgradi - prostoru nisu zamjećene pukotine niti devijacije stropa/zidova koje bi ukazivale na smanjenu stabilnost i otpornost građevine.
Godina izgradnje : 1997 .g. - Skladište
1999.g. - Upravna Zgrada
Svrha izrade elaborata procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan očevida.

SVRHA PROCJENE JE PRODAJA STEČAJNE MASE.


VINKOVCI II
Stanje DKP-a na dan
25.11.2019.
Vinkovci
MJERILO 1:5000
E 681164
N 5017140


Novo Selo
Brod
Slavonski Brod
Bukovlje
Sovski Dol
Čaglin
Sapna
Našice
Levanjska Varoš
Borovik
Podgorač
Garčin
Oprisavci
Trnava
Donji Andrijevci
Sava
Satnica Đakovačka
Gorjani
Punitovci
Đakovo
Vrpolje
Strizivojna
Viškovci
Samac
Gundinci
Babina Greda
Vuka
Semeljci
Stari Mikanovci
Antunovac
Ivankovo
Cerna
Gradište
Županja
Tenja
Vinkovci
Nuštar
Klisa
Privlaka
Mirkovci
Bobota
Otok
Komletinci
Borovo
Negoslavci
Vukovar
Dalj
Nijemci
Bodani
Бођани
Dunkaravukovo
Каравуково
Lipovac
Ilača
Sotin
Plavna
Плавна
Tovarnik
Lovas
Adaševci
Адашевци
Šid
Шид
Bukin
Младеново
Bač
Бач
Selenča
Селенча
Parabuć
Ратково
Privina Glava
Привина Глава
Obrovac
Обровац
Ilok
Bačka Palanka
Бачка Паланка
Erdevik
Ердевик
Gajdobra
Гајдобра
Silbaš
Силбаш
Pivnice
Пивнице

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.Č. BR.:							5622/3;;
r.br.	k. č. br.	z.k.podul.	ozn. zemlj:	klasa:	čhv		m2
1	5622/3;;	7350;	Kuća i dvorište u mjestu,				3.280
UKUPNO							3.280
1. POSLOVNA ZGRADA (P+1+Pk)							
prostorija	**tlorisnapovrši**	**koef. neto**	**NKP (m²)**	**koef. bruto**	**BRP(m²)1,22**	**h (m)**	**BV (m³)**
UPRAVNA ZGRADA							
PRIZEMLJE,3,50 m							
hodnici	34,75	1,00	34,75				
ured	18,85	1,00	18,85				
ured	11,70	1,00	11,70				
ured	18,85	1,00	18,85				
diskont	80,20	1,00	80,20				
ured	13,50	1,00	13,50				
sanitarni čvor	3,10	1,00	3,10				
sanitarni čvor	4,70	1,00	4,70				
stubište	7,05	1,00	7,05				
sanitarni čvor	22,09	1,00	22,09				
ured	13,19	1,00	13,19				
ulaz 1	3,00	0,50	1,50				
ulaz 2	13,80	0,50	6,90				
UKUPNO ST.:	244,78		236,38				
KAT							
hodnici	46,83	1,00	46,83				
ured	11,90	1,00	11,90				
ured	23,82	1,00	23,82				
ured	29,28	1,00	29,28				
ured	13,54	1,00	13,54				
ured	32,83	1,00	32,83				
ured	14,25	1,00	14,25				
ured	49,95	1,00	49,95				
sanitarni čvor	11,13	1,00	11,13				
ostava	6,23	1,00	6,23				
kuhinja	14,06	1,00	14,06				
UKUPNO ST.:	253,82		253,82				
POTKROVLJE - nije predviđeno projektom							
hodnik	18,80	1,00	18,80				
ured	13,91	1,00	13,91				
ured	70,84	1,00	70,84				
ured	19,89	1,00	19,89				
ured	58,32	1,00	58,32				
arhiva	19,79	1,00	19,79				
sanitarni čvor	3,32	1,00	3,32				
UKUPNO:	204,87		204,87				
UKUPNO UPRAVNA ZGRADA	**703,47**		**695,07**				
SKLADIŠTE							
PRIZEMLJE,3,50 m							
tehnička roba	380,00	1,00	380,00				
sklad. materijala	380,00	1,00	380,00				
UKUPNO ST.:	760,00		760,00				
GALERIJA 3,50 m							
skladište	380,00	0,75	285,00				
UKUPNO ST.:	380,00		285,00				
UKUPNO POSLOVNA ZGRADA	**1843,47**		**1740,07**		**2018,46**		**7064,62**

Poslovna zgrada

Konstrukcija i materijali
- katnost:prizemlje, kat i potkrovlje
- godina izgradnje:1997 g.
- temelji:AB trakasti / AB ploča
- nosiva konstrukcija:AB konstrukcija - ispuna blok opeka
- međukatna konstrukcija:AB konstrukcija,spušteni strop
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: drvena + šindra / rešetkasta čelična konstrukcija + paneli
- pročelje:TH 6 cm i završna fasadna žbuka
- svijetla visina prostorija: 3,50m1,
- obrada podova: ker. Pločice, laminat, zaribani beton
- obrada unutrašnjih zidova:obojano poludisperzivnom bojom / keramika
- fasadni otvori: alu - izo staklo / PVC - izo staklo
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje:centralno - putem priključka na javnu plinksu mrežu
- ventilacija:klima uređaj
- sanitarna oprema:standardna
- ostalo: za izgradnju i opremanja korišteni su kvalitetniji materijali

Infrastruktura

4.
- asfaltna ulica
- elektro energetska mreža
- javna rasvjeta
- plinska mreža
- vodovodna mreža
- telekomunikacije
- kanalizacijska mreža i septička jama
- ostalo:za izgradnju i opremanja korišteni su kvalitetniji materijali

Ostale karakteristike
- štetne imisije u okruženju: prema našim saznanjima ne postoje.
- promet u mirovanju: na parceli.
- karakteristike okolnih nekretnina: poslovni objekti

Analiza najbolje i najekonomičnije namjene
- sadašnje korištenje nekretnine: poslovni prostor kao upravna zgrada sa uredima i skladište materijala
- mišljenje: nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni.

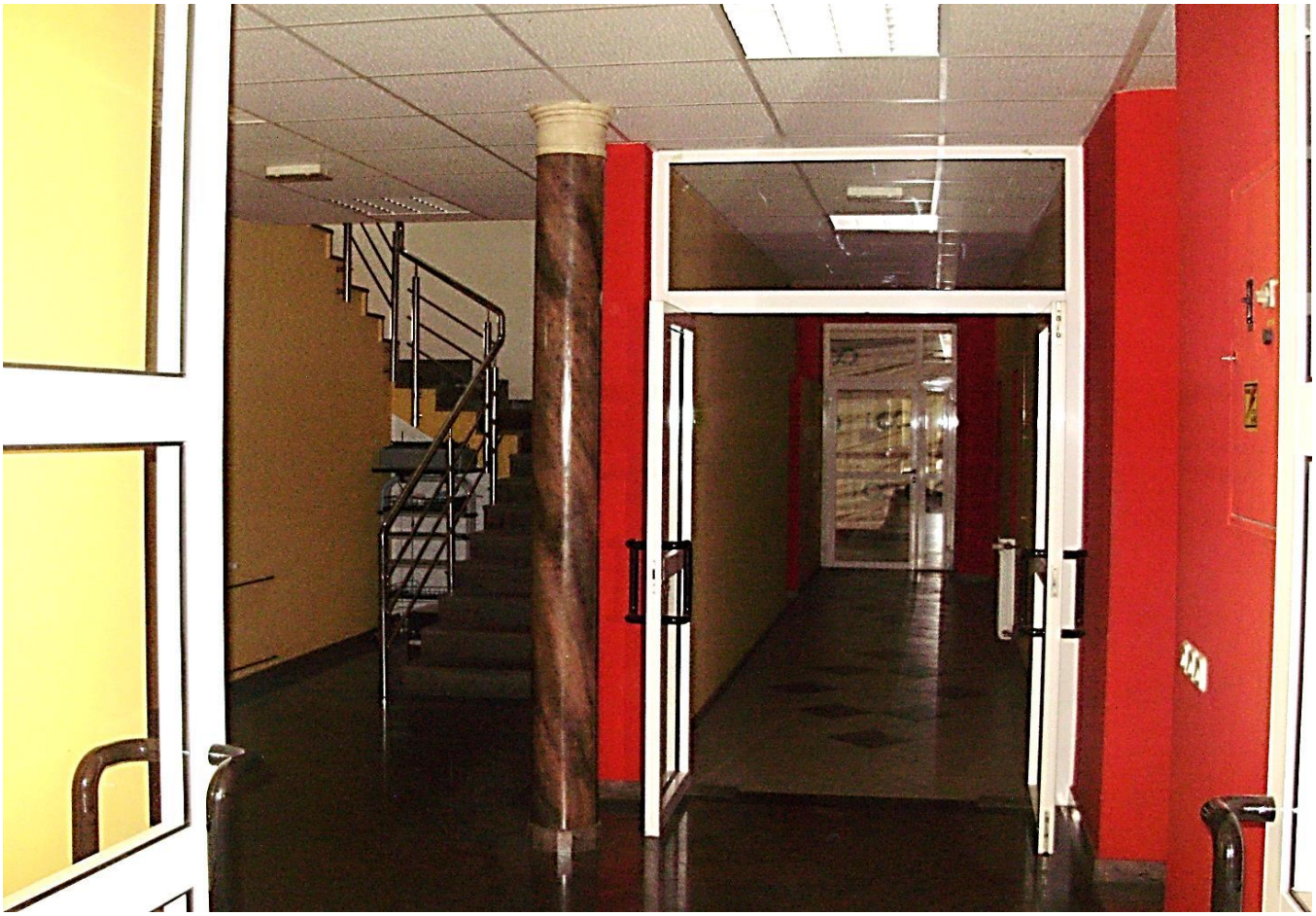
Nekretnina je u naravi poslovna zgrada (P+1+Pk) - upravna zgrada i skladište izgrađena na k.č. br. 5622/3 zgrada br. 100A i ekonomsko dvorište ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića , površine 3280 m2, koja je upisana u z.k. uložak broj 7350, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A
OPIS NEKRETNINE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Zgrada upisana i ucrtana u gruntovnici i katastarskom operatu.

Poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u gradu Vinkovcima, ulica H.V. Hrvatinića. Izgrađena je kao niz zgrada - lamela koje je moguće etažirati - odnosno izvršiti razdiobu, te podijeliti sa udjelom zemljišta, te da djeluju kao
neovisni subjekti. Izuzev zgrade "Upravne zgrade" koja je ujedno i ulična zgrada, ostale zgrade se nalaze u dvorišnom dijelu parcele. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice H.V.Hrvatinića. Jednostavnog su tlocrtnog oblika, te se sastoje od tri etaže i to tri iznad zemlje. Orjentacija ulice je sjever-jug. Cijela ulična zgrada su poslovni prostori - prodajne i uredske namjene, dok su unutar dvorišnih zgrada nalaze poslovni prostori - skladišne namjene. Dvorišni dio uređen i ograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom grada. U neposrednoj bliznini se nalazi gospodarska zona Zalužje, Vinkovačka obilaznica i rijeka Bosut. Promet u mirovanju je riješen na javnom parkiralištu koji se ne naplaćuje, te na parceli - privatni parking.

Nekretnini je moguće pristupiti preko javne prometne površine (ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića).




LEGALIZACIJA OBJEKATA 032 352-101
NUDIMO KOMPLETNU USLUGU NA PODRUČJU LEGALIZACIJE OBJEKTA!
ZAJAMČENA DOPUNA ZAHTJEVA U ZADANIM ROKOVIMA! · POVOLJNA CIJENA USLUGA!
BONUSTRGOVINA, A.D.O.O. VINKOVCI, H. V. HRVATINIĆA 100A MOB.: 098 485 815; FAX: 032 352 200
PRIMA








Canon




KOTLOVNICA 2


PRIMA
PRIMA







Utvrđena su sljedeća obilježja predmetne nekretnine:

VRSTA NEKRETNINE: poslovna zgrada (P+1+Pk)
TRENUTNI STATUS NEKRETNINE: koristi se kao poslovni prostor
NAMJENA: Upravna zgrada sa uredima i prostor skladišta
OPIS NEKRETNINE: Nekretnina je u naravi poslovna zgrada (P+1+Pk) - upravna zgrada i skladište izgrađena na k.č. br. 5622/3 zgrada br. 100A i ekonomsko dvorište ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića , površine 3280 m2, koja je upisana u z.k. uložak broj 7350, u k.o. Vinkovci, u Vinkovcima, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci, samovlasnika BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: pripadajuće građevinsko zemljište tj. njegova cijena je sadržana u ukupnoj cijeni nekretnine.
IZGRAĐENOST: Čestica je dobro izgrađena.
INFRASTRUKTURA: Zgrada je priključena na slijedeću javnu infrastrukturu koja se nalazi u neposrednoj blizini: NN elektro mreža, telekomunikacijska mreža,plinska mreža,vodovodna i kanalizacijska mreža i javna cesta.
BUKA I ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi, a koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Država: Republika Hrvatska
Površina: 56.542 km^2
Oblik vladanja:Republika
Populacija: 4 280 000 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 780.000
Jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: 3,4 %
Inflacija:0,90 %
Stopa nezaposlenosti:10,80 %
Valuta: Kuna (100 Lipa)
Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.
Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.
Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2019. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 201 6.
Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je medu najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.
Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 2018. iznosila je 6.262,00 kuna.
Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2019.u odnosu na prosinac 2018. u prosjeku su manje za 0,1%, odnosu na siječanj 2018 u prosjeku su više za 0,2%.
Županija: Vukovarsko - srijemska,
Općina / Grad: Vinkovci,
Naselje: Vinkovci,
Površina: 94,21 km^2 ,
Naselja u sastavu općine: Mirkovci,
Broj stanovnika : 32.029 ,
Prometna povezanost: auto cesta A3, željeznica i rijeka Sava i sl..
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.
Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajvišezbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.
Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina. Rast indeksa za Ostala područja je još negativan. Ponuda nekretnina u gradu Županji i okolici, svedena je uglavnom na obiteljske kuće, stanove i sl.
Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina.
Generalno gledano potražnja za nekretninama u Gradu Županji i naseljima u okolici je slaba (pogotovo poslije poplave u svibnju 2014. godine), tražene, a pogotovo postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina, dakle tržište se nije oporavilo, još uvijek je daleko vise izražena potražnja za poljoprivrednim, a ne za građevinskim.
STANJE TRŽIŠTA PREMA DRŽAVNOM ZAVOD U ZA STATISTIKU
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 2,25%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,31%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.
Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 13,851%, za Jadran u prosjeku za 6,54% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 0,31%.
Očito je da subvencije ne privlače u većem broju nove kupce, već samo daju mogućnost uštede onima koji su se već odlučili za kupnju. Za odluku o kupnji nekretnine treba puno više od navedenih subvencija. Očekuje se i daljnji rast cijena ali za bitno manji postotak. Rast cijena će biti prisutan samo za određene nekretnine na određenim lokacijama, kao što je to pravilo zadnje dvije godine.
Stabilniji, ali isto tako i usporen rast zabilježit će priobalje uz veliku podršku stranih kupaca.
Očekujemo opet smanjen broj transakcija na tržištu.
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.
BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Obzirom da je na području grada Vinkovaca pronađen dovoljan broj evidentiranih kupoprodaja zgrada u 2019. godini, odabrane su transakcije sa sličnim obilježjima, prema članku 57. st.6. ZPVN-a, podaci o poredbenim nekretninama traženi su na usporedivim područjima.

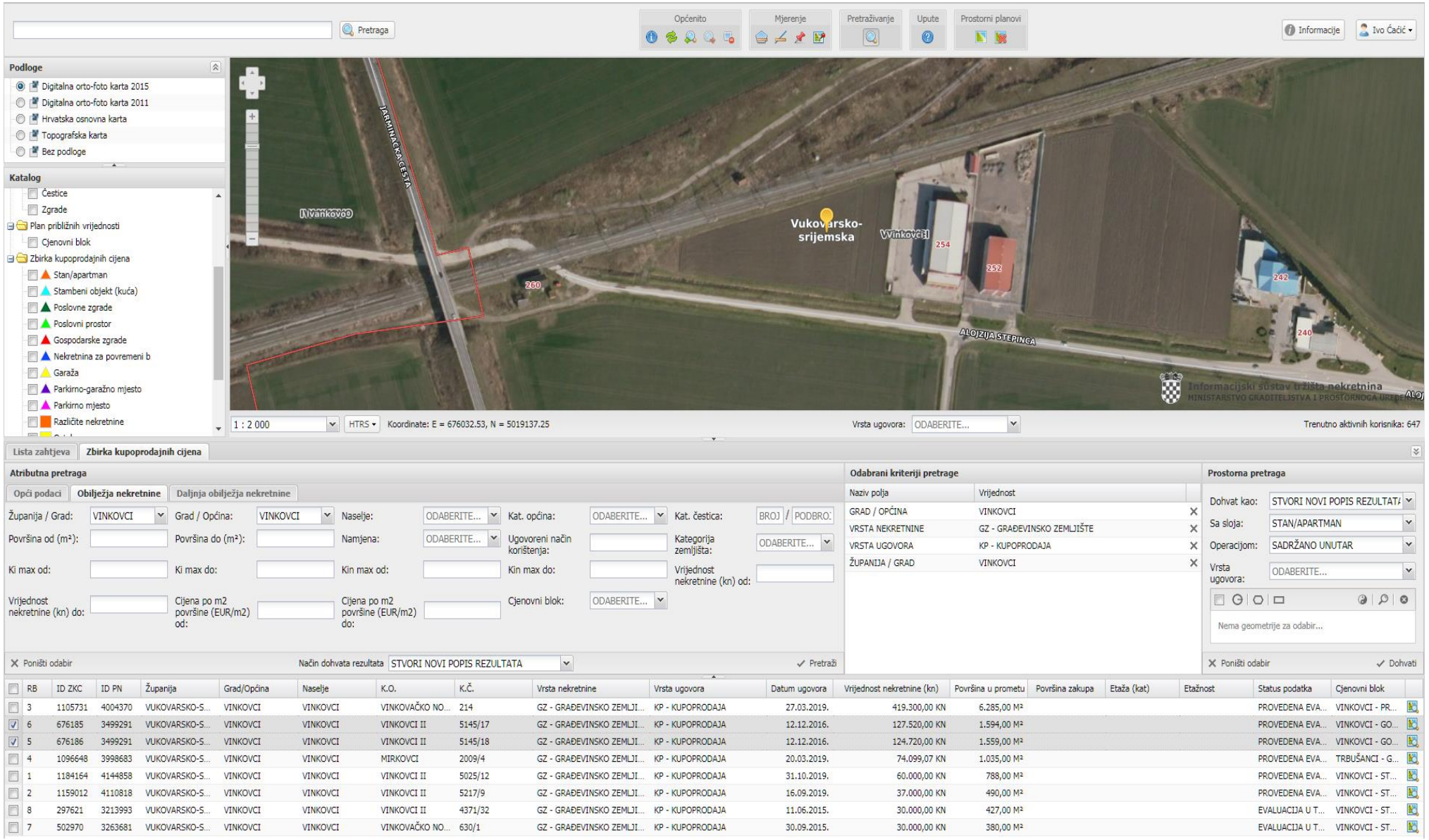
Kupoprodajne cijene zemljišta korištene u poredbenoj metodi preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) s navedenim ID nekretnine.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih zemljišta koje sa procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađene su poredbene nekretnina na području Grada Vinkovaca, koje su bile u prometu u tekućoj godini.

Nakon „grubog čišćenje poredbenih nekretnina" za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 3 nekretnine koje se svojim obilježjima podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene, .

Iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izbačene su one nekretninekoje značajno odstupaju od većine iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena, one nekretnine čija površina značajno odstupa od procjenjivane nekretnine i kupoprodajnih cijena onih nekretnina za koje nema podatka o površini



RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaža (kat)	Etažnost	Status podatka	Cjenovni blok
3	1105731	4004370	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVAČKO NO...	214	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	27.03.2019.	419.300,00 KN	6.285,00 M²				PROVEDENA EVA...	VINKOVCI - PR...
6	676185	3499291	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	5145/17	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2016.	127.520,00 KN	1.594,00 M²				PROVEDENA EVA...	VINKOVCI - GO...
5	676186	3499291	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	5145/18	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2016.	124.720,00 KN	1.559,00 M²				PROVEDENA EVA...	VINKOVCI - GO...
4	1096648	3998683	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	MIRKOVCI	2009/4	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	20.03.2019.	74.099,07 KN	1.035,00 M²				PROVEDENA EVA...	TRBUŠANCI - G...
1	1184164	4144858	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	5025/12	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	31.10.2019.	60.000,00 KN	788,00 M²				PROVEDENA EVA...	VINKOVCI - ST...
2	1159012	4110818	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	5217/9	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	16.09.2019.	37.000,00 KN	490,00 M²				PROVEDENA EVA...	VINKOVCI - ST...
8	297621	3213993	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI II	4371/32	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	11.06.2015.	30.000,00 KN	427,00 M²				EVALUACIJA U T...	VINKOVCI - ST...
7	502970	3263681	VUKOVARSKO-S...	VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVAČKO NO...	630/1	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	30.09.2015.	30.000,00 KN	380,00 M²				EVALUACIJA U T...	VINKOVCI - ST...

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.
Poredbena metoda:
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se
vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja
procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog je broj tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.
Prihodovna metoda:
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
Troškova metoda:
Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.
Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.
Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.
Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu površine (m2).
Budućih da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.
S obzirom na različite opise istih namjena u prostorno planskoj dokumentaciji, kao i uvriježeno maloj iskoristivostiza gradnju pri takvoj namjeni zemljišta, za potrebe ove procjene koristit će se pretpostavka o istoj mogućoj iskoristivosti kod dvojbenih podataka poredbenih nekretnina.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

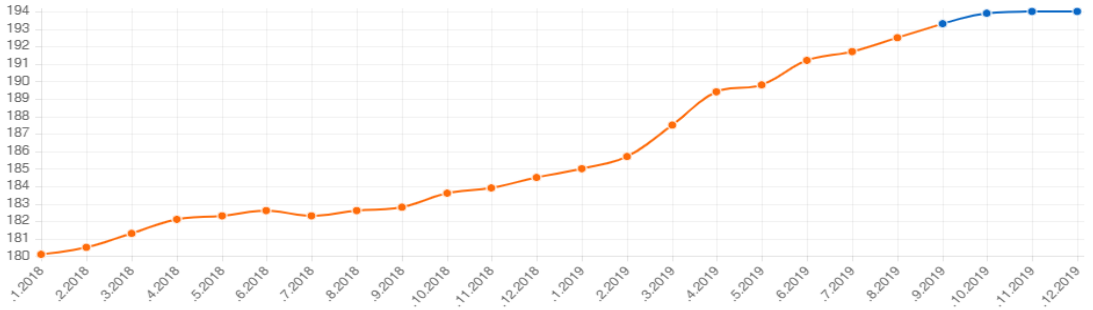
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100) [2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike, pristup 28. ožujka 2019.

BN Index

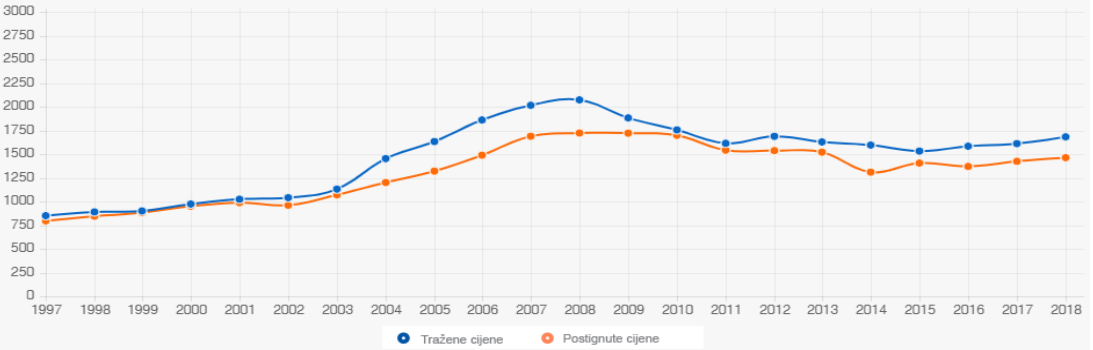
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2019	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
193,3	0,59%	5,71%	4,77%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.–2018.g., u HR za stanogradnju



Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, broj 13.1.2/4, 11. travanja 2018. (https://www.dzs.hr) datum pristupa: 23. srpnja 2018.

ZEMLJIŠTE	procje. nekretnina	usporedba1	usporedba2	usporedba3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
ID ZKC		676186	646185	1105731
ID PIN		3499291	3499291	4004370
ŽUPANIJA		VU-SRIJEM.	VU-SRIJEM.	VU-SRIJEM.
GRAD/OPĆINA		VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI
NASELJE		VINKOVCI	VINKOVCI	VINKOVCI
KATASTARSKA OPĆINA		VINKOVCI II	VINKOVCI II	VINKOVAČKO NS
K.Č. BR.		5145/18	5145/17	214
VRSTA NEKRETNINE		GZ - GRAĐEV	GZ - GRAĐEV	GZ - GRAĐEVINSK
VRSTA UGOVORA		KP-KUPO.	KP-KUPO.	KP-KUPO.
DATUM UGOVORA		12.12.2016	12.12.2016	17.08.2018.
VRIJEDNOST NEKRETNINE (HRK)		124.720,00	127.520,00	419.300,00
POVRŠINA U PROMETU	3.280,00	1.559	1.594	6.285
CIJENA PO m²	1,00	80,00	80,00	66,71
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		98,26	98,26	100,51
Prilagođena prodajna cijena		122.549,87	125.301,15	421.438,43
Prilagođena prodajna cijena po m2	74,76	78,61	78,61	67,05
Datum transakcije		42.716,00	42.716,00	09.04.2018.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Vlasnička prava	knjižnovlas.	knjižnovlas.	knjižnovlas.	knjižnovlas.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Izgradivost (kig)	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Veličina m²	3.280,00	1.559,00	1.594,00	6.285,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Mikrolokacija	stamb.uređ.zona	stamb.uređ.zona	stamb.uređ.zona	stamb.uređ.zona
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Zagađenje okoliša	nijepoznato	nijepoznato	nijepoznato	nijepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		78,61	78,61	67,05
Indikator vrijednosti po m2	74,76	78,61	78,61	67,05
VRIJEDNOST NEKRETNINE (C):	245.202,57			

STATISTIKA				
prosjek:		74,76		
odstupanja od prosjeka:		3,85	3,85	-7,70
kvadrat odstupanja:		14,83	14,83	59,32
suma		88,99		
standardno odstupanje:		5,13		
pravilo dva-sigma (±)		10,26		
odstupanja od prosjek a:		5,15%	5,15%	-10,30%
odstupanja od dva-sigm a:		ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE	
Prosječna vrijednost (HRK/m 2):	74,76
Prosječna vrijednost (€/m2):	10,06
Vrijednos t nekretnine (HRK)	245.202,57
Vrijednost nekretnine (€)	32.985,23

REKAPITULACIJA I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
R.BR.:	NEKRETNINA	IZNOS	TF	TRŽ. VRIJED.	
		32.985,23	1,00	32.985,23	€
1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	245.202,57	1,00	245.202,57	HRK
UKUPNO:					

Kako ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti prilagodbe. Za potrebe ove procjene koristit će se procjenitelju poznat tržišni pokazatelj.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće pokazatelje tržišta na području Grada Županje, dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanje nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe (Tf) troškovne metode tržištu u iznosu od 1,0.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv) STAMBENE ZGRADE:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odredit će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:
1. Vrijednost tržišta (Cz)
2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)
3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)
4. Vrijednost priključka (P)
5. Sadašnja vrijednost građevine (Svg)Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrjebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrjebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C |
1.	Poslovne gra	m^3	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske ku	m^3	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stam	m^3	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene g	m^3	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti druš	m^3	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne g	m^3	3,00 kn	1,80 kn	0,60 kn
6.	Prometne gr	m^2	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovod	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kan	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene po	m^2	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn

Opaska: Vodni (5,63 HRK/m3) i komunalni doprinos (35,00HRK/m3) su sadržani u jediničnoj cijeni gradnje.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI: POSLOVNA ZGRADA - TROŠKOVNA METODA			
Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:			
Brutto građevinska površina (BKP)	m2	2018,46	m2
Obujam građevine (OG)		7064,62	m3
Jedinične cijene građenja za 1m² ekvivalentnog objekta (JC)		4.500,00	HRK/m2
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH			

Izračun vrijednosti priključaka:			
jedinična cijena priključka			
u 3.000,00 HRK/m2	Obujam građevine (OG)	Priključci (P)	
	1617,26 m³	50.000,00	HRK
	UKUPNO:	50.000,00	HRK

Pokazatelji troškova građenja					
Vrsta zgrade		Poslovne zgrade	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda
Troškovi					
Konstrukcija					
građevna jama		1.4%	3,0%	1,4%	4,0%
temeljenje		8,5%	8,4%	7,2%	4.8%
vanjski zidovi		25,4%	33,6%	27,2%	23,6%
unutarnji zidovi		14,3%	11,9%	13,9%	15,1%
stropovi		12,8%	15,8%	15,4%	17,7%
krovovi		9,6%	10,7%	11,4%	8,4%
građevinske ugradnje		0,7%	-	1,0%	1,2%
ostale grad. konstr.		3,6%	2,4%	2.7%	4,8%
ukupno konstr.		76,3%	85,9%	80,1%	79,3%
Instalacije					
odvodnja, voda, plin		3,6%	4,9%	7,3%	7,6%
grijanje		5.7%	5,9%	5,0%	5.2%
obrada zraka		2.1%	0.0%	2,6%	0,5%
jaka struja		7,5%	2,8%	4,1%	4,4%
telekom i informatika		3,0%	0,5%	0,9%	0,4%
transportni uređaji		0.7%	-	-	2,6%
postrojenja zar˙ l/nri£tania		0,4%	-	-	-
autom atika zgrade		0,7%	-	-	-
ostale instalacije		0,0%	-	-	-
ukupno instalacije		23,7%	14,1%	19,9%	20,7%
Sveukupno		100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje *1* m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	604	403	416	430
	sred.	779	436	463	504
	do	1.088	463	510	624
1 Eur= 7,45 2					
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	3.000	3.100	3.200
	sred..	5.800	3.250	3.450	3.750
	do	8.100	3.450	3.800	4.650
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)		403		
	(Kn)		3.000		

Umanjenje vrijednosti:		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksfoilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

POSLOVNA ZGRADA

Sadašnja građevinska vrijednost (1.740,07 x		605,35	1.053.352,51	€
Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:				
Godina procjene:			2019	god.
Godina izgradnje (godina detaljne rekonstrukcije):			1997	god.
Starost zgrade (G):			22	god.
Održivi vijek korištenja (OVK):			80	god.
Preostali vijek korištenja:			58	god.
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):			3,50	
Relativna starost (G/OVK)=			27,50	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	72,50%	80	58	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):			22	god.
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):			28	%
Korisna površina:			695,07	m2
Preostala vrijednost:			763.680,57	€
ili:			438,88	€/m2
ili ukupno HRK:			5.676.978,38	HRK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine uječe i njen položaj.

REKAPITULACIJA I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					
R.BR.:	NEKRETNINA	IZNOS	TF	TRŽ. VRIJED.	
1		32.985,23	1,00	32.985,23	€
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	245.202,57	1,00	245.202,57	HRK
2					
	POSLOVNA ZGRADA	5.676.978,38	0,90	5.109.280,54	HRK
		763.680,57	0,90	687.312,51	€
3					
	PRIKLJUČCI	50.000,00	1,00	50.000,00	HRK
	OBRAČUN KOMUN. DOPRINOSA	(m^3)	(kn)		
	POSLOVNA ZGRADA	7.064,62	40,00	282.584,80	
		UKUPNO PRIKLJUČCI		332.584,80	HRK
		UKUPNO PRIKLJUČCI		44.740,09	€
4	PROJEKTIRANJE I NADZOR	(m^2)	(kn)		
	POSLOVNE ZGRADE (BRUTO)	2018,46	100	201.846,00	HRK
				27.152,80	€
UKUPNO:				792.190,64	€
				5.888.913,91	HRK

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:				
	POSLOVNA ZGRADA (P+1+Pk) -upravna zgrada i skladište, SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM,			
LOKACIJA:	VINKOVCI, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A;			
K. Č. BROJ:	5622/3;;			
Z. K. ULOŽAK BROJ:	7350;			
KATAST. OPĆINA:	VINKOVCI;			
NARUČITELJ:	BONUS d.o.o. U stečaju, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci			
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OPISANE NEKRETNINE NA DAN			26-stu-2019.	GOD.
PREMA MOME MIŠLJENJU IZNOSI:			792.190,64	€
ILI:			5.888.913,91	HRK
ODNOSNO ZAOKRUŽENO:			792.202,22	€
ILI:			5.889.000,00	HRK
PREMA SREDNJEM TEČAJU HNB		1 €=	7,433708	HRK

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA:

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Ive Ćaćića, stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, Fulgor d.o.o., Županja, Matije Gupca 34, OIB:84803553202. (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju.
Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja.
Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.
Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata.
Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnostobiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske,
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima,
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene,
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti,
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja,
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardim,
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri, elaborat je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(NN br. 105/2015) i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima.

Napomena:
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Temeljem izrađenog elaborata procjene nekretnine, koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu, svrha procjene je prodaja stečajne mase.
Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u dva primjerka, pohranjen je u pismohran u obliku digitalnog zapisa.

ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ivo Ćaćić, ing. građ.

DIREKTOR:
Ivo Ćaćić, ing. građ.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 24.11.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uloška: 7350

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4129/2019
Aktivne plombe: Z-8655/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5622/3	ZGRADA BR. 100 A I EKONOMSKO DVORIŠTE ULICA H. V. HRVATINIĆA			3280	
		UKUPNO:			3280	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, 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 m 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 16.08.2010. broj Z-4300/10. Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 100811029707 od 12. kolovoza 2010. solemniziran pod brojem OV-10759/10. uknjižuje se pravo zaloga - glavni uložak na nekretnine u A i to na kč.br. 5622/3 za iznos od 9.500.000,00 KN (devetmilijunapetstotisućakuna) s kamatom od 5,53 % godišnje, koja je promjenjiva, s ugovorenom zateznom kamatom, naknadama i troškovima, te uz sve ostale uvjete u skladu sa ugovorom o dugoročnom kreditu za korist: **FOND ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE, OIB: 62316313140, ZAGREB, FRANKOPANSKA 11**	9.500.000,00 KN	SP. UL. 7577, 8273, 8210 I 8706 K.O. VINKOVCI
11.			

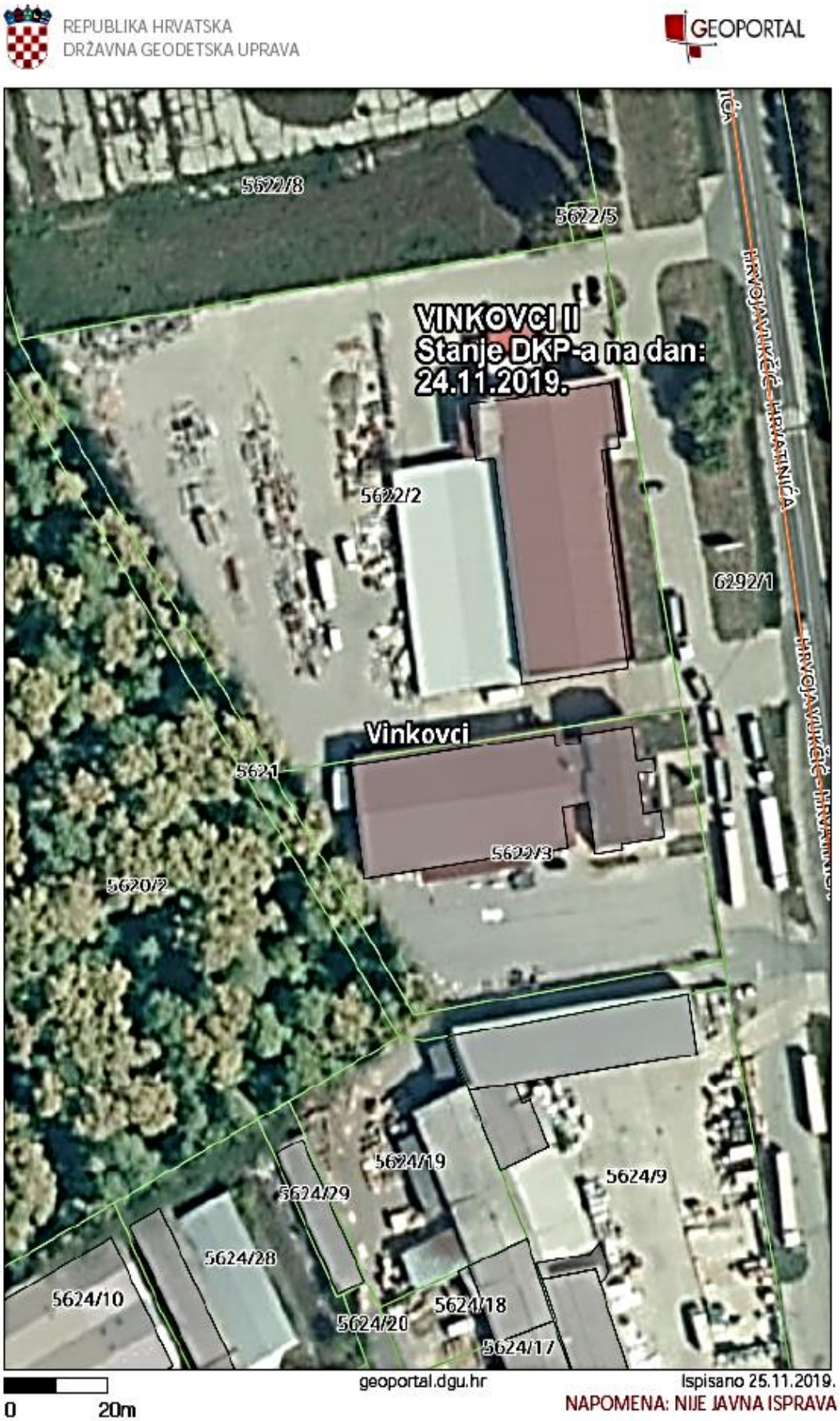
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI **Broj ZK uloška: 7350**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	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. 5622/3 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: **REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR**		OVR.-2277/12
11.2	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12 Zabilježuje se ovšnost tražbine prema trećoj osobi koja nekretninu stekne kasnije.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017 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 točci 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. 5622/3 za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA, OIB: 52634238587**	0,00 KN	Ovr-171/17
12.2	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2019.


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GEOPORTAL
VINKOVCI II
Stanje DKP-a na dan:
24.11.2019.
5622/8
5622/5
5622/2
6292/1
Vinkovci
5621
5622/3
5620/2
5624/19
5624/9
5624/29
5624/28
5624/10
5624/18
5624/20
5624/17
0
20m
geoportal.dgu.hr
Ispisano 25.11.2019.
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Vukovar
Ispostava Vinkovci
Klasa: UP/I-361-03/99-01/214
Ur.br. 2188-04/1-02-99-1
Vinkovci, 15. listopada, 1999. god.

Ured za prostorno uređenje stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Vukovar, Ispostava Vinkovci, temeljem članka 37. Zakona o građenju ("Narodne novine" RH broj 77/92 i 33/95) i čl. 202 Zakona o općem upravnom postupku (NN RH br. 53/91) po zahtjevu: "Bonus" s p.o. poduzeće za trgovinu i ekonomske usluge Vinkovci kao investitora za izdavanje građevne dozvole za građenje poslovnog prostora II faza izgradnje - uz skladište tehničke robe i građevinskog materijala u Vinkovcima na k.č.br. 5622/3 k.o. Vinkovci, i z d a j e:

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se investitoru "BONUS" s p.o. poduzeću za trgovinu i ekonomske usluge Vinkovci građenje poslovnog prostora II faza izgradnje - uz skladište tehničke robe i građevinskog materijala u Vinkovcima na k.č.br. 5622/3 k.o. Vinkovci, prema glavnom projektu br. T.D. 1/98 izrađenom u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci.
2. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem.
3. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenje građevine iz čl. 44 st. 1. točke 8. Zakona o građenju.
4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.
5. Investitor je dužan u slučaju prekida radova poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.
6. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva (Građevinska inspekcija) u roku od 8 dana od nastale promjene.
7. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njezinu uporabu.
8. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana kada je ovo rješenje postalo izvršno. Građevna dozvola se može produžiti za još dvije godine, ako se nisu promjenili uvjeti iz Zakona.

O b r a z l o ž e n j e

"Bonus" s p.o. poduzeće za trgovinu i ekonomske usluge Vinkovci kao investitor iz Vinkovaca podnio je zahtjev da se izda građevna dozvola za građenje poslovnog prostora II faza izgradnje - uz skladište tehničke robe i građevinskog materijala u Vinkovcima na k.č.br. 5622/3 k.o. Vinkovci.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:
- glavni projekt - arhitektonsko-građevinski dio br. T.D. 1/98 izrađen u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci, projektant voditelj Mirko Rajič inž.stroj., projektant Nebojša Čalić dipl. inž.arh., konstruktor Milena Živković dipl.inž.grad.

glavni projekt - elektrotehnički dio br. T.D. 1/98 izrađen u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci, projektant Ivonko Knežević ing.el.

glavni projekt. - vodovod, kanalizacija i PP zaštita br. T.D. 1/98 izrađen u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci, projektant Mirko Rajič inž. str.

glavni projekt. - centralno grijanje i ventilacija br. T.D. 1/98 izrađen u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci, projektant Mirko Rajič inž. str.

lokacijsku dozvolu kl. UP/I-35o-o5/99-o1/314, Ur.br. 2188-o4/1-01-99-5 od 17. 09. 1999.god. izdanu od ovog Ureda

- kopija katastarskog plana br. 935-6/99-1/670 ur.br. 2188-05/1-01-99-1 od 07. 10. 1999. g. izdana od Ureda za katastarsko-geodetsk poslove Vukovar, Ispostava Vinkovci
- Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 7350 od 06. 10. 1999. god. izdan od Opć. suda Vinkovci, zemljišno knjižni odjel
- suglasnost Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci br. 1485/1/99 od 11. 10. 1999. g. izdanu od Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci
- suglasnost MUP-a, Policijske uprave Vukovarsko-srijemske br. 511-15-09-UP/I-297/2/99 M.Ž. od 13. 10. 1999. god.
- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta sa lokacijskom dozvolom kl. 540-02/99-01/242, ur.br. 2188-03/1-01-99-2 od 11. listopada 1999. god. izdanu od ovog Ureda
- energetsku suglasnost br. 1499/99 od 07. 10. 1999. god. izdanu od Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci
- elektroenergetsku suglasnost br. 5209/1999. od 31. 05. 1999. god. izdanu od HEP-a d.d.Zagreb, DP "Elektra Vinkovci" Vinkovci
- rješenje klasa: UP/I-415-03/99-01/90, ur.br. 2188/01-07-99-3 od 12. listopada 1999. god. izdano od Grada Vinkovci, Upravnog odjela komunalnog gospodarstva i uređenja grada
- suglasnost na glavni projekt kl. UP/I-116-02/99-01/95, ur.br. 556-15-04/57-01/99-1 od 15. listopada 1999. god. Državnog inspektorata, Područna jedinica Osijek, Odjel za nadzor u području zaštite na radu, Inspekcija rada u Vinkovcima

Prema navedenom investitor "Bonus" s.p.o. Poduzeće za trgovinu i ekonomske usluge Vinkovci je ispunio uvjete iz čl. 32. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92 i 33/95) pa je riješeno kao u izreci ove građevne dozvole.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ovom Županijskom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tbr.3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96) sa 5o,oo kn. upravnih biljega.

Upravna pristojba za ovo rješenje prema Tbr. 63. ZOUP-a naplaćena je putem priznanice-virmana na račun u iznosu od 769,00 kn.

Dostaviti:
1. "Bonus" s.p.o. Poduzeće za trgovinu i ekonomske usluge Vinkovci
2. Građ.inspekcija
3. Pismohrana

PREDSTOJNIK PODODSJEKA:

Katica Badžek, grad. inž.

REPUBLIKA HRVATSKA VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA VUKOVARSKO-SRIJEMSKA
Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo, zaštitu okoliša Vukovar,
Privremeno sjedište Vinkovci
Klasa: UP/I-561-03/96-01/ 174
Ur. br.: 2188-04-01-96-1

Vinkovci, 19. 09. 1996. god.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Županije Vukovarsko-srijemske, temeljem članka 30. Zakona o građenju («Narodne novine» broj 77/92) i čl. 15 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN RH br. 33/95) po zahtjevu "Bonus" Poduzeću za trgovinu export-import d.o.o. Vinkovci

kao investitora za izdavanje građevne dozvole za građenje skladišta tehničke robe i građevinskog materijala u Vinkovcima, Zalužje bb

izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se investitoru "Bonus" Poduzeću za trgovinu export-import d.o.o. Vinkovci građenje skladišta tehničke robe i građevinskog materijala

na z.k.č.br.: 5622/3 k.o. Vinkovci prema glavnom projektu br. TD 16/95 izrađenom u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci i lokacijskoj dozvoli kl.UP/I-350-05/95-01/207, ur.br. 2188-04-02-95-4 od 8. 09. 1995.g. ovog Ureda

2. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem temeljem čl. 17. Zakona o građenju.

3. Investitor je dužan ovom Uredu najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.

4. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti ovaj Ured u roku od 8 dana od nastale promjene.

5. Investitor mora imati elaborat o iskolčenju građevine ovjeren od ovlaštene osobe.

6. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole, a može se važenje produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti iz Zakona.

Obrazloženje

"Bonus" Poduzeće za trgovinu export-import d.o.o. Vinkovci kao investitor iz Vinkovaca podnio je zahtjev da se izda građevna dozvola za građenje skladišta tehničke robe i građevinskog materijala u Vinkovcima, Zalužje bb

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:
- Glavni projekt-elaborat "A"- arhitektonsko građevinski projekt br. TD 16/95 izrađen u "Ciklon"

jektant konstruktivnog dijela projekta Milena Živković dipl.ing.grad.
lavni projekt- elaborat "E" - elektrotehnički projekt br. TD 16/95 izrađen u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci,
jektant Nikola Periškić dipl.ing.el.
lavni projekt - elaborat "C" - strojarski projekt izrađen u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci, projektant Mirko
ić ing.stroj.
okacijsku dozvolu kl. UP/I-35o-o5/95-o1/2o7, ur.br. 2188-o4-o2-95-4 od 8. o9. 1995.g. izdanoj od ovog Ureda
otvrdu kl. 35o-o5/96-o1/151 ur.br. 2188-o4-o2-96-2 od 25. o6. 1996.g. izdanu od ovog Ureda
ješenje kl. UP/I-35o-o5/95-o1/2o7, ur.br. 2188-o4-o2-95-3 od 8. o9. 1995 izdano od ovog Ureda
opiju katastarskog plana br. 939-6/94-1/1134 od 22. o9. 1994.g. izdanoj od Ureda za katastarsko-geodetske
dove Vinkovci
zvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 735o od 16. o8. 1996.g. izdan od Općinskog suda Vinkovci, zemljišno
ižni odjel
uglasnost br. 511-15-o9-UP/I-314/2-96 MP od o8. o7. 1996.g. izdana od MUP-a Policijske uprave Vukovarsko-
jemske
zvješće br. o8/96 o kontroli projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti konstrukcije, kontrolu iz-
ilo ovlašteni revident mr. Vjencealav Leko dipl.ing.grad. ovlašteni revident - Građevinski fakultet Osijek
išljenje br. 345-o5-o1-96-o3/96 2849 MM/VJ od 1o. o6. 1996.g. izdano od Hrvatskih cesta, Tehničke ispo-
ve Osijek
anitarnu suglasnost kl. 54o-o2/:6-o1/16o, ur.br. 2188-o3-o2-96-o1 od 8. o7. 1996.g. izdanu od Ureda za
i, zdravstvo i socijalnu skrb Vukovar, privremeno sjedište Vinkovci
uglasnost Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci br. o864/96 od 8. o7. 1996.g.
uglasnost HEP-a DP "Elektre Vinkovci" Vinkovci br. 4587/96-SD od o9. o7. 1996.g.
ješenje Grada Vinkovci kl. UP/I-363-o3/96-o1/65 ur.br. 2188/o1-3-96-1 od 16. srpnja 1996.god.
uglasnost br. T-3.o3.4.o2o-1699/96 od 1o. rujna 1996.g. izdana od HPT-a s.p.o. Zagreb, TKC Vinkovci
uplatnica u iznosu od 19.248,75 kn uplaćena na račun MUP-a RH kao doprinos za izgradnju skloništa
geotehnički elaborat br. 3896/95, br. 3896/95 izdan od IGH Zagreb PC Osijek

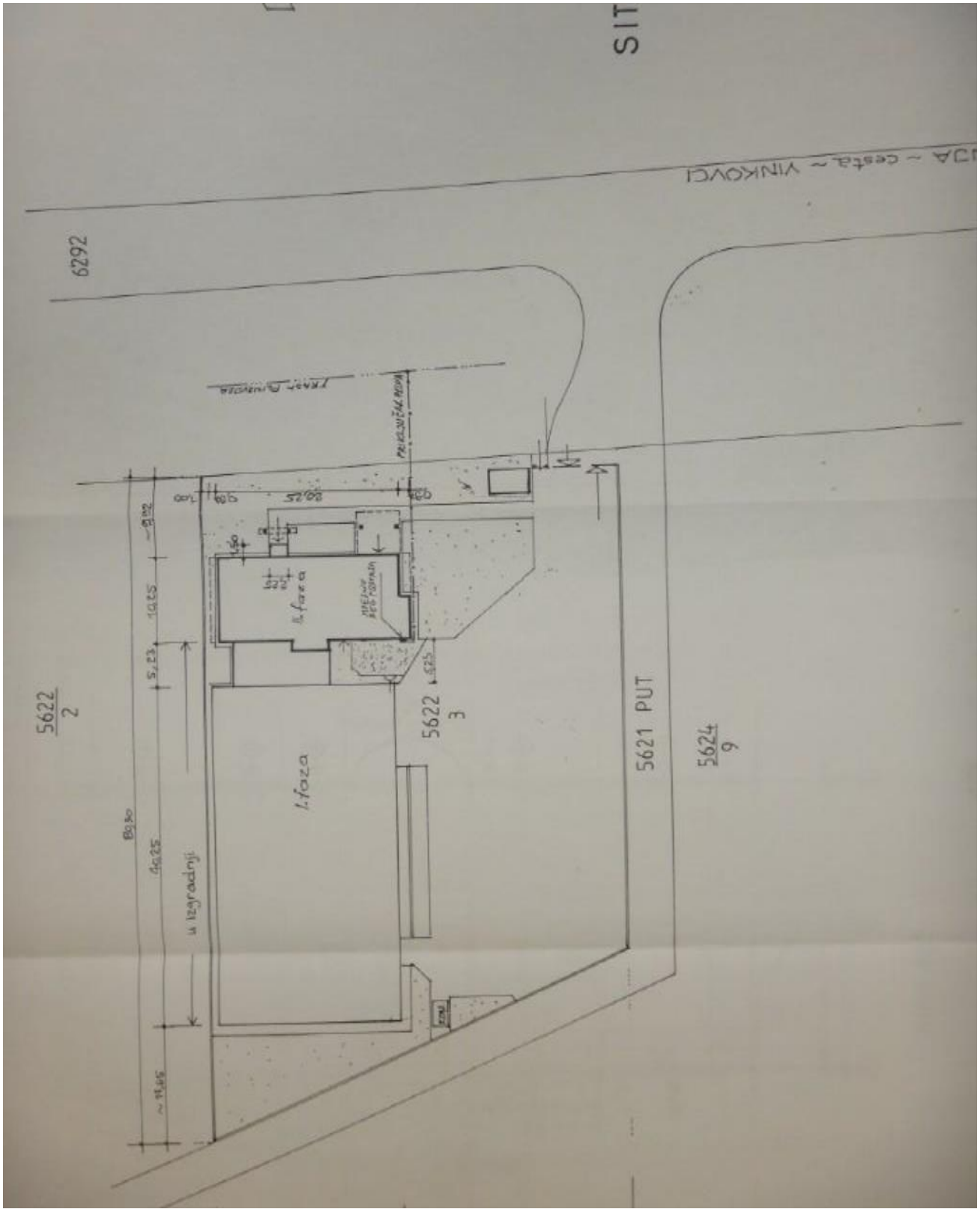
Prema navedenom investitor "Bonus" Poduzeće za trgovinu export-import d.o.o. Vinkovci je ispunio uvjete iz članka 32 Zakon o građenju (»Narodne novine« br. 77/92) pa je riješeno kao u izreci ove građevne dozvole.

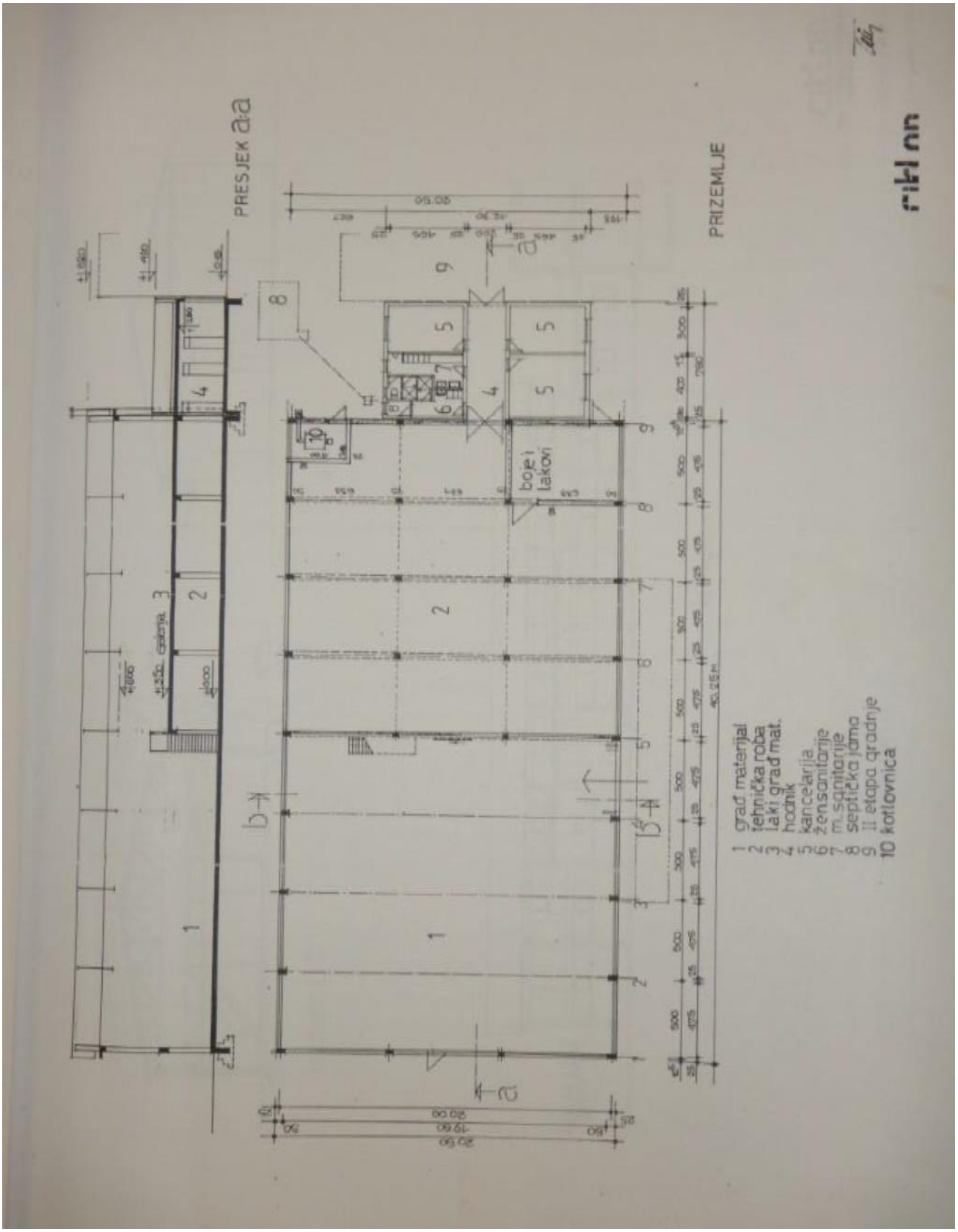
Pouka o pravnom lijeku

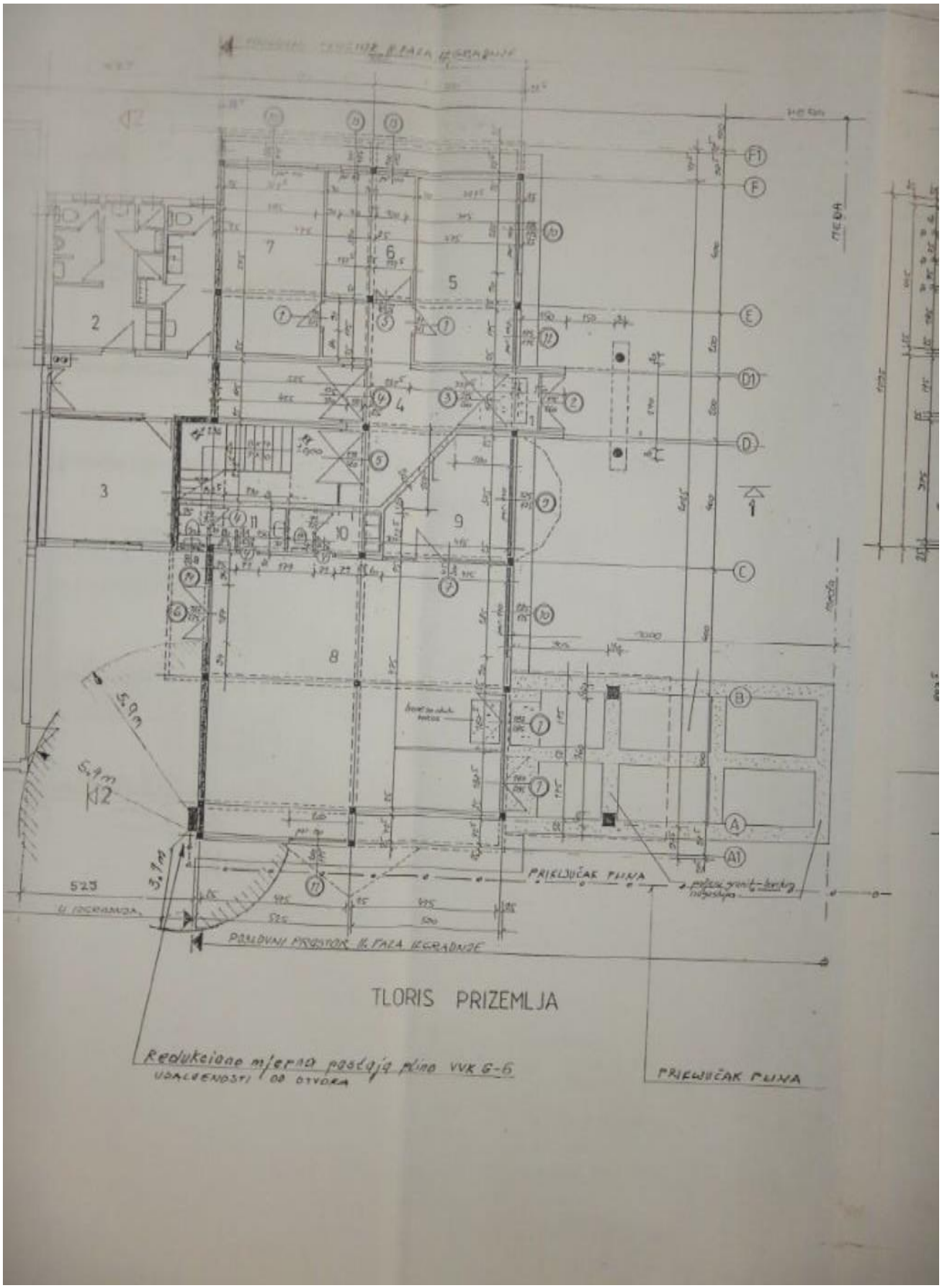
Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ovom Županijskom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tbr. 3 Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine« broj 8/96) u iznosu od 50,00 kn. Pristojba za ovo rješenje prema Tbr. 63 istog Zakona uplaćena je na račun u iznosu od 1454,35 kn.

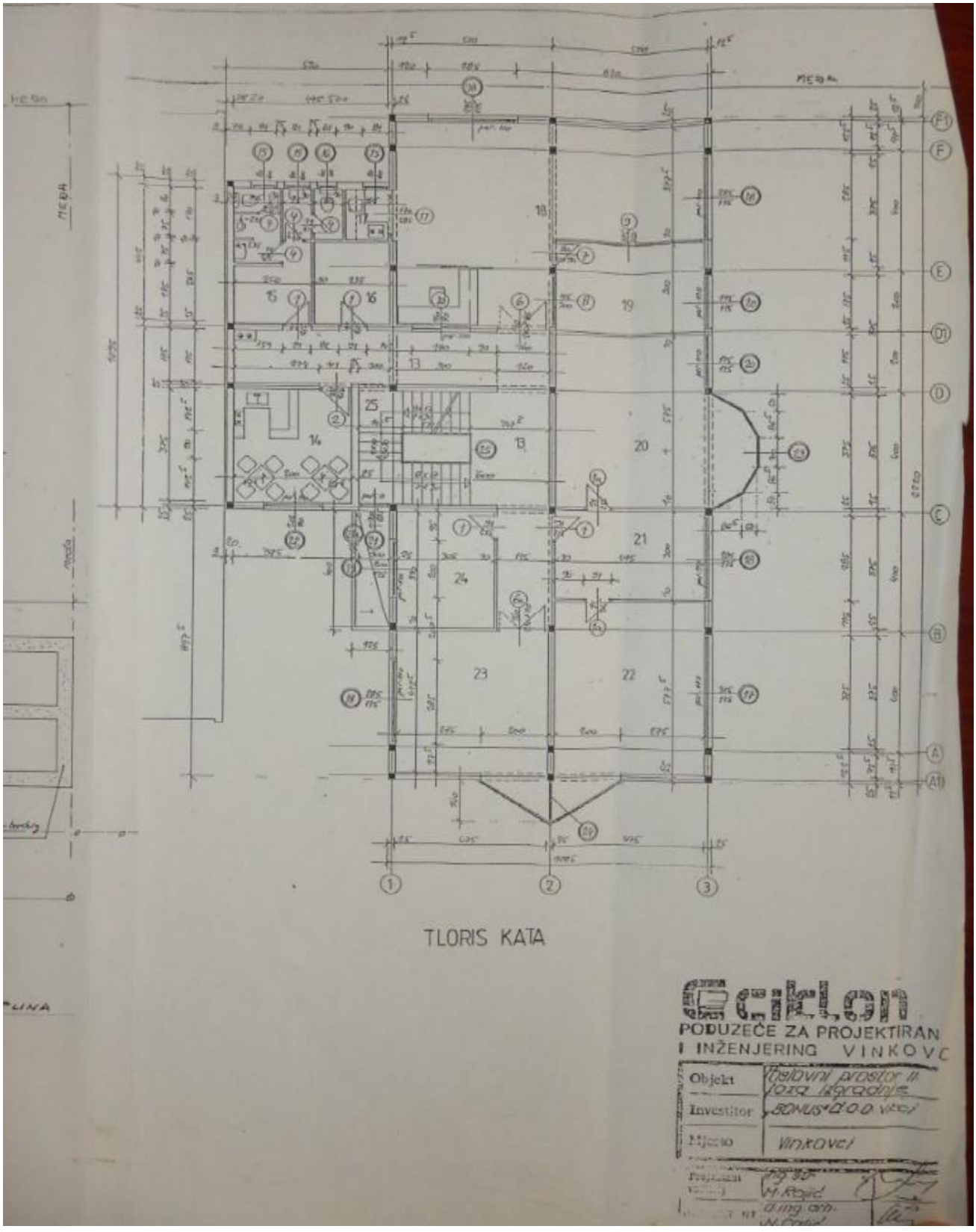
Dostaviti:
1. "Bonus" Poduzeće za trgovinu export-import d.o.o. Vinkovci
2. "Graditelj" d.d. Vinkovci, B. Jelačića 15
3. Građevinska inspekcija, ovdje
4. Pismohran

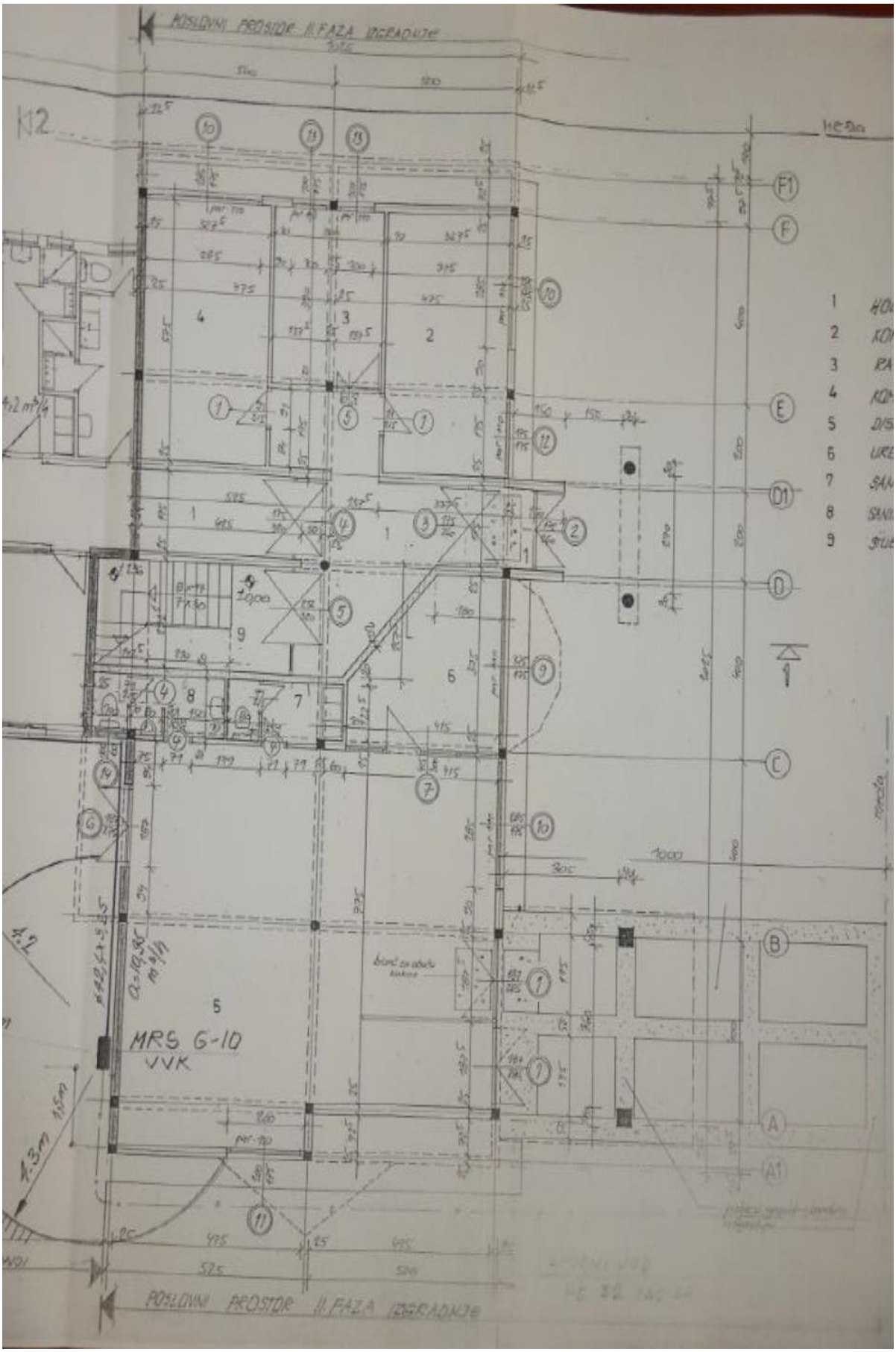
PROČELNIK:
Ante Sliškovć, dipl. inž.

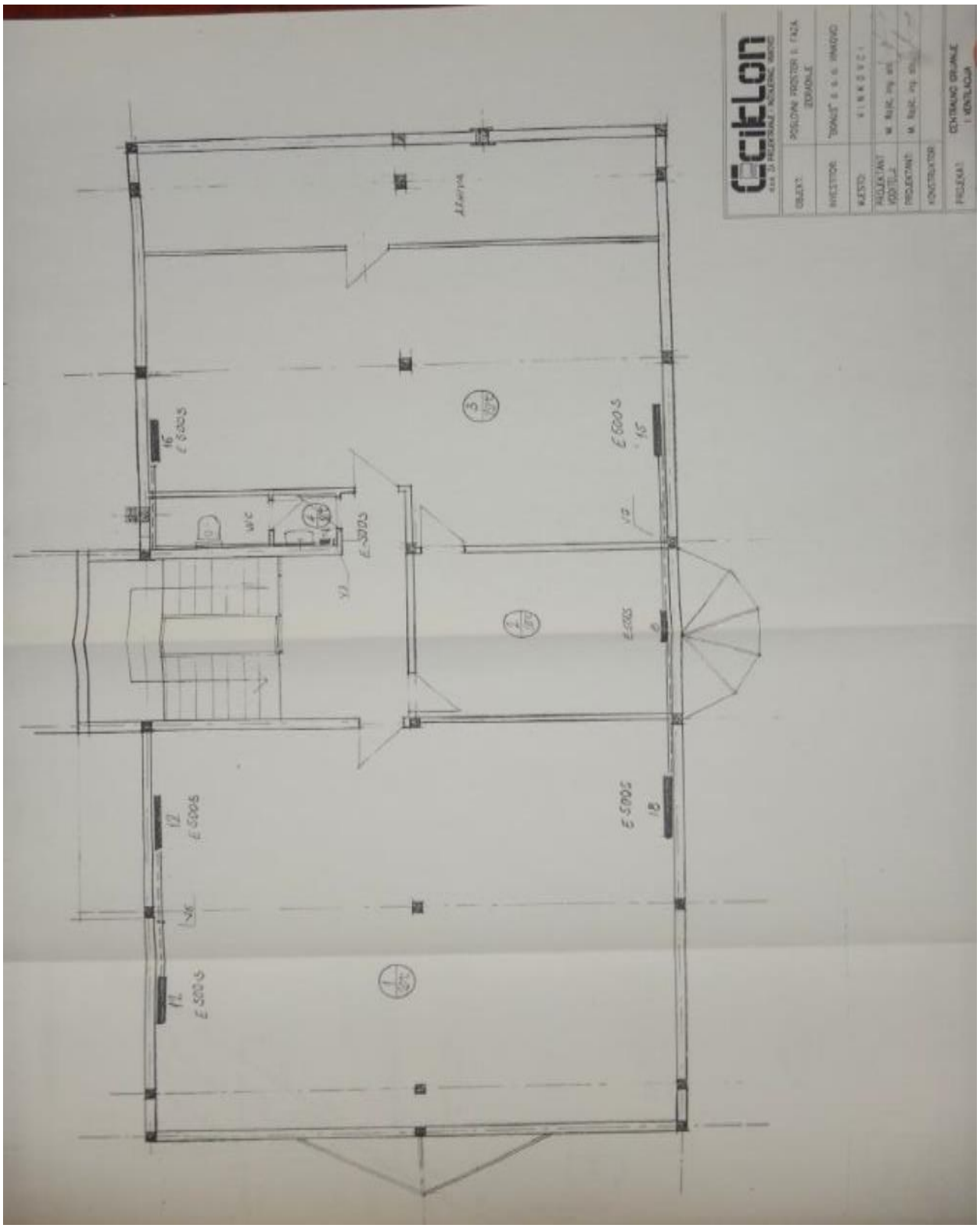

6292
5622
2
5622
3
5621 PUT
5624
9
I faza
u izgradnji

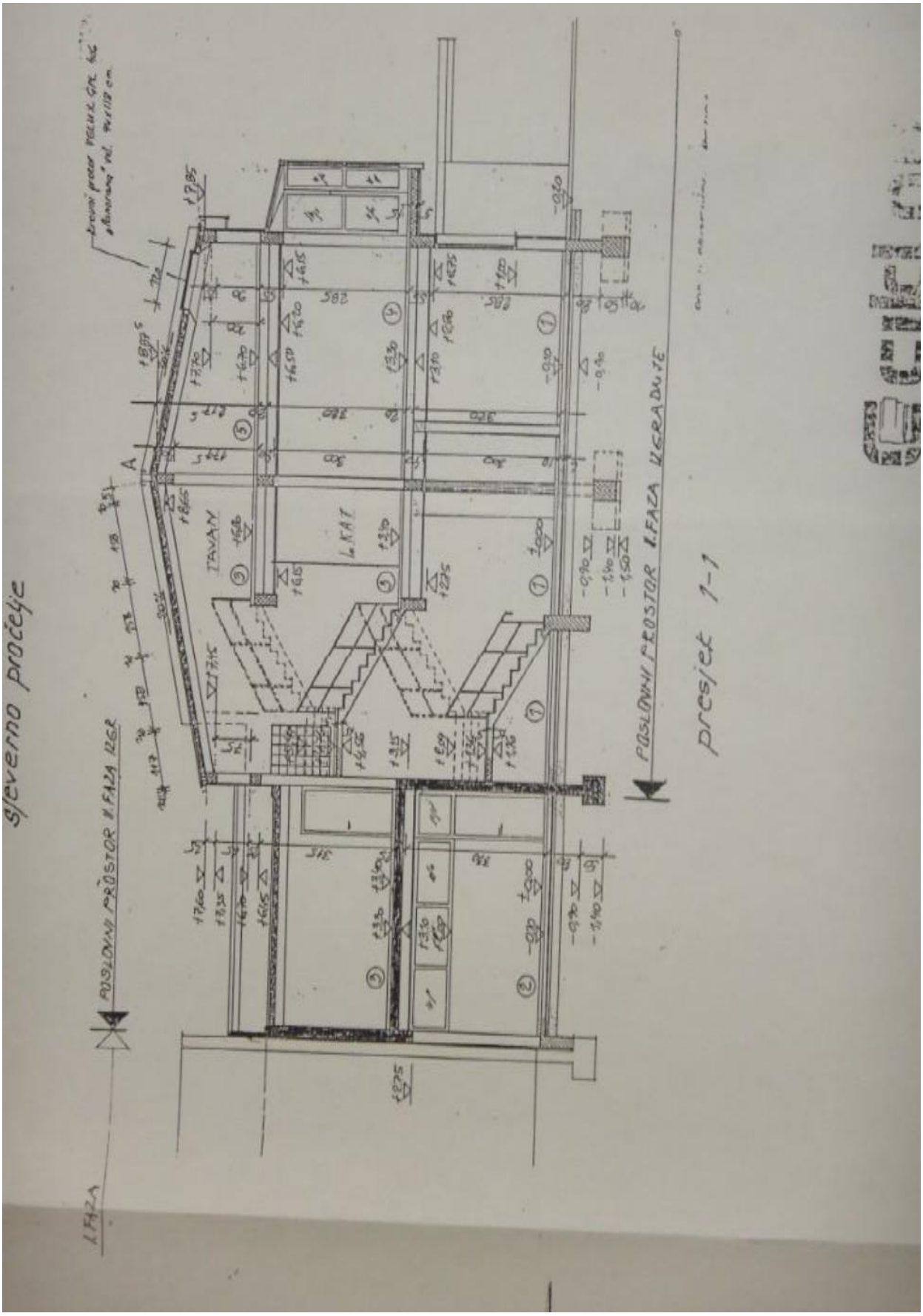

PRESJEK a-a
PRIZEMLJE
boje i lakovi
1 građ materijal
2 tehnička roba
3 laki građ mat.
4 hodnik
5 kancelarija
6 ženski sanitarije
7 m. sanitarije
8 septička jama
9 II etapa gradnje
10 kotlovnica

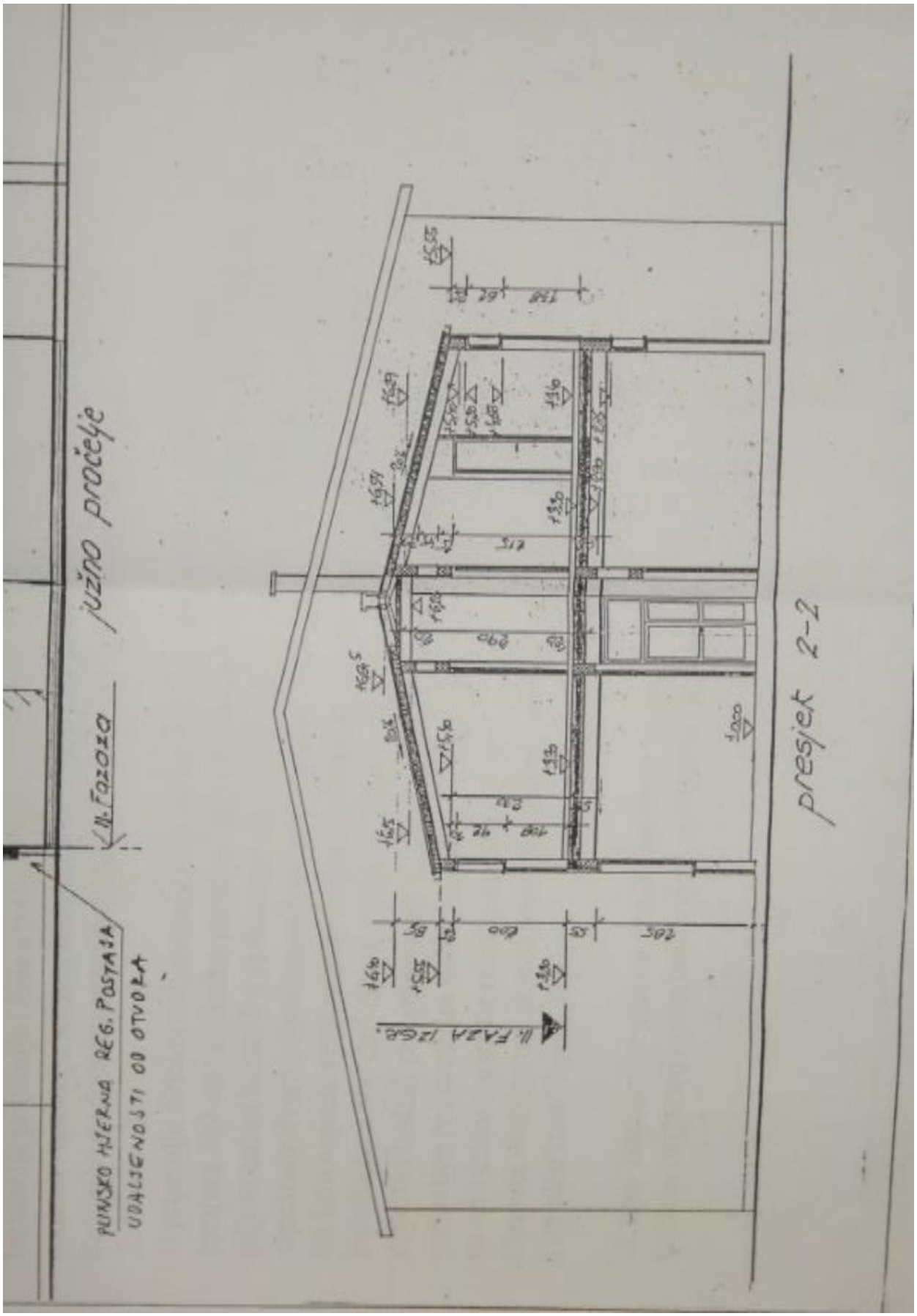

TLORIS PRIZEMLJA
PRIKLJUČAK PLINA
PRIKLJUČAK PLINA
POSLOVNI PROSTOR II FAZA IZGRADNJE
Redukcione mjerno postaja plina VVK G-6
UDALJENOSTI OD OTVORA


TLORIS KATA
PODUZEĆE ZA PROJEKTIRAN
I INŽENJERING VINKOVC
Objekt
Investitor
Mjesto
Vinkovci


POSLOVNI PROSTOR II FAZA IZGRADNJE
K2
MRS G-10
VVK
POSLOVNI PROSTOR II FAZA IZGRADNJE


CitiLon
OBJEKT:
INVESTITOR:
KONSTRUKTOR
PROJEKAT:
CENTRALNO GRIJANJE I VENTILACIJA


sjeverno pročelje
presjek 1-1
TAVAN
L.KAT
POSLOVNI PROSTOR II.FAZA IZGRADNJE
POSLOVNI PROSTOR II.FAZA IZGR
I.FAZA


južno pročelje
II. Fazaza
PUNSKO HJERNA REG. POSTAJA
UDALJENOSTI OD OTVORA
II. FAZA IZGR.
presjek 2-2