



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:**

SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU,  
HR - 32100 VINKOVCI, GUNDULIĆ IVANA 23  
OIB: 05706417382

**6 ST-379/2019-9**

**Naziv građevine/nekretnine:**

POSLOVNA ZGRADA (Mehanička radionica,skadišta, stan)

**Lokacija građevine/nekretnine:**

HR - 32100 Vinkovci, Alojzija Stepinca 195B  
kč.br. 193, zk.ul. 1379 ko Vinkovačko Novo Selo

**Svrha elaborata:**

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

**Oznaka /broj elaborata:**

**2020/25275**

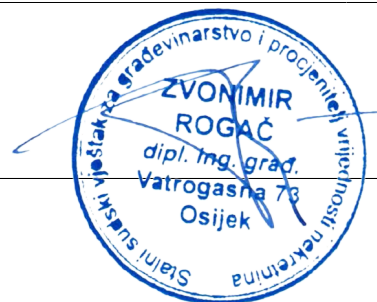
**Mjesto i vrijeme:**

Osijek, listopad 2020.god



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

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



**Suradnik:**

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE											
Naručitelj:		SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, HR - 32100 VINKOVCI, GUNDULIĆ IVANA 23									
Broj elaborata		2020/25275									
Datum očevida						01.10.		2020		god.	
Datum kakvoće						01.10.		2020		god.	
Datum vrednovanja						01.10.		2020		god.	
Adresa nekretnine	Županija		Vukovarsko srijemska županija - zona 5								
	Grad i poštanski broj						HR - 32100 Vinkovci, A				
	Naziv ulica i k.b.		HR - 32100 Vinkovci, Alojzija Stepinca 195B								
	Gradska četvrt										
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							317.381,65		€		
							2.390.000,00		HRK		
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		**pozitivna zabilježba: nema zabilježbu, obzirom da nije provedeno, ali svu potrebitu dokumentataciju - RIS izdan po RH, VSŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Vinkovci od 19/06/2018.god. - U PRILOGU								
	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 Nisu uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik								
ZK (KPU)	Općinski sud		Vinkovci								
	Katastarska općina		VINKOVAČKO NOVO SELO								
	Katastarska čestica		193								
	Zk uložak / poduložak		1379				-				
	Površina zemljišta (m2)		6.638								
Vrsta nekretnine/Namjena nekretnine			POSLOVNA ZGRADA (Mehanička radionica,skadišta,					gospodarska			
Klasifikacija nekretnine			2		Nekretnina je u eksploataciji/nenaseljena						
Kategorija lokacije / tip lokacije			I		D		EC			-	
Godina gradnje / rekonstrukcije			2004				2006				
Površina objekta	bruto (m2)		727,07								
	netto (m2)		666,14								
Cijena/ m2 objekta			484,70								
Cijena/ m2 zemljišta			48,64								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija								
	Procjenu izvršio:		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:

### 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. Priključci i naknade
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.6. Koeficijenti prilagodbe tržištu
- 5.7. Prihodovna metoda - (poredba najma, prihod) - kontrola

### 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 7. PRILOZI

## 1. OPĆENITO

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA (Mehanička radionica, skadišta, stan)

Lokacija: HR - 32100 Vinkovci, Alojzija Stepinca 195B  
kč.br. 193, zk.ul. 1379 ko Vinkovačko Novo Selo

Naručitelj: SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU,  
HR - 32100 VINKOVCI, GUNDULIĆ IVANA 23

### Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 01.10. 2020 god.

Datum kakvoće: 01.10. 2020 god.

Datum vrednovanja: 01.10. 2020 god.

### Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za osobne potrebe, a sve prema zahtjevu/ponudi predstavnika tvrtke SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, Vinkovci, od rujna 2020 god.

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

Procjena se izrađuje na temelju preslike dokumenta sa podacima o vlasništvu.

### 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 i 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pro txt i 94/17-ispravak )
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 88/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 25/19)
- Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

### LITERATURA

1. Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2017 (I kvartal 2017), HKA, Zagreb  
<https://www.arhitekti-/files/file/vijesti/2017/pdf/Pokazatelji%20tro%C5%A1kova%20gra%C4%91enja%202017.pdf>, (access 20-11-2017)
3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. I -izdanje), HDSV, Zagreb

### IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu )

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2016 - 2020god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. Vrijednost izgradnje - tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije

## 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: VINKOVAČKO NOVO SELO  
Uložak broj: 1379  
Čestica: 1 parcel 193

Opis nekretnina: POSLOVNA ZGRADA BR. 195 B, DVORIŠTE I ORANICA  
6638

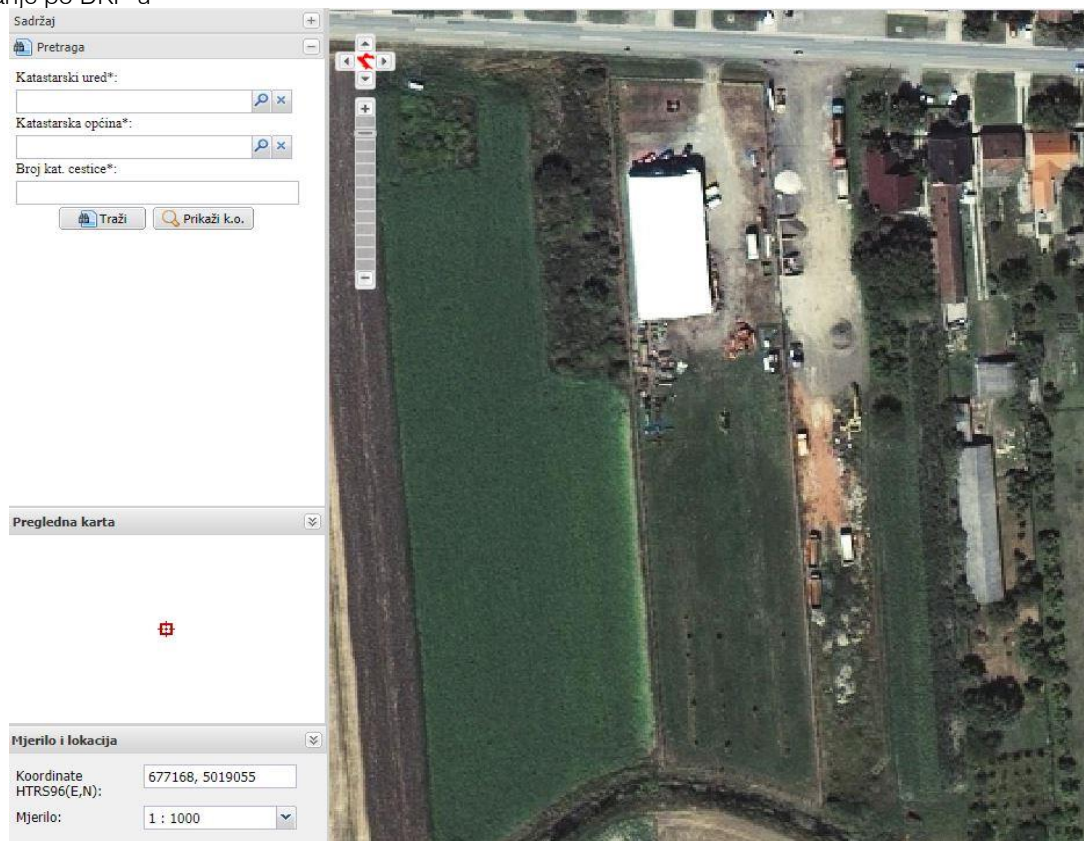
Površina (m2) : 6.638 m2 (ekonomsko dvorište 5.638 1.000 m2)  
Vlasnik: SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, Vinkovci 1/1 dijela

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

Legalnost: \*\*pozitivna zabilježba:  
nema zabilježbu, obzirom da nije provedeno, ali svu potrebitu dokumentaciju - RIS izdan po RH, VSŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Vinkovci od 19/06/2018.god. - U PRILOGU

Napomena:

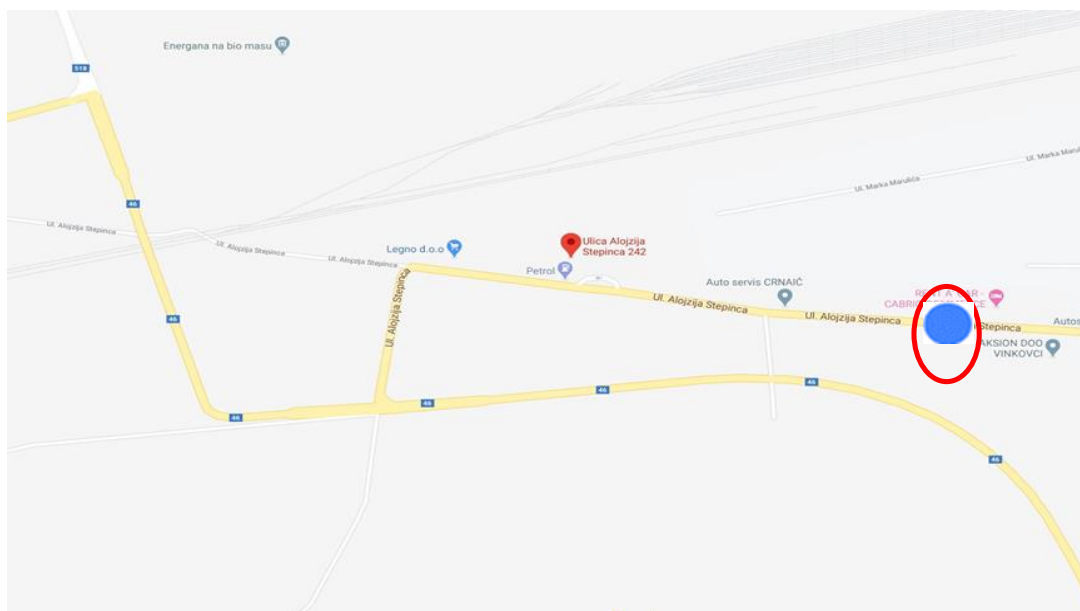
Današnje stanje po DKP-u





## 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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.

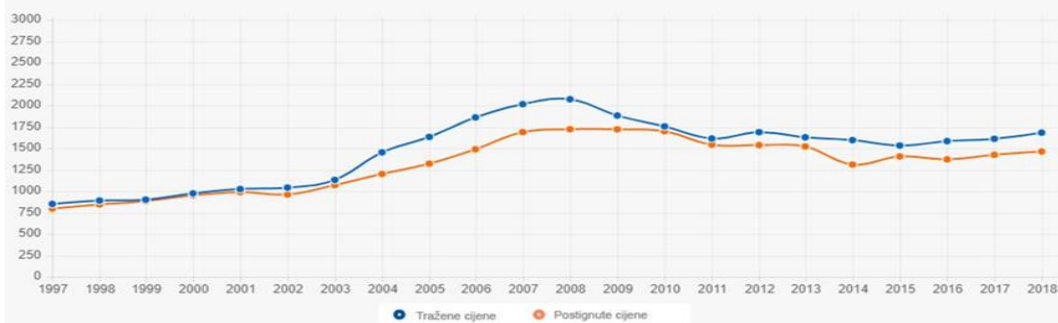
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi 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.

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015.g., u HR za stanogradnju



## Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Procjenjivana nekretnina - poslovna zgrada - RADIONICA, IZLOŽBENI PROSTOR - TRGOVINA, te STAN. Zemljište nalazi se u zoni dopuštene gradnje naselja/grada Vinkovaca sa pristupom na JP, asfalnu cestu, te u slučaju požara pristup ima iz ulice A Stepinca. Na lokaciji su izgrađene zgrade gospodarske namjene - mehanička radionica, prodajni salon, te uredi na katu/stan. Građevina (Mehaničarska radionica) je položena u smjeru S-J i nalazi se u centralnom dijelu parcele. Parkiranje je riješeno ispred parcele i na privatnoj površini. Promatrana nekretnina je priključena/ispred parcele posjeduje infrastrukturu: elektro, voda, kanal, infrastruktura vlastita u dovoljnim količinama energenata.

Nekretnine se nalaze u planom definirano kao "izgrađeno građevinsko područje naselje", ista je sagrađena - dovršena, prosječno održavana. Zgrade su sagrađene cca 2004.g., te je završena 2006.g..

Nekretnine je moguće etažirati - podijeliti sa udjelom zemljišta.

## Namjena površina

### GRANICE

#### TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- GRANICA GRADA
- GRANICA NASELJA

#### OSTALE GRANICE

- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA ZONE ZAHVATA VIŠENAMJENSKOG KANALA DUNAV-SAVA
- GRANICA KORIDORA VIŠENAMJENSKOG KANALA DUNAV-SAVA

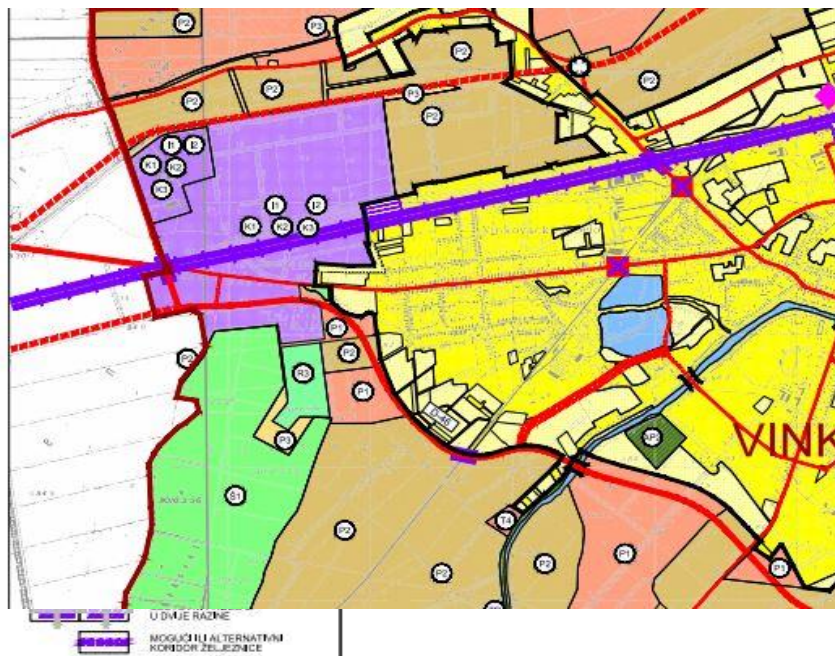
### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- ARHEOLOŠKI PARK
- Marica - AP2, Kamenica - AP3

### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA - PROJEKCIJA
- prelazišće industrijska - I1, prelazišće zanatstva - I2
- POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA, gline - E3
- SANACIJA POVRŠINE SVIJEŽE GLINE
- POSLOVNA NAMJENA, prelazišće ulazna - K1
- prelazišće trgovačka - K2, komunalno-servisna - K3
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- kamp - T3, turističko - T4, turističko - T5
- Arheološki park
- Marica - AP1, Marica - AP2, Kamenica - AP3
- TEMAJSKI PARK
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- golf igralište - R1, hipodrom/jahački centar - R2
- Sportsko rekreacijski centar - R3, igralište - R4

### OSTALE POVRŠINE



## Predmet procjene

Nekretninu sam obišao u prisustvu naručitelja/vlasnika.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu je građevina i prateći sadržaji prema Zk.ul. br. 1379, 'Gospodarsko dvorište, poslovna zgrada - RADIONICA, IZLOŽBENI PROSTOR - TRGOVINA, te STAN na katu i uredi. na okolnost, utvrditi tržišnu vrijednosti zemljišta na kojem su izgrađene zgrade i vrijednost izgrađenih zgrada, koje ono/e može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja

Građevine imaju ulaz-izlaz s ulične strane na ul. A Stepinca. - JAVNA POVRŠINA.

Okoliš je uređen, bez kolni staza. Promet na parceli se odvija na tucaničkoj podlozi.

Prema PPU općine/GRADA VINKOVCI, predmetne građevine se nalaze u "granicama građevinskog područja", IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA naselja.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

POSLOVNA ZGRADA						
R.br.	Opis	šir	duž.	koef	kom	KP
MEHANIČARSKA RADIONICA						
Prizemlje						
	hala za montažu	19,95	15,40	1,00	1	307,23
		4,85	7,70	1,00	1	37,35
		0,30	0,10	1,00	-8	-0,24
						344,34
PRODAJNI PROSTOR, POM PROSTORI						
	prodajni prostor	14,80	7,50	1,00	1	111,00
		0,30	0,10	1,00	-4	-0,12
		0,30	0,30	1,00	-2	-0,18
	vjetrombran	1,20	2,40	1,00	0,67	1,93
		2,00	2,40	1,00	1	4,80
	predprostor i stube	8,00	2,40	1,00	1	19,20
	hodnik	1,50	5,05	1,00	1	7,58
	čajna kuhinja	4,93	2,86	1,00	1	14,10
	ostava	4,93	2,07	1,00	1	10,21
	muška garderoba	3,13	2,48	1,00	1	7,76
	sanitarni čvor	0,10	3,50	1,00	-1	-0,35
	ženska garderoba	3,13	2,45	1,00	1	7,67
	sanitarni čvor	0,10	2,90	1,00	-1	-0,29
	<b>UKUPNO</b>					<b>527,64</b>
STAN( uredi + stan)						
katni dio						
	hodnik	1,50	7,70	1,00	1	11,55
		2,00	2,63	1,00	1	5,26
		0,90	0,90	1,00	0,5	0,41
	sanitarni čvor	3,13	2,48	1,00	1	7,76
		0,10	7,60	1,00	-1	-0,76
	soba-ured	3,13	2,45	1,00	1	7,67
	soba-ured	4,93	5,05	1,00	1	24,90
	kuhinja	2,63	2,38	1,00	1	6,26
	soba-ured	4,93	5,10	1,00	1	25,14
		1,20	2,40	1,00	0,67	1,93
	blagovaonica	3,30	5,05	1,00	1	16,67
		0,70	0,70	1,00	-0,5	-0,25
	sala za sastanke	6,38	5,05	1,00	1	32,22
		0,70	0,70	1,00	-0,5	-0,25
	<b>UKUPNO</b>					<b>138,51</b>
<b>SVEUKUPNO 1</b>					<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>666,14</b>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA					Korisna površina (KP) - (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (BGP) - (m <sup>2</sup> )	Volumen (V) - (m <sup>3</sup> )
MEHANIČARSKA RADIONICA	k <sub>B</sub> =	1,04	h=	5,10	344,34	358,69	1829,29
PRODAJNI PROSTOR, POM PROS	k <sub>B</sub> =	1,13	h=	3,15	183,30	207,88	654,82
STAN( uredi + stan)	k <sub>B</sub> =	1	h=	2,90	138,51	160,50	465,45
tavan			h=	2,20			623,22
<b>UKUPNO:</b>					<b>666,14</b>	<b>727,07</b>	<b>3572,79</b>

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod - gradski vodovod	+
kanalizacija - gradska odvodnja	+
telefon	+
plin/gradsko grijanje - toplar	+

### 4.2.1. MEHANIČARSKA RADIONICA + PRODAJNI PROSTOR, POM PROSTORI

Godina gradnje:	2004 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	2006 god.
Katnost:	Prizemlje		
Položaj:	Građevina u rubnom dijelu naselja, kao samostojeća		
Temelji:	betonski, ab stope		
Nosiva konstrukcija:	ab skeletna konstrukcija i ispuna od opeke		
Međukatna konstrukcija:	radionica pokrov - termopaneli, MS gredice sa ispunom		
Krovna kon. + pokrov:	drvena pokrivena, profilirani lim		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	žbuka, demit fasada, neobojeno		
Vanjska stolarija:	metalna -ostakljena, drvena u uredima		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	obojeni poludisperzivnom bojom, keramika		
Obrada podova:	zaribani beton/ ker.pločice/parket		
Unutarnja stolarija:	drvena/metalna		
Grijanje:	termo peći na el. Energiju		
Stanje:	dovršeno i održavano u skladu sa namjenom nekretnine,		

### 4.2.2. Nekretnina - STAN( uredi + stan)

Godina gradnje:	2004 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	2006 god.
Katnost:	I-kat		
Položaj:	Objekt u rubnom dijelu naselja		
Temelji:	betonski+opeka		
Nosiva konstrukcija:	masivni zidovi od opeke		
Međukatna konstrukcija:	drvene grede i ispuna		
Krovna kon. + pokrov:	metalna pokrivena valoviti lim		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	žbuka		
Vanjska stolarija:	metalna -ostakljena, drvena u uredima		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	obojeni poludisperzivnom bojom, keramika		
Obrada podova:	ker.pločice/parket		
Unutarnja stolarija:	drvena/metalna		
Grijanje:	PLIN/peći na plin/el. Energiju		
Stanje:	koristi i prosječno održavana		

### 4.3. Vanjsko uređenje

Parcela je ograđena, pristupne prometne površine uređene. Parkiralište osigurano, na parceli. Prema namjeni uređenje lokacije nije dovršeno. Naseljena lokacija.

Lokacija je na pristupačnom mjestu, izgrađenih prometnih površina i ostalih infrastrukturnih potreba dovršena za pristup objektu.

Zgrada - parcela je na glavnoj prometnici, izlaz na međunarodni cestovni pravac - DC46, udaljen cca 1,0km, te DC55 - A3(E70) - udaljen cca 26,0km.

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Metode procjenjivanja - 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, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori.

Procjena vrijednosti zemljišta izražena je uzevši u izračun na temelju tržišnih cijena za predmetno područje prema usporednim transakcijama sličnih nekretnina. Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti nekretnina sličnih karakteristika u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe se vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine prodane (pokušavaju) prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, dopušteno korištenje, te koeficijent iskorištenja zemljišta, tj. zoni gradnje - namjena, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

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)

Ovom se metodom procjenjuje visina reprodukcijских troškova, odnosno troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine, a zatim se od tako dobivene vrijednosti oduzima iznos amortizacije. Tom iznosu pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada predmetnoj nekretnini.

Metoda se može primjenjivati i za procjene nekretnina o kojima nema dovoljno podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), ali i za nekretnine kojima osnovna namjena nije ostvarivanje dobiti (npr. škole, muzeji itd).

Bit ove metode je da kod racionalnog kupca ne postoji interes za kupnju predmetne nekretnine ako se za nižu cijenu može izgraditi (pod)jednaka građevina na zemljištu određene veličine na istoj lokaciji i/ili u neposrednoj blizini.. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

#### A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine.

Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, odnosno nekretnina koje ostvaruju dobit, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

## B1/ NEUOBIČAJENE 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 1m<sup>2</sup> građevine ili zemljišta).*

### **OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)**

*Odabrana metoda procjene za vrijednost nekretnine - poslovnog prostora, je prihodovna metoda.*

*Odabrana metoda procjene zemljišta je - poredbena metoda.*

*Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna.*

*Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši poslovnog prostora, a radi kontrole i metoda potpore koristit će se poredbene metoda za izračun zemljišta i troškovna metoda za građevine, kako ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti. Izbor veličina biti će temeljem karakteristika i obilježja poredbenih odnosno odabranih nekretnina.*

*Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. Očivid izvršen u potpunosti zbog dostupnosti i kooperativnosti, te utvrđeno sukladnost predmetnih nekretnina.*

## **5.2. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina aplikacije MGIPU, PBZ i R2, temeljem prikupljenih ugovora, prikupljenih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje je procjenitelj pronašao u razumnom roku, te ih obradio.

Nekretnine se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem ISCN-a prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 koji se temelje na hedonističkim regresijskim modelima, što je preporučena metodologija izrade ovakvih indeksa od strane Eurostata i usporedbom poznati i procjenjenih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Važno je napomenuti da iz dostupnih podataka kao i eventualno obilaskom nekretnina nije moguće sva obilježja poredbenih nekretnina u cijelosti prepoznati u tehničkom smislu stanja poredbenih nekretnina.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja koji bi eventualno značajno uticali na koeficijente poredbe.

## 5.2. POREDBENA METODA(zemljište)

### 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 ugovora o najmu/zakupu eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o zakupu/najmu nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih zakupa/najma za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u istoj katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m <sup>2</sup> )
01.10.	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	POSLOVNI PROSTOR	666,14
UKUPNO:			666,14

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

#### POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija		ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Veličina u prometu (m <sup>2</sup> )	Zakup/najam (Kn/mj)	Zakup/najam JC (Kn/mj/m <sup>2</sup> )
1	VINKOVCI - INDUSTRIJSKO 4	1153/31	863498	19.11.2018.	16,00 M <sup>2</sup>	5.000,00 KN	312,50
2	VINKOVCI - STAMBENO 1	1156/16	863503	3.6.2020	496,00 M <sup>2</sup>	37.897,36 KN	76,41
3	VINKOVCI - STAMBENO 5	1156/9	863500	11.5.2019	496,00 M <sup>2</sup>	45.000,00 KN	90,73
4	VINKOVCI - STAMBENO 1	1179/6	863504	14.2.2017	567,00 M <sup>2</sup>	59.696,76 KN	105,29
5	VINKOVCI - INDUSTRIJSKO 4	246/2	1062323	19.12.2016.	589,00 M <sup>2</sup>	35.000,00 KN	59,42
6	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOV	227/7	863499	04.03.2020.	676,00 M <sup>2</sup>	47.000,00 KN	69,53

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

- 1 poredbena nekretnina ..... visoka cijena
- 5 poredbena nekretnina ..... niska cijena
- 6 poredbena nekretnina ..... niska cijena

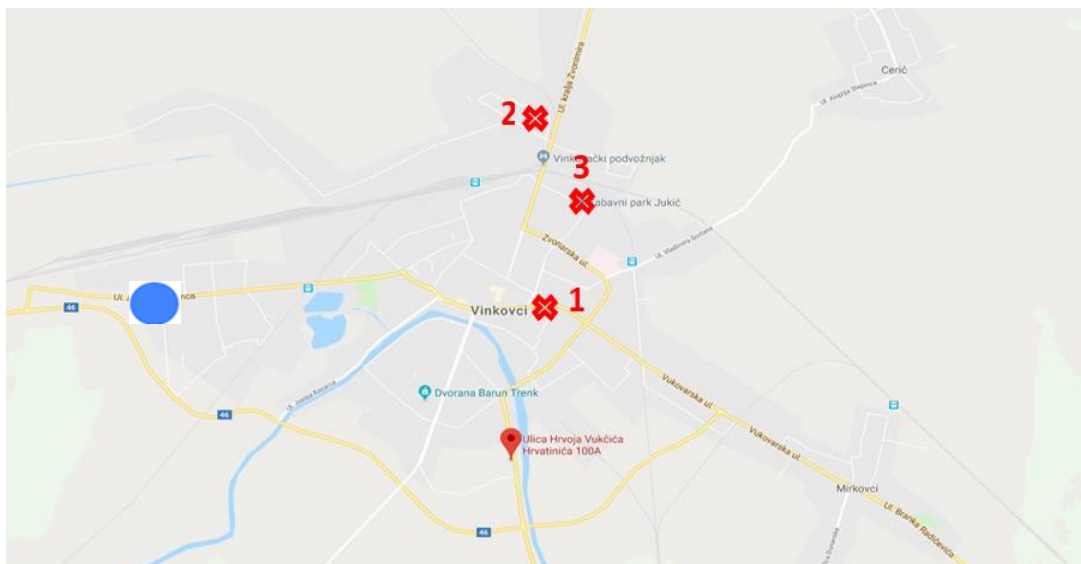
Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju je postignuto, te neće biti nužno dodatno pronalaziti faktore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

#### ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	kčbr/ ko	ID ZKC	Datum ugovora	Veličina u prometu (m <sup>2</sup> )	zakup/najam (Kn/mj)	zakup/najam JC (Kn/mj/m <sup>2</sup> )
2	VINKOVCI - STAMBENO 1	1156/16	863503	3.6.2020	496,00 M <sup>2</sup>	37.897,36 KN	76,41
3	VINKOVCI - STAMBENO 5	1156/9	863500	11.5.2019	496,00 M <sup>2</sup>	45.000,00 KN	90,73
2	VINKOVCI - STAMBENO 1	1156/16	863503	3.6.2020	496,00 M <sup>2</sup>	37.897,36 KN	76,41



Lokacije promatranih nekretnina:



### 5.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci
Lokacija	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	VINKOVCI - STAMBENO 1	VINKOVCI - STAMBENO 5	VINKOVCI - STAMBENO 1
Nekretnina	PP	PP	PP	PP
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	4Q2020	2Q2020	2Q2019	2Q2020
Površina (m2) (GZ)	1.000	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	666,14	496,00 M <sup>2</sup>	496,00 M <sup>2</sup>	496,00 M <sup>2</sup>
Cijena (€)	-	5.033	5.976,10 kn	5.032,85 kn
Cijena po m2	-	10,15	12,05	10,15
<b>međuvremensko izjednačenje</b> - tablica podataka prilagodbe				
<b>Protok vremena</b>	4Q2020	2Q2020	2Q2019	2Q2020
ICSN	109,31	109,31	102,24	109,31
Vremensko usklađenje	-	0,0%	6,9%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	10,15	12,88	10,15

**interkvalitativno izjednačenje** - tablica podataka prilagodbe (trenutno nisu propisani; k - 1,0)

KVALITATIVNI PRIKAZI ZGRADE	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Starost nekretnine	2002	-	-	-
	(-15 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina - oblik	6.638	496,00 M <sup>2</sup>	496,00 M <sup>2</sup>	496,00 M <sup>2</sup>
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Mikrolokacija	dobra	dobra	dobra	dobra
	(10 - 10)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Buka	nema	nema	nema	nema
	(-10 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Etažnost	Pr + 1	-	-	-
	(-20 - 20)%	1,00	-	-	-
	Opće stanje prostora	1,00	1,00	1,00	1,00
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kolni pristup - parking	1,00	1,00	1,00	1,00
	(-10 - 10)%	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupno korekcija					
Ukupna korekcija (Kp)		1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor korekcije (Fk)		1,00	1,00	1,00	1,00

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	€/m <sup>2</sup>	PODJEDINO(+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	VINKOVCI - STAMBENO 1	<b>10,15</b>	8%	0,91	0,83
2	VINKOVCI - STAMBENO 5	<b>12,88</b>	-16%	-1,82	3,31
3	VINKOVCI - STAMBENO 1	<b>10,15</b>	8%	0,91	0,83
PODATCI	<b>POREDBENE NEKRETNINE</b>		<b>PROCJENJIVANA NEKRETNINA</b>		
	Prosjeak	Odstupanje od sredine		Kp x Fk	Vrijednost
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%		€/m <sup>2</sup>
	11,06	1,29	12%	1,00	<b>11,06</b>

**PRIKLJUČCI - (P)**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m <sup>3</sup> ) ; (Kn/m <sup>2</sup> )	Volumen objekta (m <sup>3</sup> )	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	10,00	3572,79	4.744,74 €
2	Vodni doprinos	5,03	3572,79	2.386,60 €
3	Priključci (TC, voda, EL20kW)	75,00	727,07	7.241,68 €
UKUPNO:				<b>14.373,02 €</b>

<b>ZEMLJIŠTE (sa priključcima)</b>	<b>87.789,30 €</b>
------------------------------------	--------------------

**5.4. TROŠKOVNA METODA**

Objekt – POSLOVNA ZGRADA (Mehanička radionica,skadišta, stan)

**A/ PROIZVODNA GRAĐEVINA**
**PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE**

Odabrana metoda izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine je metoda na temelju troškova gradnje.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Troškovna metoda kontrolirana - **matricom**.

U cijeni građevine obračunate konzalting usluge.

## Izračun vrijednosti

MEHANIČARSKA RADIONICA	NGP =	344,34	(m <sup>2</sup> )
PRODAJNI PROSTOR, POM PROSTORI	NGP =	183,30	(m <sup>2</sup> )
STAN( uredi + stan)	NGP =	138,51	(m <sup>2</sup> )

*Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).*

MEHANIČARSKA RADIONICA	J <sub>c</sub> =	425	€/m <sup>2</sup>	Nova vrijednost (N <sub>v</sub> ) =	146.342,38 €
PRODAJNI PROSTOR, POM PROSTORI	J <sub>c</sub> =	450	€/m <sup>2</sup>	Nova vrijednost (N <sub>v</sub> ) =	82.485,18 €
STAN( uredi + stan)	J <sub>c</sub> =	450	€/m <sup>2</sup>	Nova vrijednost (N <sub>v</sub> ) =	62.328,78 €

Keficijent (J<sub>c</sub>) dovršenosti/kvalitete objekta: J<sub>c</sub> = 1,00 **291.156,34 €**  
J<sub>c</sub> = 1,00

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/dogradnja		
1	Godina procjene:	2020					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	2004			2006		
3	Starost zgrade - n:	16			14		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	60			60		
5	Preostali vijek korištenja:	44			46		
6	Faktor korištenja (Fk):	1,5	1,5	A	a	1,5	1,5
	1,0		B	b	1,0		
	odabrano: 1,0		C	c	1,5		
7	Relativna starost:	26,7%			23,3%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	71%	-	42,6	73%	-	43,8
9	Zamjenska starost zgrade:	17,4			16,2		
10	Linearni otpis vrijednosti:	29%	-	0,71	27%	-	0,73
Sadašnja vrijednost objekta (S <sub>v</sub> )					209.617,28 €		
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)		obračunato u JC				0	
Okoliš		po Pravilniku se NE obračunava				0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		Fkor=	m2	666,14	€/m2	314,67	

## Vrijednost zemljišta

Gze/PZ =	1.000	5.638	m2	Cz=	11,06	11,06	€/m2Pz	VZ=	73.416	€
Komunalni / Vodni doprinos										
BV=	3.573	m3	Kd=	1,33	€/m3BV	Kd=	4.745	€		
			Kv=	0,67	€/m3BV	Kv=	2.387	€		
Priključci										
BGP=	359	m2	Cp=	20,19	€/m2BGP	Kp=	7.242	€		
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								87.789	€	
Nova vrijednost objekta										
KP=	666,14	m2	Cizg=	450	€/m2NGP	NV=	291.156 €			
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	425	€/m2NGP					
Godina procjene	2020	Godina izgradnje	2004	Starost n=	16	Trajnost N=	60			
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8 \cdot n \cdot (n+N)/2N$						13,5%				
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost					
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP					
Konstrukcija	50%	219	13,5%	30	189					
Obrtnički i završni radovi	35%	153	25%	38	115					
Instalacije	15%	66	25%	16	49					
Ukupno	100%	437	19,3%	84	353					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								235.093		
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		0,0%		0		
Okoliš						0,0%		0		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								€	322.882	

### 5.5. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	73.416,28 €
2	PRIKLJUČCI - (P)	14.373,02 €
3	Poslovna zgrada + hala	235.092,57 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
<b>S<sub>GV</sub> SVEUKUPNO:</b>		<b>322.881,87 €</b>

### 5.6. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Koeficijenti za prilagodbu  $TF = (1 + F_z + F_{st} + F_v + F_{posl} + F_l) * F_t$

lokacija	starost	veličina	poslovni	legalnost	tržište	TF
F <sub>z</sub>	F <sub>st</sub>	F <sub>v</sub>	F <sub>posl</sub>	F <sub>l</sub>	F <sub>t</sub>	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

322.881,87 €

NGP = 666,14 m2

TV / NGP = 484,70 € / m2

Pz = 6.638 m2

TZ / Pz = 48,64 € / m2

## 5.7. PRIHODOVNA METODA (POREDBA NAJMA) - kontrola/uporedba sa troškovnom metodom

### 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 ugovora o najmu/zakupu eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o zakupu/najmu nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih zakupa/najma za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u istoj katastarskoj općini, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Veličina (m <sup>2</sup> )
01.10.	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	POSLOVNI PROSTOR	666,14
UKUPNO:			666,14

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

### POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	ID ZKC/ ID PU	Datum kupoprodaje	Veličina u prometu (m <sup>2</sup> )	Zakup/najam (Kn/mj)	Zakup/najam JC (Kn/mj/m <sup>2</sup> )
1	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4	863498	13.06.17.	411	8.892,00 kn	21,64
2	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	863503	14.06.17.	350	9.000,00 kn	25,71
3	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	863500	21.06.17.	300	6.500,00 kn	21,67
4	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	863504	14.06.17.	280	8.000,00 kn	28,57
5	GOSPODARSKO 2	1062323	20.02.18.	250	4.000,00 kn	16,00
6	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	863499	21.06.17.	250	6.500,00 kn	26,00

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

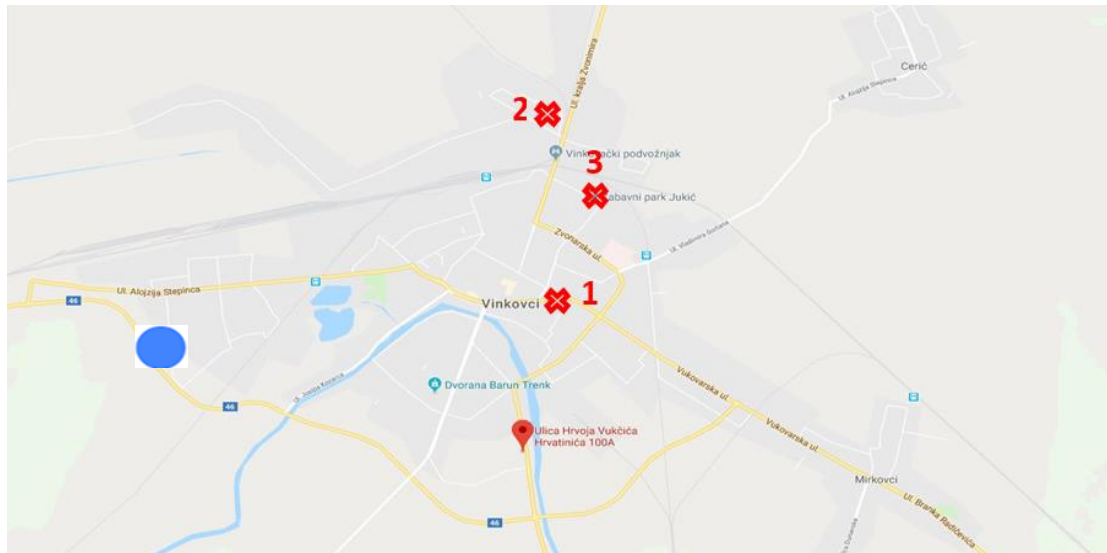
Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju je postignuto, te neće biti nužno dodatno pronalaziti faktore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

### ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	kčbr/ ko	ID ZKC	Datum ugovora	Veličina u prometu (m <sup>2</sup> )	zakup/najam (Kn/mj)	zakup/najam JC (Kn/mj/m <sup>2</sup> )
1	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4	2731	863498	13.6.2017	411,00	8.892,00	21,64
3	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	379/1	863500	21.6.2017	300,00	6.500,00	21,67
2	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	380/1	863503	14.6.2017	350,00	9.000,00	25,71



Lokacije promatranih nekretnina:



### 5.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci
Lokacija	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJI	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJI	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJI
Nekretnina	PP	PP	PP	PP
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	4Q2020	2Q2017	2Q2017	2Q2017
Površina (m2) (GZ)	0	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	666,14	411,00	300,00	350,00
Cijena (€)	-	1.181	863	1.195
Cijena po m2	-	2,87	2,88	3,41
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
Protok vremena	4Q2020	2Q2017	2Q2017	2Q2017
ICSN	109,31	100,93	100,93	100,93
Vremensko usklađenje	-	8,3%	8,3%	8,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,12	3,12	3,70

interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0))

KVALITATIVNI PRIKAZI ZGRADE	Lokacija-kategorija (-20 - 20)%	dobra	dobra	dobra	dobra
	Starost nekretnine (-15 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina - oblik (-20 - 20)%	2002	-	-	-
	Mikrolokacija (10 - 10)%	666,14	411,00	300,00	350,00
	Buka (-10 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Etažnost (-20 - 20)%	dobra	dobra	dobra	dobra
	Opće stanje prostora (-20 - 20)%	nema	nema	nema	nema
	Kolni pristup - parking (-10 - 10)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ukupno korekcija	Pr+1	-	-	-
	Ukupna korekcija (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor korekcije (Fk)	1,00	1,00	1,00	1,00

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	PROIZVODNO - POSLOVNO 2	€/m <sup>2</sup>	PODJEDINO(+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
PODATCI	1 MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 4	<b>3,12</b>	6%	0,19	0,04
	2 MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	<b>3,12</b>	6%	0,19	0,04
	3 MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNJIM FUNKCIJAMA 7	<b>3,70</b>	-12%	-0,39	0,15
	<b>POREDBENE NEKRETNINE</b>		<b>PROCJENJIVANA NEKRETNINA</b>		
	Prosjek	Odstupanje od sredine		Kp	Vrijednost
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	x	€/m <sup>2</sup>
	3,31	0,28	8%	1,00	<b>3,31</b>

**5.7.2. Posebna obilježja i karakteristike**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj poslovnih prostora - zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema lokacijskom obilježju, visinskom položaju koje nije moguće poboljšati radi nedostatka koeficijenta, a iskustveno stečeni se su dozvoljeni u primjeni temeljem zakona, te su kavalitativna obilježja ograničeni na koef - 1,0. Predmetni PP je u funkcij, te ima ugovor o najmu.

**5.7.3. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

R.br.	Opis	Nekretnina		
1	Godina procjene:	2020		
2	Godina izgradnje(ekvivalent izgradnje):	2005		
3	Starost zgrade - n:	15		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	60		
5	Preostali vijek korištenja:	45		
6	Faktor korištenja (Fk):	A	B	C
		2	1	1
		2,0		
7	Relativna starost:	25,0%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	71%	-	43
9	Zamjenska starost zgrade:	17		
10	Linearni otpis vrijednosti:	29%	-	0,71

**Stopa kapitalizacije prema HGK RH**

vrsta neretnine/namjena	izvanredna (%)	vrlodobra (%)	dobra (%)	loša (%)
stambena	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5
uredska nekretnina	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0
poslovna nekretnina	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	5,5 - 7,5
supermarketi	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	5,5 - 7,5
privredno kor. nekretnina	4,5 - 7,0	5,0 - 8,0	5,5 - 8,5	6,0 - 9,0
industrijska nekretnina	6,5 - 9,5	6,0 - 10,0	5,5 - 10,5	7,0 - 10,0
poljoprivredna nekretnina	2,5 - 3,5			

**Odabir diskontne stope**

poslovna	kategorija	4,5% - 8,5%	>	7 %
prilagođavanje diskontne stope		položaj	>	0 %
		kvaliteta građevine	>	0 %
		rizik naplate	>	0 %
		gospodarska situacija	>	1 %
		razvojni potencijal	>	0 %
		korigirana	>	8,0 %

Tablica "pokazatelja vrijednosti ili učešća" daje prikaz u učešću korisnih površina iz osnovne namjene, koji može imati ograničenja, odnosno uvjeta korištenja, korekcije se procjenjuju u grubim ili finojoj podjeli, odnosno skale iskoristivosti su 25% ili 10%. koja se temelji na Pravilniku o obračunu korisnih površina. Ovakav način vrednovanja se koristi u svakom slučaju zasebno i odnosi unutar prostora ne uspoređujući neke druge nekretnine ili nekretnine slične namjene.

Za uredski prostor obzirom na veličinu i usporedive značajke nekretnina, se umanjuju za 25%.

Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	najam €/m2	mjesečno	godišnje	učešće
PP1 - Uredski prostor	344,34	3,31	1.140,90	13.690,76	100%
PP2 - Prodajni prostor	183,30	3,31	607,34	7.288,02	100%
Stan	138,51	3,31	458,92	5.507,09	100%
<b>UKUPNO</b>	<b>666,14</b>	<b>3,31</b>	<b>2.207,16</b>	<b>26.485,88</b>	

Tablica izračuna

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
ukupno NKP	666,14		2.207,16
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu	4,14		2.758,95
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>33.107,35</b>
Rizik gubitka najamnine	8,0%		2.648,59
Troškovi investicijskog održavanja	5,0%	7.194,35	1.655,37
Troškovi upravljanja	5,0%		1.655,37
Modernizacija	3,0%		993,22
Ukupni troškovi gospodarenja	21,0%		6.952,54
<b>Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta</b>	<b>8,00%</b>	<b>73.416,28</b>	<b>5.873,30</b>
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>20.281,50</b>
Kamatna stopa	8,00		
Ostatak održivog vijeka korištenja	43		
Multiplikator	1,080		
Multiplikator M (faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju)	12,03		
<b>Yield</b>	<b>12,21</b>		
			243.965,37
		pdv	-
Vrijednost zemljišta			73.416,28
Potencijali ili odbici	eur/m2	0,00	uredjenje
			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur)</b>			<b>317.381,65</b>

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM MET. (PDV je uključen)

317.381,65 €

NGP = 666,14 m2  
GZe = 2.471 m2

TV / NGP = 476,45 € / m2  
TV / GZe = 128,44 € / m2

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

Primijenjene 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 isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Nekretnina prema svom položaju, geometriji jest djeljiva - moguća je provedba geometrijske diobe - te dva neovisna ulaza, te je moguća prenamjena iste u cijelosti ili djelomično.

Nekretnina je u potpunosti legalna, sa potrebitom dokumentacijom, potpuno je dovršena, u funkciji, održavana i na dan vrednovanja nisu potrebna ulaganja u istu.

*Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa racionalnim udjelom pomoćnih prostora, sa mogućnosti - razvijanje dodatnih - sadržaja.*

*Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnine, smatram istu -  
**utrživu u određenom vremenu***

*Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku. PDV obračunat u strukturi cijene.*

Nakon provedenog izračuna i usporednih vrijednosti, vrijednosti nekretnina za:

### **POSLOVNA ZGRADA (Mehanička radionica, skadišta, stan)**

na adresi: HR - 32100 Vinkovci, Alojzija Stepinca 195B

naručitelja: SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU,  
HR - 32100 VINKOVCI, GUNDULIĆ IVANA 23

OIB: 05706417382

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

**317.381,65 €**

ili

**2.390.000,00 kn**

Na dan, 25.09. 2020.god. srednji tečaj NBH 1 € = 7,53 kn

- Tržišna vrijednost POSLOVNOG PROSTORA - GRAĐEVINE iznosi:

**317.381,65 €**

ili

**2.390.000,00 kn**

Osijek, 25.09. 2020.god. godine

ELABORAT IZRADIO

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

**Broj: 4Su-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.

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

**Broj: 4Su-44/2017-4**





## 8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- ostali prilozi

## FOTOGRAFIJE



ULIČNO PROČELJE



DVOR - PROČELJE



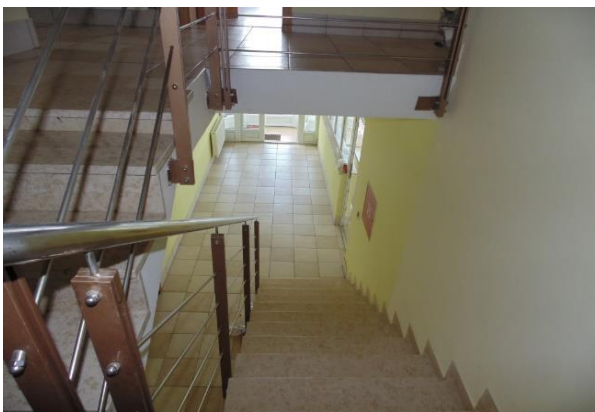
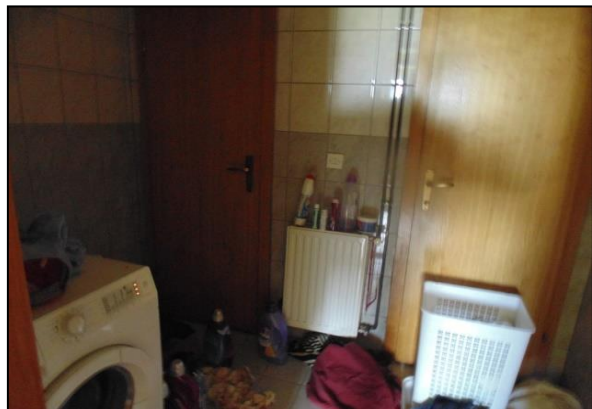
DVORIŠTE



RADIONICA



PRODAJNI DIO



KATNI DIO - STAN - URED









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 05.10.2020. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332356, VINKOVAČKO NOVO SELO

Broj ZK uložka: 1379

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2338/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	193	POSLOVNA ZGRADA BR. 195 B, DVORIŠTE I ORANICA			6638	
		UKUPNO:			6638	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 27.01.2005. Z - 377/05 Zabilježuje se da je poslovna zgrada upisana na kč.br. 193 upisana u A bez uporabne dozvole.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SLAK COMMERCE, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05706417382, GUNDULIĆ IVANA 23, 32100 VINKOVCI, HRVATSKA	
1.3	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-2338/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOVNI BROJ: 6 ST-379/2019-9 OD 06.03.2020	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-4441/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima BROJ OVR.-817/19 05.06.2019, na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u ovršnom rješenja Ovr-817/19 od 05. lipnja 2019., koje se pohranjuje u ovisodnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR, OIB: 18683136487, VUKOVAR		Ovr-817/19
4.2	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-4441/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		Ovr-817/19 na 4.1
5.			



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2019.g. pod brojem Z-10189/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI BROJ: OVR-1258/19 13.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u ovršnom rješenju Ovr-1258/2019 od 13.12.2019.g koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige za korist: <b>HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB</b>	0,00 KN	OVR-1258/19
5.2	Zaprimljeno 17.12.2019.g. pod brojem Z-10189/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.10.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.10.2020. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVAČKO NOVO SELO (Mbr. 332356)  
Posjedovni list: 1674

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SLAK COMMERCE ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, IVANA GUNDULIĆA 23, VINKOVCI (VLASNIK)	05706417382

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
		193	A.STEPINCA 195 B	6638	12		
			POSL. ZGRADA I DVOR	1077			
			ORANICA	5561			
			Ukupna površina katastarskih čestica		6638		

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VINKOVCI

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju  
i zaštitu okoliša

Kralja Zvonimira 1, 32 100 Vinkovci  
tel: 032/493-322, fax: 032/493-312

KLASA: UP/I-361-03/13-01/5509  
URBROJ: 2188/01-09-18-8  
Vinkovci, 19. 06. 2018. godine



Grad Vinkovci, po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Vinkovci povodom zahtjeva stranke SLAK COMMERCE d.o.o., Gundulićeva 23, Vinkovci, OIB: 05706417382, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", br. 86/12, 143/13, 65/17), donosi slijedeće

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

1.1. završena samostojeća zahtjevna zgrada, poslovne namjene, dvostrešnog krova, vanjske visine 8,74 m te vanjske tlocrtna dužine i širine 35,30 m x 16,05 m koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1) u kojemu se nalazi proizvodno-industrijska hala s poslovnim prostorom, izgrađena na k. č. broj 193 u k.o. V. N. Selo, Vinkovci, A. Štepinca 195b.

2. Za zgradu iz točke 1.1. ovlaštenu inženjer građevinarstva Tomislav Marmelić, dipl. ing. građ., dao je Izjavu o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade, oznake 49-11/15, od 16. 11. 2015. g.

3. Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, broj: 049-11/15 od 16.11.2015. g., izrađen po "Hevisto d.o.o.", Vinkovci, OIB: 57523763375, ovlaštenu arhitekt mr. sc. Boris Vučić-Šneperger, dipl. ing. arh., kopija katastarskog plana izdana i ovjerena od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar, Odjela za katastar nekretnina Vinkovci, Klasa: 935-06/15-01/2186, Urbroj: 541-25-03/1-15-2, od 20. 10. 2015. g. te Izjava iz točke 2., sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima i navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.

D.O.O. ZA GRAĐENJE, PROJEKTIRANJE I NADZOR

32100 Vinkovci, A.B. Simića 23 Tel: 032/331-692 Fax: 032/303-894

Ova arhitektonska snimka izvedenog stanja

nezakonito izgrađene zgrade

sustavni je dio Rješenja o izvedenom stanju

Klasa: UP/I-361-03/13-00/505

Urbroj: 2188/01-09-18-8

Vinkovci,


19. 6. 2015. godine

Potpis:



## ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

INVESTITOR:	SLAK COMMERCE d.o.o. VINKOVCI, UL. I. GUNDULIĆA 23
ZGRADA:	ZAHTJEVNA ZGRADA – PROIZVODNO – IND. HALA SA POSLOVNIM PROSTOROM
LOKACIJA:	Vinkovci, A. Stepinca 195 B, k.č.br. 193, k.o. VINKOVAČKO NOVO SELO

Ovlašteni arhitekt:	mr.sc. BORIS VUČIĆ – ŠNEPERGER, dipl.ing.arh.	
---------------------	--	---

BROJ TD:	049-11/15
----------	-----------

DIREKTOR:	TOMISLAV MARMELIĆ, dipl.ing.grad. HEVISTO d.o.o.	
-----------	--	---

**HEVISTO**  
d.o.o. za građevinarstvo  
inženjering i usluge  
VINKOVCI

MJESTO I DATUM:	Vinkovci, 16. studeni 2015.god.
-----------------	---------------------------------



PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VINKOVCI

KATAST. OPĆINA: VINKOVAČKO NOVO SELO  
BR. LISTA KAT. PLANA 11, 12

KLASA: 935-06/15-01/ 2186

URBROJ: 541/25-03/1-15- 2

Upravna pristojba naplaćena u iznosu od: 40 kn

### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

ZA KATASTARSKU ČESTICU BROJ: 193

MJERILO 1: 2000



U Vinkovcima, 20.10.2013.

Voditelj Odjela:

Ines Sukić - Majstorović, dipl. ing.

IZRADILA: Ines Sukić - Majstorović, dipl. ing.

The floor plan depicts a large rectangular building with a central corridor and a staircase. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The building's overall dimensions are 24.70m by 20.33m. The central hall has a width of 15.25m. The plan includes various rooms, including a large hall (15.25m x 10.00m), a staircase (10.00m x 10.00m), and several smaller rooms (e.g., 10.00m x 10.00m, 10.00m x 10.00m). The plan also shows structural details such as columns (P-250, P-300, P-350), beams (B-250, B-300, B-350), and doors. The plan is labeled with various dimensions and room numbers, indicating a detailed architectural drawing.

# OTHER

www.elsevier.com/locate/bsbs

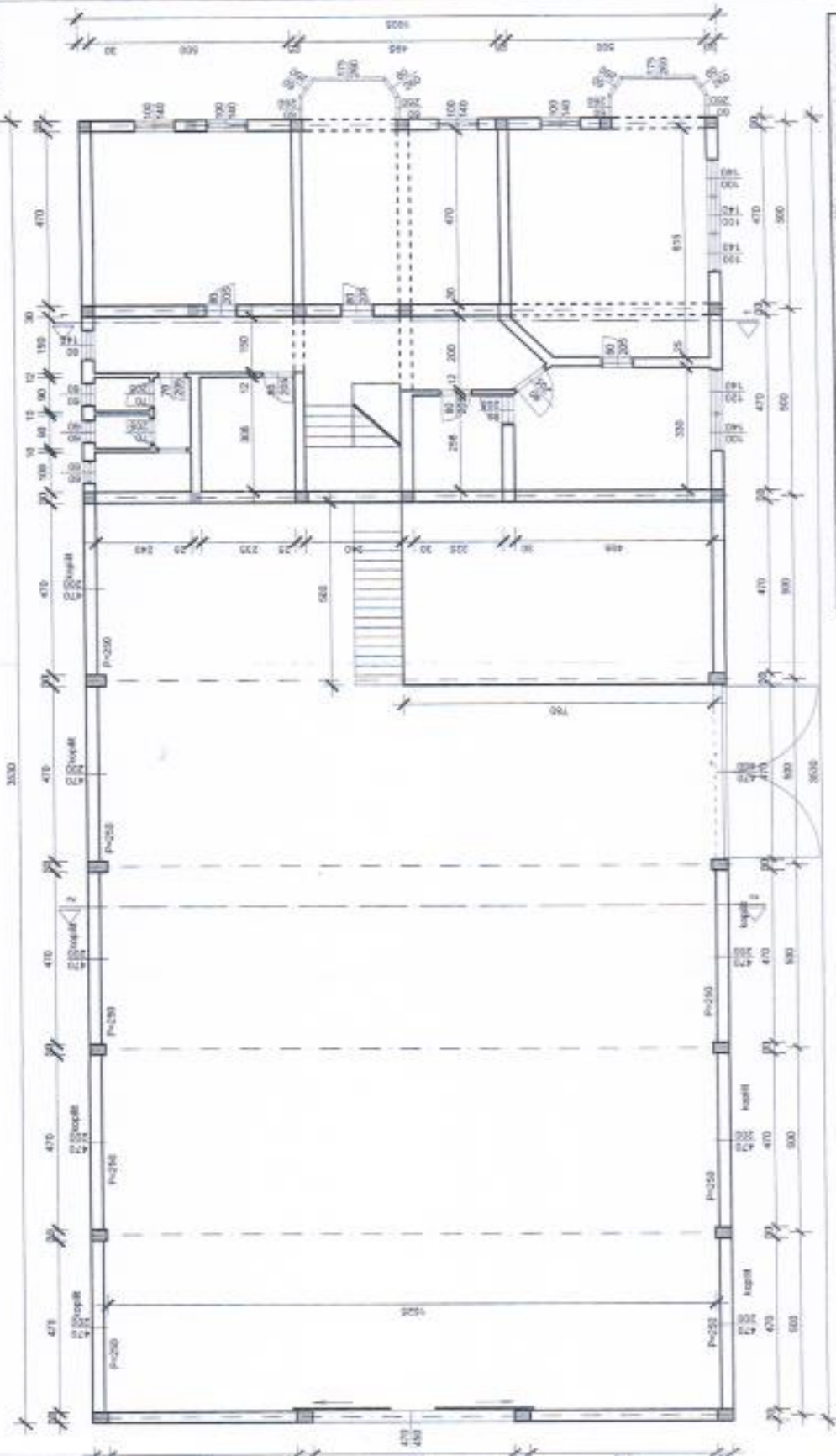
Distributore	ZAFFERANO ZUBACON - PRODUTTORE SDA ITALIA S.p.A. - 00198 ROMA (RM) - ITALY	Codice di avviamento
--------------	---	----------------------

doi:10.1017/S0022292412001614

 Not Consistent |[illegible]

☐ I am not a member

TLORIS KATA  
M 1 : 100



**HEVISTO**

ALIA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

Unidad de trabajo

por el: Berta Vial - Supervisora

ZARATEA, CARMEN, PRESIDENTE DEL HALL

LA POLICIA MUNICIPAL

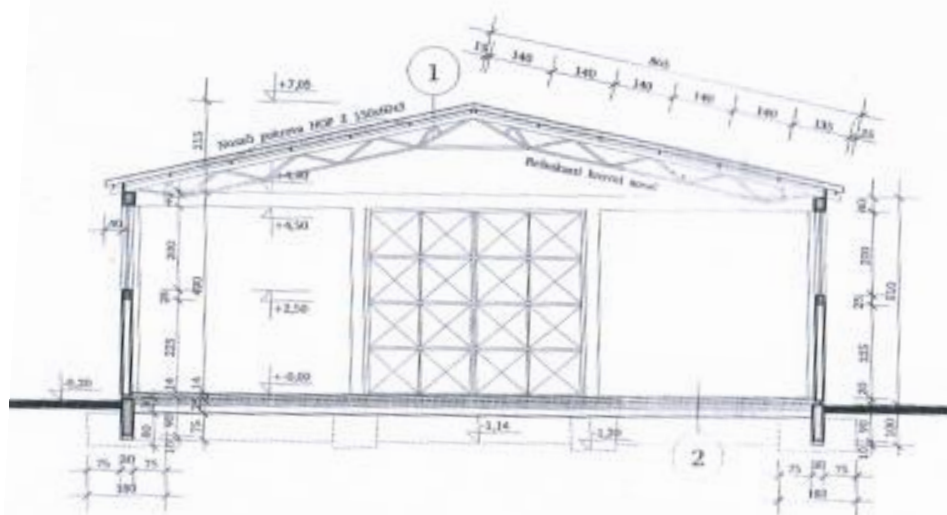
Unidad de trabajo

por el: Berta Vial - Supervisora



# PRESJEK 1-1

M 1:100

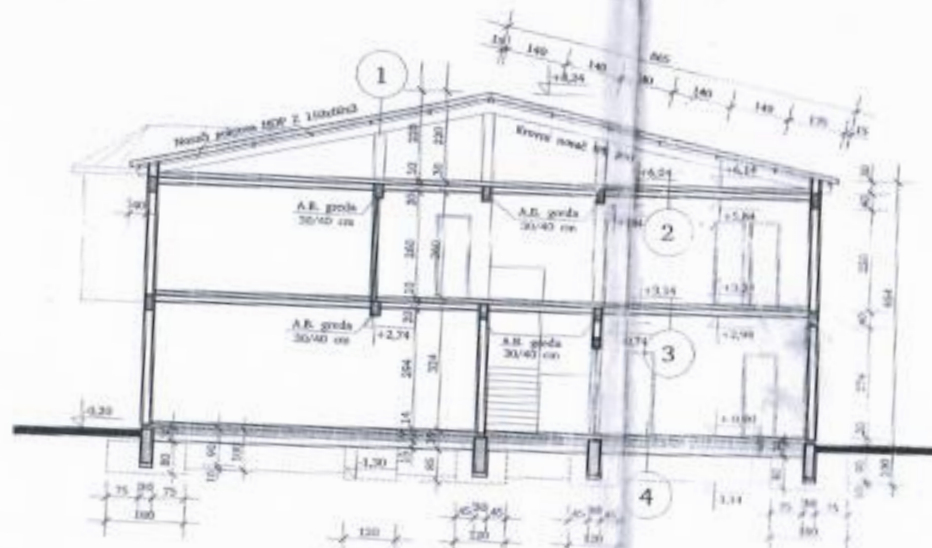


POKROV: nosači AL "sandvik" EKI 40/205/07  
 toplinska izolacija polistirenska pjena  
 (gustoća)  $\rho = 12 \text{ kg/m}^3$   
 NOSAČI POKROVA: HDP Z 150x60x3  
 REŠETKASTI KROVNI NOSAČ

KERAMOTERM: KERAM. PLOŠICE  
 A.B. PLOŠA  $d = 7 \text{ cm}$   
 PVC FOLIJA  
 TERMO. TVERO PRESKOVANO  $d = 6 \text{ cm}$   
 HIDROIZOLACIJA  
 BETON MR 20  $d = 10 \text{ cm}$   
 ŽELJEZO  $d = 15 \text{ cm}$

# PRESJEK 2-2

M 1:100



POKROV: nosači AL "sandvik" EKI 40/205/07  
 toplinska izolacija polistirenska pjena  
 (gustoća)  $\rho = 12 \text{ kg/m}^3$   
 NOSAČI POKROVA: HDP Z 150x60x3  
 KROVNI NOSAČ RE 200

PVC FOLIJA 2 sloja  
 POROČEN 10 cm  
 PVC FOLIJA 1 sloj  
 MONTA STROP 16+6 cm  
 ŽRKA 2 cm

PARKET 2 cm  
 KAZIČ-ČEM. ESTER 4 cm  
 PVC FOLIJA 2 sloja  
 POROČEN 2 cm  
 PVC FOLIJA 1 sloj  
 MONTA STROP 16+6 cm  
 ŽRKA 2 cm

KERAMOTERM: KERAM. PLOŠICE  
 A.B. PLOŠA  $d = 7 \text{ cm}$   
 PVC FOLIJA  
 TERMO. TVERO PRESKOVANO  $d = 6 \text{ cm}$   
 HIDROIZOLACIJA  
 BETON MR 20  $d = 10 \text{ cm}$   
 ŽELJEZO  $d = 15 \text{ cm}$



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. I 82/16) 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 otpredka  
Anđela Gotić