



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, Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci  
OIB: 41395224452*

**Naziv građevine/nekretnine:**

*POSLOVNA ZGRADA ( poslovni prostori u zgradi) - UPRAVNA ZGRADA I SKLADIŠTE*

**Lokacija građevine/nekretnine:**

*HR - 32100 Vinkovci, Hrvoje Vukčić- Hrvatinića 100A  
kč.br.5622/3; zk.ul. 7350 ko Vinkovci*

**Razina obrade:**

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

**Oznaka /broj elaborata:**

**2019/24236**

**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, Hrvoja Vukčić - Hrvatinića 100A, 32100 Vinkovci											
Broj elaborata		2019/24236											
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, Hrvoje Vukčić- Hrvatinića 100A											
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										301.617,92		€	
Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:										-		€	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Upravna zgrada - dijelomično legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi: UP/I-361-03/99-01/214 i Urbr. 2188-04/1-02-99-1 od 15.10.1999.god. U Vinkovcima Skladište - legalno temeljem građevinske dozvole prema Klasi:UP/I-361-03/96-01/174 i Urbr. : 2188-04-01-96-1 od 19.09.1996.god. u Vinkovcima.											
	dozvole:	15/2/1968.g		L.D.	+	G.D.		UP.D.		ET-V			
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Zgrada upisana i ucrтана u gruntovnici i katastarskom operatu.											
ZK (KPU)	Općinski sud	Vinkovci											
	Katastarska općina	Vinkovci											
	Katastarska čestica	5622/3											
	Zk uložak / poduložak	7350					-						
	Površina zemljišta (m2)	3.280											
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA ( poslovni prostori u zgradi) - UPRAVN poslovna											
Klasifikacija nekretnine		4											
Kategorija lokacije / tip lokacije		III		C				EC		-			
Godina gradnje / rekonstrukcije		1997					2000						
Površina objekta	bruto (m2)	-											
	netto (m2)	1535,18											
Cijena/ m2 objekta (EUR)		196,47											
Cijena/ m2 zemljišta		91,96											
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 dokumentacija
  - 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: POSLOVNA ZGRADA ( poslovni prostori u zgradi) - UPRAVNA ZGRADA I SKLADIŠTE

Lokacija: HR - 32100 Vinkovci, Hrvoje Vukčić- Hrvatinića 100A

Naručitelj: BONUS d.o.o. U stečaju, Hrvoje 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 građevina 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 (studen 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 procjemenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocijenjena 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 procjemenog 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 procjemenom 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: 7350  
PUložak broj: -  
Čestica: 1 parcele 5622/3  
Opis nekretnina: ZGRADA BR. 100 A I EKONOMSKO DVORIŠTE ULICA H.V. HRVATINIĆA

Površina (m2) : 3.280,00 m2 (korisna veličina - m2)  
Vlasnik: BONUS d.o.o. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, 1/1 dijela  
VINKOVCI

Zgrada ima direktni pristup na JPP

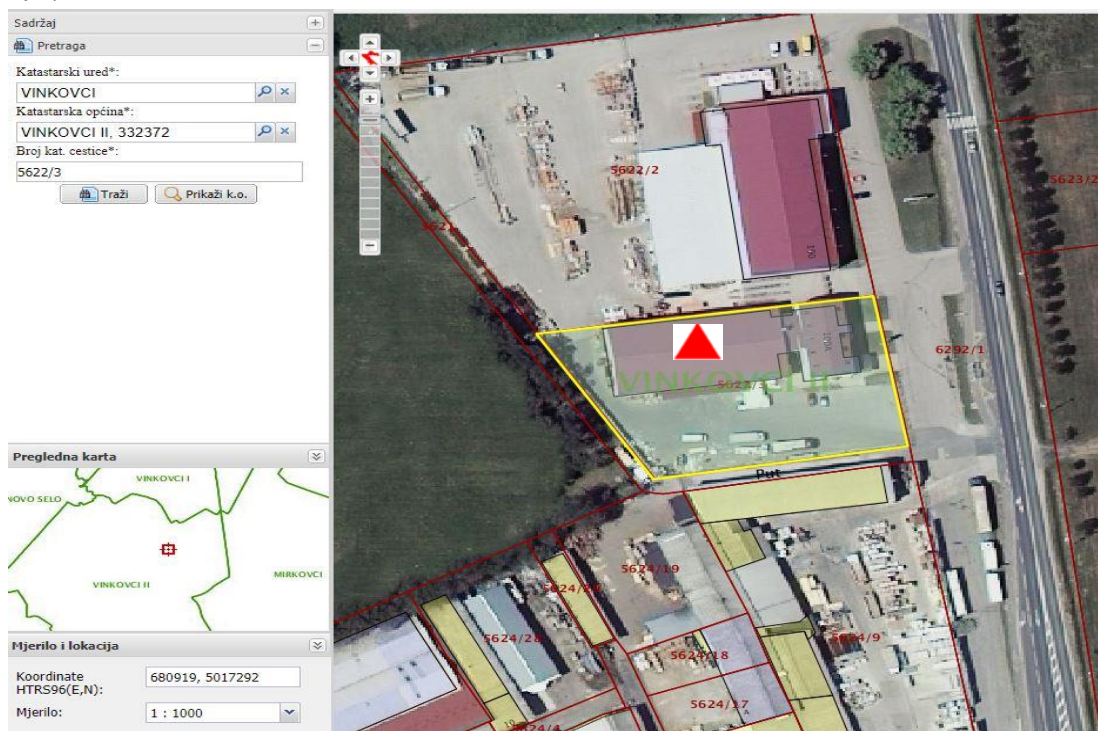
Energo certifikat - nedostupan

Teret: sukladno upisu u ZK

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

Napomena: Upravna zgrada - potkrovlje je potrebno legalizirati i ishoditi uporabnu dozvolu, te izvršiti upis/promjenu stanja u gruntovnici i katastarskom operatu.

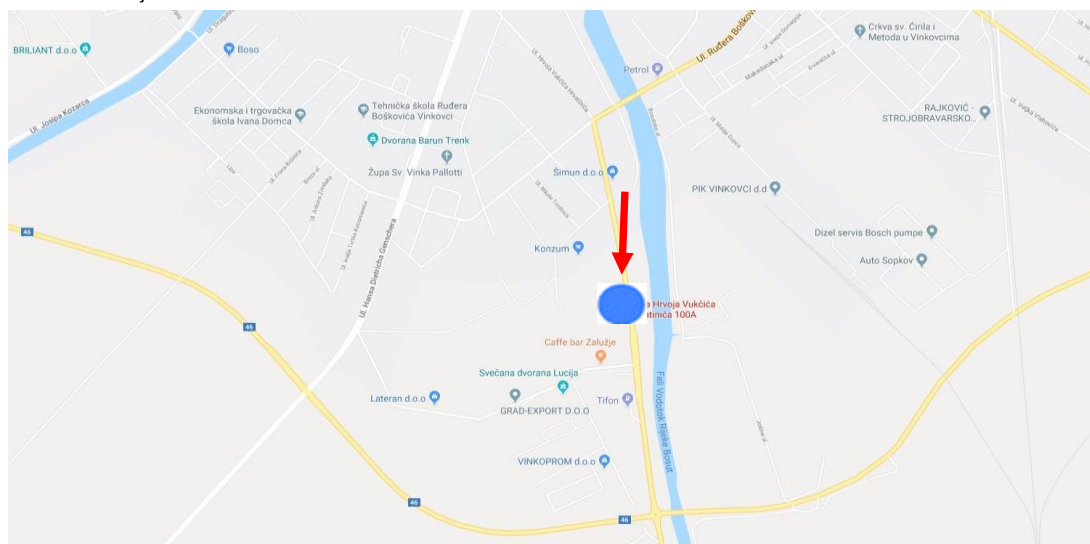
Današnje stanje po DKP-u



## 2.1. LOKACIJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi na frekventnoj lokaciji.

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 srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

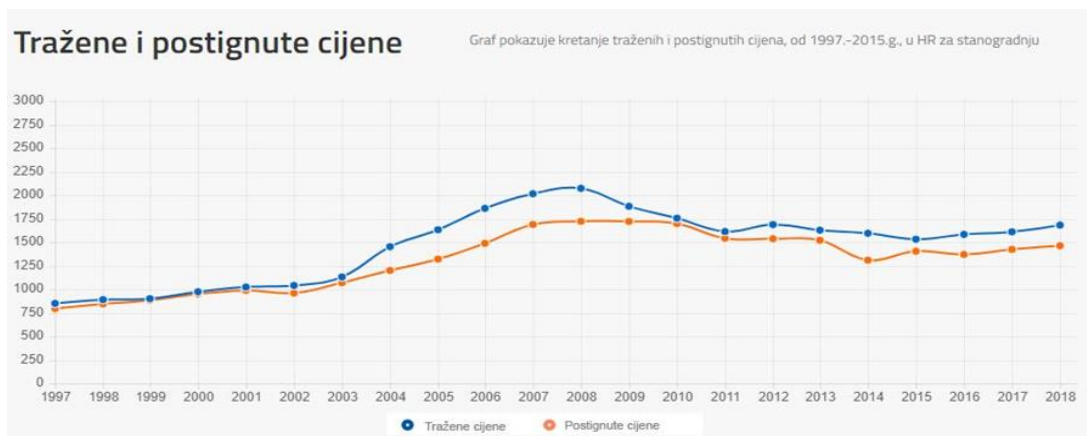
Kretanje po uzlaznoj lijini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

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 gubitcima 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.

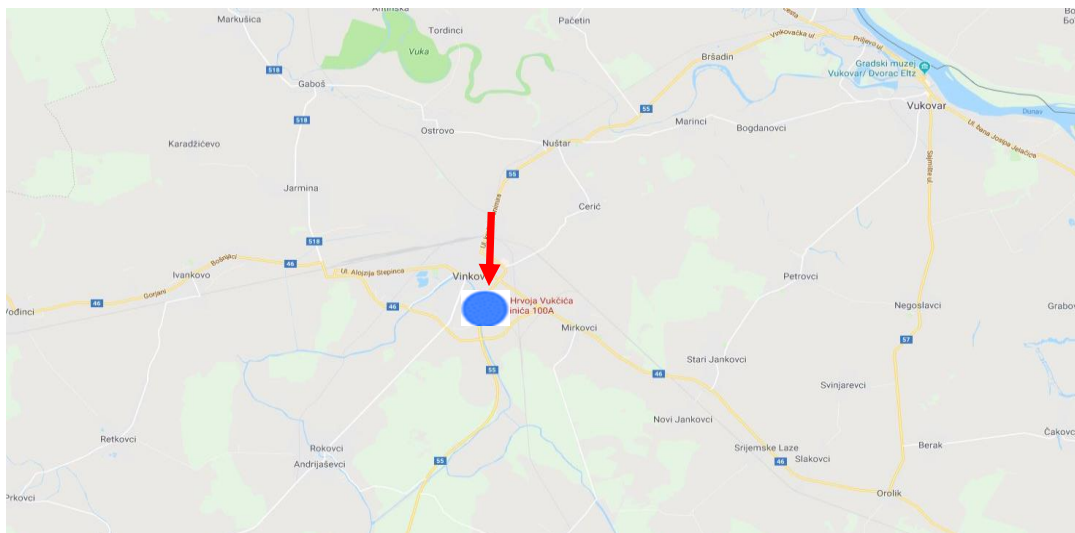
Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih 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 - POSLOVNI PROSTOR :

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

Godina izgradnje : 1997 .g. - Skladište

1999.g. - Upravna Zgrada



# GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su izračunate temeljem posebnih propisa o izračunu površina

POSLOVNI PROSTOR				etaža	-
R.br.	Opis	vel/m <sup>2</sup>	koef.	površina	
Poslovni prostor - UPRAVNA ZGRADA					
PP 1 - 1					
Prizemlje					
1	hodnici	34,75	1,00	34,75	
2	ured	18,85	1,00	18,85	
3	ured	11,70	1,00	11,70	
4	ured	18,85	1,00	18,85	
5	diskont	80,20	1,00	80,20	
6	ured	13,50	1,00	13,50	
7	sanitarni čvor	3,10	1,00	3,10	
8	sanitarni čvor	4,70	1,00	4,70	
9	stubište	7,05	1,00	7,05	
9	sanitarni čvor	22,09	1,00	22,09	
12	ured	13,19	1,00	13,19	
13	ulaz 1	3,00	0,50	1,50	
14	ulaz 2	13,80	0,50	6,90	
		244,78		236,38	
Kat					
15	hodnici	46,83	1,00	46,83	
16	ured	11,90	1,00	11,90	
17	ured	23,82	1,00	23,82	
18	ured	29,28	1,00	29,28	
19	ured	13,54	1,00	13,54	
20	ured	32,83	1,00	32,83	
21	ured	14,25	1,00	14,25	
22	ured	49,95	1,00	49,95	
23	sanitarni čvor	11,13	1,00	11,13	
24	ostava	6,23	1,00	6,23	
25	kuhinja	14,06	1,00	14,06	
		253,80		253,80	
Potkrovlje - (NIJE PREDVIĐENO PROJEKTOM)					
26	hodnik	18,80	1,00	18,80	
27	ured	13,91	1,00	13,91	
28	ured	70,84	1,00	70,84	
29	ured	19,89	1,00	19,89	
30	ured	58,32	1,00	58,32	
31	arhiva	19,79	1,00	19,79	
32	sanitarni čvor	3,32	1,00	3,32	
		204,87		204,87	
UKUPNO UPRAVNA ZGRADA		703,45	(m <sup>2</sup> )	695,05	



## 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 - POSLOVNA ZGRADA ( poslovni prostori u zgradi) - UPRAVNA ZGRADA I SKLADIŠTE

Godina gradnje:	1997 god.	rekonstrukcija:	2000
Katnost:	Pr+2		
Položaj:	objekt u gospodarskoj zoni		
Temelji:	AB - trakasti / AB ploča		
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija - ispunjena blok opeka		
Međukatna konstrukcija:	AB konstrukcija / spuštene strop		
Krovna kon. + pokrov:	drvena + šindra / rešetkasta čelična konstrukcija + paneli		
Limarija:	pocinčana		
Pročelje:	TH 6 cm i završna fasadna žbuka		
Vanjska stolarija:	alu - izo staklo / PVC - izo staklo		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	obojano poludisperzivnom bojom / keramika		
Obrada podova:	ker. Pločice, laminat, zaribani beton		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Grijanje:	centralno na plin		
Dodatne instalacije:	klima, ventilacija		
Stanje:	nekretnina se koristi i održavana od strane korisnika		
Ostalo:	Nekretnina je stara 22 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 : Upravna zgrada i skladište uređenjem prilaza/pristupa s ulične strane, odnosno skladišnom dijelu preko dvorišta koje kompletno uređeno (asfaltrano) za pristup teškim vozilima za potrebe iste. Izvedeno od materijala standardne kvalitete, dok je unutarnji dio uređen primjereno uredskoj-poslovnoj, te skladišnoj namjeni.

Zgrada ima vlastito 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 razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

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

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

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

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

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 sličnim 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	1.740,05
UKUPNO:			1.740,05

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

2 poredbena nekretnina ..... visoka cijena

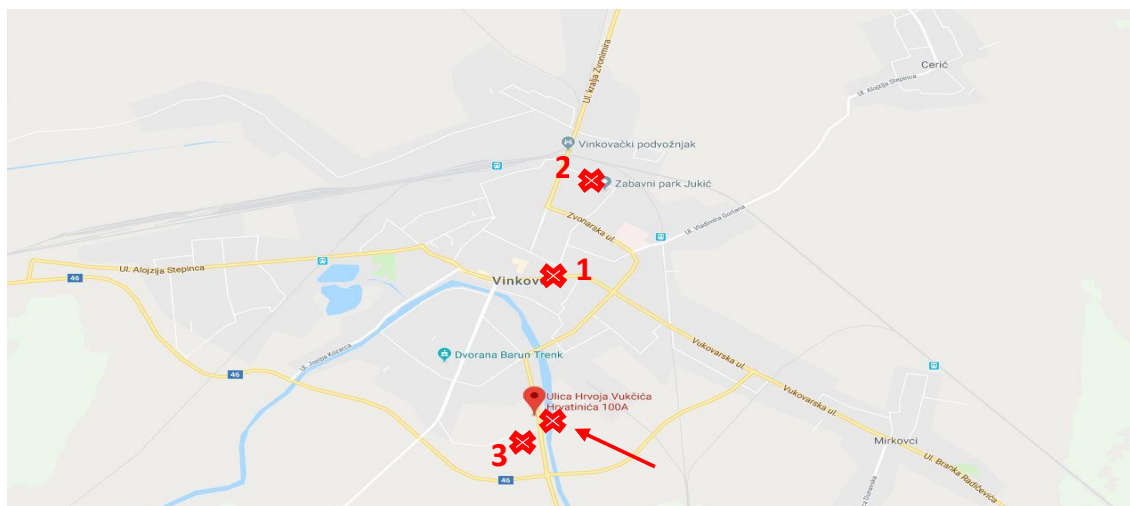
4 poredbena nekretnina ..... visoka cijena

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	Br.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
5	GOSPODARSKO 2	5624/22	1062323	20.2.2018	250,00	4.000,00	16,00

Lokacije promatranih nekretnina:





### 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	SLOVNO SA SREDIŠNJIM	SLOVNO SA SREDIŠNJIM	GOSPODARSKO 2
Lokacija	PP	PP	PP	PP
Nekretnina	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Izvor podataka	-	najam	najam	najam
Vrsta podatka	3Q2019	2Q2017	2Q2017	1Q2018
Datum transakcije/objave	0	0	0	0
Površina (m2) (GZ)	1.740,05	411,00	300,00	250,00
Površina (m2) (NKP)	-	1.200	877	540
Cijena (€)	-	2,92	2,92	2,16
Cijena po m2	-	-	-	-
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	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20 - 20)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Starost nekretnine	1997	-	-	-
	(-15 - 0)%	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina - oblik	1.740,05	411,00	300,00	250,00
	(-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.

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	MJESOVITO	2,92	1,00	<b>2,92</b>	-9%	0	0
	2	MJESOVITO	2,92	1,00	<b>2,92</b>	-9%	0	0
	3	GOSPODARSKO	2,19	1,00	<b>2,19</b>	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 kavalitativna 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):	1997		
3	Starost zgrade - n:	22		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	60		
5	Preostali vijek korištenja:	38		
6	Faktor korištenja (Fk):	A	B	C
		2	1	1
		2,0		
7	Relativna starost:	36,7%		
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	4,5% - 10,5%	>	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%. Ovakav način vrednosvanja se koristi u svakom slučaju zasebno i odnosi unutar prostora ne uspoređujući neke druge nekretnine ili nekretnine slične namjene - skladišni prostor.

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

#### Tablica pokazatelja vrijednosti nekretnine

	površina	najam €/m2	mjesečno	godišnje	učešće
Upravna zgrada - PP 1 - 1	236,38	2,68	632,70	7.592,37	100%
Upravna zgrada - PP 1 - 1	253,80	2,68	679,35	8.152,20	100%
Skladište - PP 1 -2	760,00	2,68	1.017,13	12.205,60	50%
Skladište - PP 1 -2	285,00	2,68	190,71	2.288,55	25%
<b>UKUPNO</b>	<b>1.535,18</b>	<b>1,64</b>	<b>2.519,89</b>	<b>30.238,72</b>	

Tablica izračuna

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
ukupno NKP	1.535,18		2.519,89
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu		1,64	2.822,28
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>30.238,72</b>
Rizik gubitka najamnine	8,0%		2.419,10
Troškovi investicijskog održavanja	3,0%	16.579,94	907,16
Troškovi upravljanja	3,0%		907,16
Modernizacija	1,0%		302,39
Ukupni troškovi gospodarenja	15,0%		4.535,81
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50%	111.913,60	9.512,66
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>16.190,25</b>
Kamatna stopa	8,00		
Ostatak održivog vijeka korištenja	36		
Multiplikator	1,080		
Multiplikator M (faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju)	11,72		
Yield	14,98		
			189.704,32
		pdv	-
Vrijednost zemljišta			111.913,60
Potencijali ili odbici	eur/m <sup>2</sup>	0,00	0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>301.617,92</b>
<b>(eur)</b>			

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM ( PDV uključen )

301.617,92 €

NGP = 1.535,18 m<sup>2</sup>

TV / NGP = 196,47 € / m<sup>2</sup>

## 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 potpunosti je dovršena, održavana i na dan vrednovanja nisu potrebna 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:

### **POSLOVNA ZGRADA ( poslovni prostori u zgradi) - UPRAVNA ZGRADA I SKLADIŠTE**

na adresi: HR - 32100 Vinkovci, Hrvoje Vukčić- Hrvatinića 100A

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

OIB: 41395224452

utvrđuje se vrijednost:

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

<b>301.617,92 €</b>	ili	<b>2.235.000,00 kn</b>
Na dan,	16. rujan 2019.	srednji tečaj NBH 1 € = 7,41 kn

- Tržišna vrijednost POSLOVNOG PROSTORA iznosi:

<b>301.617,92 €</b>	ili	<b>2.235.000,00 kn</b>
---------------------	-----	------------------------

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 procjemenog 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 procjemenom 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 procjemenom 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

---



UPRAVNA ZGRADA - ULIČNA FASADA



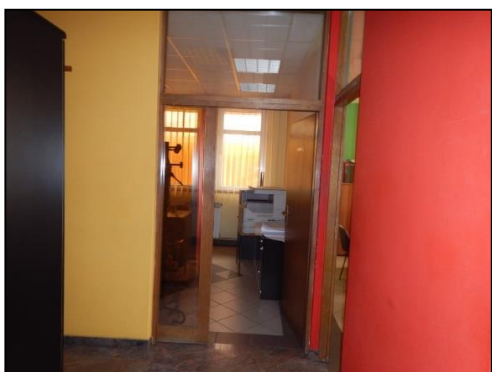
DVORIŠNA FASADA



DVORIŠNA FASADA



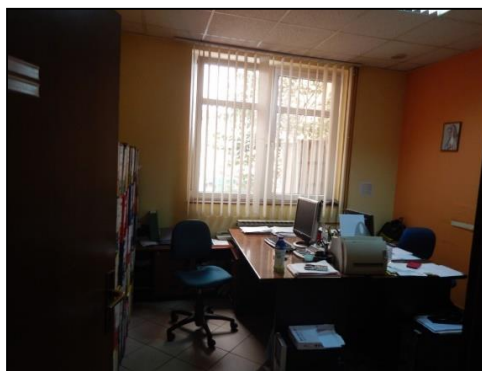
ULAZ - HODNIK



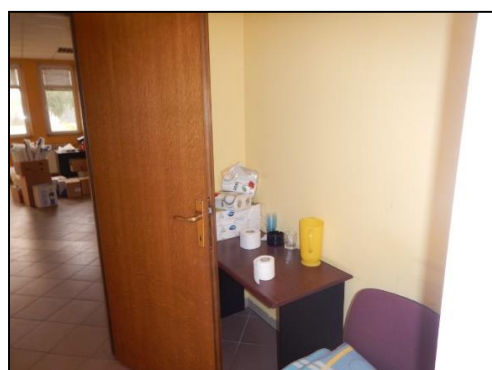
UREDI



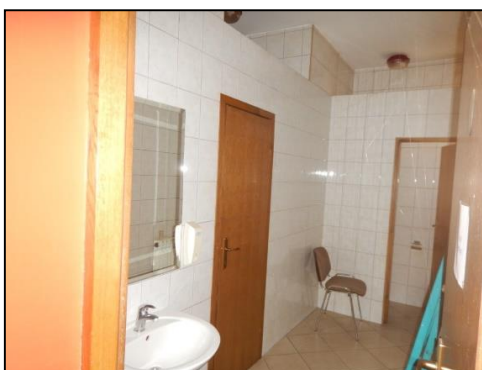
UREDI



UREDI



OSTAVA



SANITARNI ČVOR



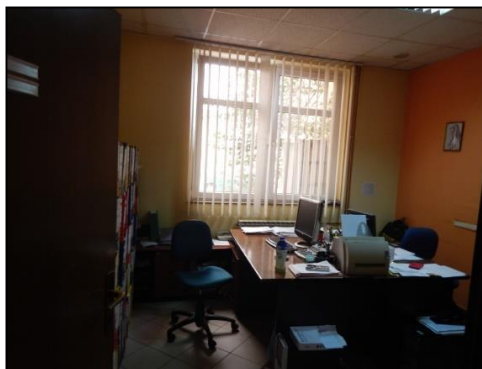
URED



KOTLOVNICA



SANITARNI ČVOR



URED



URED



URED



URED



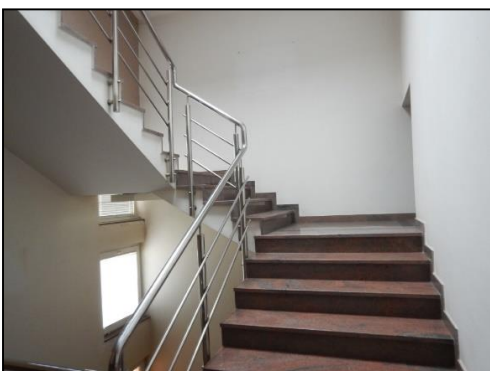
URED



KUHINJA



SANITARNI ČVOR



STUBIŠTE



URED





URED



URED



SANITARNI ČVOR



KOTLOVNICA



ULAZ - SKLADIŠTE



SKLADIŠTE





SKLADIŠTE - FASADA



# PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7350

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

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

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BONUS D.O.O. ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 41395224452, VINKOVCI, H.V. 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
10.			
10.1	Zaprimljeno 16.08.2010. broj Z-4300/10.  Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 100811029707 od 12. kolovoza 2010. solemniziran pod brojem OV-10759/10. uknjižuje se pravo zaloge - glavni uložak na nekretnine u A i to na kč.br. 5622/3 za iznos od 9.500.000,00 KN (devetmilijunapetstotisućakuna) s kamatom od 5,53 % godišnje, koja je promjenjiva, s 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	SP. UL. 7577, 8273, 8210 I 8706 K.O. VINKOVCI
11.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12  Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr.-2277/12. od 30. studenog 2012. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na nekretnine upisane u A i to na kč.br. 5622/3 za iznos od 16.963.587,01 kuna, te z.z. kamata na iznos glavnog duga od 13.894.565,43 kn. koje teku od 04. kolovoza 2012. do isplate, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 postotnih poena, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 82.788,00 kn za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR</b>		OVR.-2277/12
11.2	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-7019/12  Zabilježuje se ovšnost tražbine prema trećoj osobi koja nekretninu stekne kasnije.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU, STALNA SLUŽBA U VINKOVcima BROJ OVR.-171/17 09.01.2017. radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I na listu 1-2 ovršnog rješenja Ovr.-171/17 od 09.01.2017. koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige i to na kč. br. 5622/3 za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA, OIB: 52634238587</b>	0,00 KN	Ovr-171/17
12.2	Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-474/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 12.1

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRLJEWSKA ŽUPANIJA

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne  
poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Vukovar  
Ispostava Vinkovci

Klasa: UP/1-361-o3/99-o1/214

Ur.br. 2188-o4/1-02-99-1

Vinkovci, 15. listopada, 1999. god.

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

### GRAĐEVNI DOZVOLI

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

### O b r a z l o ž e n j e

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

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

- glavni projekt - arhitektonsko-građevinski dio br. T.D. 1/98 izrađen u "Ciklon" d.o.o. Vinkovci, projektant voditelj Mirko Rajič inž.stroj., projektant Nebojša Čalić dipl. inž.arh., konstruktor Milena Živković dipl.inž.građ.

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

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

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

lokacijsku dozvolu kl. UP/I-350-05/99-01/314, Ur.br. 2188-04/1-01-99-5 od 17. 09. 1999.god.  
zdanu od ovog Ureda

- kopija katastarskog plana br. 935-6/99-1/670 ur.br. 2188-05/1-01-99-1 od 07. 10. 1999. g. izdana  
od Ureda za katastarsko-geodetske poslove Vukovar, Ispostava Vinkovci

- Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 7350 od 06. 10. 1999. god. izdan od Opć. suda Vinkovci,  
zemljišno knjižni odjel

- suglasnost Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci br. 1485/1/99 od 11. 10. 1999. g. izdanu  
od Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci

- suglasnost MUP-a, Policijske uprave Vukovarsko-srijemske br. 511-15-09-UP/I-297/2/99 M.Ž. od 13.  
10. 1999. god.

- potvrdu o usklađenosti glavnog projekta sa lokacijskom dozvolom kl. 540-02/99-01/242, ur.br.  
2188-03/1-01-99-2 od 11. listopada 1999. god. izdanu od ovog Ureda

- energetska suglasnost br. 1499/99 od 07. 10. 1999. god. izdanu od Vinkovačkog vodovoda i  
kanalizacije Vinkovci

- elektroenergetska suglasnost br. 5209/1999. od 31. 05. 1999. god. izdanu od HEP-a d.d.Zagreb,  
DP "Elektra Vinkovci" Vinkovci

- rješenje klase: UP/I-415-03/99-01/90, ur.br. 2188/01-07-99-3 od 12. listopada 1999. god. izdano od  
Grada Vinkovci, Upravnog odjela komunalnog gospodarstva i uređenja grada

- suglasnost na glavni projekt kl. UP/I-116-02/99-01/95, ur.br. 556-15-04/57-01/99-1 od 15. listopada  
1999. god. Državnog inspektorata, Područna jedinica Osijek, Odjel za nadzor u području zaštite na  
radu, Inspekcija rada u Vinkovcima

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

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i  
stanovanja Zagreb, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno, šalje  
poštom ovom Županijskom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tbr.3. Zakona  
o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96) sa 50,00 kn. upravnih biljega.

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

Dostaviti:

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

PREDSTOJNIK PODODSJEKA:



Katica Badžek, grad. inž.



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

Vinkovci, 19. 09. 1996. god.

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

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

izdaje

## GRAĐEVNI DOZVOLI

1. Dozvoljava se investitoru "Bonus" Poduzeću za trgovinu export-import d.o.o.  
Vinkovci građenje skladišta tehničke robe i građevinskog materijala  
na z.k.č.br.: 5622/3 k.o. Vinkovci prema  
glavnom projektu br. TD 16/95 izrađenom u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci  
i lokacijskoj dozvoli k1.UP/I-350-05/95-01/207, ur.br. 2188-04-02-95-4 od 8. 09. 1995.g. ovog Ureda
2. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem temeljem čl. 17. Zakona  
o građenju.
3. Investitor je dužan ovom Uredu najkasnije na dan početka radova prijaviti početak  
građenja.
4. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor  
mora obavijestiti ovaj Ured u roku od 8 dana od nastale promjene.
5. Investitor mora imati elaborat o iskolčenju građevine ovjeren od ovlaštene osobe.
6. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je  
izdana dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne  
dozvole, a može se važenje produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti iz  
Zakona.

## Obrazloženje

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

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

- Glavni projekt-elaborat "A"- arhitektonsko građevinski projekt br. TD 16/95 izrađen u "Ciklon"  
projektant Miro Ratić inž. stroji. Nehriša Čalić dipl. inž. arh.

projekt konstruktivnog dijela projekta Milena Živković dipl.ing.grad.  
 glavni projekt- elaborat "B" - elektrotehnički projekt br. TD 16/95 izrađen u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci,  
 projekt Nikola Periškić dipl.ing.el.  
 glavni projekt - elaborat "C" - strojaraci projekt izrađen u "Ciklon" s.p.o. Vinkovci, projektant Mirko  
 ić ing.stroj.  
 projekcijsku dozvolu kl. UP/I-350-05/95-01/207, ur.br. 2188-04-02-95-4 od 8. 09. 1995.g. izdanoj od ovog Ureda  
 otvrdnu kl. 350-05/96-01/151 ur.br. 2188-04-02-96-2 od 25. 06. 1996.g. izdanu od ovog Ureda  
 rješenje kl. UP/I-350-05/95-01/207, ur.br. 2188-04-02-95-3 od 8. 09. 1995 izdano od ovog Ureda  
 kopiju katastarskog plana br. 935-6/94-1/1134 od 22. 09. 1994.g. izdanoj od Ureda za katastarsko-geodetske  
 poslove Vinkovci  
 izvatak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 7350 od 16. 08. 1996.g. izdan od Općinskog suda Vinkovci, zemljišno  
 likni odjel  
 suglasnost br. 511-15-09-UP/I-314/2-96 MP od 08. 07. 1996.g. izdana od MUP-a Policijske uprave Vukovarsko-  
 ljanske  
 izvješće br. 08/96 o kontroli projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti konstrukcije, kontrolu iz-  
 šio ovlaštení revident mr. Vjenceslav Leko dipl.ing.grad. ovlaštení revident - Građevinski fakultet Osijek  
 nšljenje br. 345-05-01-96-03/96 2849 MM/VJ od 10. 06. 1996.g. izdano od Hrvatskih cesta, Tehničke ispo-  
 rve Osijek  
 sanitarnu suglasnost kl. 540-02/6-01/160, ur.br. 2188-03-02-96-01 od 8. 07. 1996.g. izdanu od Ureda za  
 i, zdravstvo i socijalnu skrb Vukovar, privremeno sjedište Vinkovci  
 suglasnost Vinkovačkog vodovoda i kanalizacije Vinkovci br. 0864/96 od 8. 07. 1996.g.  
 suglasnost HEP-a DP "Elektre Vinkovci" Vinkovci br. 4587/96-SD od 09. 07. 1996.g.  
 rješenje Grada Vinkovci kl. UP/I-363-03/96-01/65 ur.br. 2188/01-3-96-1 od 16. srpnja 1996.god.  
 suglasnost br. T-3.03.4.020-1699/96 od 10. rujna 1996.g. izdana od HPT-a s.p.o. Zagreb, TKC Vinkovci  
 platnica u iznosu od 19.248,75 kn uplaćena na račun MUP-a RH kao doprinos za izgradnju skloništa  
 geotehnički elaborat br. 3896/95, br. 3896/95 izdan od IGH Zagreb PC Osijek

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

#### Pouka o pravnom lijeku

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

#### Dostaviti:

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

#### PROČELNIK:

Ante Slišković, dipl. inž.



Broj 1/98

Predmet:

**ZAVRŠNO IZVJEŠĆE NADZORNOG INŽENJERA  
O IZVEDBI GRAĐEVINE**

Temeljem članka 48. Zakona o građenju (NN RH 77/92 i izmjenama i dopunama Zakona o građenju) podnosim *Završno izvješće*

**SKLADIŠTE TEHNIČKE ROBE I GRAĐEVINSKOG MATERIJALA II. FAZA IZGRADNJE**

Imenovana sam za Nadzornog inženjera za stručni nadzor na građevinskim radovima Rješenjem br. 6/98 od 20. 04. 1998. godine.

- *Glavni projekt*  
Projekt izradio: « CIKLON » d.o.o. Vinkovci, pod brojem TD 1/98  
Projektant: Nebojša Čalić dipl. inž. arh.  
Konstruktor: Milena Živković dipl. inž. građ.
- *Investitor*  
« BONUS » d.o.o. Vinkovci
- *Izvoditelj radova*  
« GRADITELJ » d.d. Vinkovci
- *Građevna dozvola*  
Klasa: UP/I 361-03/99-01/214, izdana 15. listopada 1999. godine

Građevinski radovi izvedeni su u skladu sa projektnom dokumentacijom, Građevnom dozvolom, važećim zakonskim propisima i standardima, te uvjetima koje je propisao projektant u projektu. Tijekom građenja nije došlo do odstupanja od projekta, a pri izvođenju radova upotrebljavani su samo materijali i oprema provjerene kvalitete, pa su *ispunjeni svi uvjeti za stabilnost građevine*. Izvoditelj radova uredno je vodio dnevnik građenja, a kvalitet ugrađenog materijala dokazivao je Atestima i ispitivanjima kakvoće betona. Popis svih Atesta i ispitnih protokola za uzorke betona čini sastavni dio ovog izvješća.

U Vinkovcima, 17. siječnja 2000.

Nadzorni inženjer,  
Milena Živković dipl. inž. građ.

  
.....  
**CIKLON** d.o.o.  
ZA PROJEKTIRANJE I INŽENJERING  
VINKOV

TD 16/95

GLAVNI PROJEKT - ELABORAT "A"

ARHITEKTONSKO-GRADJEVINSKI PROJEKT

Gradjevina: SKLADIŠTE TEHNIČKE ROBE I  
GRADJEVINSKOG MATERIJALA

Investitor: "BONUS" d.o.o. VINKOVCI

Mjesto: VINKOVCI

Projektant voditelj:

Mirko Rajić, ing. stroj.

Projektant:

Nebojša Čalić, dipl. ing. arh.

Konstruktor:

Milena Živković, dipl.ing.gradj.

Direktor,  
Mirko Rajić, ing. stroj.

Vinkovci, siječanj 1996.

  
PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I INŽENJERING s.p.o.  
VINKOVCI

VINKOVCI, Dr. Zlatana Sremeca 21, Tel: 056-12-184, t.r.n. 34900-601-11508

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
- glavni projekt -

ELEKTROTEHNIČKI DIO

- elektroinstalacije
- telefonska instalacija
- gromobranska instalacija

Građevina: POSLOVNI PROSTOR II. FAZA  
IZGRADNJE

Investitor: "BONUS" d.o.o.  
VINKOVCI

Mjesto gradnje: VINKOVCI

Projektant el. dijela: Zvonko Knežević, ing.el.

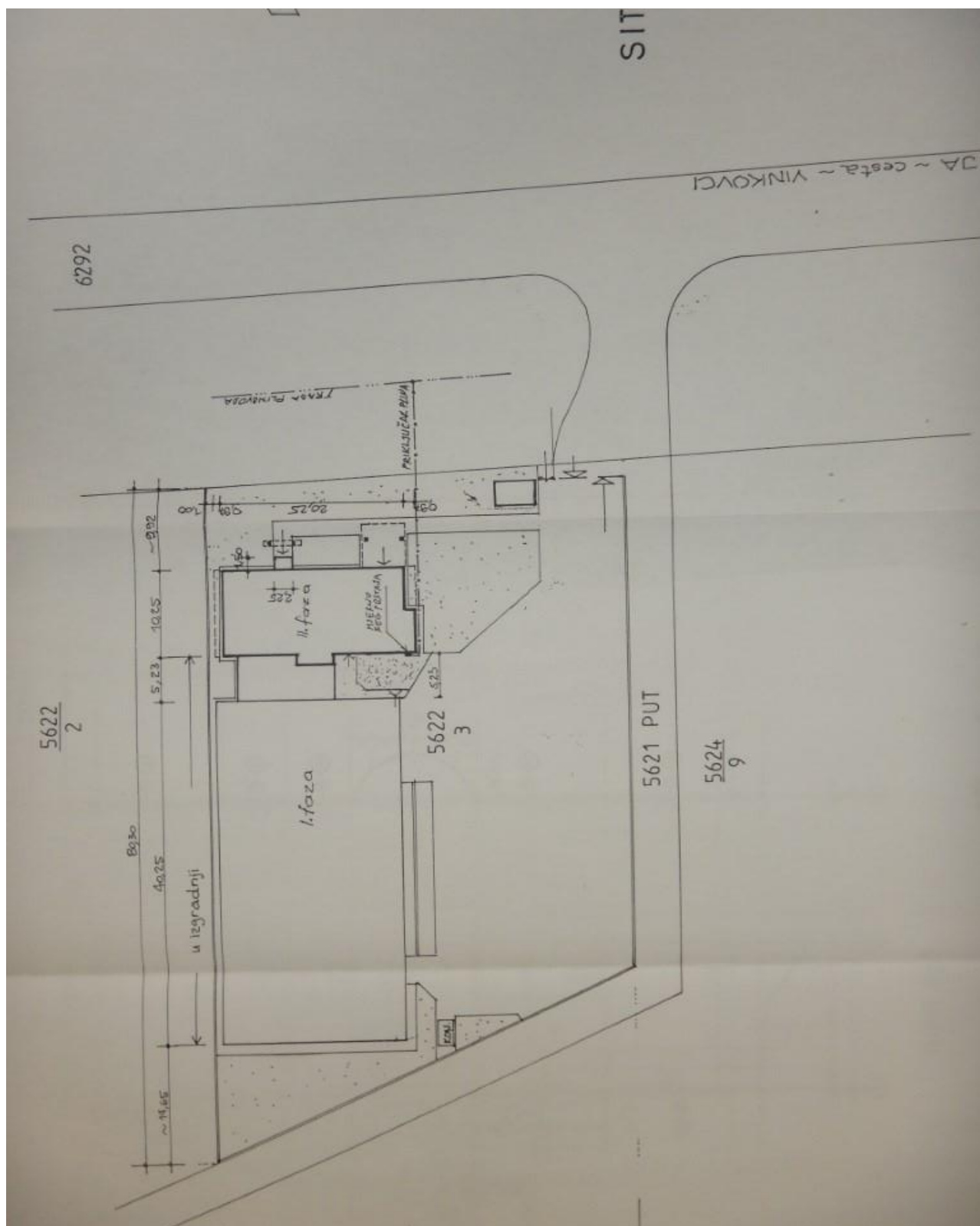
Direktor: Mirko Rajić, ing.str.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SILJEVSKA ŽUPANIJA  
UREN ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING  
POSLOVE, GRAĐEVINARSTVO I ZAPOSLOVANJE  
POSLOVA - VUKOVAR  
KLASA: UP/P. 361-03/99-01/21  
UR. BROJ 2188-04/1-02-99  
VINKOVCI, dne 25. listopada 1999.  
OVJERAVA SE OVAJ PROJEKT KAO IZDAVNI  
GRADIVNE DOZVOLE IZDANO IZDAVNI  
IZDAVNIK

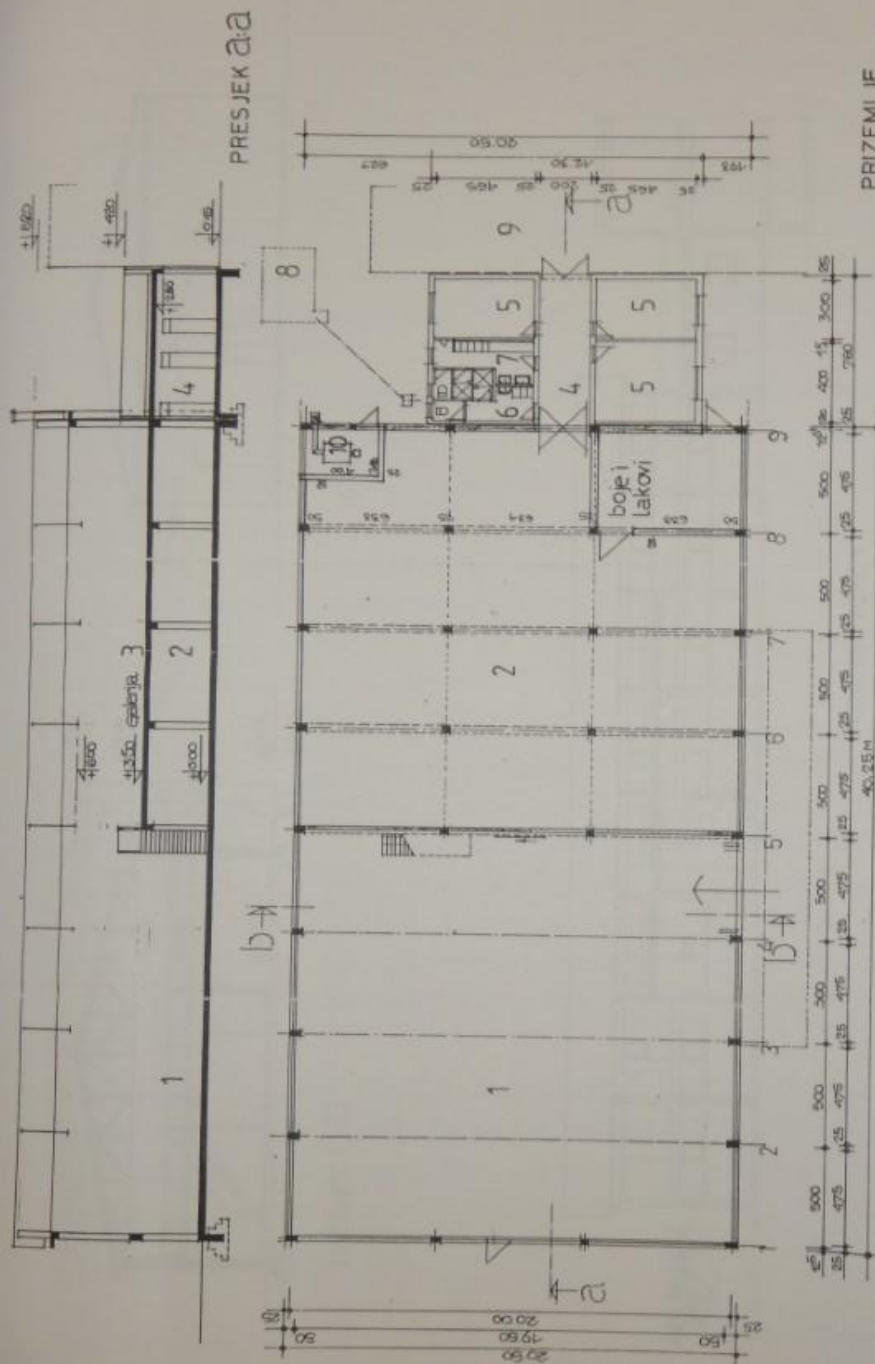


Vinkovci, rujan 1999.

**ciklon** d.o.o.  
ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING  
VINKOVCI

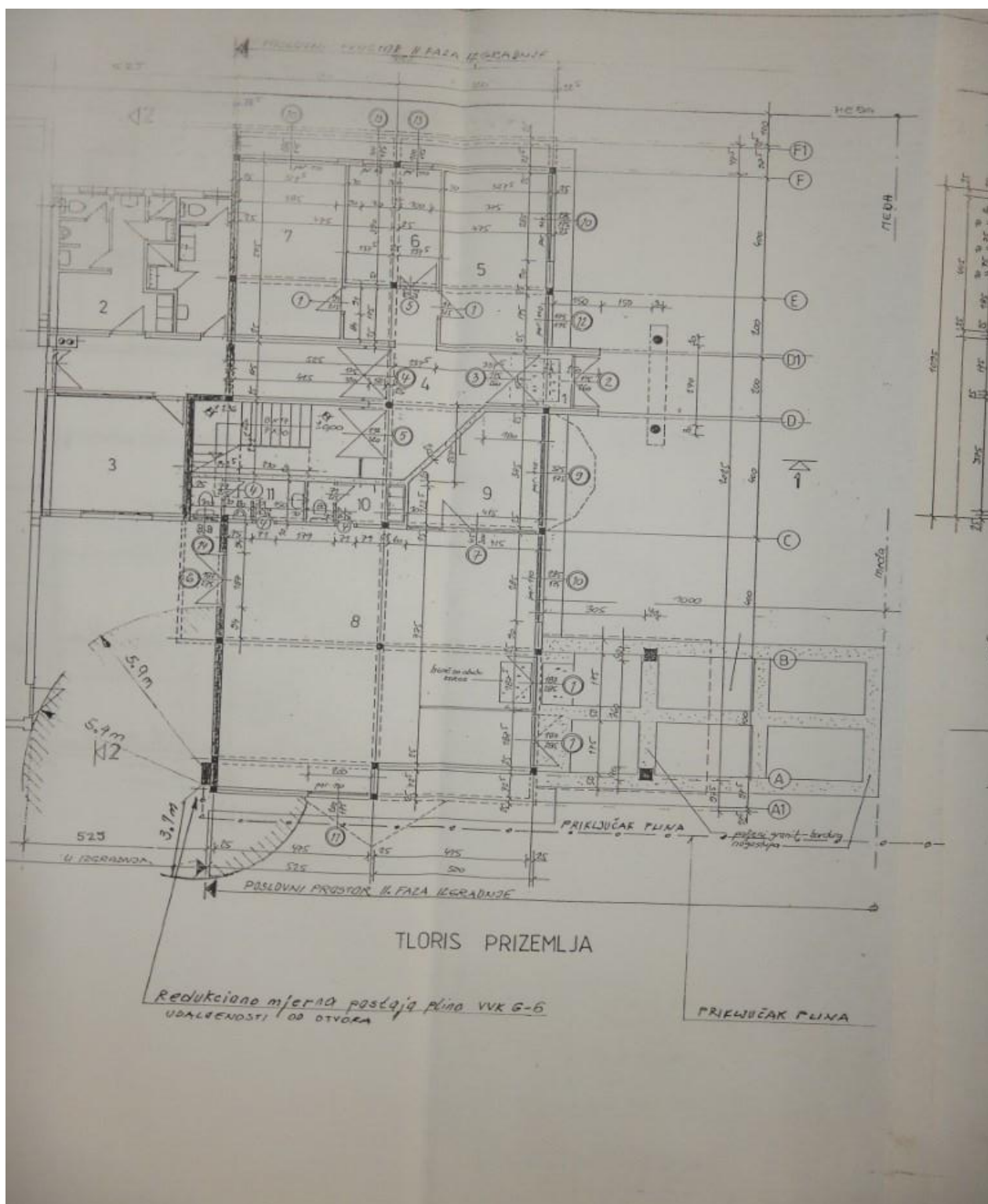


11/11



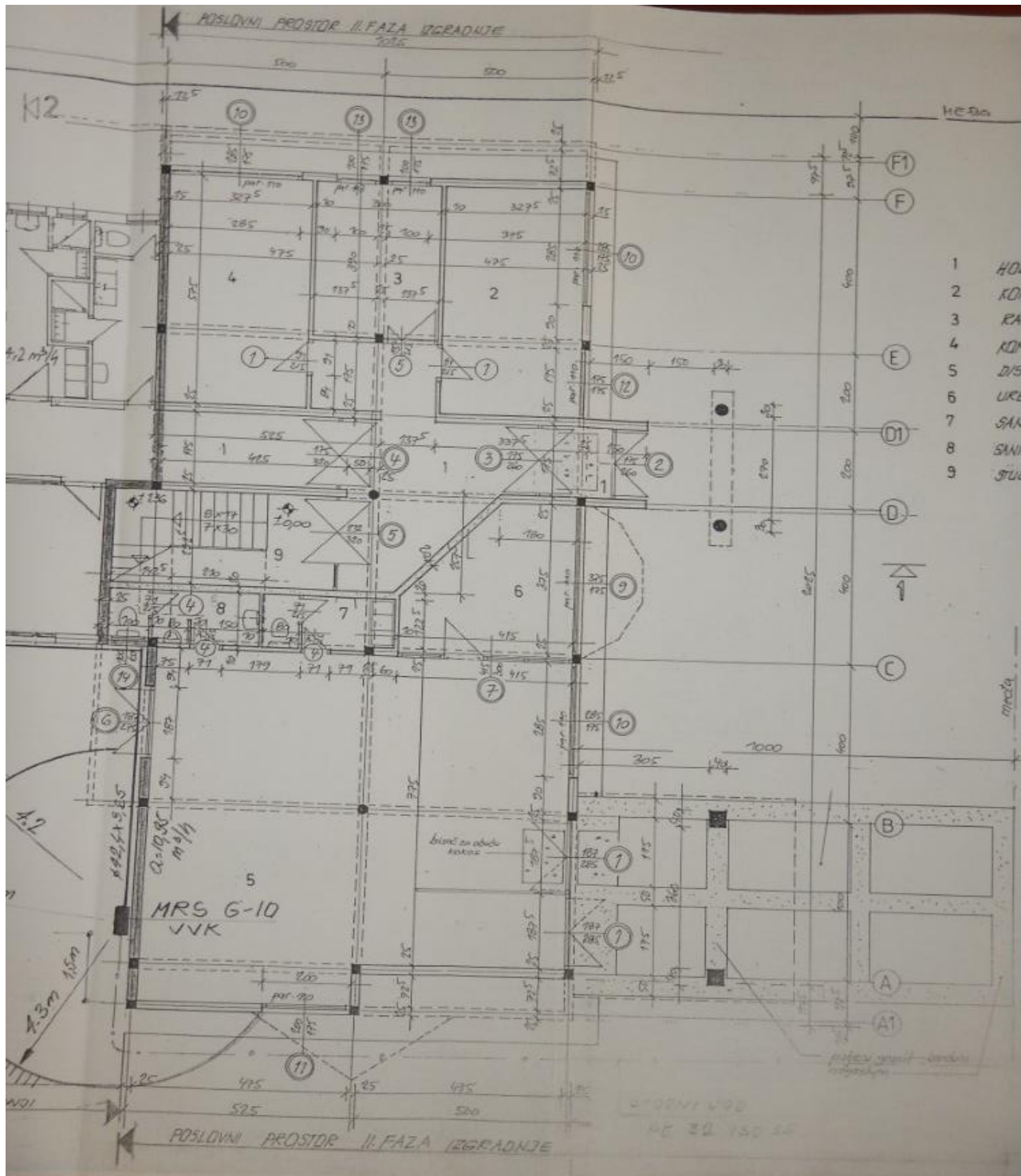
11/11

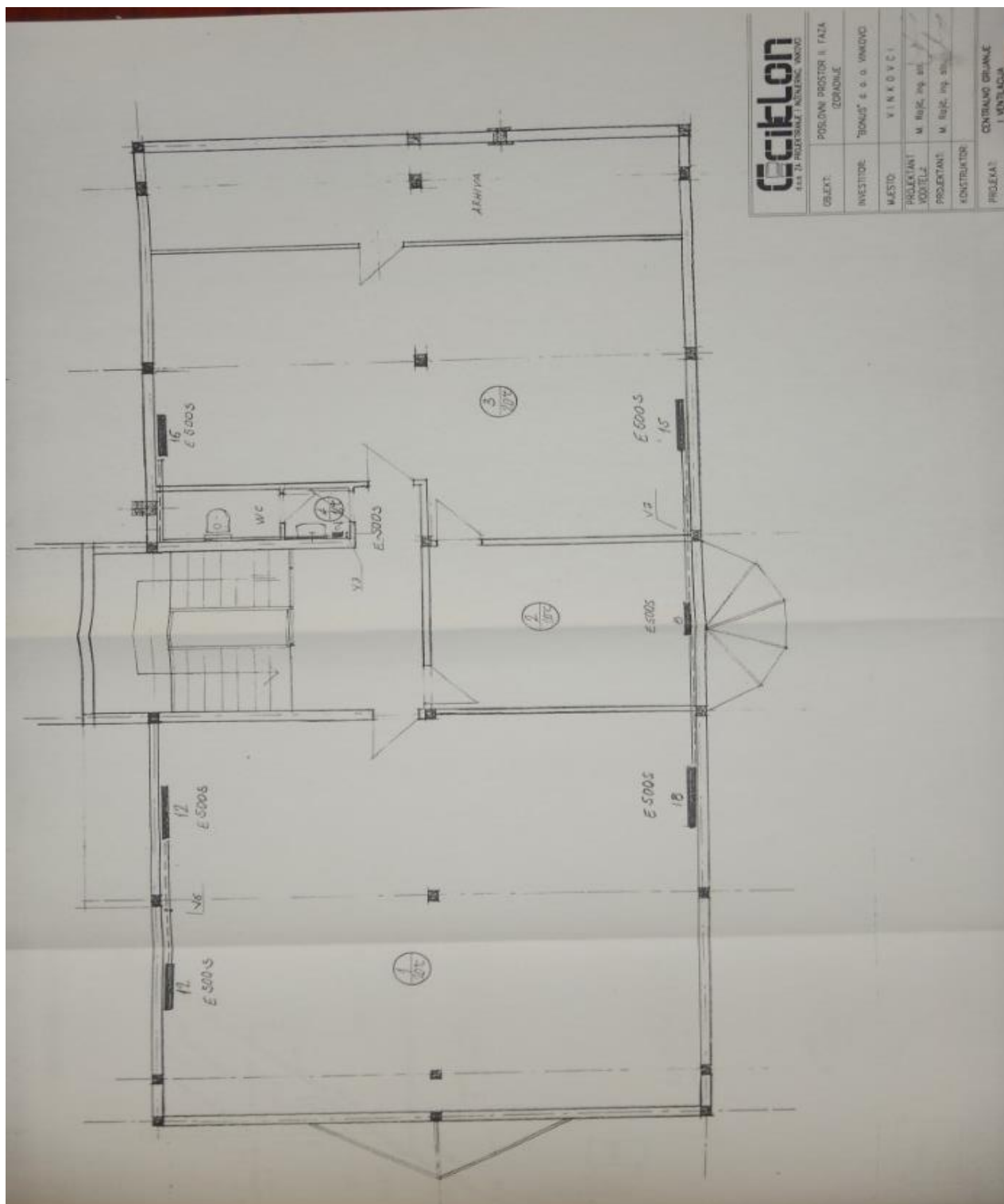




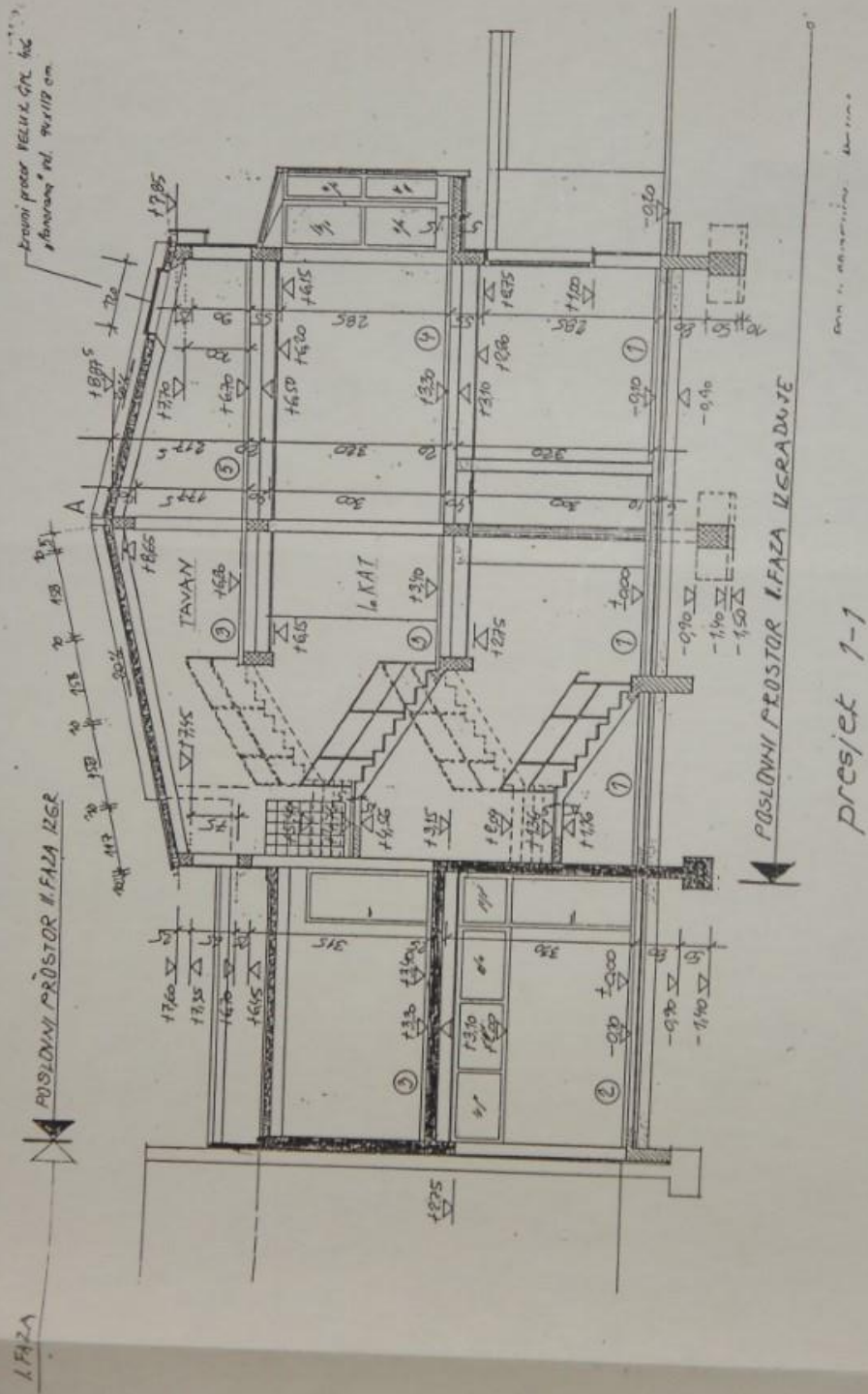




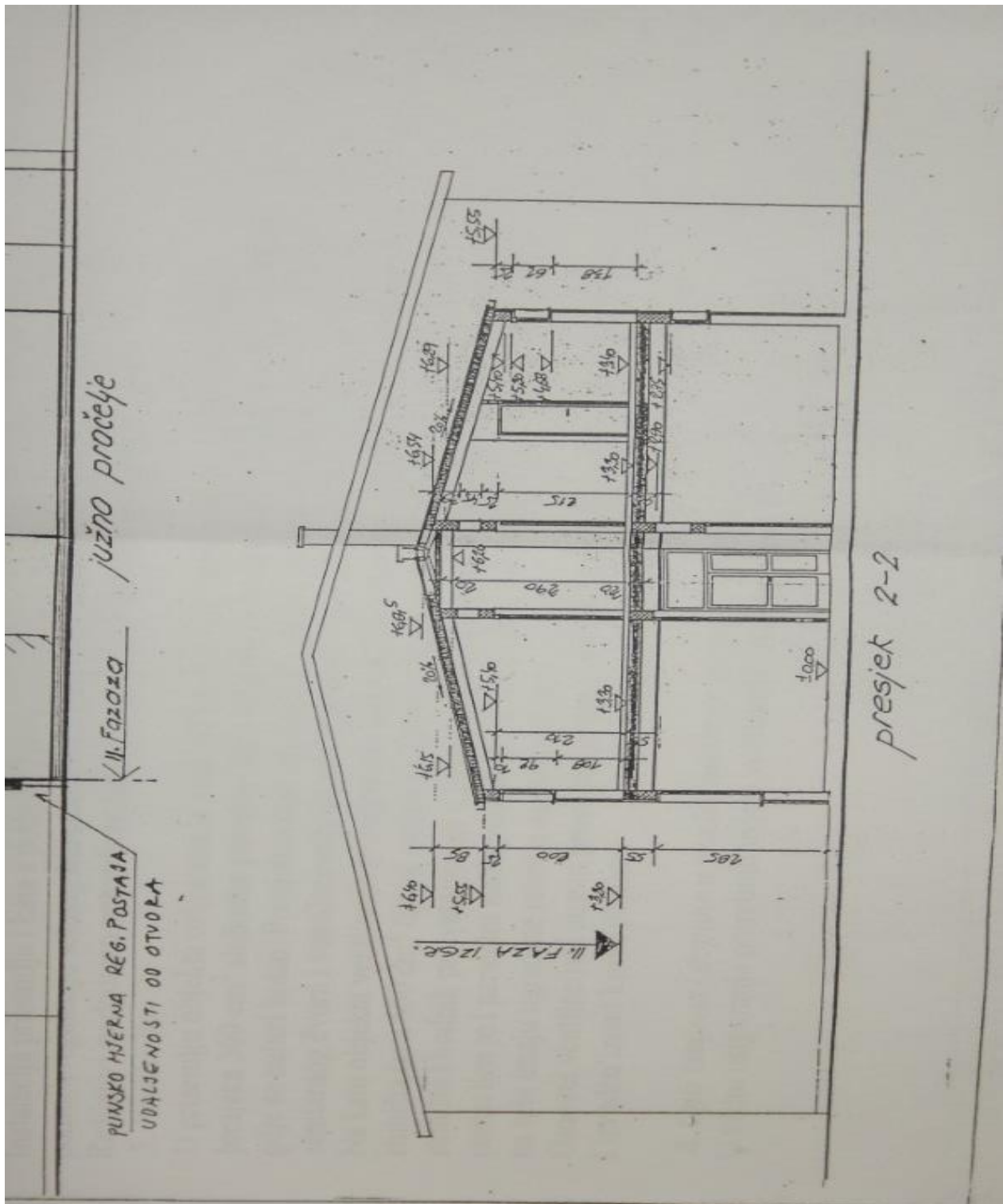




sjeverno pročelje







## 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.

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 otpравка  
Anđela Gotal