

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNINA

Ivan Novaković, građ. teh.

Paljevine, kbr. 25

43247 N A R T A

NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA  
GEA-TVORNICA ULJA d. o. o.  
„u stečaju“, Ferde Rusana, 100  
33000 VIROVITICA

NEKRETNINA: TVORNICA BILJNIH ULJA, DVIJE  
POMOĆNE ZGRADE, SKLADIŠTE,  
MLIN I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: Hercegovac, Braće Petr, 3,  
broj zemljišta (kat. čestice) 757/5 i 1201/4,  
k. o.: 309672, Hercegovac

ZADATAK: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: PRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

REDNI BROJ ELABORATA: 49/23.

## PROCJEMBENI ELABORAT



U Paljevinama, prosinac 2023.



## 4. ZADATAK

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA GEA-TVORNICA ULJA d. o. o. – „u stečaju“,  
Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica

Nekretnina: MLIN, GOSPODARSKA ZGRADA – PROIZVODNA HALA  
TVORNICE BILJNIH ULJA, POMOĆNA ZGRADA – GARDEROBA  
RADNIKA I LABORATORIJ, SKLADIŠTE REPROMATERIJALA,  
POMOĆNA ZGRADA – NADSTREŠNICA I GRAĐ. ZEMLJIŠTE  
Hercegovac, Braće Petr, 3, 43284 Hercegovac

Upućen sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 1021 i 1053, broj zemljišta, (kat. čestice), 1201/4 i 757/5 katastarska općina: 309672, Hercegovac, a radi kupoprodaje.

Temeljem očevida i pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvotka iz zemljišne knjige, prijepisa posjedovnog lista, kopije katastarskog plana i Prostorno planske dokumentacije, utvrdio sam da se u naravi radi o izgrađenom građevinskom zemljištu gospodarske namjene, proizvodna – pretežito industrijska.

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.

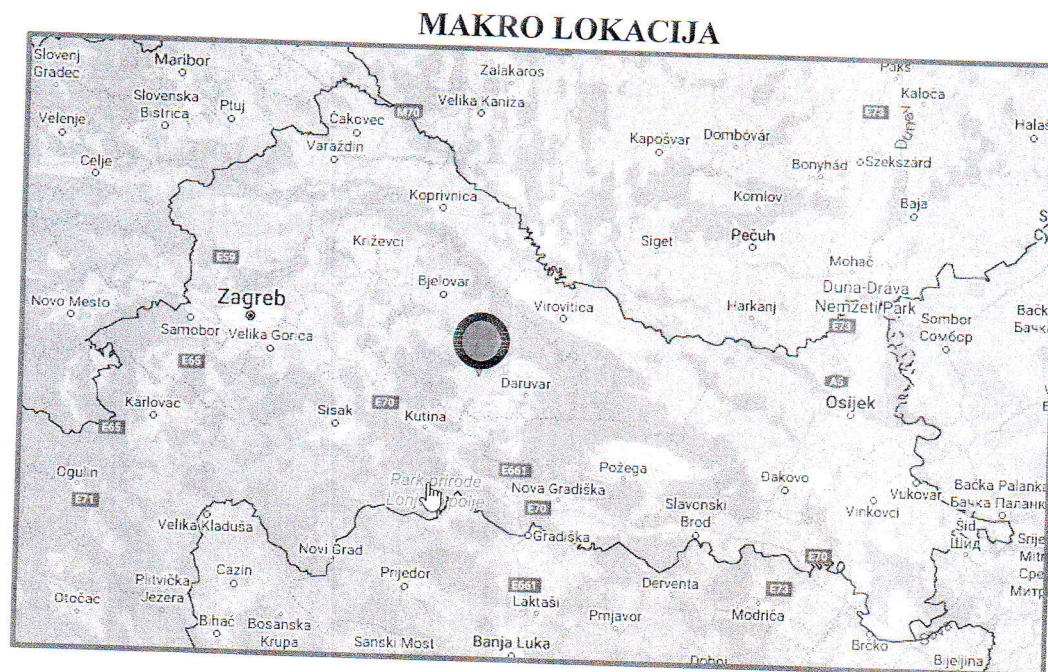
**4. 1. DAN OČEVIDA: 15. prosinca 2023.**

**4. 2. DAN KAKVOĆE: 15. prosinca 2023.**

**4. 3. DAN VREDNOVANJA: 15. prosinca 2023.**

Nekretnine sam pregledao 15. prosinca 2023. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra.

### 4. 4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



## MIKRO LOKACIJA



Nekretnina se nalaze u Moslavini u općinskom naselju Hercegovac u ulici Braće Petr, 3.

Nekretninu čini mlin, bivša tvornica ulja sa proizvodnim i popratnim – pomoćnim zgradama. Zgrade koje su predmet procjene su: mlin, gospodarska zgrada – proizvodna hala tvornice biljnih ulja, pomoćna zgrada – garderoba radnika i laboratorij, skladište repromaterijala i pomoćna zgrada – nadstrešnica.

Nekretnine u neposrednoj okolici su sa zapadne strane osnovna škola, sa sjeverne strane zgrada DVD Hercegovac i nogometno igralište, sa istočne i južne strane bio energana.

## KATASTARSKI PLAN



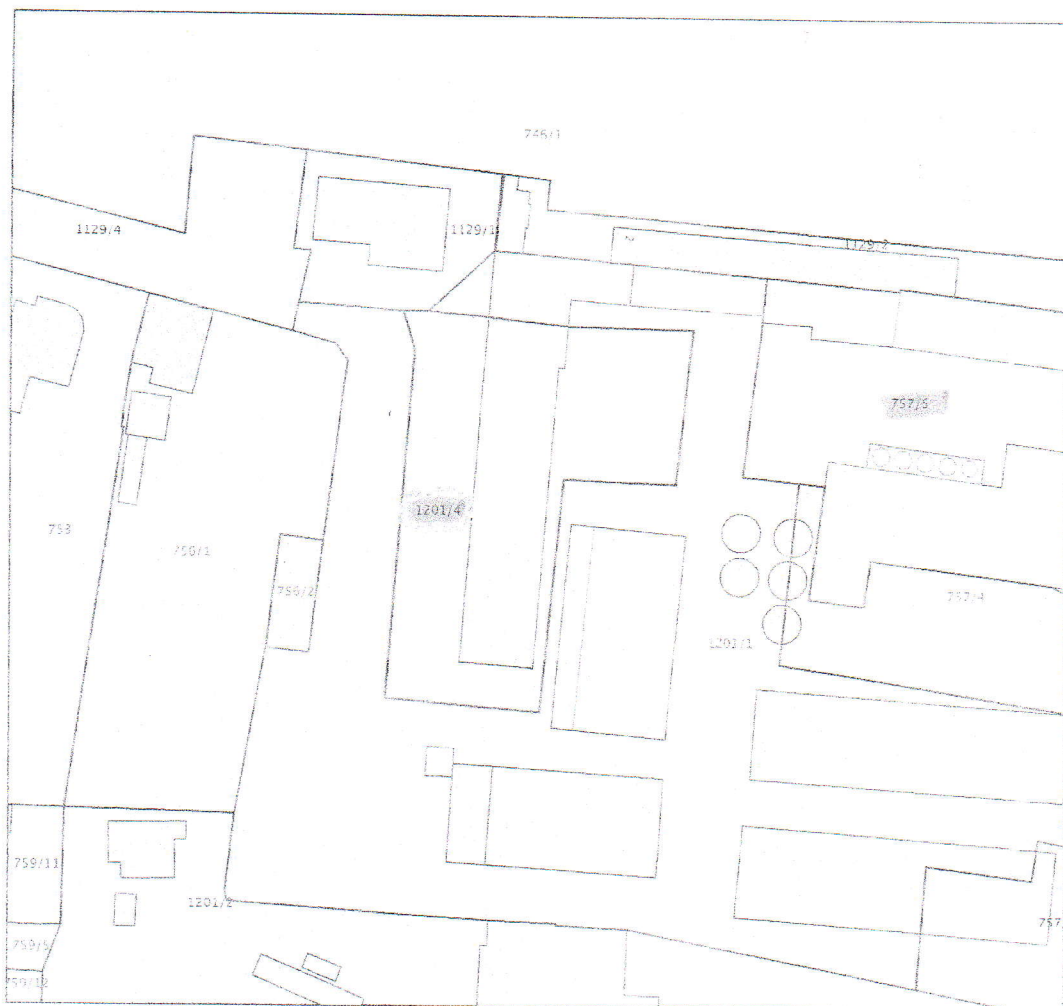
REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR  
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA GAREŠNICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
 K.o. HERCEGOVAC  
 kč.br.: 1201/4

Stanje na dan: 07.12.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
 Izvorno mjerilo 1:2880





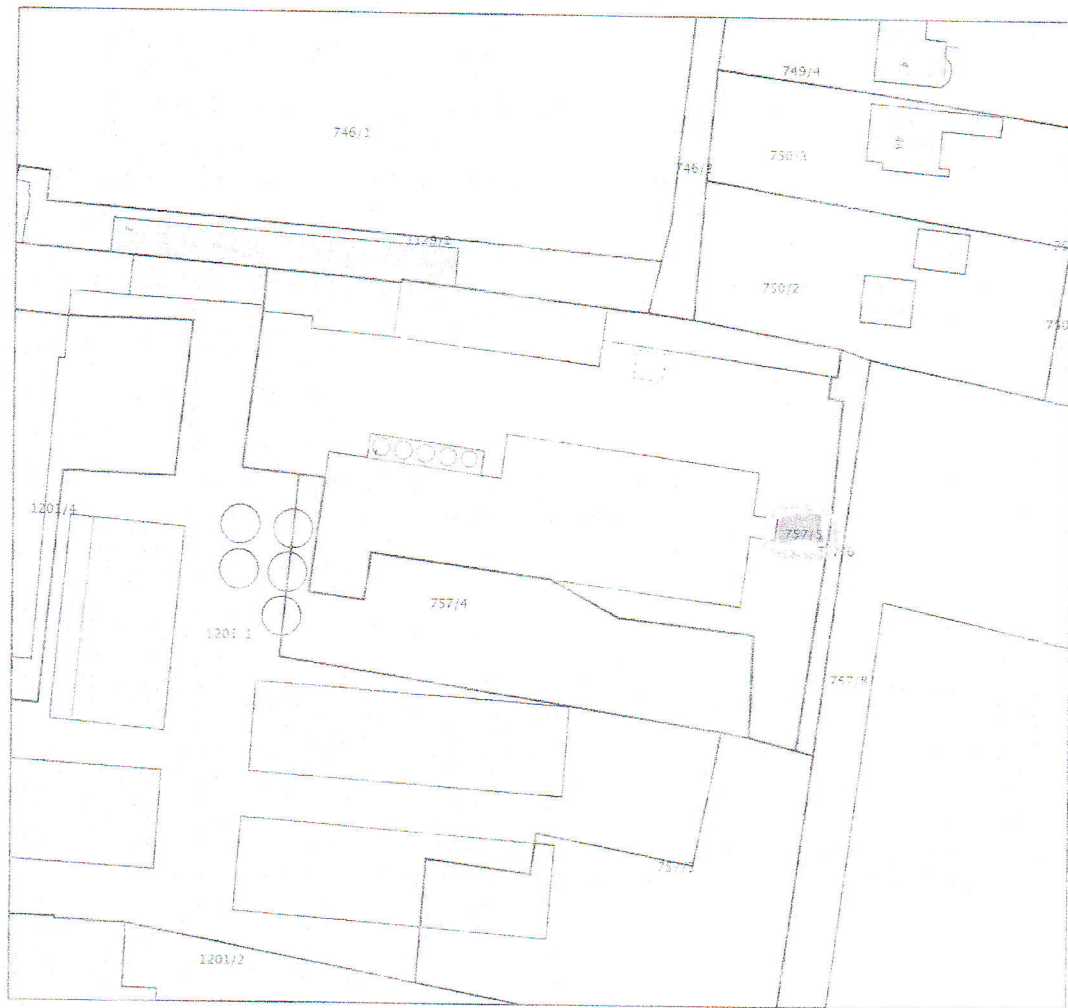
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BIJELOVAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA GAREŠNICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. HERCEGOVAC  
k.č.br. 757/5

Stanje na dan: 13.12.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



**REKAPITULACIJA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE  
u z. k. ul. broj 1053 k. o.: 309672, HERCEGOVAC**

Vrijednost građevinskog zemljišta čest. broj 757/5	195.308,41	kn
Sadašnja vrijednost gospodarske zgrade – proizvodna hala tvornice biljnih ulja	4.347381,11	kn
Sadašnja vrijednost pomoćna zgrada – garderoba radnika i laboratorij, skladište repromaterijala	1.581.619,55	kn
Ukupno:	<b>6.124.309,07</b>	kn

<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>				
Parametri prilagodbe tržištu	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj lokacije	Održavanje
Raspon parametara	lagano/smetajuće 5-10 %	Nizak $\leq 10$ %	Lokacija: od - 10 do + 10 %	Loše: $\leq 10$ %
Odabrani iznos parametara	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Koeficijent prilagodbe tržišta:</b>				1,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>			<b>6.124.309,07</b>	<b>kn</b>

## ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. broj 1021.k. o.: 309672, Hercegovac i to broj zemljišta (kat. čestice) 1201/4 Mlin i ekonomsko dvorište sa 625 čhv. u Hercegovcu, Braće Petr, kbr. 3, vlasništvo u 1/1 dijela, **STEČAJNA MASA IZA GEA-TVORNICA ULJA d. o. u stečaju**, OIB: 64313249504, Ul. Ferde Rusana, kbr. 100, 33000 Virovitica, iznosi:



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	111.279,24 EUR	=	838.433,41 kn
--------------------------------	----------------	---	---------------

Sukladno Uputi, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08. svibnja 2023. godine, o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, tako da tržišna vrijednost iznosi: 111.000,00 EUR ili 836.329,50 KN.

2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. broj 1053 k. o.: 309672, Hercegovac i to broj zemljišta (kat. čestice) 757/5 Gospodarska zgrada – proizvodna hala tvornice biljnih ulja, pomoćna zgrada – garderoba radnika i laboratorij, skladište repromaterijala, pomoćna zgrada – nadstrešnica, izgrađeno zemljište i dvorište ograda sa 1337 čhv., gospodarska zgrada – proizvodna hala tvornice biljnih ulja ograda sa 437 čhv., pomoćna zgrada – garderoba radnika i laboratorij, skladište repromaterijala ograda sa 155 čhv., pomoćna zgrada – nadstrešnica ograda sa 54 čhv., izgrađeno zemljište ograda sa 7 čhv. i dvorište ograda sa 684 čhv., ukupno 1337 čhv. u Hercegovcu, Braće Petr, kbr. 3, vlasništvo u 1/1 dijela, **GEA-TVORNICA ULJA d. o.**, OIB: 69428309186, Ul. Braće Petr, kbr. 3, 43284 Hercegovac, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	812.835,50 EUR	=	6.124.309,07 kn
--------------------------------	----------------	---	-----------------

Sukladno Uputi, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08. svibnja 2023. godine, o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, vrijednosti od 1.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, tako da tržišna vrijednost iznosi: 813.000,00 EUR ili 6.125.548,50 KN.

FIKSNI TEČAJ KONVERZIJE		
	€	<b>Kn</b>
	1	7,53450

### POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana 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.

**DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:** Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, („Narodne novine“, broj: 78/15).: 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.



U Paljevinama, prosinac 2023. god.