



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

**Naručitelj:**

*BONUS d.o.o. U stečaju,  
ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci  
OIB: 41395224452*

**Naziv građevine/nekretnine:**

*GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE(poslovni prostori u zgradi)*

**Lokacija građevine/nekretnine:**

*HR - 32100 Vinkovci, Zalužje 18  
kč.br. 5624/15; zk.ul. 7577 ko Vinkovci*

**Razina obrade:**

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

**Oznaka /broj elaborata:**

**2019/24237**

**Mjesto i vrijeme:**

*Osijek, rujan, 2019.*



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

*Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.*

**Suradnik:**

*Rogač Roman, bacc.ing.aedif.*



SAŽETAK PROCJENE													
Naručitelj:		BONUS d.o.o. U stečaju, ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci											
Broj elaborata		2019/24237											
Datum očevida		13.09. 2019god.											
Datum kakvoće		16.9. 2019god.											
Datum vrednovanja		16.9. 2019god.											
Adresa nekretnine	Županija		VSŽ										
	Grad i poštanski broj												
	Naziv ulica i k.b.		HR - 32100 Vinkovci, Zalužje 18										
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										117.227,27		€	
Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:										-		€	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		Skladište (postojeći dio) - dokumentacija o legalnosti nedostupna. Skladište (dograđeni dio)- legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi :UP/Io-361-03/96-01/35 i Urbr. : 2188-04-01-96-01 od 13.6.1996.god. U Vinkovcima.										
	dozvole:		15/2/1968.g		L.D.	+	G.D.		UP.D.		ET-V		
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Stvarno stanje dijelom odgovara stanju u gruntovnici i katastarskom operatu ( potrebno izvršiti upis dograđenog dijela - dvorišni) .										
ZK (KPU)	Općinski sud		Vinkovci										
	Katastarska općina		Vinkovci										
	Katastarska čestica		5624/15										
	Zk uložak / poduložak		7577					-					
	Površina zemljišta (m2)		403										
Vrsta nekretnine			GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE(poslovni prostori u poslovna										
Klasifikacija nekretnine			4										
Kategorija lokacije / tip lokacije			III		C					EC -			
Godina gradnje / rekonstrukcije			1995					1997					
Površina objekta	bruto (m2)		-										
	netto (m2)		514,03										
Cijena/ m2 objekta (EUR)			228,06										
Cijena/ m2 zemljišta			290,89										
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. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumenta
- 2.3. Predmet procjene

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Uređenje nekretnine

### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda
  - 5.2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
  - 5.2.2. Vrijednost zgrade - troškovne vrijednosti
- 5.4. Posebna obilježja i karakteristike

### 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 7. IZJAVA PROCJENITELJA

### 8. PRILOZI

## 1. OPĆENITO

Nekretnina: GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE(poslovni prostori u zgradi)

Lokacija: HR - 32100 Vinkovci, Zalužje 18

Naručitelj: BONUS d.o.o. U stečaju,  
ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci

### Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 13.09. 2019god.

Datum kakvoće: 16.9. 2019god.

Datum vrednovanja: 16.9. 2019god.

### Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - poslovnog prostora ( u zgradi poslovne namjene sa više poslovnih prostora u zgradi) temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, za potrebe prodaje stečajne mase, a sve prema pismenom/usmenom zahtjevu naručitelja, te prihvaćenoj ponudi br. 2019/24210 od srpnja 2019 god

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

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

### Primjena propisa, literature 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; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09 )
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma gardevina za obračun komunalnog doprinosa
- Pravilnik o najmu stanova (NN )
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09,49/11, 144/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09,57/10,126/10,48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

#### LITERATURA

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

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

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

## OPĆE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke

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

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja

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

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

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Vinkovci  
Katastarska općina: Vinkovci  
Uložak broj: 7577  
PUložak broj: -  
Čestica: 1 parcele 5624/15  
Opis nekretnina: SKLADIŠTE BR. 18 I DVORIŠTE ZALUŽJE / SKLADIŠTE BR 18 ZALUŽJE / DVORIŠTE

Površina (m2): 403,00 m2 (korisna veličina - m2)  
Vlasnik: BONUS d.o.o. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, VINKOVCI 1/1 dijela

Zgrada ima direktni pristup na JPP

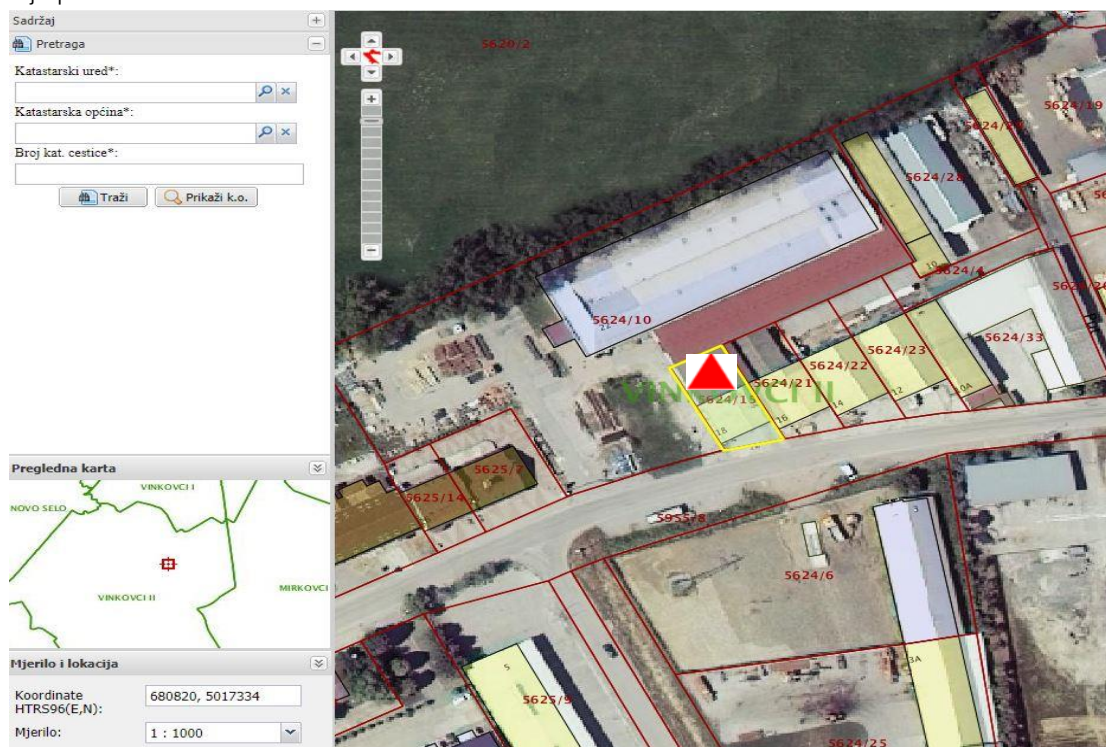
Energo certifikat - nedostupan

Teret: sukladno upisu u ZK

Legalnost: Skladište (postojeći dio) - dokumentacija o legalnosti nedostupna.  
Skladište (dograđeni dio)- legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi :UP/Ilo-361-03/96-01/35 i Urbr. : 2188-04-01-96-01 od 13.6.1996.god. U Vinkovcima.

Napomena: Dograđeni dio postojećeg skladišta izveden u skladu sa projektom, te isti je potrebno provesti u gruntovnicu i katastarski operat. / Potrebno je ishoditi Uporabnu dozvolu za te iste provesti u gruntovnicu.

Današnje stanje po DKP-u

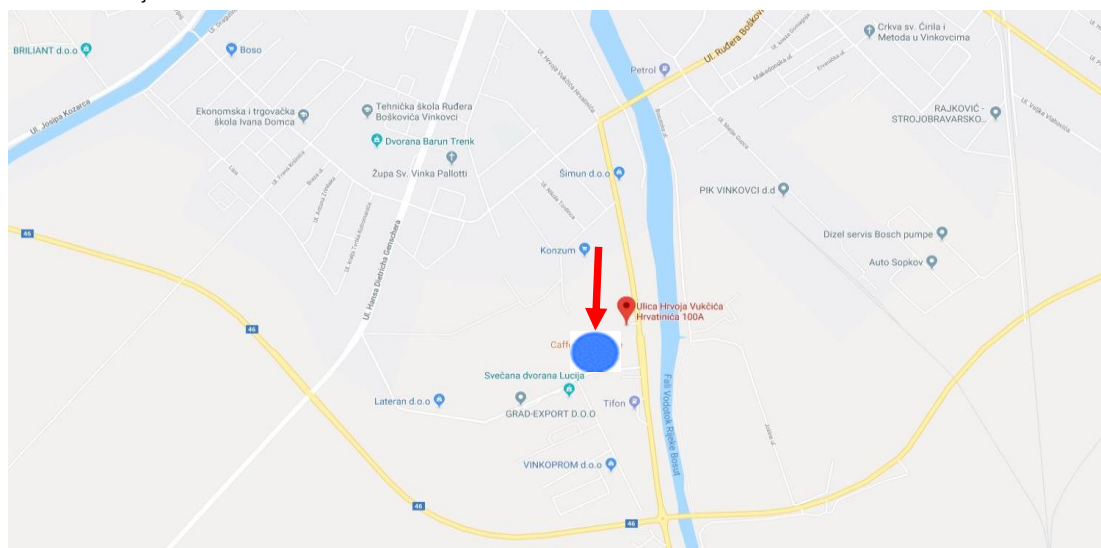




## 2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Lokacija: Predmetna nekretnina se nalazi u gospodarskoj zoni Zalužje.

### Mikrolokacija



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.

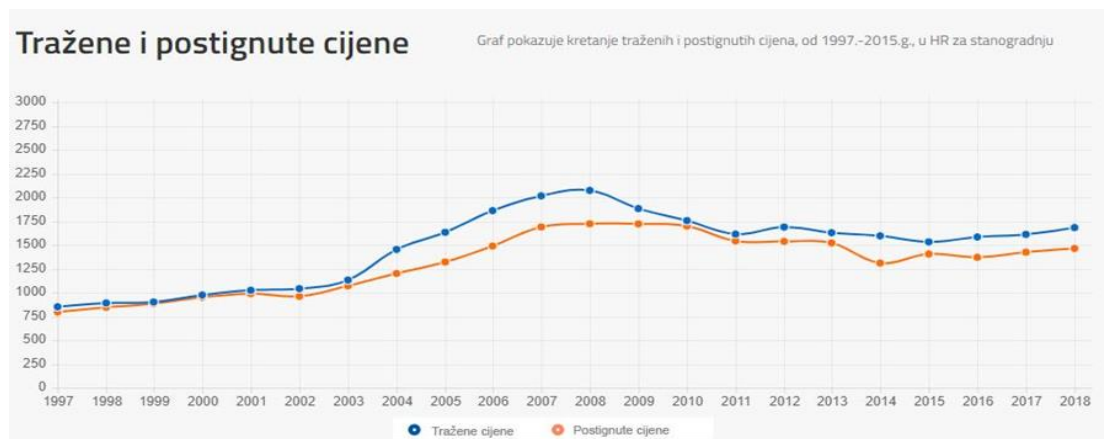
Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjeeuropske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

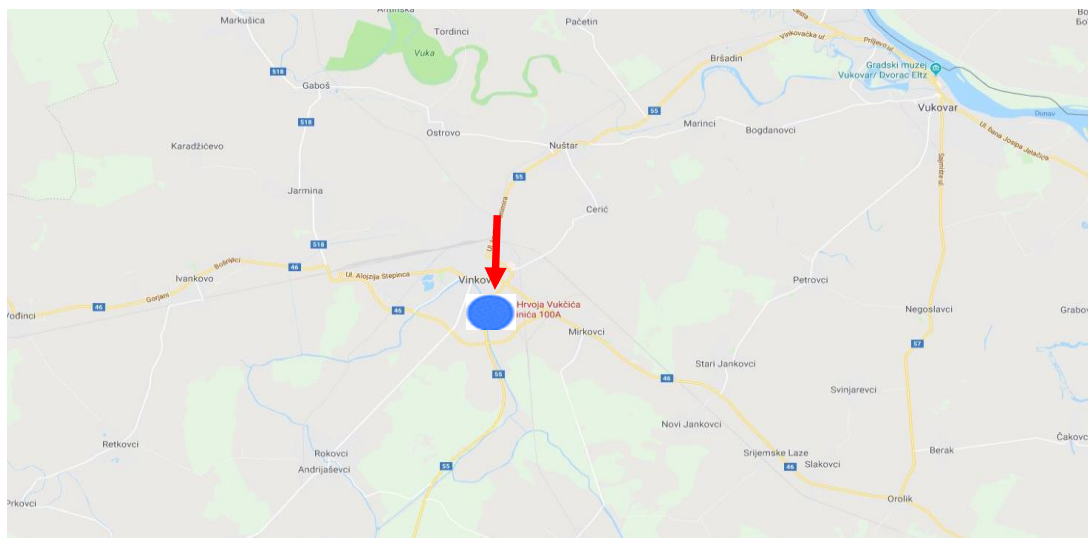
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi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

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

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



## Makrolokacija



## Procjenjivana nekretnina - GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE:

Poslovni prostori u zgradi poslovne namjene nalaze se u gradu Vinkovcima, ulica Zalužje. Izgrađena je kao niz zgrada. Izravan pristup parceli osiguran je preko ulice Zalužje. Jednostavnog je tlocrtnog oblika, te se sastoje od dvije etaže i to dvije iznad zemlje. Orijentacija ulice je cca sjever-jug. Cijela ulična zgrada su poslovni prostori - skladišno uredske namjene. Dvorišni dio uređen i ograđen. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezano sa ostalim dijelom grada. U neposrednoj blizini se nalazi, Vinkovačka obilaznica i rijeka Bosut.

Promet u mirovanju je riješen na javnom parkiralištu koji se ne naplaćuje, te na parceli - privatni parking.

Skladišni prostor nije multifunkcionalan, obzirom da nije moguće ostvariti kružni tok prometa, uglavnom za skladištenje "lakše robe".

Poslovni prostor kao i prateći sadržaji nalaze se u prizemlju i na 1.katu predmetne zgrade. Prostor je useljen - u funkciji, kvalitetom prosječna standarda, temeljeno na kvaliteti 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 : 1995 .g. - Skladište

1997.g. - Skladište - dogradnja



100

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

SVEUKUPNO	(m <sup>2</sup> )	514,03
-----------	-------------------	--------

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA**  
**GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE(poslovni prostori u zgradi)**  
 HR - 32100 Vinkovci, Zalužje 18

Netto korisna površina poslovnog prostora (KP) KP = 514,03 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times k \quad k = 1,03 \quad = \quad 529,45 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen (V)} = \text{BGV} \times h \quad h = 3,50 \text{ m} \quad = \quad 1853,08 \text{ m}^3$$

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
- gradski vodovod	+
kanalizacija	
- gradska odvodnja	+
- septička jama	
telefon	+
plin	+
gradsko grijanje - toplana	

### 4.2. Nekretnina - GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE(poslovni prostori u zgradi)

Godina gradnje:	1995 god.	rekonstrukcija:	1997
Katnost:	Pr + 1		
Položaj:	objekt u gospodarskoj zoni		
Temelji:	AB - trakasti / AB ploča		
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija - ispunjena blok opeka		
Međukatna konstrukcija:	AB konstrukcija		
Krovna kon. + pokrov:	čelična konstrukcija + paneli		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	završna fasadna žbuka + boja		
Vanjska stolarija:	metalna		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	obojeno poludisperzivnom bojom / keramika		
Obrada podova:	ker. Pločice, zaribani beton		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Grijanje:	centralno na plin		
Dodatne instalacije:	klima, ventilacija		
Stanje:	nekretnina se koristi i prosječno održavana od strane korisnika		
Ostalo:	Nekretnina je stara 24 god, kvalitetno izgrađena, te nisu primijećeni prodori vlage kroz zidove i oštećenja što može utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.		

### 4.3. Uređenje nekretnine

Uređenje lokacije je podjeljeno na dva dijela : postojeće i dograđeni skladišni prostor. Dvorište kompletno uređeno (asfaltrano) za pristup teškim vozilima i smještaj opreme, materijal i slično. Izvedeno od materijala standardne kvalitete, dok je unutarnji dio uređen primjereno uredsko-skladišnoj namjeni.

Zgrada nemavlastito parkiralište

Okoliš je uređen - JP održavana.

### 5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

#### A1/ POREDBENA METODA

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

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

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

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

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

#### A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Ovom se metodom procjenjuje visina reproduksijskih 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)

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

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

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

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

#### B1/ NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

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

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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

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

#### Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

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

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
  - lokaciji, veličini i obliku parcele,
  - opremljenosti infrastrukturom,
  - mogućnostima gradnje (zone);
  - drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.
- Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

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

*Odabrana metoda procjene za vrijednost nekretnine - poslovnog prostora, je prihodovna metoda. Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši poslovnog prostora, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.*

*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. Očividom djelomično ili što je bilo dostupno, utvrđeno sukladnost predmetnih nekretnina.*

## 5.2. POREDBENA METODA

### 5.2.1. Vrijednost poslovnog prostora

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> )
16.9.2019	GOSPODARSKO 2	POSLOVNI PROSTOR	514,03
UKUPNO:			514,03

POREDBENE NEKRETNOSTI						
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

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

2 poredbena nekretnina	.....	visoka cijena
4 poredbena nekretnina	.....	visoka cijena
6 poredbena nekretnina	.....	visoka cijena

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
<i>R.br.</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Br.kčbr. ko</i>	<i>ID ZKC</i>	<i>Datum ugovora</i>	<i>Veličina u prometu (m2)</i>	<i>zakup/najam (Kn/mj)</i>	<i>zakup/najam JC (Kn/mj/m<sup>2</sup>)</i>
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
5	GOSPODARSKO 2	5624/22	1062323	20.2.2018	250,00	4.000,00	16,00

### 5.3. POREDBENA METODA (procjena vrijednosti)

Međuvremensko (intertemporalno) i kvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

tablica osnovnih podataka usporednih nekretnina

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci	Vinkovci
Grad/naselje	GOSPODARSKO 2	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SI	MJEŠOVITO POSLOVNO SA SI	GOSPODARSKO 2
Lokacija	PP	PP	PP	PP
Nekretnina	PP	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Izvor podataka	nalog	nalog	nalog	nalog
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2018
Površina (m2) (GZ)	0	0	0	0
Površina (m2) (NKP)	514,03	411,00	300,00	250,00
Cijena (€)	-	1.200	877	540
Cijena po m2	-	2,92	2,92	2,16

međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2018
ICSN	100,59	100,93	100,93	99,57
Vremensko usklađenje	-	-0,3%	-0,3%	1,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	2,92	2,92	2,19

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)%	1995	-	-	-
	Veličina - oblik (-20 - 20)%	514,03	411,00	300,00	250,00
	Mikrolokacija (10 - 10)%	dobra	dobra	dobra	dobra
	Buka (-10 - 0)%	nema	nema	nema	nema
	Etažnost (-20 - 20)%	Pr+1	-	-	-
	Opće stanje prostora (-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kolni pristup - parking (-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.

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
	R.br.	Cjenovni blok	Međuvrem. izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	GOSPODARSKO 2		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	PODJEDINO(+/-30)	(apsolutno)	(apsolutno)
	1	MJEŠOVITO	2,92	1,00	2,92	-9%	0	0
	2	MJEŠOVITO	2,92	1,00	2,92	-9%	0	0
	3	GOSPODARSKO	2,19	1,00	2,19	18%	0	0
	POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjeak		Odstupanje			Kp	Vrijednost	
	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		GRUPNO (+/- 40)	x	€/m <sup>2</sup>	
2,68		0.35		13%	1.00	2.68		



#### 5.4. 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 koeficijenata, a iskustveno stečeni se su dozvoljeni u primjeni temeljem zakona, te su kвалитativna obilježja ograničeni na koef - 1,0. Predmetni PP je u funkciji, te ima ugovor o najmu.

#### 5.3. 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. Predmetni prostor nije bio u najmu, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječna vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

R.br.	Opis	Nekretnina		
1	Godina procjene:	2019		
2	Godina izgradnje(ekvivalent izgradnje):	1995		
3	Starost zgrade - n:	24		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	60		
5	Preostali vijek korištenja:	36		
6	Faktor korištenja (Fk):	A	B	C
		2	2	1
		2,0		
7	Relativna starost:	40,0%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	60%	-	36
9	Zamjenska starost zgrade:	24		
10	Linearni otpis vrijednosti:	40%	-	0,6

#### Stopa kapitalizacije prema HGK RH

vrsta neretnine/namjena	izvanredna (%)	vrlo dobra (%)	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	5,0% - 10,5%	>	7 %
prilagođavanje diskontne stope		položaj	>	-0,5 %
		kvaliteta građevine	>	0 %
		rizik naplate	>	0 %
		gospodarska situacija	>	0 %
		razvojni potencijal	>	2 %
		korigirana	>	8,5 %

Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	najam €/m2	mjesečno	godišnje	učešće
Upravna zgrada - PP 1 - 1	171,03	2,68	457,79	5.493,48	100%
Skladište II - nije upisano	171,50	2,68	413,14	4.957,72	90%
Skladište III - nije upisano	171,50	2,68	160,67	1.928,00	35%
<b>UKUPNO</b>	<b>514,03</b>	<b>2,01</b>	<b>1.031,60</b>	<b>12.379,21</b>	

Tablica izračuna

PARAMETAR		VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup> eur/m <sup>2</sup>	eur
ukupno NKP	514,03	1.031,60
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu	2,01	1.155,39
<b>Godišnji bruto prihod</b>		<b>12.379,21</b>
Rizik gubitka najamnine	8,0%	990,34
Troškovi investicijskog održavanja	3,0%	371,38
Troškovi upravljanja	3,0%	371,38
Modernizacija	1,0%	123,79
Ukupni troškovi gospodarenja	15,0%	1.856,88
<b>Ukamačivanje vrijednosti zemljišta</b>	<b>8,50%</b>	<b>0,00</b>
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>		<b>10.522,33</b>
Kamatna stopa	8,50	
Ostatak održivog vijeka korištenja	36	
Multiplikator	1,085	
Multiplikator M (faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju)	11,14	
<b>Yield</b>	<b>9,93</b>	
		117.227,27
	pdv	-
Vrijednost zemljišta		-
Potencijali ili odbici	eur/m2 0,00	uredenje 0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur)</b>		<b>117.227,27</b>

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM ( PDV uključen )

**117.227,27 €**

NGP = 514,03 m2

TV / NGP = 228,06 € / m2

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti 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 (dvije ulice). te je moguća prenamjena iste u cijelosti ili djelomično.

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

*Na okolnost utrživosti - nekretninu smatram - **utrživu u određenom vremenu.***

*Navedeni iznos procijenjene vrijednosti ne uključuje davanja pri transakciji nekretnina.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

**GOSPODARSKA ZGRADA - SKLADIŠTE (poslovni prostori u zgradi)**

na adresi: HR - 32100 Vinkovci, Zalužje 18

naručitelja: BONUS d.o.o. U stečaju,  
ul. Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci  
OIB: 41395224452

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

117.227,27 €	ili	869.000,00 kn
Na dan,	16. rujan 2019.	srednji tečaj NBH
		1 € = 7,41 kn

- Tržišna vrijednost POSLOVNOG PROSTORA iznosi:

117.227,27 €	ili	868.700,00 kn
--------------	-----	---------------

Osijek, 16. rujan 2019. 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.

## 8. PRILOZI

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

## FOTOGRAFIJE

---



SKLADIŠTE - ULIČNA FASADA



DVORIŠNA FASADA



ULAZ



GALERIJA



ULAZ



ZH - ORMARIĆ







# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 21.08.2019. 23:06

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj ZK uložka: 7577

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

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5624/15	SKLADIŠTE BR. 18 I DVORIŠTE ZALUŽJE			403	
		SKLADIŠTE BR. 18 ZALUŽJE			172	
		DVORIŠTE			231	
		UKUPNO:			403	

### 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. HRVATINIČA 100 A	
1.2	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-4129/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 13 ST-1723/16-38 22.05.2019. zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka na nekretnine upisane u A.	St-1723/16-38 na 1 (1.1)

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	7.1 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 zaloge - sporedni uložak na nekretnine u A i to na kč.br. 5624/15 za iznos od 9.500.000,00 KN (devetmilijunapetstotisućakuna) s kamatom od 5,53 % godišnje, koja je promjenjiva, s ugovorenim zateznom kamatom, naknadama i troškovima, te uz sve ostale uvjete u skladu sa ugovorom o dugoročnom kreditu za korist: FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, OIB: 62316313140, ZAGREB, FRANKOPANSKA 11	9.500.000,00 KN	GLAVNI ZK. UL. 7350 K.O. VINKOVCI
8.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12  Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr.-2277/12. od 30. studenog 2012. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na nekretnine upisane u A i to na kč.br. 5624/15 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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR</b>		
8.2	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12  Zabilježuje se ovršnost tražbine prema trećoj osobi koja nekretninu stekne kasnije.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.08.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.08.2019. 23:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINKOVCI II (Mbr. 332372)

Posjedovni list: 3316

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5622/3	H.V.HRVATINIĆA 100 A	3280	31		
			ZGRADA	1120			
			EKON.DVOR	2160			
		5624/15	ZALUŽJE	403	31		
			SKLADIŠTE, ZALUŽJE 18	172			
			DVORIŠTE	231			
Ukupna površina katastarskih čestica				3683			

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

"ZIP"

TD 21/95

POSUJE ZA GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE  
I TRGOVINU d.o.o. VINKOVCI, J. BALMUTINA 5.

TELEFON 022/332-710

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA VUKOVARSKO-SRIJEMSKA

URED ZA PROSTORNO UREDNJE, STAMBENO-KOMUNALNE  
POSLOVE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA VUKOVAR  
PRIVREMENO SJEDIŠTE VINKOVCI

VINKOVCI, PROSINAC 1995.

KLASA: UP/1 361-03/96-01/35  
UR. BROJ: 2188-04-01-96-1  
VINKOVCI, dne: 13. lipnja 1996.

OVJERAVA SE GLAVNI PROJEKT KAO SASTAVNI  
DIO GRAĐEVNE DOZVOLE POD GORNJIM  
BROJEM I DATUMOM.

PROJEKTOVALNIK

GLAVNI PROJEKT

INVESTITOR: "BOSUS" VINKOVCI

GRADJEVINA: DOGRADNJA I REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG SKLADIŠTA

OSTERODJENATA: P + I

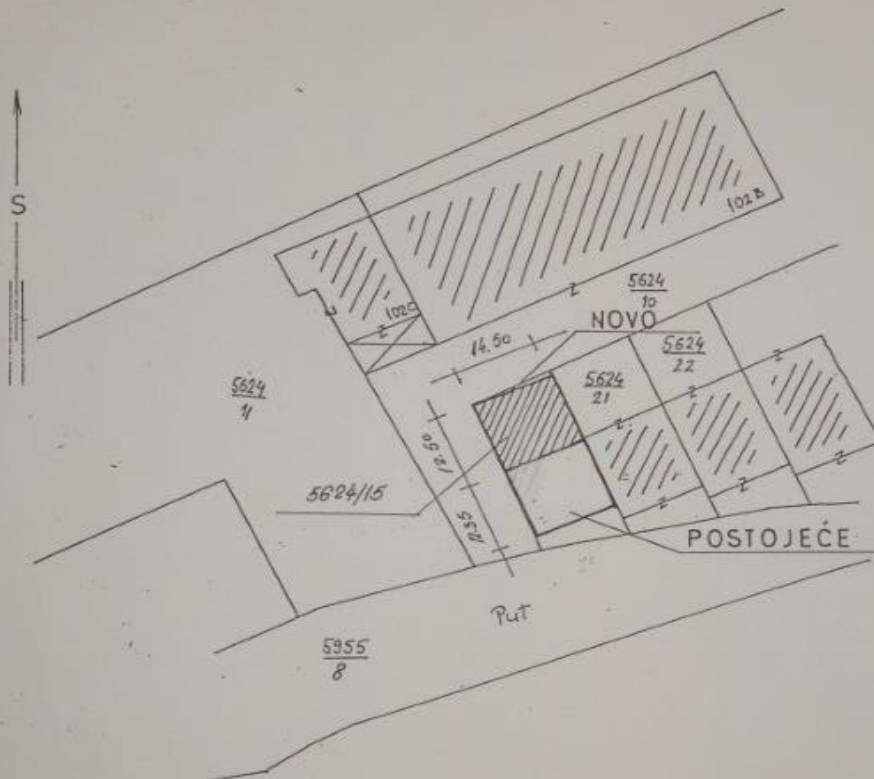
POSREDOVANJE: VINKOVCI

POSREDOVANJE: LUTJANA TROJNA 100. 21/95.

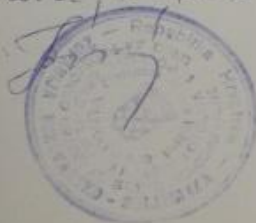
POSREDOVANJE: LUTJANA TROJNA 100. 21/95.

"ZIP" d.o.o.  
Poduzeće za graditeljstvo,  
projektiranje i trgovinu  
VINKOVCI

# SITUACIJA mj 1:1000

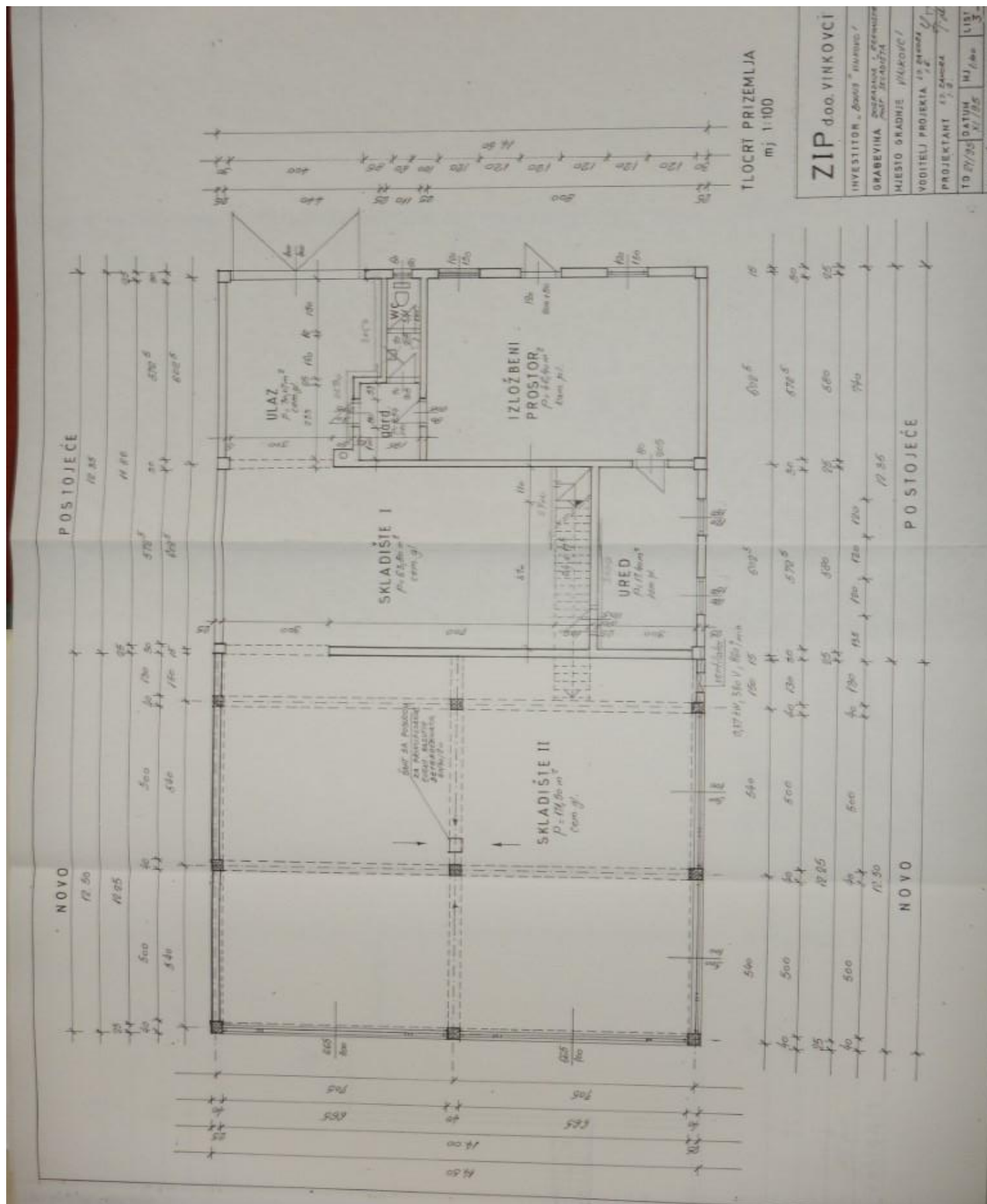


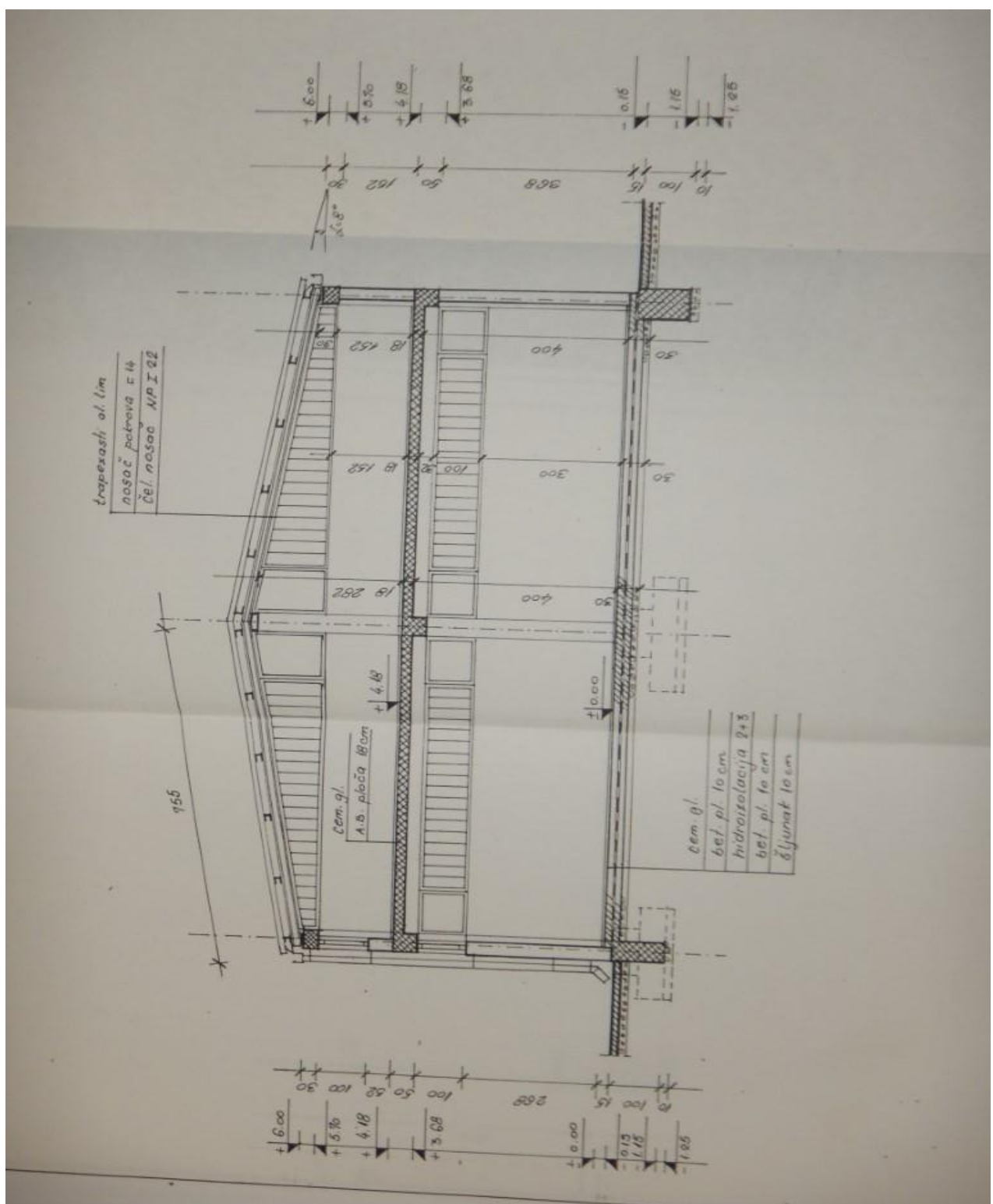
ke. 350-05/96-01/49  
2/88-04-02-96-2  
Vinkovci 4. 04. 96



ZIP d.o.o. VINKOVCI			
INVESTITOR "BONUS" VINKOVCI			
GRABEVINA DOGRADNJA I REKONSTR. POST. SKLADIŠTA			
MJESTO GRADNJE VINKOVCI			
VODITELJ PROJEKTA LO. ZAHORA I.B.			
PROJEKTANT LO. ZAHORA I.B. 4. 04. 96			
TD 21/95	DATUM 21/95	MJ 1:1000	LIST 10
SADRŽAJ SITUACIJA			







## RJEŠENJE O IMENOVANJU



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.

### DOSTAVITI:

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.



Za točnost otpравка  
Anđela Gotal