

NARUČITELJ

**STEČAJNI UPRAVITELJ
ANAMARIJA KELLEGER
Ilica 102, Zagreb
za Logitim grupa d.o.o. u stečaju
OIB24147280852, Zagreb, Nova cesta 121**

PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

**NEKRETNINA
tip**

**Proizvodno - skladišno - poslovna zgrada i
zemljište**

adresa

Donja Čemernica 68



IZRADIO

Dimitrije Govorčinović, dipl.ing.građ.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

**DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE**

24.02.2022.

**DAN VREDNOVANJA
PROCJENE**

24.02.2022.

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – stambeno proizvodno poslovni objekti
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena metoda
3.1.2.	Troškovna metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
3.3.1.	Ulazni parametri i izračun-zemljište
3.3.2.	Zaključak
3.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM
3.4.1.	Ulazni parametri za izračun radioničko skladišno poslovna zgrada
3.4.2.	Izračun
3.4.3.	Zaključak
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata radioničko skladišno poslovne zgrade i zemljišta na kojem je izgrađena, a nalazi se u naselju Donja Čemernica, zk.č.br. 1290/1 te građevinsko zemljište zk.č.br. 1287; 1288 i 1290/3 upisano u zk.ul. 1326, k.o. Čemernica u Sisačko - Moslavačkoj županiji.

Izvršio sam očevid na terenu i prikupio informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 24. veljače 2022. godine koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 24. veljače 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,535090 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 24.02.2022.

1.1.3. Popis propisa i literature:

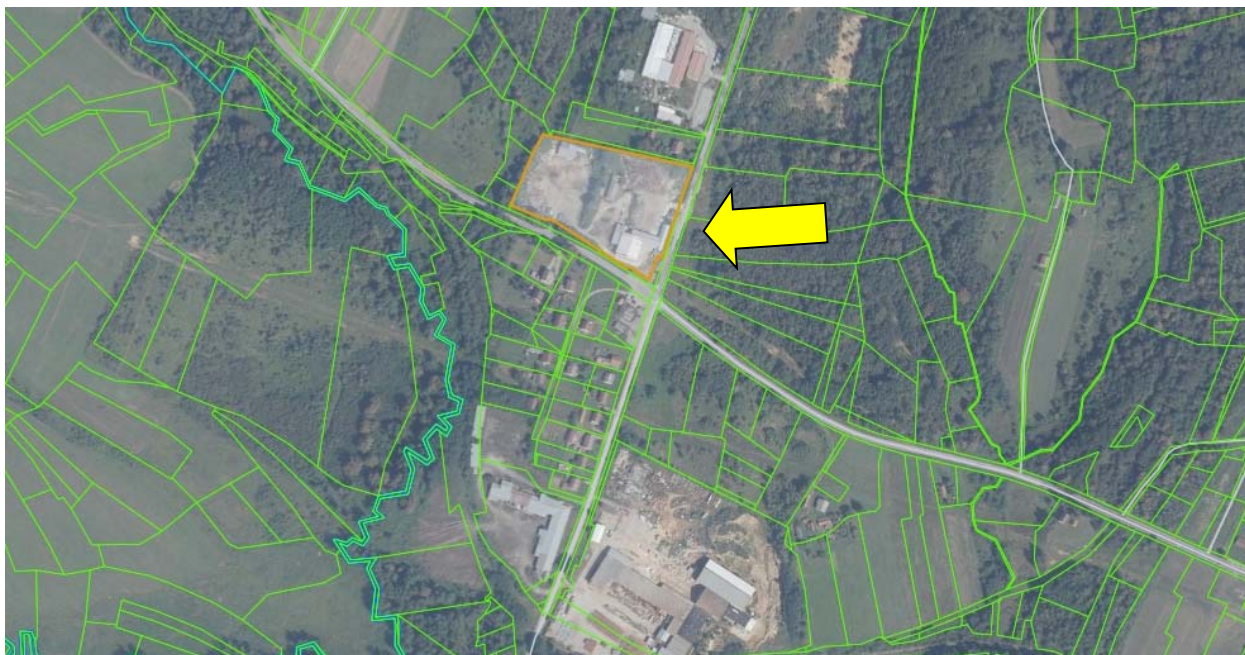
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst NN 81/15 i 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19 i 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmet procjene je radioničko skladišno poslovnih zgrada i zemljišta na kojem je izgrađena, a nalazi se u naselju Donja Čemernica, zk.č.br. 1290/1 upisano u zk.ul. 1326, k.o. Čemernica u Sisačko - Moslavačkoj županiji.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

U izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 1326 k.o. Čemernica, upisano je:

U posjedovnici A

zkč.1287 neplodno zemljište 451 m²

zkč.1288 neplodno zemljište 1138 m²

zkč.1290/3 oranica 917 m²

zkč.1290/1 poslovna zgrada bez uporabne dozvole 611 m²

gospodarska zgrada 254 m²

vratarnica 22 m²

otvoreno skladište 7411 m² sve bez uporabne dozvole

industrijsko dvorište 11019 m²

UKUPNO 21823 m²

U vlastovnici B Vlasnički dio: 1/1

LOGITIM GRUPA d.o.o.OIB24147280852, Zagreb, Nova cesta 121

Zaprimljeno 29.10.2021.g. pod brojem Z-12072/2021

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U
ZAGREBU POSL. BROJ: ST-2069/2019 od 29.09.2021

U teretovnici C upisano je:

21.01.2015. Zabilježu se ovršnost tražbine u iznosu 86.788,75kn i kamata u korist RH.

2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Radioničko, skladišno poslovna zgrada i zemljište koji su predmetom procjembenog elaborata nalaze se van naselja Donja Čemernica, u Sisačko - Moslavačkoj županiji.

Lokacija objekta nalazi se na raskrižju ceste Vrginmost – Glina i Vrginmost- Bović – Velika Jamnička. Prometna povezanost lokacije je dobra, prema Karlovcu, Petrinji, Sisku te oko 75 km od središta Zagreba. Parkiranje je riješeno na parceli.

2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Objekt se nalazi na ograđenoj i djelomično uređenoj parceli. Na licu mjesta zatečeno je: radioničko, skladišno poslovna zgrada, vratarnica, ruševna gospodarska zgrada, dvije drvene nadstrešnice, zidana nadstrešnica kao spremište piljevine te drveno-metalna nadstrešnica s temeljima za gater pilu.

Za radioničko skladišno poslovnu zgradu i vratarnicu izdana je građevinska dozvola no nisu ishođene uporabne. Svi ostali objekti građeni su bez dozvola.

Zgrada je armirano betonska montažna konstrukcija s betonskim montažnim fasadnim elementima. Polovina objekta je jednoetažna servisna radionica dok je druga polovica dvoetažna gdje se u prizemlju nalaze prostorije skladišta, alatnice, garderoba, blagovaona, soba poslovođa, sanitarni prostori te ulazni prostor sa stepeništem. Na katu smještene su kancelarije i sanitarni čvorovi.

Kolno pješački ulaz u dvorište se nalazi sa istočne strane parcele.

Industrijsko dvorište je uglavnom nasuto kamenim materijalom, dok same prilazne površine objektu nisu primjereno uređene. Pod nadstrešnica je betoniran.

Objekt je djelomično uređen i opremljen te zapušten. Opremljenost prostora je slaba, a funkcionalnost je djelomično primjerena poslovima koji se obavljaju u objektima.

Napomena: Ruševnu gospodarsku zgradu iako je upisana u zemljišne knjige nisam uzeo u obračun (trošak uklanjanja).



Zidanu nadstrešnicu spremišta piljevine, drvene nadstrešnice - natkrivena otvorena skladišta kao i drveno-metalnu nadstrešnicu s temeljima za gater pilu pošto nisu upisane ni u katastar ni u zemljišne knjige smatram nelegalnima (nije mi predložena nikakva dokumentacija) i nisam procijenio.

Za kompleks nije priložen energetska certifikat.



OPĆENITO

građevinsko zemljište	zk.č.br. 1290/1; 1287; 1288 i1290/3 upisane su u zk.ul. 1326, z.k.o. Čemernica, ukupna površina iznosi 21823 m ²
lokacija	Industrijska zona
prometne veze s centrom mjesta	vlastitim prijevozom
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	III kategorija (srednja)
- kolektivne potrošnje	IV kategorija (loša)



TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

**godina
dovršenja
izgradnje** 19887. g.

katnost objekta objekt: dvije etaže - prizemlje i kat
vratarnica: jedna etaža – prizemlje

konstruktivni elementi

temelji	armirano betonski trakasti temelji i ab stope, propisne izvedbe
nadtemelji	izvedeni
hidroizolacija	izvedena
konstrukcija	montažna armiranobetonska
stropna konstrukcija	armiranobetonska
krovište i pokrov	dvostrešno, pokrov limom
pregradni zidovi	zidani
limarija	alumijska obojena limarija
fasada	armiranobetonski fasadni elementi
seizmičko osiguranje	izvedeno

prozori i vrata

prozori	drveni, ostakljeni «Izo» staklom,
vrata	vanjska -Al; unutarnja drvena vrata servisna radionica – čelična s limenom ispunom

instalacije

vodovod	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
kanalizacija	instalacija je izvedena, priključak na septičku sabirnicu je izvršen
elektrika	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
plin	nema
telefon	nema
grijanje	piljevina ili mazut danas ne postoji

obrada podova, stropova i zidova

Podovi	podne obloge kancelarija su obložene parketom i keramičkim pločicama; u servisnoj radionici betonski, u sanitarnim čvorovima keramika
stropovi	dijelom spuštteni strop u tipu „armstrong“
zidovi	grubo i fino ožbukani i bojani. zidovi sanitarija su opločeni keramičkim pločicama
oprema sanitarija	keramičke wc školjke, keramički konzolni umivaonici sa jednoručnim miješalicama za toplu i hladnu vodu
visina prostorija	servisna radionica h= 6,00-7,20 m; uredske prostorije: 2,6 m
vlažnost	nema, prokišnjavanje krova
održavanje	ispodprosječno
praktičnost prostora	u skladu sa namjenom
posebne napomene	Demontirana i odvezena peć centralnog grijanja kao i ogrjevna tijela -radijatori, u pojedinim prostorijama nema prekidača i utičnica





2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedene nekretnine, smatram da je korištenje za skladišno-proizvodno-poslovnu optimalno.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – skladišno-proizvodno-poslovne zgrade

Ponudu nekretnina u Dubravi kod Vrbovca i okolici potrebno je podijeliti u više osnovnih skupina. Prvu skupinu čine nekretnine u blizini središta grada Vrbovca. Oni su uglavnom locirani u užem krugu oko gradskog centra. Cijene takvih nekretnina nisu strogo definirane po m² površine već se kupuju u odnosu na mikrolokaciju, veličinu, kvalitetu uređenosti, atraktivnost i sl. Drugu skupinu čine nekretnine u okolnim mjestima koji se nalaze u blizini centra i za koje je bitno da u blizini imaju sve potrebne javne i uslužne sadržaje. Ovdje je također bitna veličina, kvaliteta prostora i položaj nekretnine. Treću skupinu čine nekretnine na rubnim dijelovima mjesta čija prodaja ovisi o više faktora – prije svega cijena, položaj i uređenost okoline te blizina prometnica. Cijena za navedene nekretnine dosta varira s obzirom na položaj (npr. viša cijena zbog blizine brze ceste), prometnu povezanost i slično.

Generalno gledano potražnja za kvalitetnim nekretninama uvijek postoji no cijene su niže nego prije nekoliko godina.

Iskaz korisnih površina (temeljem priložene dokumentacije i provjere na licu mjesta)
s uključenim koeficijentima prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Radioničko skladišno poslovna zgrada

Prizemlje	
- servisna radionica 0,75 x 292,80	219,60 m ²
- skladišta, alatnice 0,50 x 146,11	73,06 m ²
- poslovne prostorije, sanitarije, stepenište, ulazni prostor i hodnici	144,27 m ²
1. kat – kancelarijski prostor	289,45 m ²
Sveukupno	726,38 m²

Vratarnica

Prizemlje	17,50 m ²
ukupno	17,50 m²

Podjela površina prema namjeni:

<u>servisni prostor</u>	<u>219,60 m²</u>
<u>skladišni prostor</u>	<u>73,06 m²</u>

uredski prostor

451,22 m²

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

3.1.1. Poredbena metoda

Vrijednost zemljišta se određuje poredbenom metodom. Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljaju se podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.1.2. Troškovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju troškova izgradnje zbog manjka odnosno potpunog nedostatka nekretnina za izračun poredbenom metodom.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

U skladu sa “Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/15) i pripadajućim “Pravilnikom o metodama procjene nekretnina“ (NN 105/15), procjenu bi trebalo izvršiti korištenjem Poredbene metode za zemljište, dok bi za procjenu poslovnog dijela bilo potrebno primijeniti Prihodovnu metodu.

No, kako na predmetnom području ne postoje podaci o kupoprodajnim cijenama odnosno cijenama najma usporedivih poslovnih nekretnina, za procjenu zemljišta je odabrana Poredbena metoda, a za objekte će se primijeniti Troškovna metoda.

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

3.3.1. Ulazni podaci i izračun - zemljište

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE										
Obilježja predmetne nekretnine										
Katastarske čestice		Katastarska općina	Ukupna površina (m²)	Površina za procjenu (m²)	Dan vrednovanja	Vrsta/Pravila	Cjenovni blok	Kamata %		
1290/1		Čemernica	19317	19317	24.02.2022.	I1	GORNJA ČEMERNICA - PROIZVODNO	6		
Obilježja poredbenih nekretnina										
Izv. podataka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m²)	Površina (m²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta/Pravila	Cjenovni blok	God čekanja	Kat. disk. prodajna cijena (€/m²)	
I	1306	Čemernica	1,61	16487	09.06.2021.	I1	DONJA ČEMERNICA-INDUSTRIJSKO	0,0	1,61	
II	2211	Čemernica	0,17	9499	02.04.2019.	I1	GREĐANI - INDUSTRIJSKO	0,0	0,17	
III	122	Podgorje	0,27	3492	26.5.2021.	I1	VRGINMOST-PROIZVODNO 3	0,0	0,27	
Međuvremensko i interkvantitativno izjednačenje i izračun										
R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena			Index** poredbene	Index** procjenj.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m²)			(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m²)
1	122,17		1,0037	1,62			100,00		1,0000	1,62
2	102,24	122,62	1,1993	0,21			100,00	100,00	1,0000	0,21
3	122,17		1,0037	0,27			100,00		1,0000	0,27
R. Br.	Opći dojam	Infrastrukturalna opremljenost	Oblik/ namjena	Mikrolokalizacija/ namjena	Veličina/ namjena	Konfiguracija terena	Međuvremenski interkvantitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		
0	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	(€/m²)	%	(apsolutno)	
1	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	ne koristi se	1,86	132%	1,06	
2	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	ne koristi se	0,24	-70%	-0,56	
3	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	ne koristi se	0,31	-61%	-0,49	
Prosjeck:							0,80			
Standardno odstupanje (t):							0,92	114,13%		
Pravilo dva-sigma (t):							1,83			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST										
Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:							15.493,20			
Odbici i dodaci										
1. Pravo služnosti za prolaz motornih vozila (Pravilnik prilag 2)							0%	0,00		
2. Izmještanje instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))								0,00		
3. Komunalni i vodni doprinos								0,00		
4. Projekti i dozvole								0,00		
5. Ostalo								0,00		
Dodaci i odbici ukupno							0,00			
Tržišna vrijednost parcele s odbicima i dodacima:							15.493,20 €			
€/kn HNB				7,55			15.493,20 €		1 €/m²	
							117.000 kn		6 kn/m²	
Izvori podataka										

3.3.2. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi

117.000,00 kn odnosno 15.493,20 €

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM

3.4.1. Ulazni parametri za izračun skladišno - proizvodno - poslovna zgrada - nova građevinska vrijednost

Izračun troškova gradnje					
Parcela	(m ²)	21.823,00	Godina procjene	2022	
Tlocrt objekta	(m ²)	633,00	Godina izgradnje	1987	
Okoliš-betonirane površine	(m ²)	559,00			
Okoliš-zelene i nasipane površine te ograda	(m ²)	18.125,00			
Zgrade	POVRŠINA	BRUTO	NETO	NAPOMENA	
uredski prostor	(m ²)	512,00	451,22		
servisni prostor	(m ²)	305,05	219,60		
skladišni prostor	(m ²)	155,00	73,06		
				VOLUMEN	
Zgrade ukupno	(m ²)	972,05	743,88	(m ³)	4.184,10

TROŠKOVI				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€/m²)	0,80	17.458,40	
Privođenje svrsi				
Komunalni doprinos	(€/m3)	1,16	4.853,56	
Vodni doprinos - proizvodni servisni	(€/m3)	0,04	47,33	
Vodni doprinos - skladišni	(€/m3)	0,04	9,37	
Vodni doprinos - poslovni uredski	(€/m3)	0,33	96,83	
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5%	31.312,50	
Priključci	(€/m2)	15,00	11.158,20	
Financijsko praćenje izgradnje	(€)	3%	20.211,8	
PRIVODENJE SVRSI UKUPNO	(€)		67.689,61	
Izgradnja				
uredski prostor	(€/m²)	850,00	383.537,00	
servisni prostor	(€/m²)	750,00	164.700,00	
skladišni prostor	(€/m²)	800,00	58.448,00	
IZGRADNJA UKUPNO	(€)		606.685,00	
Okoliš-betonirane površine				
	(€/m²)	35,00	19.565,00	
Okoliš-zelene i nasipane površine te ograda				
	(€/m²)	4,00	72.500,00	
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST (€)			783.898,01	

Umanjenja

FK Matrica	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	4,5	3,0	3,0

3.4.2. Izračun

Starost građevine (G)	god.	35		
Održiv Vijek Korištenja (OVK)	god.	60		
Preostali Vijek Korištenja	god.	25		
Odabrani faktor korištenja	FK	4,5		
Relativna starost (G/OVK)		58,33%		
OOVK	26,00%	15,60		
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	44,40		
Linearni otpis		73,33%		
REKAPITULACIJA				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	21.823,00	0,80		17.458,40
PRIVODENJE SVRSI				67.689,61
IZGRADNJA UKUPNO	743,88	815,57	26,67	161.782,67
Okoliš-betonirane površine	559,00	35,00	26,67	5.217,33
Okoliš-zelene i nasipane površine te ograda	18.125,00	4,00	26,67	19.333,33
Financijsko praćenje izgradnje		3%		8.144,44
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)				263.336,91
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (kn)				1.984.267,30
ZAOKRUŽENO (kn):				1.984.000,00

3.4.3. Zaključak troškovna metoda

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta i građevinskog zemljišta iznosi
1.984.000,00 kn odnosno 263.336,91 €.**

4. | PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti izhodive ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	STEČAJNI UPRAVITELJ ANAMARIJA KELLEGHER Ilica 102, Zagreb za Logitim grupa d.o.o. u stečaju OIB24147280852, Zagreb, Nova cesta 121
adresa nekretnine	Donja Čemernica 48
opis nekretnine	Stambeno proizvodno-poslovna zgrada i pripadajuće zemljište
vlasništvo i identifikacija čestica	Upisano u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Gvozd zk.č.br. 1290/1; 1287; 1288 i 1290/3 upisane u zk.ul. 1326, z.k.o. Čemernica,
datum kakvoće nekretnine	24. veljača 2022.
datum vrednovanja procjene	24. veljača 2022.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost kuće i zemljišta	263.336,91 € odnosno 1.984.000,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 24. veljače 2022. godine)
Izradio:	Dimitrije Govorčinović, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

6. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD
Stanje na dan: 02.03.2022. 23:40

Katastarska općina: 333573, ČEMERNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12072/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1326

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1287	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			451	
2.	1288	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			1138	
3.	1290/1	POSLOVNA ZGRADA BEZ UPORABNE DOZVOLE, GOSPODARSKA ZGRADA BEZ UPORABNE DOZVOLE, VRATARNICA BEZ UPORABNE DOZVOLE, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE, OTVORENO SKLADIŠTE BEZ UPORABNE DOZVOLE POSLOVNA ZGRADA BEZ UPORABNE DOZVOLE GOSPODARSKA ZGRADA BEZ UPORABNE DOZVOLE VRATARNICA BEZ UPORABNE DOZVOLE INDUSTRIJSKO DVORIŠTE OTVORENO SKLADIŠTE BEZ UPORABNE DOZVOLE			19317 611 254 22 11019 7411	
4.	1290/3	ORANICA DONJA ČEMERNICA			917	
		UKUPNO:			21823	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
LOGITIM GRUPA D.O.O., OIB: 24147280852, ZAGREB, NOVA CESTA 121		
2.3	Zaprimljeno 05.10.2021.g. pod brojem Z-10974/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-1595/2021 između tužitelja NIL-Ž d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 87027356557 i tuženika stečajna masa iza LOGITIM GRUPA društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu u stečaju, OIB: 11716163957, Ilica 104, Zagreb, kč.br. 1287, kč.br. 1290/1.	
2.4	Zaprimljeno 29.10.2021.g. pod brojem Z-12072/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ: ST-2069/19 29.09.2021, nad dužnikom Stečajna masa iza dužnika Logitim Grupa d.o.o. u stečaju, MBS:081257422, Zagreb, Ilica 104.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 333573, ČEMERNICA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1326

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.01.2015. broj Z-56/15 Temeljem ovosudnog pravomožnog Rješenja o osiguranju od 07. studenog 2014. godine, broj Ovr-714/14 uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine koja na dan 21. srpnja 2014. godine iznosi 86.788,75 kn (slovima: osamdesetšeststisućasedamstoosamdesetosamkunaisedamdesetpetlipa) glavnice, kmata na taj iznos od 2.225,60 kn (slovima: dvijetisućedvjestodvadesetpetkunaišezdesetlipa) obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja pa do 21. srpnja 2014. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 86.788,75 kn tekućih od dana 22. srpnja 2014. godine pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn (slovima: tisućukuna), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	86.788,75 KN	
1.2	Zaprimljeno 21.01.2015. broj Z-56/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
1.3	Zaprimljeno 29.03.2016.g. pod brojem Z-4585/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1487 k.o ČEMERNICA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČEMERNICA, 333573
k.č. br.: 1290/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 06.03.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2022. 23:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČEMERNICA (Mbr. 333573)

Posjedovni list: 519

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LOGITUM GRUPA D.O.O., NOVA CESTA 121, ZAGREB (VLASNIK)	24147280852

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
		1287	DONJA ČEMERNICA	452	6		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	452			
		1288	DONJA ČEMERNICA	782	6		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	782			
		1290/1	DONJA ČEMERNICA	19317	6		
			POSLOVNA ZGRADA, DONJA ČEMERNICA	611			
			GOSPODARSKA ZGRADA, DONJA ČEMERNICA	254			
			SKLADIŠTE, DONJA ČEMERNICA	7411			
			POMOĆNI OBJEKT	22			
			IND. DVORIŠTE	11019			
		1290/3	DONJA ČEMERNICA	917	6		
			ORANICA	917			
Ukupna površina katastarskih čestica				21468			

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

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA VRGINOST
OPĆINSKI KOMITET ZA URBANIZAM,
GRADJEVINARSTVO, KOMUNALNE, STAMBENE
I GEODETSKE POSLOVE I KATASTAR
Broj: o3-UP-I-6/1986.
Vrginost, 20.5.1986.g.

Općinski komitet za urbanizam, gradjevinarstvo,
komunalne, stambene i geodetske poslove i katastar Vrginost,
rješavajući po zahtjevu "Hidrogradnje" Topuske u predmetu izdavanja
gradjevine dozvole, a na osnovi člana 29. Zakona o izgradnji
objekata ("Narodne novine" SRH br. 52/81) i člana 202. Zakona o
općem upravnom postupku ("Službeni list" SFRJ br. 32/78),
d o n o s i

GRADJEVINSKU DOZVOLI

"HIDROGRADNJE" TOPUSKO odobrava se da može ingrediti
radioničko-skladišnog prostora sa aneksom na zemljištu koje je
označeno k.č.br. 1318/3, 1286, 1287, 1288, 1290/1, 96/k, 1291/5
K.O. Čemernica.

Sastavni dio ove gradjevine dozvole je:

- 583/85 izredjena u SOUR
se projektiranje i urbanističko rješenje "Krajine" Benja Luke
OOUR "Projektni zavod" Plen" Benja Luke,
- sanitarna suglasnost broj o9/1-161-1986 od 16.05.1986.
godine,
- protupožarna suglasnost broj: o3-UP-I-28/1-1986 od
20.01.1986. godine,
- elektroenergetika suglasnost broj: 142/86 od 07.05.1986.
godine,
- uvjerenje o utvrđivanju uvjeta uređenja prostora
broj: o3-298/1985 od 11.07.1985. godine.

Poslije završetka objekta investitor je dužan da od organa
upravnog nadležnog za poslove gradjevinarstva ishoditi dozvolu za upo-
trebu bez koje se objekt ne može početi koristiti.

Ova gradjevine dozvola prestaje važiti u koliko inve-
stitor u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne
započne sa izvođenjem radova na objektu za koje je dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

"Hidrogradnje" Topusko zatražila je da joj se izda
gradjevine dozvola za izgradnju objekata navedenog u dispozitivu.

Investitor je uz zahtjev priložio potrebnu
dokumentaciju propisanu odredbom člana 32. Zakona o izgradnji
objekata ("NN" SRH br. 52/81), čime je ispunio uvjete za izdavanje
zatražene dozvole, pa je valjalo riješiti kao u dispozitivu.

Protiv ove dozvole može se izjaviti žalba Komitetu za
društvene djelatnosti i upravne poslove Zajednici općine Karlovac u
roku od 15 dana od dana prijema istog.

Žalba se podnosi putem ovog organa pismeno ili usmeno na
zapisnik i taksira se sa 150,00 dinara administrativne takse.

Takse na ovu dozvolu u iznosu od 540,00 dinara naplaćena
je i poništena na podnesku.

Dostaviti:

1. Strenka,
2. Gradjevine inspekcije,
3. Sanitarna inspekcije,
4. Uprava prihoda,
5. Kopije u spis.

Za tačnost otprevka
R e f e r e n t,
Nikola Janjanin

PREDSEDNIK KOMITETA
Stojan Jurašić, v.r.