

Procjena vrijednosti nekretnine	
Poslovni objekti	
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica	
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Stalna služba u Slavonskom Brodu ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. 26.04.2019 stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina PRIMLJENO
--

Procjembeni elaborat

Poslovni objekti

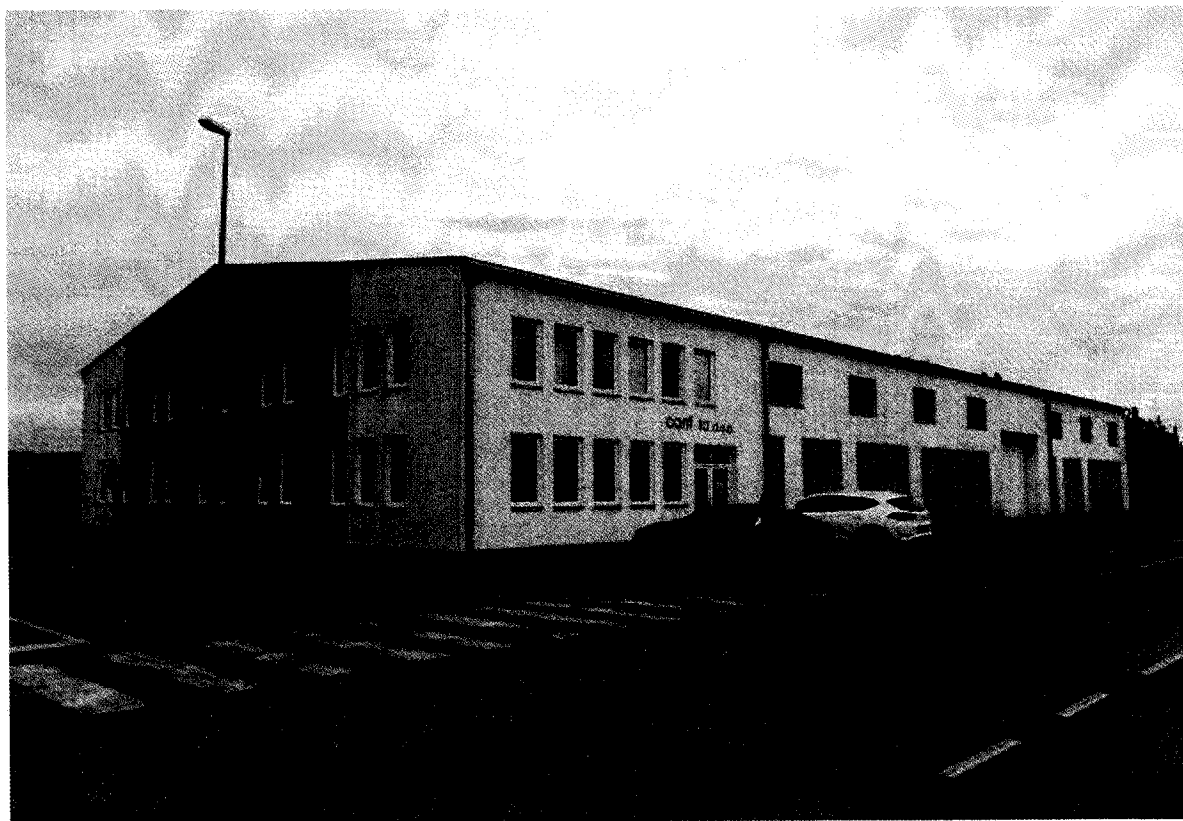
Zk. uložak 2019

k. č. 2271

Općinski sud u Požegi

Zemljišnoknjižni odjel Požega

Katastarska općina Pleternica



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

665.000,00 €

Izradio:

Zoran Fumić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Požega, 18.03.2019.



Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Sažetak

Klijent	CONTURA d.o.o. u stečaju Kralja Zvonimira bb HR 34310 Pleternica
Nekretnina	Poslovni objekti Ante Starčevića 18 HR 34310 Pleternica Zk. uložak 2019 Općinski sud u Požegi Katastarska općina Pleternica
Datum procjene	18.03.2019.
Procjenitelj	Zoran Fumić, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Vlasnik sa udjelom u posjedu	Zk. uložak 2019 1. Suvlasnički dio 1/1 - CONTURA d.o.o. u stečaju, Kralja Zvonimira bb, Pleternica

sve cijene su u eurima

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

665.000,00 €

"Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine."

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Sadržaj

Sažetak	2
Sadržaj	3
Ovlaštenje	4
Zadatak	7
Nalaz	8
Lokacija i opis nekretnine	9
Mikro lokacija	10
Opis zatečenog stanja	11
Izvod iz prostornog plana	12
Fotodokumentacija	13
Procjena vrijednosti nekretnine	14
Upravna zgrada sa skladištem	15
Proizvodna hala 1	18
Nadstrešnica	21
Proizvodna hala 2	24
Građevinsko zemljište	27
Rekapitulacija vrijednosti nekretnina	28
Zaključak	29
Dokumentacija	31

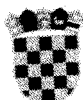
Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Sadržaj

Sažetak	2
Sadržaj	3
Ovlaštenje	4
Zadatak	7
Nalaz	8
Lokacija i opis nekretnine	9
Mikro lokacija	10
Opis zatečenog stanja	11
Izvod iz prostornog plana	12
Fotodokumentacija	13
Procjena vrijednosti nekretnine	14
Upravna zgrada sa skladištem	15
Proizvodna hala 1	18
Nadstrešnica	21
Proizvodna hala 2	24
Građevinsko zemljište	27
Rekapitulacija vrijednosti nekretnina	28
Zaključak	29
Dokumentacija	31

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-38/17
Slav.Brod, 10. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. i 82/16.) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Zorana Fumića iz Požege za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina

riješio je

1. ZORAN FUMIĆ, dipl. inženjer arhitekture, sin Franje i Vere r. Dimić, rođen 15. lipnja 1961. godine u Kumanovu, Republika Makedonija, s prebivalištem u Požegi, Trenkova 6, državljanin RH,

s danom 27. siječnja 2017. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka arhitekture, graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi čl. 9. st. 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi čl. 13 st. 1. toč. 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Zoran Fumić, dipl. ing. arh. podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka arhitekture, graditeljstva i procjenu nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 24. siječnja 2013. broj 4-Su-23/13 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 27. siječnja 2017. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka i rješenje od 13. studenog 2015. broj 4-Su-23/13 za procjenu nekretnina, te da ne postoje zapreke iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi čl. 12. st. 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi čl. 12. st. 7. Pravilnika.

PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dna:

1. Zoran Fumić, Požega, Trenkova 6
2. Općinski sud u Slav. Brodu i Požegi
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Pismohran

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Reference:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- eNekretnine

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Zadatak

Naručitelj: CONTURA d.o.o. u stečaju, Kralja Zvonimira bb
HR 34310 Pleternica
Datum: 18.03.2019.
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je 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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 77/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: 18.03.2019.
Datum utvrđivanja činjenica: 18.03.2019.
Sudionici: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
Vrsta nekretnine: Poslovni objekti
Na adresi: Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica

Osnovne Informacije i dokumentacija

✓	Izvadak iz z.k.	✓	Uporabna dozvola (Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine)	✓	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	–	Troškovnik	–	Postojeći ugovori o najmu
✓	Izvadak iz katastra	–	Glavni projekt	–	Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	–	Izračun površina	–	Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	✓	Tehnički opis	–	Izloženost
	Postojeće procjene	–	Detaljni nacrti	–	Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja	–	Atesti	–	Situacija – šire područje

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države

Naziv države:	Republika Hrvatska
Površina:	56.594 km
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.298.889 stanovnika
Glavni grad	Zagreb
Stanovništvo	790.017 stanovnika
Poslovni jezik	Hrvatski
Ekonomski rast	BDP: 0,5%
Inflacija	0,00%
Stopa nezaposlenosti	19,70%
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/općina:	Pleternica
Stanovništvo	11.323

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Mikro lokacija

Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Pleternici.

Opis pristupačnosti

Osobni prijevoz, autobus, vlak

Opis infrastrukture

U blizini su sadržaji općinskog središta (Pleternica)

Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje omogućeno na parceli

Karakteristike nekretnine

Proizvodne hale, skladište i uredski prostori su u funkciji proizvodnje stolarskih elemenata, primarno vrata, te ostalih stolarskih proizvoda

Komunalna infrastruktura

Vodovod, kanalizacija, električne instalacije, telefon, plin

Emitiranje

-

Pristup

Prilaz na parcelu je sa asfaltne ulice

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Ne postoji

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Opis zatečenog stanja

Nekretnina se nalazi na uređenom građevinskom zemljištu. Na parceli se nalazi poslovno - proizvodna građevina koja se sastoji od četiri dilatacije i to: dilatacija A dim. 50 x 25 m, B dim. 41,50 x 15,00 m, C dim. 27,00 x 15,00 m i D 40,00 x 15,00 m. U dilataciji A se nalazi skladišni prostora. U drugom, katnom, dijelu zgrade je uredski prostor, te izložbeni salon gotovih proizvod. U dilatacijama B i D je proizvodni prostor za preradu drveta, dok se u dilataciji C - nadstrešnici - nalazi gruba prerada drveta.

Uz dilataciju A dograđen je manji, zatvoreni prizemni objekt koji nije legalan. Iza dilatacije D je dograđena manja nadstrešnica, također rbez potrebne dokumentacije i dozvola.

Veći dio parcele je djelomično ograđen, a platoi za građu i interne prometnice su nasute agregatom.

Legalni status

Nekretnine dilatacije A,B,C i D su izgrađene su skladu sa izdanom građevinskom dozvolom te je izdano 08. rujna 2008. godine izdano Uvjerenje za uporabu građevine.

LEGALNO

Naknadne dogradnje nisu posebni predmet ove procjene, ali je njihova vrijednost sadržana u ukupnoj vrijednosti nekretnina koje se nalaze na k.č. 2771, k.o. Pleternica.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Izvod iz prostornog plana



U Prostornom planu Grada Pleternice VI izmjene i dopune, predmena nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Pleternica - gospodarske namjene. Plan je usvojen 2017. godine.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Fotodokumentacija



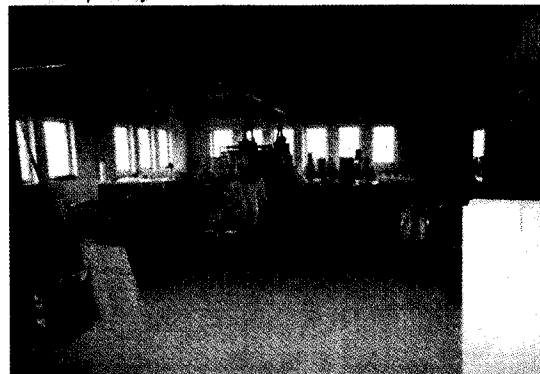
Upravna zgrada sa halom - južno pročelje



istočno pročelje



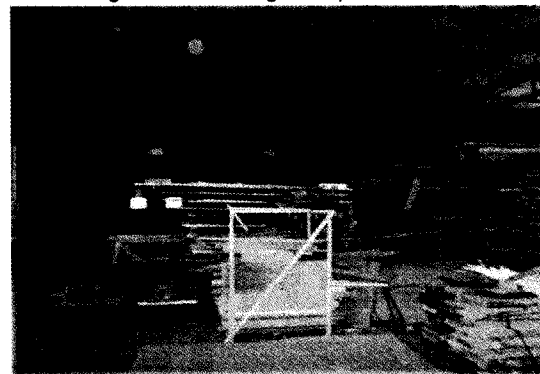
interijer upravne zgrade



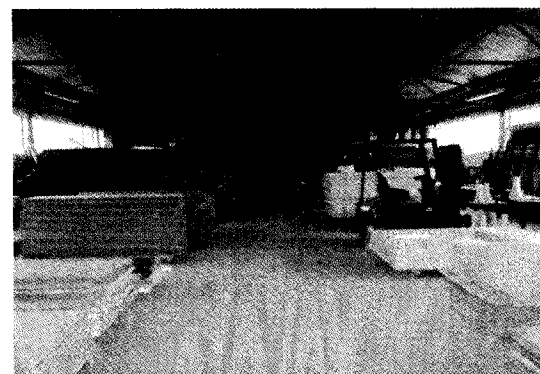
katni dio zgrade - skladište gotovih proizvoda



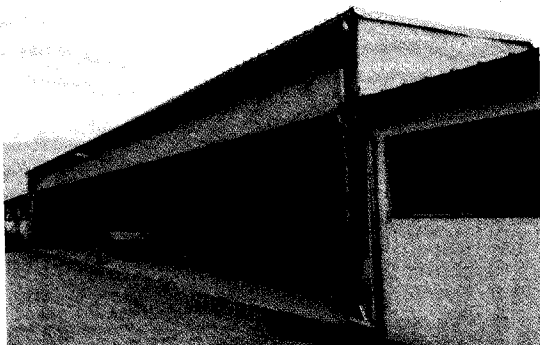
skladište



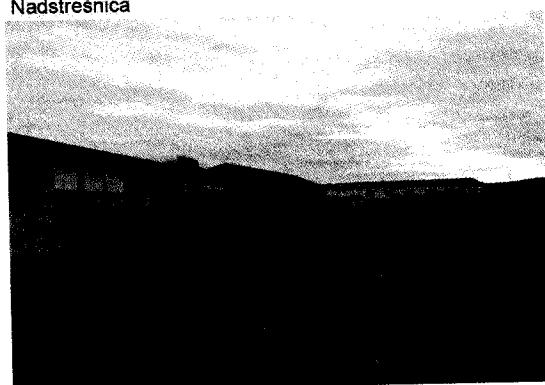
Proizvodna hala



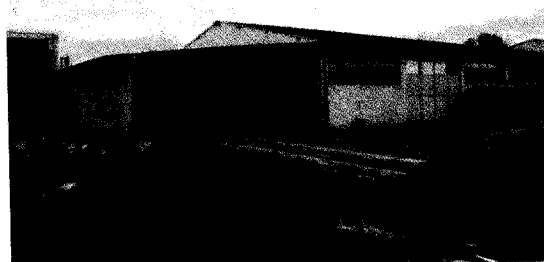
Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	



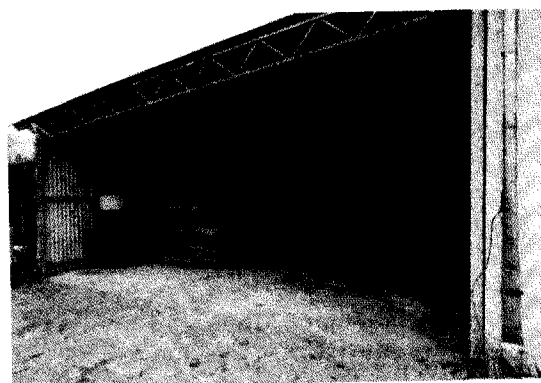
Nadstrešnica



Proizvodna hala 2



Nadstrešnica uz proizvodnu halu



Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, te činjenice o nekretnini i tržišno dostupne podatke za ovu procjenu korištena je sljedeća metoda:

Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Upravna zgrada sa skladištem

Tehnički opis objekta - Upravna zgrada sa skladištem

Namjena objekta:	upravna zgrada sa izložbenim prostorom i skladištem
Katnost:	P+1
Godina izgradnje:	2006 . godine
Temelji:	ab
Međukatna konstrukcija:	ab
Nosiva konstrukcija:	ab
Krovnna konstrukcija:	čelična dvostrešna
Pokrov:	Al-profilirani sendvič lim
Pročelje:	ožbukano, sepp, demit na južnom pročelju
Unutarnji zidovi:	gips i opeka, ožbukani i bojani disperzivnim bojama, ker. polčice
Prozori:	pvc
Vrata:	drvena
Podne obloge:	ker. pločice cem glazuta, beton
Instalacije:	centralno grijanje na plin i drveni otpad
Sanitarije:	srednjeg standarda
Rasvjeta / ekeltr. oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	-
Kategorija nekretnine:	A
Izgradnja i održavanje :	stanje objekta dobro, održavanje redovno
Nedostaci građevine:	nema
Izvešća nadzora:	nedostupno
Certifikat energetske učinkovitosti:	nedostupno

Izračuni površina i volumena prostora - Upravna zgrada sa skladištem

Prostorija	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE - uredi	h = 3,00 m (korisna visina prostora)				
prizemlje uredi	202,00	1,00	202,00		
PRIZEMLJE - uredi UK	202,00		202,00	252,50	808,00
PRIZEMLJE - skladište	h = 6,00 m (korisna visina prostora)				
prizemlje skladište	975,00	1,50	1.462,50		
PRIZEMLJE - skladište UK	975,00		1.462,50	1.023,75	6.142,50
KAT - uredi	h = 3,00 m (korisna visina prostora)				
kat uredi	202,00	1,00	202,00		
KAT - uredi UKUPNO	202,00		202,00	252,50	808,00
SVEUKUPNO	1.379,00		1.866,50	505,00	7.758,50

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Tržišna vrijednost nekretnine - Upravna zgrada sa skladištem

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	1866,50	
jedinična cijena - €/m ²	380,00	
dovršenost objekta - %	90%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		638.343,00 €
bruto volumen građevine m ³	7.758,50	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		- €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		1.862,04 €

G	- starost građevine:	13
OVK	- održivi vijek korištenja:	80
FK	- faktor korištenja:	3,0
G/OVK %	- relativna starost:	16
OOVK	- ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	= 52% x OVK 41,6
OVK - OOVK	- zamjenska starost:	38,4
linearni otpis =	38,4 / 80	48%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 638.343,00 € x 52% = **331.938,36 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Procjena uočenih nedostatak i šteta koji utječu na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	331.938,36 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	1.862,04 €
UKUPNO	333.800,40 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	333.800,40 €
UKUPNO	333.800,40 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Proizvodna hala 1

Tehnički opis objekta - Proizvodna hala 1

Namjena objekta:	proizvodna hala i skladištenje
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	2003 . godine
Temelji:	betonski
Međukatna konstrukcija:	-
Nosiva konstrukcija:	ab i opeka
Krovnna konstrukcija:	metalna dvostrešna
Pokrov:	Al-profilirani sendvič lim
Pročelje:	žbukano
Unutarnji zidovi:	ožbukani
Prozori:	metalni
Vrata:	metalna
Podne obloge:	beton, ker. pločice
Instalacije:	centralno grijanje na drveni otpad, kaloriferi
Sanitarije:	srednjeg standarda
Rasvjeta / ekeltr. oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	-
Kategorija nekretnine:	A
Izgradnja i održavanje :	stanje objekta dobro, održavanje redovno
Nedostaci građevine:	nema
Izvešća nadzora:	nedostupno
Certifikat energetske učinkovitosti:	nedostupno

Izračuni površina i volumena prostora - Proizvodna hala 1

Prostorija	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE	h = 5,50 m (korisna visina prostora)				
kompletno prizemlje	567,36	1,00	567,36		
PRIZEMLJE UKUPNO	567,36		567,36	709,20	4.042,44
SVEUKUPNO	567,36		567,36	709,20	4.042,44

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Tržišna vrijednost nekretnine - Proizvodna hala 1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	567,36	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		170.208,00 €
bruto volumen građevine m ³	4.042,44	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		- €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		970,19 €

G	- starost građevine:	16
OVK	- održivi vijek korištenja:	100
FK	- faktor korištenja:	2,0
G/OVK %	- relativna starost:	16
OOVK	- ostatak održivog vijek korištenja = 68% x OVK	68
	(prilog 10 Pravilnika)	
OVK - OOVK	- zamjenska starost:	32
linearni otpis =	32 / 100	32%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 170.208,00 € x 68% = **115.741,44 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Procjena uočenih nedostatak i šteta koji utječu na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	115.741,44 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	970,19 €
UKUPNO	116.711,63 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	116.711,63 €
UKUPNO	116.711,63 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Nadstrešnica

Tehnički opis objekta - Nadstrešnica

Namjena objekta:	proizvodna nadstrešnica, kotlovnica
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	2003 . godine
Temelji:	betonski
Međukatna konstrukcija:	ab
Nosiva konstrukcija:	ab i metal
Krovnna konstrukcija:	metalna dvostrešna
Pokrov:	Al-profilirani sendvič lim
Pročelje:	Al-profilirani sendvič lim i cerada na jugu
Unutarnji zidovi:	opeka, ožbukani i obojani
Prozori:	-
Vrata:	metalna, drvena
Podne obloge:	beton, ker. pločice
Instalacije:	centralno na drveni otpad
Sanitarije:	srednjeg standarda
Rasvjeta / elektr. oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	-
Kategorija nekretnine:	A
Izgradnja i održavanje :	stanje objekta dobro, održavanje redovno
Nedostaci građevine:	nema
Izješća nadzora:	nedostupno
Certifikat energetske učinkovitosti:	nedostupno

Izračuni površina i volumena prostora - Nadstrešnica

Prostorija	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE	h = 6,50 m (korisna visina prostora)				
prizemlje	438,00	1,00	438,00		
PRIZEMLJE UKUPNO	438,00		438,00	547,50	3.668,25
KAT	h = 2,40 m (korisna visina prostora)				
ured	10,00	1,00	10,00		
KAT UKUPNO	10,00		10,00	12,50	32,50
SVEUKUPNO	448,00		448,00	560,00	3.700,75

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Tržišna vrijednost nekretnine - Nadstrešnica

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	448,00	
jedinična cijena - €/m ²	200,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		89.600,00 €
bruto volumen građevine m ³	3.700,75	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		- €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		888,18 €

G	- starost građevine:	16
OVK	- održivi vijek korištenja:	80
FK	- faktor korištenja:	2,0
G/OVK %	- relativna starost:	20
OOVK	- ostatak održivog vijek korištenja = 68% x OVK	54,4
	(prilog 10 Pravilnika)	
OVK - OOVK	- zamjenska starost:	25,6
linearni otpis =	25,6 / 80	32%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 89.600,00 € x 68% = **60.928,00 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Procjena uočenih nedostatak i šteta koji utječu na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	60.928,00 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	888,18 €
UKUPNO	61.816,18 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	61.816,18 €
UKUPNO	61.816,18 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Proizvodna hala 2

Tehnički opis objekta - Proizvodna hala 2

Namjena objekta:	proizvodna hala i skladištenje
Katnost:	prizemlje
Godina izgradnje:	2005 . godine
Temelji:	ab i opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Nosiva konstrukcija:	ab i opeka
Krovna konstrukcija:	metalna dvostrešna
Pokrov:	Al-profilirani sendvič lim
Pročelje:	žbukano
Unutarnji zidovi:	ožbukani
Prozori:	metalni
Vrata:	metalna
Podne obloge:	beton
Instalacije:	centralno grijanje na drveni otpad, kaloriferi
Sanitarije:	srednjeg standarda
Rasvjeta / ekeltr. oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	srednjeg standarda
Kategorija nekretnine:	A
Izgradnja i održavanje :	stanje objekta dobro, održavanje redovno
Nedostaci građevine:	nema
Izvešća nadzora:	nedostupno
Certifikat energetske učinkovitosti:	nedostupno

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Izračuni površina i volumena prostora - Proizvodna hala 2

Prostorija	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE	h = 5,50 m (korisna visina prostora)				
kompletno prizemlje	567,36	1,00	567,36		
PRIZEMLJE UKUPNO	567,36		567,36	709,20	4.042,44
UKUPNO	567,36		567,36	709,20	4.042,44

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Tržišna vrijednost nekretnine - Proizvodna hala 2

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	567,36	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		170.208,00 €
bruto volumen građevine m ³	4.042,44	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		- €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		970,19 €

G	- starost građevine:	14
OVK	- održivi vijek korištenja:	100
FK	- faktor korištenja:	2,0
G/OVK %	- relativna starost:	14
OOVK	- ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	71
OVK - OOVK	- zamjenska starost:	29
linearni otpis =	29 / 100	29%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 170.208,00 € x 71% = **120.847,68 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Procjena uočenih nedostatak i šteta koji utječu na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	115.847,68 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	970,19 €
UKUPNO	116.817,87 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	116.817,87 €
UKUPNO	116.817,87 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Građevinsko zemljište

Obilježja procjenjivane nekretnine	
Adresa nekretnine	Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica
Datum vrednovanja	18.03.2019.
Površina	11.972,00 m ²

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	01.06.2017.	17.12.2018.	26.01.2018.		
Adresa nekretnine	Pleternica	Pleternica	Pleternica		
Katastarska općina	Pleternica	Pleternica	Pleternica		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Veličina/NKP m ²	5.619,0 m ²	7.090,0 m ²	5.745,0 m ²		
Bruto prodajna cijena (HRK)	137.946,45	120.843,60	105.384,87		
Bruto prodajna cijena (€)	18.603,70	16.297,18	14.212,39		
	3,31	2,30	2,47		

Vremensko izjednačavanje					
Bezni ind. - dan vrednovanja (A)	100,20	100,20	100,20		
Bezni ind. - dan sklup. ugovora (B)	100,20	100,20	100,20		
korek. faktor (vrem. izjednač.) (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%		
Cijena (€/m ²)	3,31	2,30	2,47		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	10%	5%	10%		
Infrastruktura	0%	0%	0%		
lokalizacija	0%	0%	0%		
zona	0%	0%	0%		
ostali parametri (pristup...)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	10,00%	5,00%	10,00%		
Donost (€/m ²)	3,64	2,41	2,72		

Ukupna prosječna cijena (€/m ²)	2,93
---	------

k. č. 2271	NKP	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine (€)
Vrijednost nekretnine	11.972,00	3,00	35.916,00 €

266.000,00 kn = 35.900,00 €

Kontrola - statistička obrada							
N br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	3,64	0,72	24%	0,72	0,51	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2,41	-0,51	-18%	0,51	0,26	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2,72	-0,20	-7%	0,20	0,04	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	2,93
Standardna devijacija	0,52
Dvostruka standardna devijacija	1,04
Prosječno apsolutno odstupanje	0,48

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Rekapitulacija vrijednosti nekretnina

r. br.	ZGRADE	Vrijednost u €
1.	Upravna zgrada sa skladištem	333.800,40 €
2.	Proizvodna hala 1	116.711,63 €
3.	Nadstrešnica	61.816,18 €
4.	Proizvodna hala 2	116.817,87 €
	ZGRADE UKUPNO	629.146,07 €
1.	Građevinsko zemljište k. č. 2271	35.900,00 €
	ZEMLJIŠTE UKUPNO	35.900,00 €
	SVEUKUPNO	665.046,07 €

UKUPNA VRIJEDNOST:

665.046,07 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Tf = 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

TV = 665.046,07 € x 1,00 =

665.046,07 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo) :

665.000,00 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 18.03.2019. (zaokruženo)

665.000,00 €
4.931.000,00 kn

Tečaj EUR-a (€) obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE 18.03.2019. godine i iznosi 7,415 kn/€ (srednji tečaj)

Namjena	male mogućnosti
	slaba
	djelomična
Namjena	funkcionalne zgrade za proizvodnju stolarije
Stanje	vlasnik u stečaju

Požega, 18.03.2019.

Procjenitelj:



Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekata kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i postrojenja nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema je su uzeta u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVLJUJEM

da je izrađeni procjembeni elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15) u smislu članka 9. stavak 2.

- Prilikom izrade procjembenih elaborata je sam djelovao kao neovisna stranka.
- Naknada za izradu procjembenih elaborata ne ovisi o danom zaključku o procijenjenoj



Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 27.03.2019. 00:19

Katastarska općina: 327620, PLETERNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2886/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2771	TRI ZGRADE, NADSTREŠNICA, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			11972	
		UKUPNO:			11972	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Nadržaj upisa	Primjedba
1.3	Primljeno: 22. studenog 2006.g. Z-6337/06 Temeljem čl 141 st. 3 i 4 Zakona o gradnji (NN 174/01) zabilježuje se da za upis k.č.br. 2771 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Nadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CONTURA D.O.O., PLETERNICA, K. ZVONIMIRA III	

C

Teretovnica

Rbr.	Nadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 12. travnja 2007. god. br. / 1021/07 Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu od 20. ožujka 2007. god. i sporazuma o osiguranju novčane tražbine zadržavanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 10. travnja 2007. god. solemniziranog po javnom bilježniku M. Malčić u Kutini pod br. 03V-4411/07 i izvanka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Slav. Brodu od 15. 3. 2007. god. zabilježuje se ovčana hipoteka na nekretnine upisane u A, na k.č. br. 2771, za dužni iznos od 2.850.000,00 kuna slovima: dvamilijunaosamstopeideset tisuća kuna, uključno Ugovoru, s ugovorenim naknadama i troškovima, sa redovnom kamatnom stopom koja se obračunava na iskorišteni iznos kredita počevši od dana prvog korištenja, u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija RH na 182 dana + 1,6 postotna poena, godišnje, promjenljiva, sa otplatom kredita u 108 jednakih mjesečnih rata od kojih 1 rata dospijeva na naplatu 31. 01. 2009. god., a zadnja 31. 12. 2017. god. kada je i krajnji rok povrata kredita, uz ugovoreni period počeka do 31. 12. 2008. godine, u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA KUTINA	2.850.000,00 KN	
4.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.03.2019. 09:30:39

Stranica: 1

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni objekti		
Ante Starčevića 18, 34310 Pleternica		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.03.2019.	

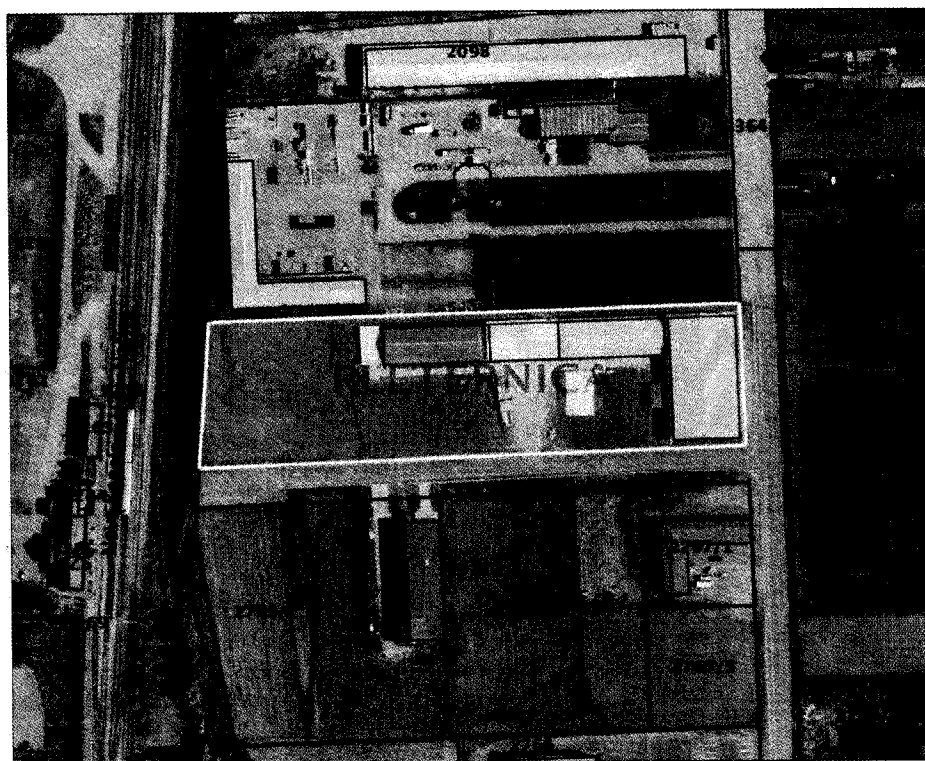


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 27.03.2019

