

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**

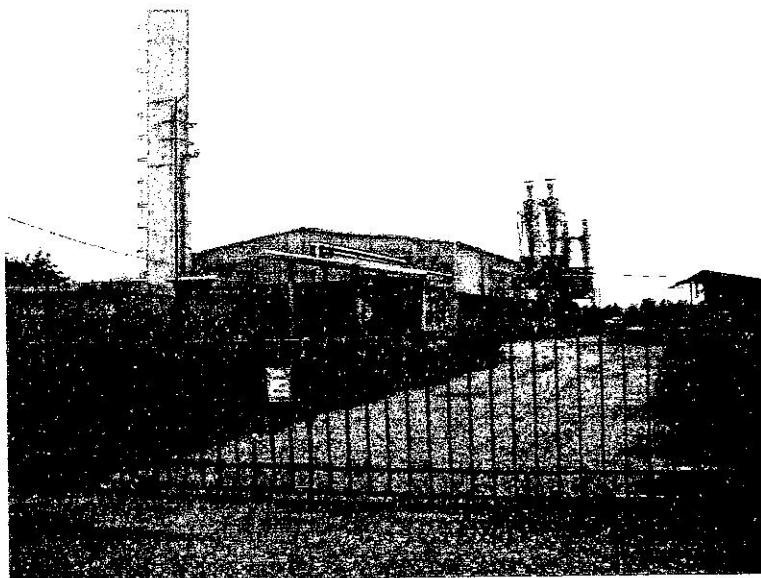
**VALPOVO**

Učka 54

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**Nekretnina:**

**POSLOVNA ZGRADA-pogon drvne galanterije  
EKONOMSKO DVORIŠTE,  
ORANICA I VOĆNJAK  
z.k.ul.1054 k.o.Habjanovci. k.č.br.471/2**



Dan vrednovanja procjene:  
Dan kakvoće nekretnine:  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu nekretnina

**14.08.2019.g.**

**14.08.2019.g.**

**Struga-gradnja j.d.o.o.**

Vlasnik: **NIVETA, TVORNICA ČETAKA d.o.o.,  
Zagreb, Bisačka 14  
OIB-21685154841**

*Valpovo, 14.08.2019.g.*

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
**Ivica Strugačevac**

## 2.

**PREDMET VJEŠTAČENJA:** utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ,u vlasništvu NIVETA ,TVORNICA ČETAKA d.o.o.,Zagreb, Bisačka 14,OIB:21685154841,upisanih u:

-z.k.ul.br. 1054, k.o. HABJANOVCI , kč.br. 471/2- u naravi POSLOVNA ZGRADA- pogon drvene galanterije, EKONOMSKO DVORIŠTE,ORANICA I VOČNJAK ,ukupne površine 21629 m2.

**Podaci o nekretnini ( lokacija )**

### **1.POSLOVNA ZGRADA-POGON DRVENE GALANTERIJE**

Predmetna nekretnina se nalazi u Habjanovcima ,Fiskulturna 52 . Nekretnina opremljena sa infrastrukturom: vodovodna instalacija, kanalizacija,elektroinstalacija,telefon.Nekretnina je POSLOVNOG KARAKTERA a sastoji se od prizemlja , te pomoćnih objekata- PORTIRNICA SA KOTLOVNICOM, SKLADIŠNI PROSTOR SA UREDOM UPRAVE.

Navedene nekretnine ucartane u katastar – vidno iz geoportala.

### **1. POSLOVNA ZGRADA-POGON DRVENE GALANTERIJE**

- procjenjuje se građevinska vrijednost predmetne nekretnine na dan pregleda vještaka u viđenom stanju te se procjenjuje tržišna –prometna vrijednost predmetne nekretnine prema mogućnostima prodaje.Pregledom nekretnine te dokumentacije dostavljena je na uvid ( izvadak iz zemljišne knjige od dana 20.08.2019., geoportal dgu od dana 13.08.2019.)

Nekretnina izvedena na trakastim temeljima od betona.Zidovi zidani punom pečenom fasadnom žutom opekom , zidani u produžnom mortu.Podovi – u prostorijama pogona beton a u sanitarijama ker. Pločica.Međukatna konstrukcija u sanitarnom prostoru polumontažni strop Sina –betonski dok je u pogonu strop izveden od profiliranog lima sa izolacijom od tervola.Nosiva konstrukcija pogona je željezna skeletna konstrukcija sa željeznim stupovima te željezna konstrukcija –dvostrešno krovništvo ( vidno oštećeno od požara ).Fasada pogona u kombinaciji fasadne opeke, kopelit staklo i profilirani lim.

PROIZVODNI POGON – u lošem stanju nakon požara- VIDNO OŠTEĆENO KROVIŠTE ( vidno na fotografijama ) , od požara nisu uklonjeni uništeni strojevi. Vidno je oštećen sami pogon dok je drugi dio gdje je smješten sanitarni čvor i kupaonice sa garderobom i kuhinjom nije jako oštećen.

Električna instalacija izvedena za potpunu rasvjetu i tehničke uređaje je kompletno uništena od požara.

Otvori –prozori- kopelit staklo- uništeno..

Krovište dvostrešno pokriveno profiliranim limom- oštećeno u cijelosti.

**Bruto površina: 970 m2.**

## **2.PORTIRNICA SA KOTLOVNICOM**

Nosiva konstrukcija betonska ploča sa izvedenim zidovima od fasadne žute sačaste opeke zidani u produžnom mortu, ožbukani sa unutarnje strane.Krovište dvostrešno željezna skeletna konstrukcija, profilirani al. Lim sa izvedenom termoizolacijom.Otvori –prozori-bravarske izvedbe ostakljeni dvostrukim staklom.Pod beton, cem. Glazura., ker. Pločica.Električna energija izvedena za potpunu rasvjetu i tehničke uređaje.U objektu se nalazi i kotlovnica izvedena za grijanje cijeloga pogona.Objekat nije oštećen u vrijeme požara.Grijanje prostora radijatori.

**Bruto površina: 75,22 m2.**

## **3.SKLADIŠNI PROSTOR SA UREDOM**

Nosiva konstrukcija betonska ploča sa izvedenim zidovima od fasadne žute sačaste opeke zidani u produžnom mortu, ožbukani sa unutarnje strane.Krovište dvostrešno željezna skeletna konstrukcija, profilirani al. Lim sa izvedenom termoizolacijom.Otvori –prozori-bravarske izvedbe ostakljeni dvostrukim staklom.Pod beton, cem. glazura., ker. pločica.Električna energija izvedena za potpunu rasvjetu i tehničke uređaje.Grijanje prostora radijatori.

**Bruto površina:119,64 m2.**

## **IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE**

Analizom prostora utvrđena neto korisna površina od :970,00 m2

### **1. POSLOVNA ZGRADA-POGON DRVENE GALANTERIJE**

-proizvodni pogon = 970,00 m2

**UKUPNO: 970,00 m2**

4.

## 2. PORTIRNICA SA KOTLOVNICOM

- Prostori = 75,22 m<sup>2</sup>

**UKUPNO: 75,22 m<sup>2</sup>**

## 2. SKLADIŠNI PROSTOR SA UREDOM

- Prostori = 119,64 m<sup>2</sup>

**UKUPNO: 119,64 m<sup>2</sup>**

# PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

## 1. POSLOVNA ZGRADA-POGON DRVENE GALANTERIJE

$$S_g = J_c \times P_k \times F_i \times (1-u)$$

J<sub>c</sub> –jedinična cijena

Jedinična cijena građenja za Republiku Hrvatsku po biltenu standardne kalkulacije radova za 2013 god. za visokogradnju za građevine vrijedne 116 bodova iznosi 4.158,00 kn kn/čvorni metar. Zbir bodova predmetne građevine iznosi 86 bodova s obzirom na broj bodova jedinična cijena građenja iznosi:

$$(86/116) \times 4.158,00 \text{ kn/čvorni metar} = 3.082,65 \text{ kn}$$

Utvrđena korisna površina:  
970,00 m<sup>2</sup>

F<sub>i</sub>- faktor izgrađenosti

Utvrđuje se slijedeći faktor F<sub>i</sub> = 1,00

U –umanjenje

Umanjenje građevinske vrijednosti objekta po osnovi starosti utvrđuje se u skladu sa postupkom Uprave društvenih prihoda Županije Osječko Baranjske.

S obzirom na konstrukciju utvrđuje se vjerojatni vijek trajanja objekta.  
 $N = 80$  god.

**Današnju građevinsku vrijednost izračunat ćemo temeljem izraza**

$$GV = Jc \times Pk \times Fi \times (1 - U)$$

Gv- današnja građevinska vrijednost dobivena temeljem narečenog izraza

Jc- jedinična cijena novoizgrađenog objekta ekvivalentnog stambenog objekta dobivena temeljem izraza  $Jc = (\text{broj bodova} / 116) \times 4.158,00$  kn gdje je:

1.broj bodova obrađen za svaki sastavni element predmetnog objekta a temeljem tablice bodovanja ( NN br. 4o/97 )

2.116 ukupan broj bodova etalonske građevine prema pravilniku o načinu utvrđivanja vrijednosti i kvaliteti stana i postupku utvrđivanja stanarine za pojedini stan ( NN br. 2o/87

3.4.158,00 kn/m<sup>2</sup> gdje je etalonska cijena građenja po m<sup>2</sup> stana a koja se sadrži sve troškove u svezi s izgradnjom( projektiranje,građenje ,nadzor i dr.) uključujući porez na dodanu vrijednost,izuzev troškova koji se odnose na zemljište,uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.Podatak o etalonskoj cijeni građenja je objavljen u Narodnim novinama broj 183 od 19. Studenog 2o13 god..

4.Pk. Korisna površina odnosno neto građevinska površina objekta

5.Fi-faktor izgrađenosti objekta s obzirom na bodovne elemente i stupanj dovršenosti

6.U –umanjenja zbog starosti,odnosno koeficijenta amortizacije,a dobiven temeljem izraza  $U = 0,80 \times n/N \times (n + N / (2 \times N))$  gdje je n = starost objekta, N = vjerojatni vijek trajanja objekta s obzirom na konstrukciju objekta.

## **IZRAČUN DANAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

### **1. . POSLOVNA ZGRADA-POGON DRVENE GALANTERIJE**

$$Gv = 970,00 \text{ m}^2 \times 3.082,65 \text{ kn/m}^2 \times 0,30 = 897.051,15 \text{ kn}$$

### **2.PORTIRNICA SA KOTLOVNICOM**

$$Gv = 75,22 \text{ m}^2 \times 3.960,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,55 = 163.829,16 \text{ kn}$$

### **3.SKLADIŠNI PROSTOR SA UREDOM**

$$Gv = 119,64 \text{ m}^2 \times 3.960,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,55 = 260.575,92 \text{ kn}$$

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$P_v = G_v \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + pos) \times N =$$

$$P_v = 1.321.456,20 \text{ kn} \times (1 + 0,15 + 0,00 - 0,20 + 0,00 - 0,20) \times 1,00 = 991.092,15 \text{ kn}$$

$P_v$  –današnja prometna vrijednost

$G_v$ -današnja građevinska vrijednost

$Ob$ -dodatak za obiteljske objekte

$Z$ -zona lokacija

$St$ -starost objekta

$Pov$  – dodatak za ukupnu korisnu površinu

$Os$ -opće stanje

$Pos$ -posebni dodaci koji utiču na prometnu vrijednost

$N$ -useljivost objekta

$F$ -faktor za poslovne objekte

## PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište	21629m <sup>2</sup> x 18,00 kn/m <sup>2</sup>	= 389.322,00 kn
Elektropriključak	70 kw	= 112.700,00 kn
Vodovodni priključak		= 6.120,00 kn
Komunalni doprinos	5820 m <sup>3</sup> x 12,00 kn/m <sup>3</sup>	= 69.840,00 kn
Vodni doprinos	5820 m <sup>3</sup> x 7,00 kn/m <sup>3</sup>	= 40.740,00 kn
<b>UKUPNO:</b>		<b>= 618.722,00 kn</b>

- Elaborat izrađen u skladu sa pozitivnim napucima i normama koje reguliraju područje uzračuna vrijednosti nekretnina i to osobito;
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52 /84 )
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka o vrijednosti cijene građenja iz Biltena „ Standardna kalkulacija “ Građevinskog instituta.
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastruktura.
- pravilnik o metodama procjene ( N.N. 105/2015 )

Nakon uvida u predmet vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, njegove izmjere sa geoportala ( zbog nemogućnosti ulaska u objekte, daje se slijedeći nalaz i mišljenje izrađen troškovnom metodom ).Procjena je izrađena troškovnom metodom zbog stanja u kojemu se POGON DRVENE GALANTERIJE NALAZI i zbog velikog ulaganja u sanaciju pogona. Sanacija pogona bi se odnosila na postavljanje novog krova od termo panela, insatacija električne energije, grijanja ,ugradnja kopelit stakla na otvore, te krećenje i čišćenje pogona od izgorjelih strojeva, otpadnom materijala.

**Izračunom sanacija bi iznosila u vrijednosti od cca. 620.000,00 kn.**

Svi navedeni objekti čine jednu cijelinu i kao takvi samo u takvom stanju su u funkciji za obavljanje poslovne djelatnosti. ( nakon sanacije proizvodnog pogona. )

## **REKAPITULACIJA**

**OBJEKTI: 991.092,15 kn**

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE+priključci  
= 618.722,00kn**

**SVEUKUPNO :1.609.814,10 kn**

8.

## MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednost nekretnina utvrđuje se da tržišna vrijednost izgrađenih objekata na kč.br.471/2,k.o. Habjanovci, u vlasništvu Niveta tvornica četaka d.o.o.,Zagreb, Bisačka 14,

iznosi:

= 1.609.814,10 kn

U Valpovu 14.08.2019.

Struga-gradnja j.d.o.o.  
Ivica Strugačevac





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
 EMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO  
 tanje na dan: 21.08.2019. 23:06

Verificirani ZK uložak

katastarska općina: 330868, HABJANOVCI

Broj ZK uložka: 1054

broj zadnjeg dnevnika: Z-7945/2019  
 aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	471/2	POSLOVNA ZGRADA - POGON DRVNE GALANTERIJE, EKONOMSKO DVORIŠTE, ORANICA I VOĆNJAK			21629	
		UKUPNO:			21629	

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NIVETA, TVORNICA ČETAKA D.O.O., OIB: 21685154841, ZAGREB, BISAČKA 14	
1.3	Zaprimljeno 13.05.2019.g. pod brojem Z-7945/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. 18 ST-337/19 06.05.2019, zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka na nekretnine u A.	na I (1.1)

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-1715/14 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 27.kolovoza 2014. g. uknjižuje se hipoteka na nekr. u A na iznos od 96.250,00 EUR sa PDV-om u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za korist: VORAS D.O.O. BIZOVAC, OIB: 17233928357, BIZOVAC, K. A. STEPINCA 100/A	96.250,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2017.g. pod brojem Z-26903/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 17.11.2017, DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZDAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU LIDIJI PERIĆ IZ OSIJEKA POD BR. OV-9624/17 22.11.2017, do maksimalnog iznosa od 150.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti na dan isplate, za korist: BAČELIĆ DALIBOR, OIB: 95844485212, DELNIČKA ULICA 2, 31000 OSIJEK	150.000,00 EUR	