

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

Ivan Novaković, građ. teh.

Paljevine, kbr. 25

43247 NART A

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

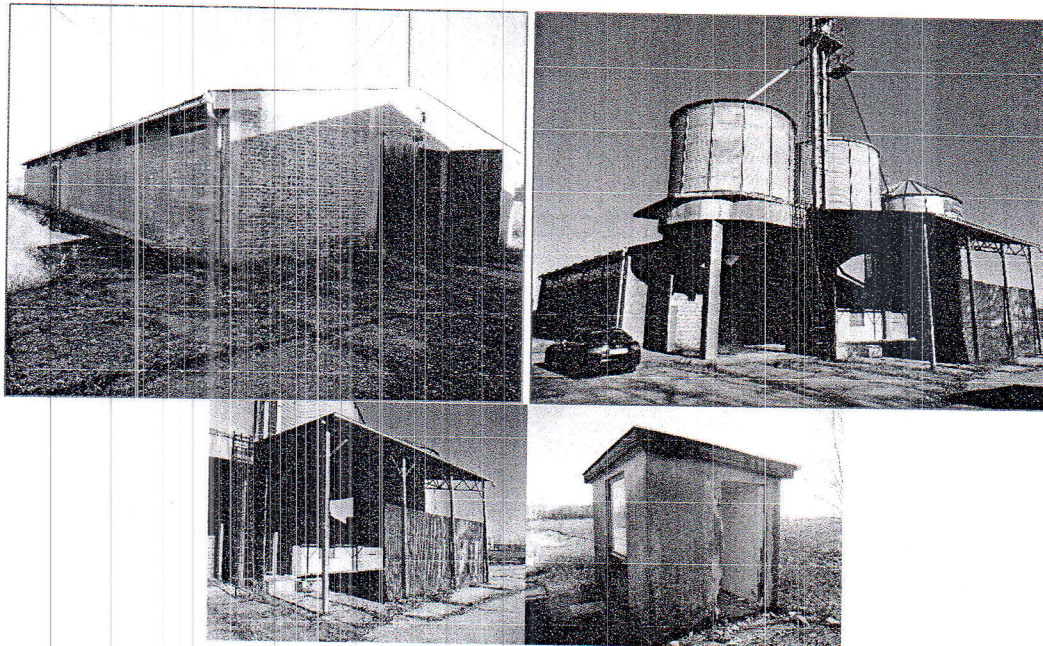
NEKRETNINA: POSLOVNE ZGRADE

LOKACIJA: Novi Senkovac, Varaždinska, kbr. 70

SVRHA: STEČAJNI POSTUPAK

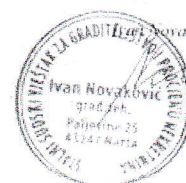
ZADATAK: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

PROCJEMBENI ELABORAT



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	1.180.000,00 kn	=	156.914,89 €
----------------------------	------------------------	----------	---------------------

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



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.

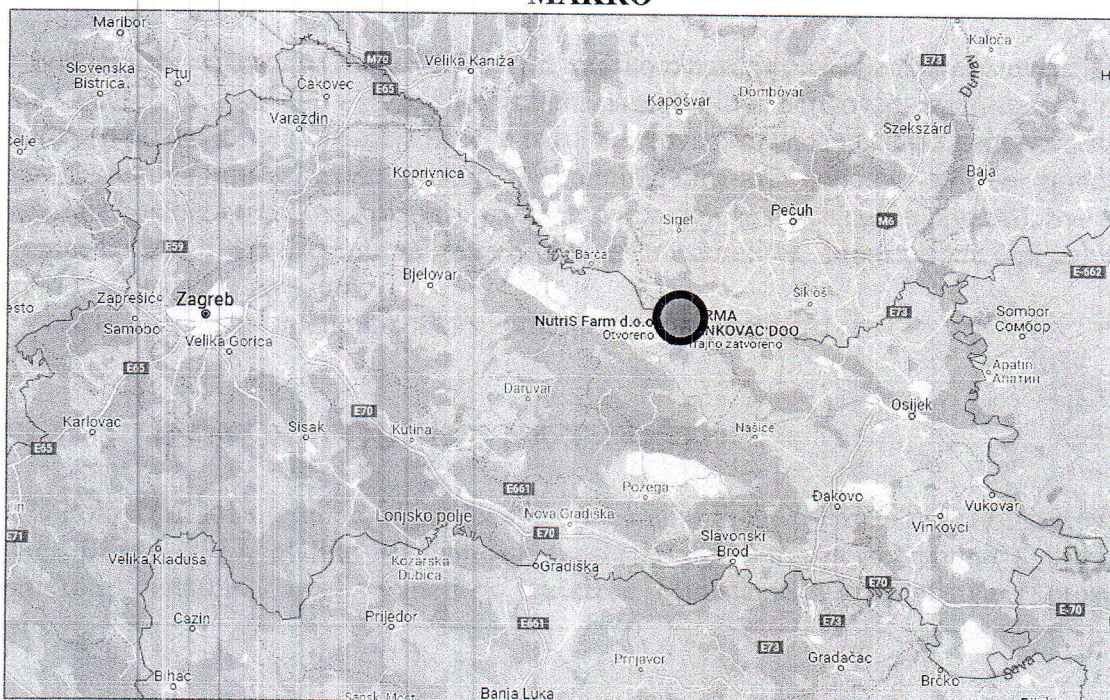
2. 4. DAN VREDNOVANJA: 14. siječnja 2022.

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 m² 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 poljoprivrednu 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 m² je poljoprivredno zemljište 4. 2. kategorije.

5. 2. PREDMET PROCJENE – PODACI O ČESTICI ZEMLJIŠTA

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

5. 3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Identifikaciju procjenjivane nekretnine sam izvršio osobno, temeljem analize izvotka 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 ²
- dvorište	500 m ²
- livada	10.392 m ² .

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.

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 m², (3 zgrade Senkovac sa 798 m², (dvor Senkovac sa 500 m²) i (livada Senkovac sa 10.392 m²), ukupno 11.690 m² 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:

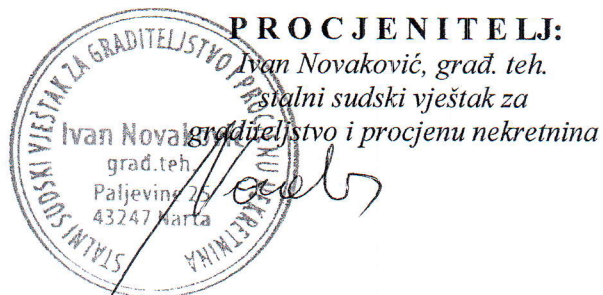
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	1.180.689,43 kn	=	157.006,57 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:	1.180.000,00 kn		156.914,89 €

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.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 06.03.2022. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323381, MEDINCI

Broj ZK uložka: 779

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5772/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	837/1	3 ZGRADE, DVOR, LIVADA SENKOVAC (3 ZGRADE SENKOVAC SA 798 M2) (DVOR SENKOVAC SA 500 ČHV) (LIVADA SENKOVAC SA 10392 M2)			11690	
		UKUPNO:			11690	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 30.09.2013. broj Z-2263/13 Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za dvije zgrade upisane na kč.br. 837/1 pod A, a u Uvjerenju za katastar označene sa G1 i G2, priloženo Uvjerenje br. KLASA: 935-08/13-02/393, UR.BR. 541-19-03/5-13-2 od 20.09.2013.g.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 AGROKOM NATURA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26932106693, VARAŽDINSKA 70, NOVI SENKOVAC 33520 SLATINA	
4.4	Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-6628/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU ST-295/20 03.09.2020, zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretnine pod A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-2482/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 13.03.2020, u iznosu od 5.000.000,00 kuna s redovnom kamatom u visini 3,60 % godišnje, fiksna u skladu s aktima vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu sa propisima i trenutno iznosi 8,11 % godišnje, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom, za korist: PBZ D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	5.000.000,00 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-2486/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE 13.03.2020, u iznosu od 3.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu sa propisima i trenutno iznosi 8,11 % godišnje, a koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	3.000.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.05.2021.g. pod brojem Z-5772/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE POSL. BR. 19 OVR-160/2021 04.05.2021, zabilježuje se ovrha na nekretninama pod A procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja CROATIA BANKA, d.d., OIB: 32247795989, iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2022.



HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKO - TEHNIČKE I PROMETNE STRUKE

Zlatko Mlinarić, dipl. ing.

Čemernica, J. Bendaka 32, 33000 Virovitica, Telefon/fax: 033 787 155, Cronet: 098 342 373, e-mail: zlatko.mlinaric@vt.ht.hr

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STROJEVA, UREĐEJA I OPREME

AGROKOM NATURA d.o.o.

OIB: 26932106693

Varaždinska 70, Novi Senkovac, 33520 SLATINA

U Virovitici, 15. siječnja 2022. godine



HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKO - TEHNIČKE I PROMETNE STRUKE

Zlatko Mlinarić, dipl. ing.

Čemernica, J. Bendaka 32, 33000 Virovitica, Telefon/fax: 033 787 155, Cronet: 098 342 373, e-mail: zlatko.mlinaric@vt.ht.hr

REKAPITULACIJA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STROJEVA, UREĐAJA I OPREME

Tvrtka: **AGROKOM NATURA d.o.o.**
u stečaju
Varaždinska 70, Novi Senkovac

Procjena pokretnina – strojeva, uređaja i opreme, koje su pronađene na lokaciji u Novom Senkovcu, Varaždinska 70, 33520 Slatina, a nalaze se u gospodarskim objektima i dvorištu tvrtke AGROKOM NATURA d.o.o. u stečaju iz Novog Senkovca, Varaždinska 70, prikazane u tablici rekapitulacije na navedenoj lokaciji sa jediničnim vrijednostima pokretnina, kojih je ukupno 32, te daju slijedeću tržišnu vrijednost;

- Tržišna vrijednost pokretnina pronađenih u tvrtki AGROKOM NATURA d.o.o. u stečaju iz Novog, Senkovca, na lokaciji Varaždinska ulica 70, iznosi 105.802,49 Kn
UKUPNO: 105.802.49 Kn

Prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, koji vrijedi na dan izračunavanja tržišne vrijednosti pokretnina, 15. siječnja 2022. godine i iznosi:

1,00 € (euro) = 7,521603 Kn

ukupna tržišna (prodajna) vrijednost pronađenih pokretnina – strojeva, uređaja i opreme u vlasništvu tvrtke AGROKOM NATURA d.o.o. u stečaju iz Novog Senkovca, Varaždinska 70, 33520 Slatina, pronađenih na lokaciji u Novom Senkovcu, Varaždinska 70, 33520 Slatina, iznosi.

14.066,48 € (eura)

Stalni sudski vještak:



U Virovitici, 15. siječnja 2022. godine