

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNOSTI**

*Ivan Novaković, građ. teh.,*

*Paljevine, kbr. 25  
43247 NART A*

**NARUČITELJ: AGROKOM NATURA d. o. o.,  
u stečaju  
Novi Senkovac, Varaždinska, 70,  
33520 SLATINA**

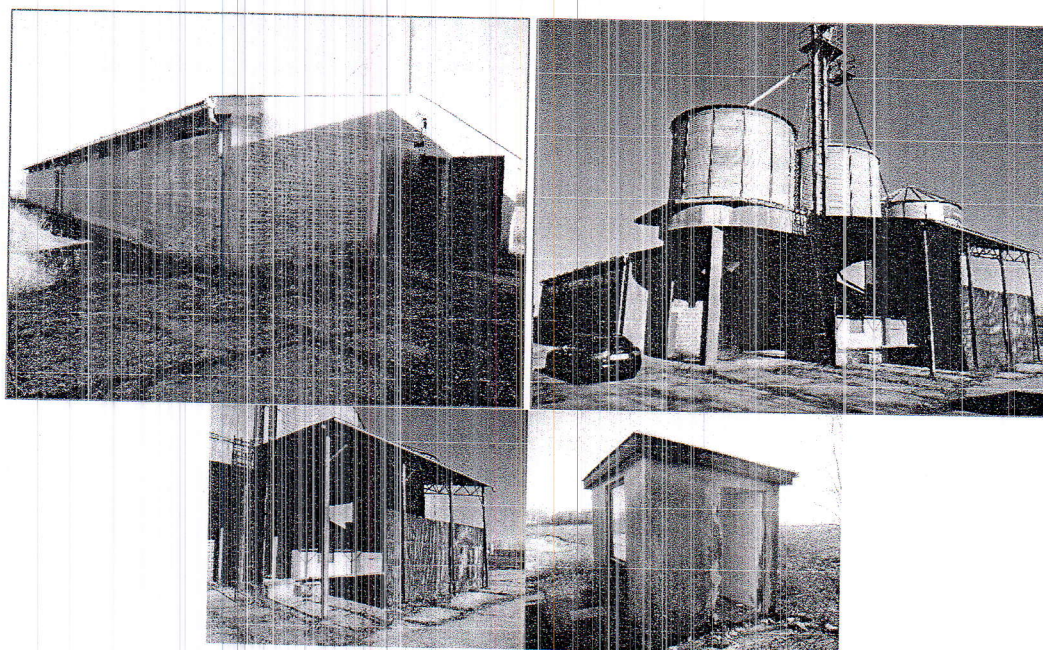
**NEKRETNOST: POSLOVNE ZGRADE**

**LOKACIJA: Novi Senkovac, Varaždinska, kbr. 70**

**SVRHA: STEČAJNI POSTUPAK**

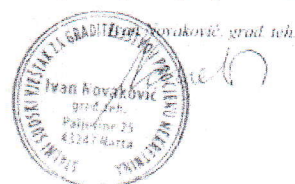
**ZADATAK: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

**PROCJEMBENI ELABORAT**



<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>1.180.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>156.914,89 €</b>
----------------------------	------------------------	----------	---------------------

Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu nekretnosti



U Paljevinama, siječanj 2022



## 2. 1. ZADATAK

Naručitelj: AGRO NATURA d. o. o.,  
u stečaju

Novi Senkovac, Varaždinska, 70, 33520 Slatina

Nekretnina: POSLOVNE ZGRADE

33520 Slatina, Novi Senkovac, Varaždinska, br. 70

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem usmenom zahtjevu. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka, koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

**2. 2. DAN OČEVIDA: 14. siječnja 2022.**

**2. 3. DAN KAKVOĆE: 14. siječnja 2022.**

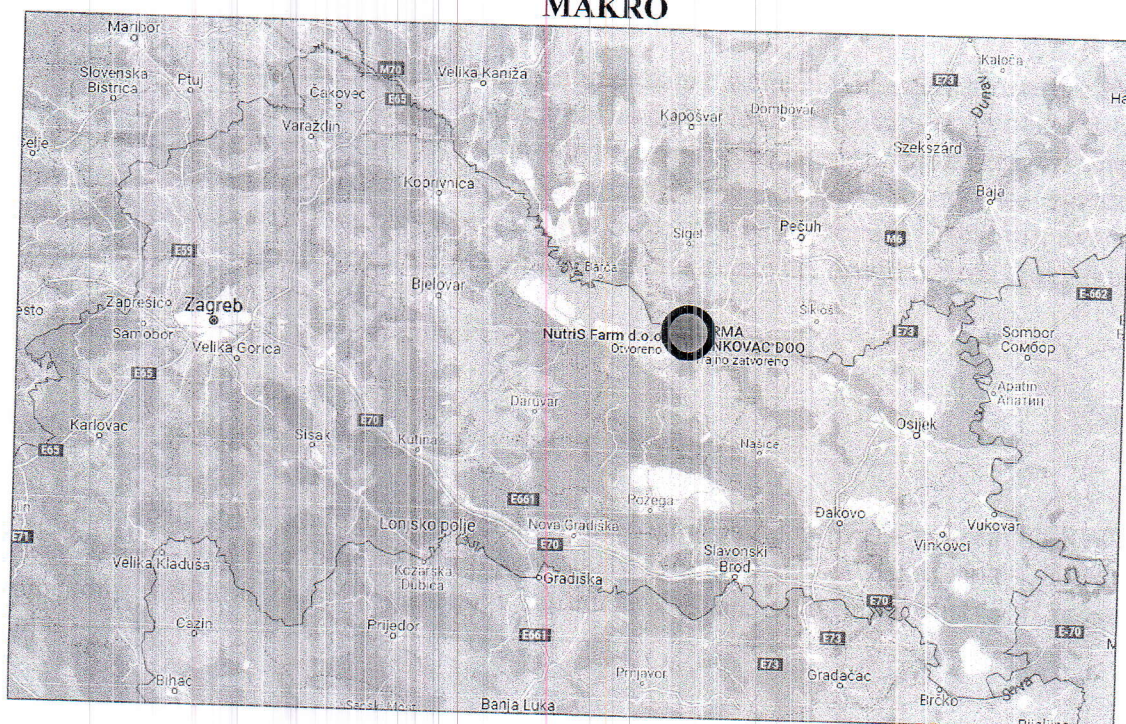
**2. 4. DAN VREDNOVANJA: 14. siječnja 2022.**

Nekretninu sam pregledao 14. siječnja 2022. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra, utvrdio sam da se u naravi radi o izgrađenom građevinskom zemljištu M1 - mješovite namjene – pretežito stambena.

Nakon obavljenog očevida zaključio sam da se tržišna vrijednost nekretnine može procijeniti općim načinom, prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

## 3. LOKACIJA

### MAKRO





## 5. 1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina:

Kategorija: **1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

Dio zemljišna čestica broj 867/1 k. o.: 323381, Medinci u površini od 1298 m<sup>2</sup> je zemljište 1. Prve kategorije.

Kategorija: **4. 1. Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredni i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.**

Dio zemljišna čestica broj 867/1 k. o.: 323381, Medinci u površini od 10392 m<sup>2</sup> je poljoprivredno zemljište 4. 2. kategorije.

## 5. 2. PREDMET PROCJENE – PODACI O ČESTICI ZEMLJIŠTA

ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina po izvadku iz zemlj. knjig. (m <sup>2</sup> )
K. O.	zk. ul. broj	z. čest. broj	K. O.	k. čest. broj	Posjedovni list	
Križevci	<b>7733</b>	2052/1	Križevci	2052/1	8043	9.880
<b>U K U P N O:</b>						9.880

## 5. 3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Identifikaciju procjenjivane nekretnine sam izvršio osobno, temeljem analize izvataka iz zemljišne knjige, prijepisa posjedovnog lista, kopije katastarskog plana i očevida na licu mjesta, te sam utvrdio da nekretninu u naravi čini:

- 3 zgrade	798 m <sup>2</sup>
- dvorište	500 m <sup>2</sup>
- livada	10.392 m <sup>2</sup> .

Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige, za čest. broj 837/1 k. o.: 323381, Medinci, upisane u zk. ul. broj 779, ima uknjiženih tereta na predmetnoj čestici te upisanih zabilježbi, koji ne utječu na tržišnu vrijednost ali utječu na financiranje.



## 6. STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

### 6. 1. PRVA ZGRADA - SKLADIŠTE

Poslovna građevina, izgrađena cca 1967. godine.

Temelji: betonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana od opeke + AB serklaži.

Stropna konstrukcija: armirano betonska iznad manjeg dijela prizemlja.

Pregradni zidovi: nisu izvedeni.

Krovna konstrukcija: željezna i drvena, pokrivena valovitim salonić pločama,

Limarija: pocinčana

Pročelje: dersovano.

Obrada zidova: ožbukani i obojani.

Podne obloge: beton bez daljnje obrade.

Unutarnja stolarija: nije ugrađena.

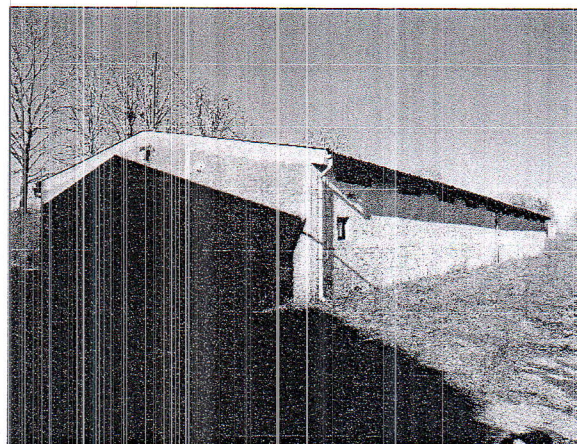
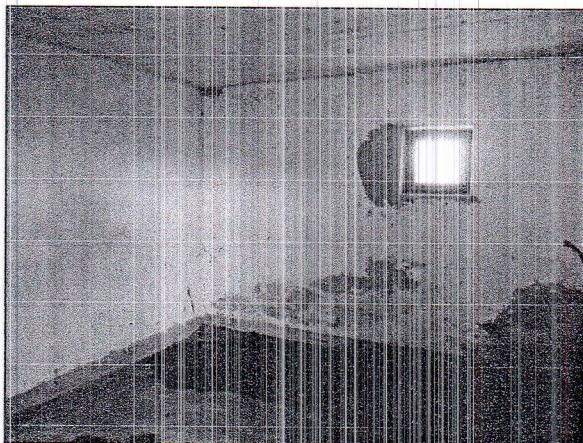
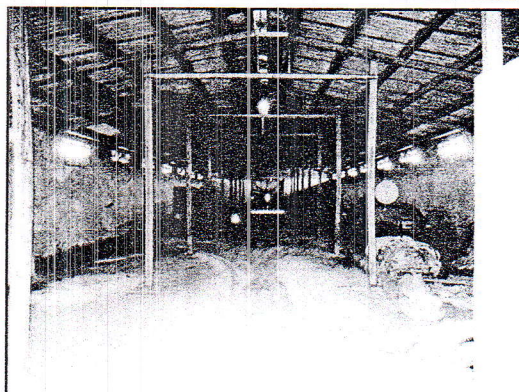
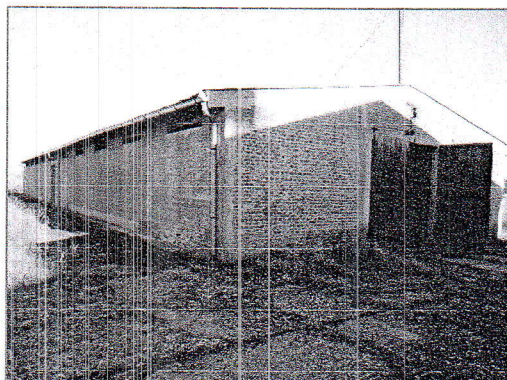
Vanjska stolarija: vrata, metalna, sa drvenom ispunom, obojena, a prozori drveni ostakljeni normalnim staklom,

Izvedena je instalacija: električne struje koja je isključena.

Grijanje: nije izvedeno,

Klima uređaj: nije postavljen.

**Stanje: poslovna zgrada je stara cca 55 godina, nije u funkciji, neredovno održavana, u zapuštenom stanju.**





## 6. 2. DRUGA ZGRADA – PAKIRNICA SJEMENA

Poslovna zgrada, izgrađena je 1999. godine.

Temelji: armirano betonski samci i trakasti

Nosiva konstrukcija: metalna konstrukcija sa ispunom od blok opeke

Stropne konstrukcije: nije planirana, vidljiva krovna konstrukcija.

Krovna konstrukcija: čelična dvostrešna rešetka, pokrivena od al trapeznog lima,

Limarija: pocinčana

Pročelje: ožbukano, završno obrađena Sepom.

Pregradni zidovi: zidani opekam.

Obrada zidova: nije izvršena.

Podne obloge: beton bez daljnje obrade.

Unutarnja stolarija: drvena.

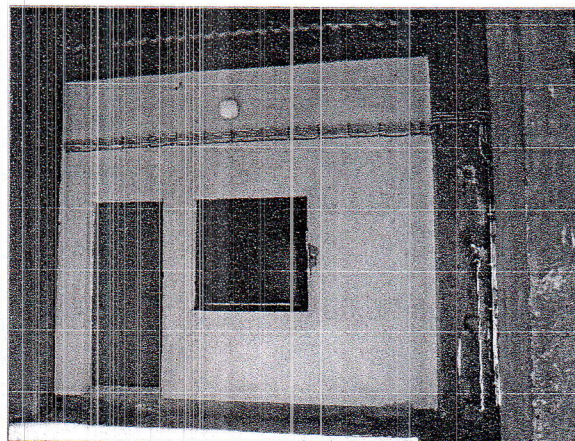
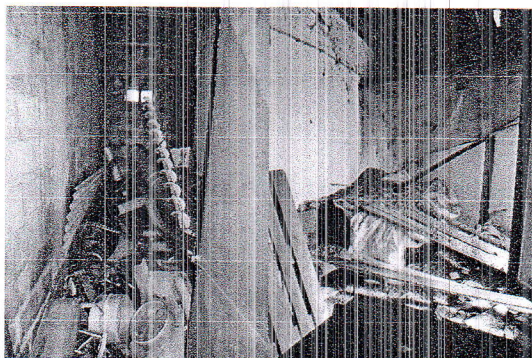
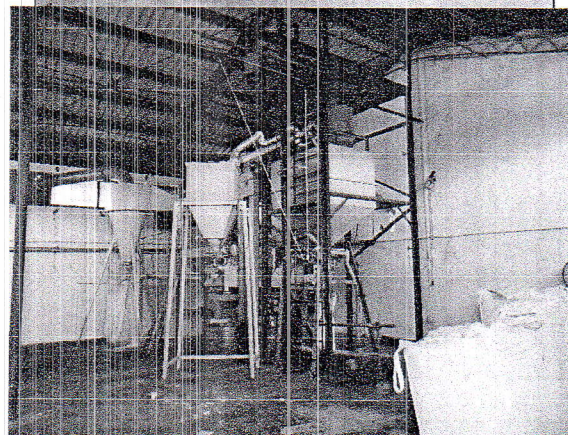
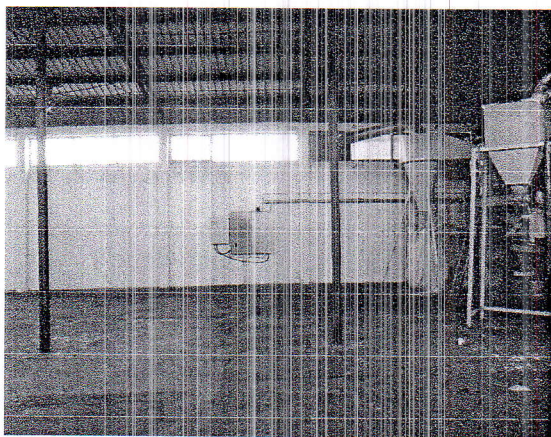
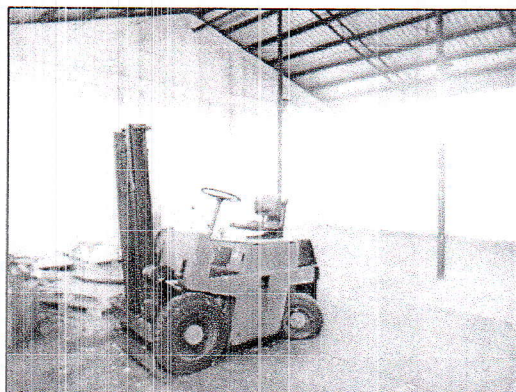
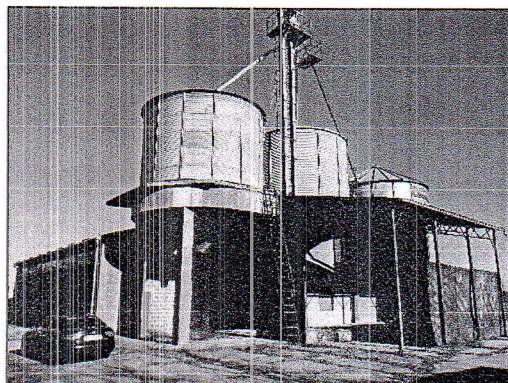
Vanjska stolarija: crna bravarija, sa toplinskom izolacijom te metalni ostakljeni izo i copelit ostakljenjem, te od al profila

Izvedena je instalacija: električne struje te priključene na gradsku mrežu.

Grijanje: nije izvedeno,

Klima uređaj: nije postavljen.

**Stanje: poslovna zgrada je stara cca 22 godine, u funkciji, neredovno održavana, u zapuštenom stanju.**





### 6. 3. KUĆICA VAGE

Poslovna građevina - nadstrešnica, izgrađena je krajem 1999. godine.

Temelji: armirano betonski samci i trakasti

Nosiva konstrukcija: metalna konstrukcija sa tri strane sa ispunom blok opekam

Stropne konstrukcije: nije izvedena, vidljiva krovna konstrukcija.

Krovna konstrukcija: čelična dvostrešna rešetka, pokrivena al trapeznim limom,

Limarija: pocinčana

Pročelje: ožbukano, završno obrađeno Sepom.

Pregradni zidovi: nisu planirani.

Obrada zidova: nije izvršena.

Podne obloge: ab ploča završno obrađena korundom.

Unutarnja stolarija: nije ugrađena.

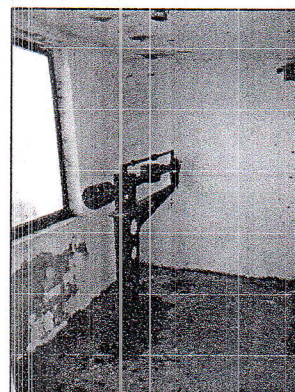
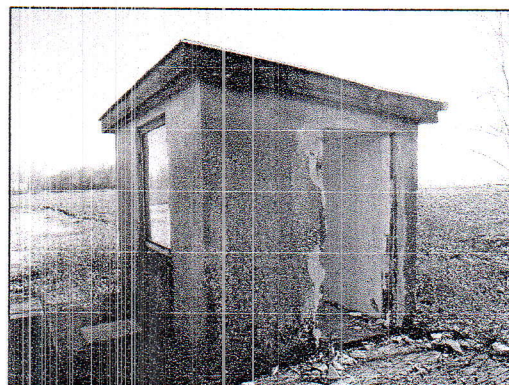
Vanjska stolarija: nije planirana,

Izvedena je instalacija: električne struje te priključene na gradsku mrežu.

Grijanje: nije izvedeno,

Klima uređaj: nije postavljen.

**Stanje: poslovna zgrada je stara cca 22 godine, nije u funkciji, neredovno održavana, u zapuštenom stanju.**



## 7. ISKAZ POVRŠINA I VOLUMENA ZGRADA

### 7. 1. PRVA ZGRADA - SKLADIŠTE

PROSTORIJA	PODNA POVRŠINA m <sup>2</sup>	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST m <sup>2</sup>	VISINA (m)
<b>PRIZEMLJE:</b>				
skladište	473,70	1,00	473,70	
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>473,70</b>		<b>473,70</b>	

Neto korisna površina (NKP) 473,70 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) 500,00 m<sup>2</sup>

Volumen građevine (BV) 1.700,00 m<sup>3</sup>

## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, upisane u zk. ul. broj 779 k. o.: 323381, Medinci i to čest. broj 837/1 3 zgrade, dvor, livada Senkovac sa 11.690 m<sup>2</sup>, (3 zgrade Senkovac sa 798 m<sup>2</sup>, (dvor Senkovac sa 500 m<sup>2</sup>) i (livada Senkovac sa 10.392 m<sup>2</sup>), ukupno 11.690 m<sup>2</sup> u Novom Senkovcu, kbr. 70, vlasništvo u 1/1 dijela, AGROKOM NATURA d. o. o. U STEČAJU, OIB: 26932106693, Varaždinska, 70, Novi Senkovac, 28, procjenjuje se na:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	1.180.689,43 kn	=	157.006,57 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:	1.180.000,00 kn		156.914,89 €

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB na dan 22. 01. 2022. godine i iznosi 7,52 kn/eur (srednji tečaj).

### NAPOMENA !

*U procjenu vrijednosti nisu uključeni porezi, koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.*

U Paljevinama, 22. siječanj 2022. god.

### PROCJENITELJ:

Ivan Novaković, građ. teh.  
stalni sudski vještak za  
građiteljstvo i procjenu nekretnina

