

PRO INŽENJERING d.o.o.

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3

e-mail: proinzenjering. cro@gmail.com

tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA: zk.ul.br. 1897, k.o. Kutjevo
k.č.br 2219/23
Hala, nadstrešnica, oranica-plastenik, industrijsko dvorište, oranica

LOKACIJA: Kamenjača br. 1, 34340 Kutjevo

NARUČITELJ: Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o. u stečaju, OIB: 2055829031,
Kamenjača 1, 34340 Kutjevo

VLASNIK: Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o. u stečaju, OIB: 2055829031,
Kamenjača 1, 34340 Kutjevo

U Slavonskom Brodu, 6. veljače 2021 god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:
Edvard Blajer, ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-305/2019
Slav. Brod, 20. siječnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 67/18.) u vezi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. 29/16. i 61/19 - dalje Pravilnik), a povodom zahtjeva Edvarda Blajera iz Slav. Broda, T. Skalice 3, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti nekretnina

riješio je

1. Edvard Blajer, ing. građevinarstva, sin Vlade i Marije r. Kisegi, rođ. 29. srpnja 1964. u Slav. Brodu, gdje i prebiva, Tome Skalice 3, državljanin RH

s danom 2. veljače 2020. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu vrijednosti nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 8. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Edvard Blajer, ing. građevinarstva, iz Slav. Broda, podnio je dana 16. prosinca 2019. sukladno odredbi članka 12. i članka 12. b. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva i proširenje područja vještačenja za procjenu vrijednosti 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 Slavonskom Brodu od 2. veljače 2016. broj 4-Su-28/16 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 2. veljače 2020. ističe vrijeme na koje je imenovan sudskim vještakom i da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz članka. 49. Zakona o državnim službenicima.

U odnosu na proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina dobiveno je mišljenje Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja, Osijek, Gundulićeva 109 od 2. siječnja 2020., da isti može biti imenovan i za procjenu vrijednosti nekretnina.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem i proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. Pravilnika i nije obavezan obaviti stručnu obuku.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Edvard Blajer, Slav. Brod, Tome Skalice 3
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
5. Spis



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD**

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-323/2017
Slav. Brod, 3. studeni 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu Mirko Svirčević, povodom zahtjeva PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3., 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),

riješio je

Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2017. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjena i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, energetske certificiranje, usluge i savjetovanje iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene i vještačenja nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Iz priložene dokumentacije vidljivo je da PRO INŽENJERINGU d.o.o. iz Slavanskog Broda, Tome Skalice 3., rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonkom Brodu od 28. listopada 2013. godine broj Tt-13/4460-4 odobren upis u sudski registar, te da je kao predmet poslovanja između ostalih upisano i obavljanje usluge procjene i vještačenje nekretnina, energetske certificiranja, usluga i savjetovanja.

Nadalje je vidljivo da je Edvard Blajer, zaposlenik PRO INŽENJERINGA d.o.o. Slav. Brod, imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva ovosudnim rješenjem broj 4-Su-297/15 od 23. rujna 2017. i da isti kao stalni sudski vještak ima zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Obzirom na prednje utvrđeno je da podnositelj zahtjeva kao pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje iz čl. 4. Pravilnika pa je stoga riješeno kao u izreci rješenja prema odredbi čl. 12. st. 5. Pravilnika.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. PRO INŽENJERING d.o.o. Slav. Brod, T. Skalice 3
2. Općinski sudovi u Slav. Brod, Požegi,
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb,
4. Spis.

SADRŽAJ

1.	OPĆE INFORMACIJE	7
1.1.	Podaci o predmetu procjene	7
1.2.	Podaci o očevidu	8
1.3.	Podaci o legalitetu nekretnine	8
2.	LOKACIJA	9
2.1.	Položaj	9
2.2.	Zemljište	10
2.3.	Planski status	10
2.4.	Opremljenost	11
2.5.	Buka i zagađenje	11
2.6.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	11
3.	OBJEKT	11
3.1.	Osnovne napomene o objektu	11
3.2.	Iskaz površina i obujma	12
3.3.	Konstrukcija objekta i materijali	14
4.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	16
4.1.	Izbor metode procjenjivanja	16
4.2.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta	16
4.3.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti objekata	20
4.4.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina	26
5.	MIŠLJENJE	27
	PRILOZI	28
6.	FOTO DOKUMENTACIJA	29
7.	e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	38
8.	Građevinska dozvola, Uvjerjenje za uporabu građevina, Arhitektonska snimka izvedenog stanja, tlocrti i presjeci	40
10.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	48

1. OPĆE INFORMACIJE

Prema zahtjevu naručitelja Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o. u stečaju, Kamenjačka 1 iz Kutjeva po Stečajnom upravitelju Vinku Ljubičić potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti.

Predmet procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnosti upisane u zk.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo i to: kč.br. 2219/23 - Kamenjača, Hala, Nadstrešnica, Oranica-plastenik, Industrijsko dvorište, Oranica, u ukupnoj površini od 17. 225 m².

Na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo nalazi se izgrađena hala za proizvodnju loznih cijepova s uređenim prostorima na katu, nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, dva plastenika, industrijsko dvorište i zemljište. četiri poslovne zgrade. Hala za proizvodnju loznih cijepova s uređenim prostorima na katu nalazi se u središnjem dijelu čestice. Istočno od hale nalazi se nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju i plastenici. Industrijsko dvorište je uređeno i izvedeno je kao asfaltirana površina za kolnu i pješačku komunikaciju između objekata. Oko asfaltiranih površina izvedeni su rubnjaci, a oborinske vode svedene su slivnike kanalizacijske mreže. Industrijsko dvorište ostvaruje neposredan pristup na Kamenjačku ulicu. Čestica je ograđena žičanom ogradom s vratima za kolni ulaz.

Izgrađeni objekti na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo izgrađeni su od 2005. do 2008. godine.

Na osnovu navedenog nekretnosti će kao takve biti predmet vještačenja.

1.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

1.1.1. zk.ul.br. 2219/23 k.o. Kutjevo

Adresa nekretnosti:	Kamenjačka 1, Kutjevo
Podaci iz zemljiš. knjige:	Općinski sud u Požegi
- zk. uložak broj:	1897
- katastarska općina:	Kutjevo
- katastarska čestica br:	2219/23
- oznaka zemljišta:	Kamenjača
- oznaka zemljišta:	Hala
- površina:	1.268 m ²
- oznaka zemljišta:	Nadstrešnica
- površina:	409 m ²
- oznaka zemljišta:	Oranica-plastenik
- površina:	581 m ²
- oznaka zemljišta:	Industrijsko dvorište
- površina:	6.973 m ²
- oznaka zemljišta:	Oranica
- površina:	7.994 m ²
- 1. vlasnički dio: 1/1	Lozni cijepovi Kutjevo d.o.o. u stečaju, OIB: 2055829031, Kamenjača 1, 34340 Kutjevo
- tereti:	upisan pod "C" u izvatku iz zemljišne knjige

Podaci iz posjed. lista:	DGU Područni ured za katastar Požega	
- posjedovni list broj:	7106	
- katastarska općina:	Kutjevo	
- katastarska čestica br:	2219/23	
- adresa:	Kamenjača	
- način uporabe:	Oranica	
- površina:	7.994	m ²
- način uporabe:	Dvorište	
- površina:	6.973	m ²
- način uporabe:	Nadstrešnica	
- površina:	409	m ²
- način uporabe:	Oranica-plastenik	
- površina:	581	m ²
- način uporabe:	Hala	
- površina:	1.268	m ²

1.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida:	2. veljače 2021. god.
Datum procjene kvalitete:	2. veljače 2021. god.
Datum procjene vrijednosti:	6. veljače 2021. god.
Prisutni na očevidu:	Sabina Kavazović i Ferid Kavazović
Korištena dokumentacija na očevidu:	građevinska dozvola, uporabna dozvola, glavni projekti, Arhitektonska snima izvedenog stanja, e-izvadak iz zemljišne knjige

1.3. PODACI O LEGALITETU NEKRETNINE

Na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo nalazi se izgrađena hala za proizvodnju loznih cijepova s uređenim prostorima na katu, nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, dva plastenika i industrijsko dvorište.

Za Poslovne građevine: Hala i nadstrešnicu izdana je Građevinska dozvola od Službe za gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ureda državne uprave u Požeško-slavonskoj županiji, KLASA: UP/I-361-03/05-02/69, URBROJ: 2177-03-04/5-05-8 u Požegi 18. kolovoza 2005. godine.

Za Hala za lozne cijepove, nadstrešnicu, dva plastenika izdano je Uvjerenje za uporabu građevina od Upravnog odjela za gospodarstvo i graditeljstvo, KLASA: 361-05/08-03/31, URBROJ: 2177/1-06-02/5-08-4 u Požegi od 29. veljače 2005. godine.

Očevidom na licu mjesta obavljenim 2. veljače 2021. godine ustanovio sam da su nadstrešnica i dva plastenika izgrađeni prema izdanoj Građevinskoj dozvoli i Uvjerenju za uporabu građevine, dok Hala za lozne cijepove nije izvedena prema Glavnom projektu br. TD 48-05 od Alfa inženjering d.o.o. Slavonski Brod od 18. travnja 2005. godine.

Predložena je Arhitektonska snimka izvedenog stanja poslovne građevine - hale, zajedničke oznake projekta: 121-07 izrađenog od Alfa inženjering d.o.o, Slavonski Brod, rujan 2007. godine. Zatečeno stanje hale na očevidu odgovara Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja hale. Rješenje za izvedeno stanje hale prema navedenom arhitektonskom snimku izvedenog stanja nije predloženo na očevidu.

Stечајni upravitelj nema saznanja da li hala posjeduje Rješenje o izvedenom stanju. Kako je zatečeno stanje na očevidu hale za lozne cijepove Kutjevo odgovara izrađenoj Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja poslovne građevine - hale, pretpostavka ove procjene je da je pravodobno podnesen zahtjev za legalizaciju i da legalizacija iste u toku.

Na osnovu navedenog nekretnine upisane u zk.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo i to: kč.br. 2219/23 će kao takve biti predmet procjene vrijednosti.

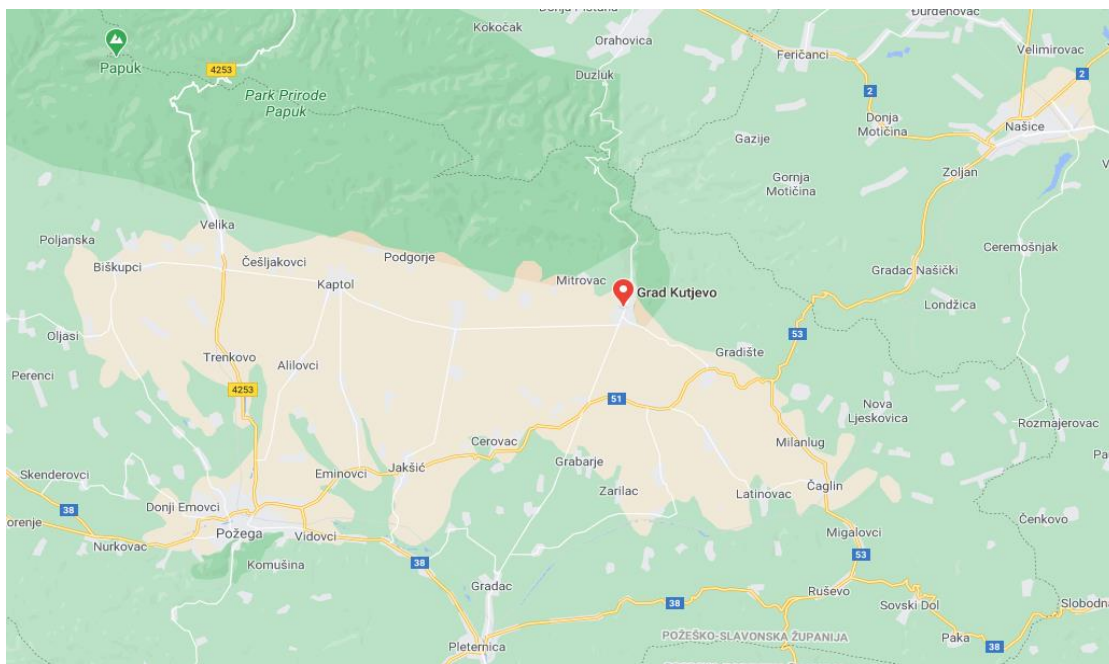
2. LOKACIJA

2.1. POLOŽAJ

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Kutjevu u Požeško - slavonskoj županiji.

Predmetni objekti su izgrađeni na k.č. 2219/23, k.o. Kutjevo, u industrijskoj zoni grada Kutjevo, na adresi Kamenjača br.1, Kutjevo. Pristup nekretnine na javno prometnu površinu na sjevernoj strani čestice omogućen je sa asfaltirane ulice opremljene i uređene za odvijanje dvosmjernog prometa. Parkiranje (promet u mirovanju) riješeno je na kolnom ulazu i u dvorištu. Lokacija predmetnih nekretnina je u potpunosti komunalno opremljena, tako da je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, elektromrežu, plinsku i telefonsku mrežu, a kanalizacija je priključena na septičku jamu.

Okolni objekti su slične katnosti, poslovne i proizvodne namjene.



POLOŽAJ PREDMETNIH NEKRETNOSTI



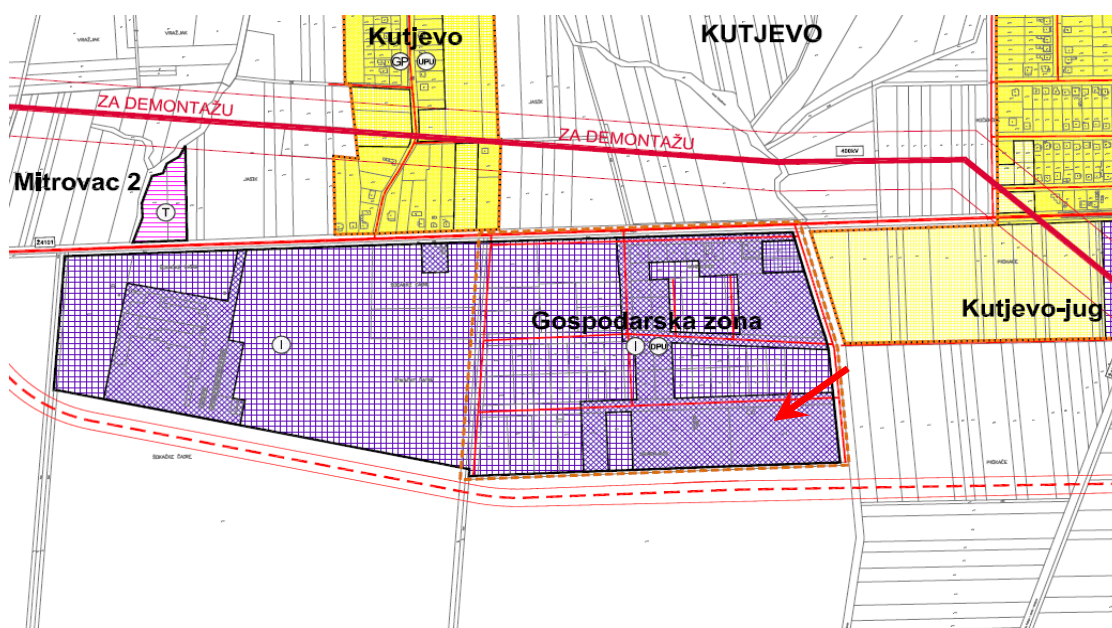
POLOŽAJ PREDMETNIH NEKRETNINA

2.2. ZEMLJIŠTE

K.č.br. 2219/23 k.o. Kutjevo orijentirano je u smjeru sjever - jug. Zemljište je dužine od oko 100,00 m i širine oko 172,00 m.

2.3. Planski status

Prema važećem Prostornom planu uređenja i izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Kutjeva (Službeni glasnik Grada Kutjeva br. 03/07, 03/11, 10/17 i 4/18) predmetne nekretnine se u cijelosti nalazi u području I - gospodarske namjene.



POLOŽAJ PREDMETNE NEKRETNINE U PROSTORNOM PLANU

2.4. Opremljenost

Prometna povezanost:	Prometnice gospodarske zone izlaze na Zagrebačku ulicu Grada Kutjeva.
Prometnice:	Neposredni pristup na asfaltiranu ulicu gospodarske zone primjerenu za obavljanje dvosmjernog prometa, opremljenu i uređenu
Komunalna infrastruktura:	Posjeduje priključke komunalne infrastrukture.
Parkiranje:	Parkiranje vozila moguće je na čestici.

2.5. Buka i zagađenje

Buka:	Buka na lokaciji je uobičajena za zone gospodarske namjene.
Zagađenje:	Na lokaciji nekretnine nema općepoznatih izvora zagađenja.

2.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo nalazi se izgrađena hala za proizvodnju loznih cijepova s uređenim prostorima na katu, nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, dva platenika i industrijsko dvorište.

Pretpostavka ove procjene je da se namjena zemljišta neće mijenjati.

3. OBJEKTI

Sva saznanja o objektima su u okviru obilaska objekata. Opis objekta je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti objekta.

Svi dijelovi objekata koji nisu vidljivi i pristupačni (instalacije, izolacije itd.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

3.1. OSNOVNE NAPOMENE O OBJEKTIMA

Na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo nalazi se izgrađena hala za proizvodnju loznih cijepova s uređenim prostorima na katu građena od 2005. do 2008. godine, nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju građena od 2005. do 2008. godine i dva platenika građena su 2008. godine.

3.2. ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA**3.2.1. Hala za proizvodnju**

PROSTORIJA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT KORISNE VRIJEDNOSTI	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE			
hladnjača 1	97,50	1,00	97,50
hladnjača 2	97,50	1,00	97,50
proizvodni prostor	206,65	1,00	206,65
proizvodni prostor	358,90	1,00	358,90
radni prostor	177,70	1,00	177,70
radni prostor	217,90	1,00	217,90
stubište	13,70	0,50	6,85
predprostor WC-a	8,30	1,00	8,30
WC- ženski 2x1,50	3,00	1,00	3,00
predprostor WC-a	4,05	1,00	4,05
WC-muški 2x1,50	3,00	1,00	3,00
nadstrešnica	181,32	0,25	45,33
spremište	362,64	0,50	181,32
UKUPNO PRIZEMLJE:	1.732,16		1.408,00
KAT			
hodnik 1	8,45	1,00	8,45
hodnik 2	25,00	1,00	25,00
hodnik 3	24,30	1,00	24,30
blagovaonica	51,15	1,00	51,15
čajna kuhinja	15,90	1,00	15,90
ured 1	20,60	1,00	20,60
ured 2	21,15	1,00	21,15
svlačionica ženska	27,20	1,00	27,20
predprostor ženski WC	12,30	1,00	12,30
tuševi-ženski	3,60	1,00	3,60
WC-ženski	4,20	1,00	4,20
svlačionica muška	19,10	1,00	19,10
predprostor muški WC	8,95	1,00	8,95
WC-muški	2,80	1,00	2,80
tuševi-muški	2,60	1,00	2,60
ostava	10,85	1,00	10,85
soba s kupaonicom 5x13,55	67,75	1,00	67,75
soba s kupaonicom 5x14,44	72,20	1,00	72,20
ured	14,40	1,00	14,40
sanitarni čvor	2,65	1,00	2,65
sanitarni čvor	2,90	1,00	2,90
UKUPNO KAT:	418,05		418,05
UKUPNO OBJEKT:	2.150,21		1.826,05

Bruto volumen objekta: 9.059,21 m³

3.2.2. Nadstrešnica za mehanizaciju

PROSTORIJA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT KORISNE VRIJEDNOSTI	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE			
nadstrešnica	388,08	1,00	388,08
UKUPNO PRIZEMLJE:	388,08		388,08
UKUPNO OBJEKT:	388,08		388,08

Bruto volumen objekta: 1.864,00 m³

3.2.3. Plastenici

PROSTORIJA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT KORISNE VRIJEDNOSTI	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE			
plastenik 1	285,74	1,00	285,74
plastenik 2	285,74	1,00	285,74
UKUPNO PRIZEMLJE:	571,47		571,48
UKUPNO OBJEKT:	571,47		571,48

Bruto volumen objekta: 1.737,95 m³

3.3. KONSTRUKCIJA OBJEKTA I MATERIJALI

3.3.1. Hala za proizvodnju

Katnost:	P+1
Godina izgradnje:	2005. - 2008. godine
Konstruktivni sustav:	ab i čelična konstrukcija
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	zidani, al profilirani sendvič lim
Međukatna konstrukcija:	AB rebrasta konstrukcija
Krovna konstrukcija:	čelična konstrukcija
Pokrov:	al profilirani sendvič lim
Oluci:	postavljeni
Pročelja:	ožbukana i oličen , al profilirani sendvič lim
Vanjska stolarija:	PVC stolarija s IZO staklom
Unutarnja stolarija:	drvena furnirana
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	prizemlje - industrijski pod, kat - keramičke pločice
- zidovi:	ožbukani i oličeni, u kupaonicama i sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama
Održavanje objekta:	prosječno

Opremljenost objekta i procjena stanja

Vodovodne instalacije:	u objektu su izvedene instalacije
Sanitarna oprema	postavljene potrebne sanitarije
Kanalizacija:	u objektu je izvedena potrebna instalacija
Električne instalacije:	u objektu su izvedene potrebne instalacije
Grijanje:	električna energija
Opće stanje objekta:	prosječno

3.3.2. Nadstrešnica za mehanizaciju

Katnost:	P
Godina izgradnje:	2005. - 2008. godine
Konstruktivni sustav:	čelična konstrukcija
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	al profilirani lim
Međukatna konstrukcija:	pogled krovna konstrukcija
Krovna konstrukcija:	čelična konstrukcija
Pokrov:	al profilirani lim
Oluci:	postavljeni
Pročelja:	al profilirani sendvič lim
Vanjska stolarija:	PVC klizna vrata
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	beton
- zidovi:	profilirani lim
Održavanje objekta:	prosječno

3.3.3. Plastenici

Katnost:	P
Godina izgradnje:	2008. godine
Konstruktivni sustav:	čelična pocinčana konstrukcija
Temelji:	betonski
Vanjski zidovi:	PVC folija
Međukatna konstrukcija:	-
Pokrov:	al profilirani sendvič lim
Oluci:	postavljeni
Pročelja:	PVC folija
Vanjska stolarija:	metalna
Unutarnja stolarija:	nema
Unutarnje uređenje:	
- podovi:	zaglađeni beton
- zidovi:	PVC folija
Održavanje objekta:	prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Prodajne cijene sličnih nekretnina pribavljene su iz dostupnih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina – aplikacije e-Nekretnine - Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta na kojem su objekti izgrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja.

Procjena tržišne vrijednosti objekta sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrdit će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

4.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.2.1. Obilježja zemljišta

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja:	izgrađeno
Položaj:	prosječan
Orijentacija:	sjever - jug
Uknjiženi tereti:	upisan pod "C" u izvatku iz zemljišne knjige

4.2.2. Poredbene nekretnine

POREDBENA NEKRETNINA 1

Kupoprodajni ugovor od 21.9.2018. godine, k.o. Kutjevo, k.č.br. 2219/77

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Kutjevo
- površina:	2.039 m ²
- cijena:	74.213,25 kn
- jedinična cijena:	36,40 kn/m ²

POREDBENA NEKRETNINA 2

Kupoprodajni ugovor od 21.12.2018. godine, k.o. Velika, k.č.br. 814/3

- izvor informacije:	kupoprodajni ugovor
- lokacija:	Velika
- površina:	1.851 m ²
- cijena:	50.000,00 kn
- jedinična cijena:	27,01 kn/m ²

POREDBENA NEKRETNOST 3

Kupoprodajni ugovor od 19.9.2019. godine, k.o. Velika, k.č.br. 826/1

- izvor informacije: kupoprodajni ugovor
- lokacija: Velika
- površina: 5.453 m²
- cijena: 126.559,56 kn
- jedinična cijena: 23,21 kn/m²

4.2.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta


Poredbena zemljišta imaju slijedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

1. Kategorije zemljišta: iste - I kategorija
2. Mjere građevinskog korištenja: utvrđuje se proporcionalno površini zemljišta
3. Položajna obilježja: uspoređuju se kroz tabelarni izračun
4. Upisani tereti i prava: nema upisanih tereta ni stvarnih prava

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Neuknjiženih tereta i stvarnih prava
2. Izgrađenih nadzemnih ili podzemnih objekata
3. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

4.2.4. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91

Poredbeno zemljište	Katastarska općina	Grad / naselje	Površina k.č.	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Kutjevo	Kutjevo	2.039	36,40	21.9.2018.	100,51	113,35	1,1277	41,05
2	Velika	Velika	1.851	27,01	21.12.2018.	102,00	113,35	1,1113	30,02
3	Velika	Velika	5.453	23,21	19.9.2019.	103,98	113,35	1,0901	25,30

4.2.5. Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem

	Procjenjivano zemljište	Poredbeno zemljište 1	Poredbeno zemljište 2	Poredbeno zemljište 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		74.213,25	50.000,00	126.559,56
Površina (m ²)	17.225	2.039	1.851	5.453
Cijena (kn/m ²)		36,40	27,01	23,21
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije		21.9.2018.	21.12.2018.	19.9.2019.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,1277	1,1113	1,0901
Prilagođena prodajna cijena (kn/m ²)		41,05	30,02	25,30
Vrsta transakcije		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Kategorija zemljišta		I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina (m ²)	17.225	2.039	1.851	5.453
Oblik / omjer stranica	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Pristup uređen / neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Koeficijent iskoristivosti	0,60	0,60	0,60	0,60
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Makrolokacija - mikrolokacija	prosječna	ista	ista	ista
Prometna povezanost	dobra	ista	ista	ista
Komunalna infrastruktura	ispred zemljišta	ispred zemljišta	ispred zemljišta	ispred zemljišta
Korekциони koeficijenti		1,0000	1,0000	1,0000
Izjednačena tržišna vrijednost (kn/m ²)		41,05	30,02	25,30

4.2.6. Prosječna cijena i odstupanja kupoprodajnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne cijene zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbena nekretnina	Izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m ²)
1	41,05
2	30,02
3	25,30
Prosječna cijena	32,12

4.2.7. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta

Poredbeno zemljište:	1	2	3
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):	13%	11%	9%
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Odstupanje od prosjeka:	-8,93	2,10	6,82
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):	28%	7%	21%
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Kvadrat odstupanja od prosjeka:	79,74	4,41	46,51
Standardno odstupanje:	6,60		20,55%
Dvostruko standardno odstupanje:	13,20	2 - sigma	zadovoljava
			zadovoljava
			zadovoljava

4.2.8. Tržišna vrijednost zemljišta

Površina zemljišta:	17.225,00	m ²
Jedinična cijena zemljišta:	32,12	kn/m ²
Tržišna vrijednost zemljišta:	553.267,00	kn

4.3. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKATA**4.3.1. Hala za proizvodnju****4.3.1.1. Vrijednost novog objekta**

Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	51,75	0,00	2.397,82
OBRTNIČKI RADOVI	13,40	0,00	620,89
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	6,12	426,28
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	5,71	963,30
GRAĐEVINSKA DOZVOLA	3,00	0,00	139,00
UKUPNO:	100,00		4.547,29

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 1.826,05 \text{ m}^2 \times 4.547,29 \text{ kn/m}^2 = 8.303.586,36 \text{ kn}$$

4.3.1.2. Vodni i komunalni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 83/15).

Jedinična cijena vodnog doprinosa:	0,90	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	9.059,21	m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	8.153,29	kn

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području naselja sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine/Grada.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa:	2,00	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	9.059,21	m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	18.118,42	kn

Ukupno vodni i komunalni doprinos: 26.271,71 kn

4.3.1.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu

Objekti izgrađeni na kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo priključeni su na elektroenergetsku, vodovodnu i plinsku mrežu.

Vrijednost i priključaka: 208.800,00 kn

4.3.1.4. Vanjsko uređenje

Objekt je izgrađen na uređenoj parceli. Industrijsko dvorište je uređeno i izvedeno je kao asfaltirana površina za kolnu i pješačku komunikaciju između objekata. Oko asfaltiranih površina izvedeni su rubnjaci, a oborinske vode svedene su slivnike kanalizacijske mreže. Oko čestice izgrađena žičana ograda s automatskim kolnim vratima.

Vanjsko uređenje: 395.800,00 kn

4.3.1.5. Umanjenje vrijednosti

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije:

A	3,0
B	2,0
C	1,5
ODABIR	3,0

Starost objekta (G)	13
Održivi vijek korištenja (OVK)	60
Faktor korištenja (FK)	3,0
Relativna starost (G / OVK)	22%
OOVK = 51% x OVK	31,00
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	29,00
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	48,00%

4.3.1.6. Tržišna vrijednost hale za proizvodnju

$$SV = 8.303.586,36 \times 52,00\% = 4.317.864,91 \text{ kn}$$

4.3.1.7. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.3.1.8. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Očevidom na licu mjesta obavljenim 2. veljače 2021. godine ustanovio sam da su nadstrešnica i dva platenika izgrađeni prema izdanoj Građevinskoj dozvoli i Uvjeranju za uporabu građevine. Hala za lozne cijepove nije izvedena prema Glavnom projektu br. TD 48-05 od Alfa inženjering d.o.o. Slavonski Brod od 18. travnja 2005. godine.

Predložena je Arhitektonska snimka izvedenog stanja poslovne građevine - hale, zajedničke oznake projekta: 121-07 izrađenog od Alfa inženjering d.o.o, Slavonski Brod, rujan 2007. godine. Zatečeno stanje hale na očevidu odgovara Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja hale. Rješenje za izvedeno stanje hale prema navedenom arhitektonskom snimku izvedenog stanja nije predloženo na očevidu.

Stечајni upravitelj nema saznanja da li hala posjeduje Rješenje o izvedenom stanju. Kako je zatečeno stanje na očevidu hale za lozne cijepove Kutjevo odgovara izdanoj Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja poslovne građevine - hale, pretpostavka ove procjene je da je pravodobno podnesen zahtjev za legalizaciju i da je legalizacija hale za lozne cijepove u toku.

Troškovi legalizacije:**71.700,00 kn****4.3.1.9. Tržišna vrijednost hale za proizvodnju**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE	4.317.864,91
VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS	26.271,71
UREĐAJI I PRIKLJUČCI	208.800,00
VANJSKO UREĐENJE	395.800,00
TROŠAK LEGALIZACIJE	-71.700,00
UKUPNO:	4.948.736,62

4.3.2. Nadstrešnica za mehanizaciju**4.3.2.1. Vrijednost novog objekta**

Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	51,75	0,00	652,47
OBRTNIČKI RADOVI	13,40	0,00	168,95
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	0,00	123,56
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	0,00	278,01
GRAĐEVINSKA DOZVOLA	3,00	0,00	37,82
UKUPNO:	100,00		1.260,81

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 388,08 \text{ m}^2 \times 1.260,81 \text{ kn/m}^2 = 489.295,14 \text{ kn}$$

4.3.2.2. Vodni i komunalni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 83/15).

Jedinična cijena vodnog doprinosa:	0,90	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	1.864,00	m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	1.677,60	kn

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području naselja sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine/Grada.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa:	2,00	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	1.864,00	m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	3.728,00	kn

Ukupno vodni i komunalni doprinos: 5.405,60 kn

4.3.2.3. Umanjenje vrijednosti

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• optimalna lokacija• velika potražnja za vrstom objekta• skoro nema/nema ponude	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastruktura• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• nema oštećenja• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• dobra lokacija• redovita potražnja za vrstom objekta• mala ponuda	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastruktura• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• mala oštećenja• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• srednja lokacija• još postoji potražnja za vrstom objekta• dovoljna ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastruktura• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• umjerena lokacija• mala potražnja za vrstom objekta• bogata ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastruktura• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• nezadovoljavajuća lokacija• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta• velika ponuda	<ul style="list-style-type: none">nedovoljna infrastruktura• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none">• znatna oštećenja• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije:

A	3,0
B	2,5
C	1,5
ODABIR	3,0

Starost objekta (G)	13
Održivi vijek korištenja (OVK)	30
Faktor korištenja (FK)	3,0
Relativna starost (G / OVK)	43%
OOVK = 46% x OVK	14,00
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	16,00
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	53,00%

4.3.2.4. Tržišna vrijednost nadstrešnice za mehanizaciju

$$SV = 489.295,14 \times 47,00\% = 229.968,72 \text{ kn}$$

4.3.2.5. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.3.2.6. Tržišna vrijednost nadstrešnice za mehanizaciju

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE	229.968,72
VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS	5.405,60
UKUPNO:	235.374,32

4.3.3. Plastenici**4.3.3.1. Vrijednost novog objekta**

Vrste radova	Udio u etalonskoj vrijednosti (%)	Umanjenje udjela u vrijednosti radova (%)	Vrijednost radova (kn/m ²)
KONSTRUKCIJA	51,75	0,00	370,88
OBRTNIČKI RADOVI	13,40	0,00	96,03
ZAVRŠNI RADOVI	9,80	0,00	70,23
INSTALATERSKI RADOVI	22,05	0,00	158,03
GRAĐEVINSKA DOZVOLA	3,00	0,00	21,50
UKUPNO:	100,00		716,67

Građevinska vrijednost novog objekta:

$$NV = 571,48 \text{ m}^2 \times 716,67 \text{ kn/m}^2 = 409.563,11 \text{ kn}$$

4.3.3.2. Vodni i komunalni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 83/15).

Jedinična cijena vodnog doprinosa:	0,90	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	1.737,95	m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	1.564,15	kn

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području naselja sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine/Grada.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa:	2,00	kn/m ³
Bruto volumen objekta:	1.737,95	m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	3.475,90	kn

Ukupno vodni i komunalni doprinos: 5.040,05 kn

4.3.3.3. Umanjenje vrijednosti

FK MATRICA			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• optimalna lokacija• velika potražnja za vrstom objekta• skoro nema/nema ponude	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastruktura• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• nema oštećenja• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• dobra lokacija• redovita potražnja za vrstom objekta• mala ponuda	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastruktura• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• mala oštećenja• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• srednja lokacija• još postoji potražnja za vrstom objekta• dovoljna ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastruktura• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• umjerena lokacija• mala potražnja za vrstom objekta• bogata ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastruktura• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">• jasna oštećenja• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">• nezadovoljavajuća lokacija• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta• velika ponuda	<ul style="list-style-type: none">nedovoljna infrastruktura• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none">• znatna oštećenja• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije:

A	3,0
B	3,0
C	2,5
ODABIR	3,0

Starost objekta (G)	13
Održivi vijek korištenja (OVK)	20
Faktor korištenja (FK)	3,0
Relativna starost (G / OVK)	65%
OOVK = 42% x OVK	8,00
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	12,00
Linearni otpis (OVK - OOVK) / OVK	60,00%

4.3.3.4. Tržišna vrijednost plastenika

$$SV = 409.563,11 \times 40,00\% = 163.825,24 \text{ kn}$$

4.3.3.5. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

4.3.3.6. Tržišna vrijednost plastenika

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE	163.825,24
VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS	5.040,05
UKUPNO:	168.865,29

4.4. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE - kč.br. 2219/23 k.o. Kutjevo	553.267,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST HALE ZA PROIZVODNJU	4.948.736,62 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NADSTREŠNICE ZA MEHANIZ.	235.374,32 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PLASTENIKA	168.865,29 kn
UKUPNO:	5.906.243,23 kn
ZAOKRUŽENO:	5.910.000,00 kn

5. MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo i to: kč.br. 2219/23 - Kamenjača, Hala, Nadstrešnica, Oranica-plastenik, Industrijsko dvorište, Oranica, u ukupnoj površini od 17. 225 m², procjenjujem na iznos:

5.910.000,00 kn ili 781.243,80 €

1 euro 7,564860 kn (srednji tečaj HNB na današnji dan)

U Slavonskom Brodu, 6. veljače 2021 god.

Stalni sudski procjenitelj za nekretnine:
Edvard Blajer, ing. građ.

PRILOZI

6. FOTO DOKUMENTACIJA



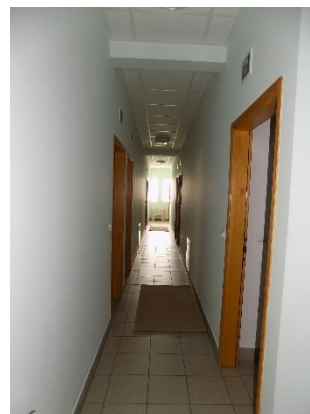
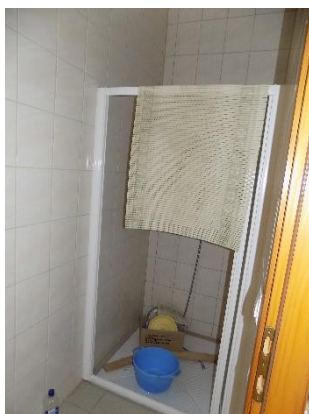
Hala za proizvodnju loznih cijepova





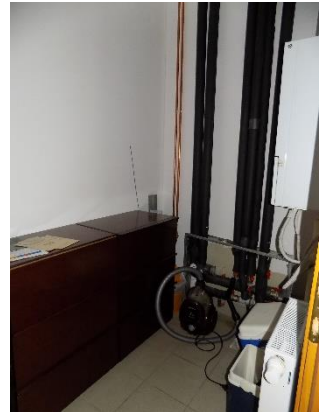












Nadstrešnica za mehanizaciju



Plastenici



7. e-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 31.01.2021. 22:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327441, KUTJEVO

Broj ZK uložka: 1897

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3612/2020

Aktivne plombe: Z-1848/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2219/23	KAMENJAČA			17225	
		HALA			1268	
		NADSTREŠNICA			409	
		ORANICA-PLASTENIK			581	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			6973	
		ORANICA			7994	
		UKUPNO:			17225	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LOZNI CIJEPOVI KUTJEVO D. O. O. U STEČAJU, OIB: 20554829031, KAMENJAČA 1, 34340 KUTJEVO		
1.3	Zaprimljeno 21.01.2020.g. pod brojem Z-292/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, TRG POBJEDE 13, BROJ: 7/ST-1296/2018-17 17.01.2020, na k.č.br. 2219/23.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 02.09.2020.g. pod brojem Z-3612/2020 ZABILJEŽBA, DOPIS TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, TRG POBJEDE 13, SLAVONSKI BROD, BROJ: 7/ST-1296/2018-47 02.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, TRG POBJEDE 13, SLAVONSKI BROD, BROJ: 7/ST-1296/2018-46 02.09.2020, ZABILJEŽUJE SE PRODAJA NEKRETNOSTI (kč.br. 2219/23)	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 327441, KUTJEVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1897C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primlj. 11. lipnja 1982. br. Z-1414/82.</p> <p>Na temelju rješenja Općinske skupštine Požega od 2. lipnja 1982. br. UP/IO-03-98-1982 uknjižuje se pravo služnosti izgradnje priključnog plinovoda na kč. br. 2219/23 upisane u A za korist: OOUR "Distribucija plina" - Osijek - "Pogonsko područje", Požega.</p>		SLUŽNOST
2.			
2.1	<p>Primljeno 3. ožujka 2005.</p> <p>temeljem kupoprodajnog ugovora od 16. veljače 2005. uknjižuje se pravo prvokupa na rok od pet godina na kč.br.2219/23 upisanih u A za korist Općine Kutjevo.</p>		PRAVO PRVOKUPA
3.			
3.1	<p>Primljeno 12.kolovoza 2005. br.Z-3479/05.</p> <p>Temeljem sroazuma o zasnivanju založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 11.kolovoza 2005. seolemnizirango po javnom bilježniku bbbbr.OU-482/05 ugovora o dugoročnom kreditu od 29.srpnja 2005. punomoći i izvatka iz sudskog registra trgovačkog suda Sl.Brod od 3.kolovoza 2005. uknjižuje se ovršna hipoteka na nekretnine u (kč.br 2219/23) za dužni iznos od jedanmilijun EUR-a u kunskoj protuvrijednosti uz kamate i troškove iz sporazuma za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA D.D. , ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	1.000.000,00 EUR	
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2009. broj Z-3282/09.</p> <p>Temeljem ugovora o izdavanju jamstva i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine br. 13/004910 od 20. svibnja 2009. godine solemniziranog po javnom bilježniku Anti Brekalo iz Požege pod brojem OV-7015/09, ugovora o dugoročnom kreditu za materijalnu imovinu i trajna obrtna sredstva br. 560-0530-5605000716 od 24. travnja 2009. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A na iznos od stošezdesetosamtisućašestočetdesetdva EUR-a i devedesetdvacenta u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG/Predlagatelja osiguranja po naplati potraživanja iz Ugovora pod točkom C, u korist :</p> <p>HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7</p>	168.642,92 EUR	
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2009. broj Z-3283/09.</p> <p>Temeljem ugovora o izdavanju jamstva i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine br. 13/004938 od 20. svibnja 2009. godine solemniziranog po javnom bilježniku Anti Brekalo iz Požege pod brojem OV-7014/09, ugovora o kreditu iz sredstva HBOR-a br. 557-0530-5575000097 od 24. travnja 2009. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A na iznos od stošezdesetsedamtisućašestodvadesetdvaEUR-a i četrnaestcenta u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG/Predlagatelja osiguranja po naplati potraživanja iz Ugovora pod točkom C, u korist :</p> <p>HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7</p>	167.622,14 EUR	

8. Građevinska dozvola, Uvjerenje za uporabu građevina, Arhitektonski snimak izvedenog stanja - tlocrti i presjeci građevina



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U POŽEŠKO-SLAVONSKOJ ŽUPANIJ
Služba za gospodarstvo, prostorno uređenje,
zaštitu okoliša i graditeljstvo

Klasa: UP/I⁰-361-03/05-02/69
Urbroj: 2177-03-04/5-05-8
Požega, 18. kolovoza 2005.

Ova građevna dozvola Klasa: UP/I⁰-361-03/05-02/69
Urbroj: 2177-03-04/5-05-8 od 18. 8. 2005.
konačna je i pravomoćna dana 6. 9. 2005.
U Požegi. 29. 2. 2005.



Služba za gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Požeško-slavonskoj županiji u Požegi, po zahtjevu investitora "Lozni cjevovi Kutjevo" d.o.o. Požega, Trg Sv. Trojstva 7, u upravnom postupku izdavanja građevinske dozvole, na temelju čl. 85. Zakona o gradnji ("NN", br. 175/03 i 100/04), i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I Odobrava se investitoru, "Lozni cjevovi Kutjevo" d.o.o. Požega, Trg Sv. Trojstva 7, gradnja:

POSLOVNIH GRAĐEVINA: HALE I NADSTREŠNICE

u Kutjevu, na k.č.br. 2219/23 upisanoj u z.k.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo, u Kutjevu, Južni odvojak Zagrebačke ulice bb, a prema glavnom projektu priloženom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole zajedničke oznake: 48-05 koji se sastoji od 5 knjiga i to:

Mapa I izrađena 18.5.2005. po "ALFA-INŽENJERING" d.o.o., za graditeljstvo i usluge, Slav. Brod, Petra Krešimira IV 43, a sastoji se od :

PROJEKT ARHITEKTURE - hala	br TD: 48-05-1
PROJEKT KONSTRUKCIJE - hala	br TD: 48-05-2
PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE - hala	br TD: 48-05-3

Mapa II izrađena 18.5.2005. po "ALFA-INŽENJERING" d.o.o., za graditeljstvo i usluge, Slav. Brod, Petra Krešimira IV 43, a sastoji se od :

PROJEKT ARHITEKTURE - nadstrešnica	br TD: 48-05-4
PROJEKT KONSTRUKCIJE nadstrešnica	br TD: 48-05-5
PROJEKT NISKOGRADNJE	br TD: 48-05-6

Mapa III PROJEKT ELEKTRIČNIH INSTALACIJA izrađen 27.5.2005. pod br TD: E 050205 po "SPV" d.o.o. za proizvodnju, usluge i trgovinu Slav. Brod, Slunjska 4,

05-03-2008



KLASA: 361-05/08-03/31
URBROJ: 2177/1-06-02/5-08-4
Požega, 29. veljače 2008.

Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, na temelju čl.333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN", br. 76/07), povodom zahtjeva "Lozni cijepovi Kutjevo" d.o.o. Kutjevo, Zagrebačka bb, za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine, i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINA

1. Utvrđuje se da su poslovne građevine: katnica-hala za lozne cijepove vanjskih gabarita 60,76m x 20,86m; nadstrešnica vanjskih gabarita 10,00m x 40,00m, dva plastenika vanjskih gabarita 10,00m x 30,00m, koji se nalaze na k.č.br. 2219/23 upisanoj u z.k.ul.br. 1897 k.o. Kutjevo, u Kutjevu, Južni odvojak Zagrebačke ulice bb, u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevina na građevnoj čestici, te namjene izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom Klasa: UP/I°-361-03/05-02/69, Urbroj: 2177-03-04/5-05-8 od 18. kolovoza 2005. izdanom po Službi za gospodarstvo, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Požeško-slavonskoj županiji te pravomoćnom s danom 6. rujna 2005.
2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 20. veljače 2008., te nakon uvida u obavijest Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Požegi, KLASA: 362-02/08-12/145, URBROJ: 531/-07-1-17-121-08-02 od 29. siječnja 2008. da u vezi s predmetnom česticom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
3. Ovo uvjerenje se izdaje u svrhu evidentiranja građevina iz točke 1. ovog uvjerenja u katastarskom operatu (čl.333.st.4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji), i u svrhu ishođenja rješenja za obavljanje djelatnosti u predmetnim građevinama prema posebnom zakonu (čl.334.st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji).
4. Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po prema Tbr.1. i 63.toč.5.podtoč.2. Zakona o upravnim pristojbama ("NN", br.8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 20,00 kn uplaćena je u upravnim biljezima i na propisani način poništena na podnesku, a u iznosu od 800,00 kn uplatnicom dana 22.2.2008. u korist Proračuna Požeško-slavonske županije.

Obradila: Ljerka Škritek, ing.grad.

DOSTAVITI:

1. "Lozni cijepovi Kutjevo" d.o.o.
Kutjevo, Zagrebačka bb,
2. Evidencija
3. Pismohrana



Po ovlaštenju pročelnice
Voditeljica Odsjeka za graditeljstvo:
Snježana Kakuk, dipl.ing.arh.



tel: +385 (0)35 449 397
fax: +385 (0)35 408 258
alfa@alfa-inzenjering.hr

**ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA
POSLOVNA GRAĐEVINA - HALA
Kutjevo, južni odvojak Zagrebačke ulice**

LOKACIJA : 2219/23, k.o.Kutjevo

INVESTITOR : **LOZNI CIJEPOVI KUTJEVO d.o.o.**
POŽEGA
Trg Sv.Trojstva br.7

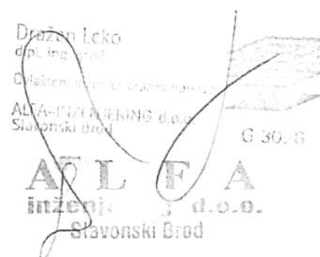
ZAJEDNIČKA OZNAKA **121-07**
PROJEKTA :

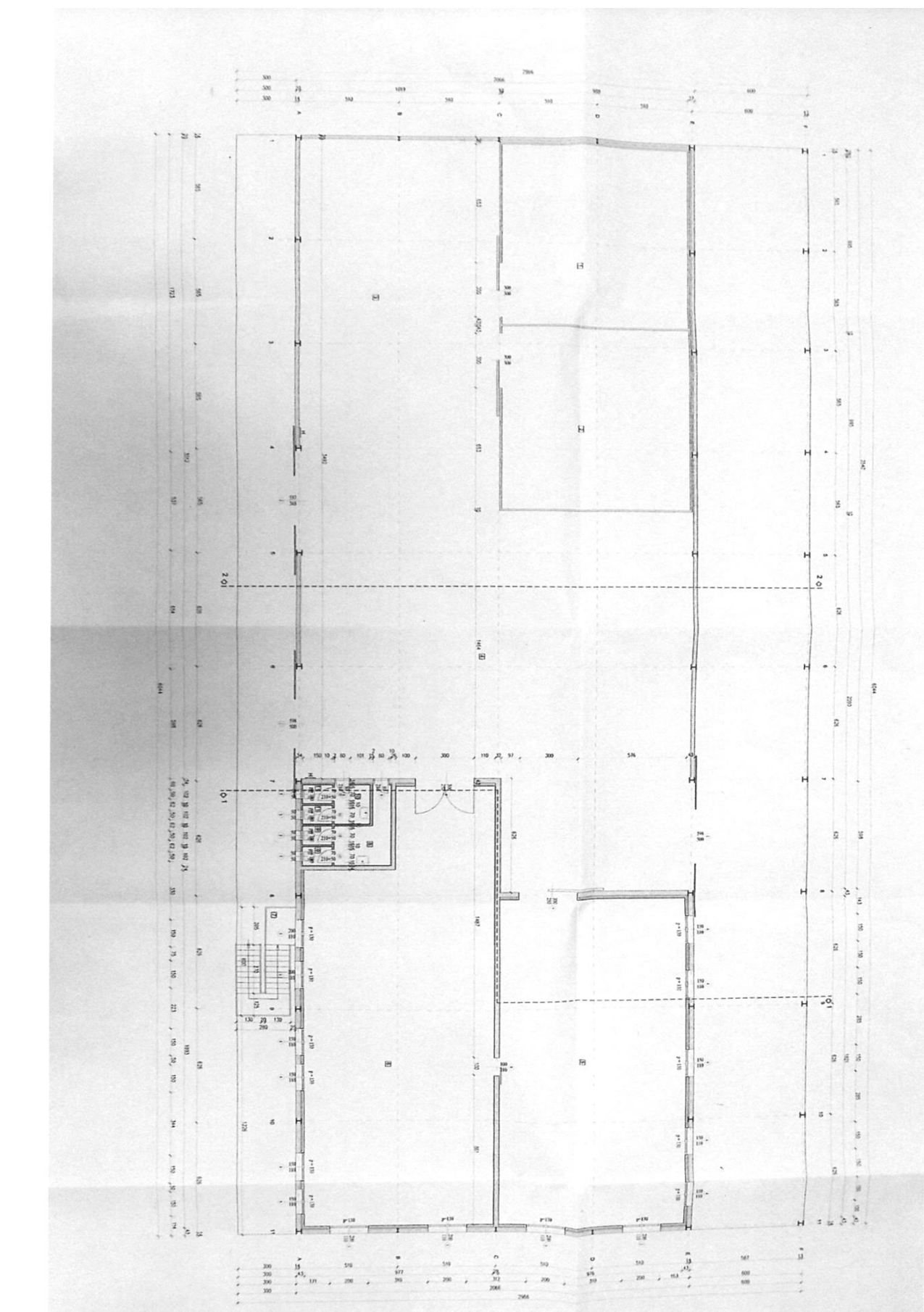
MAPA : **I**

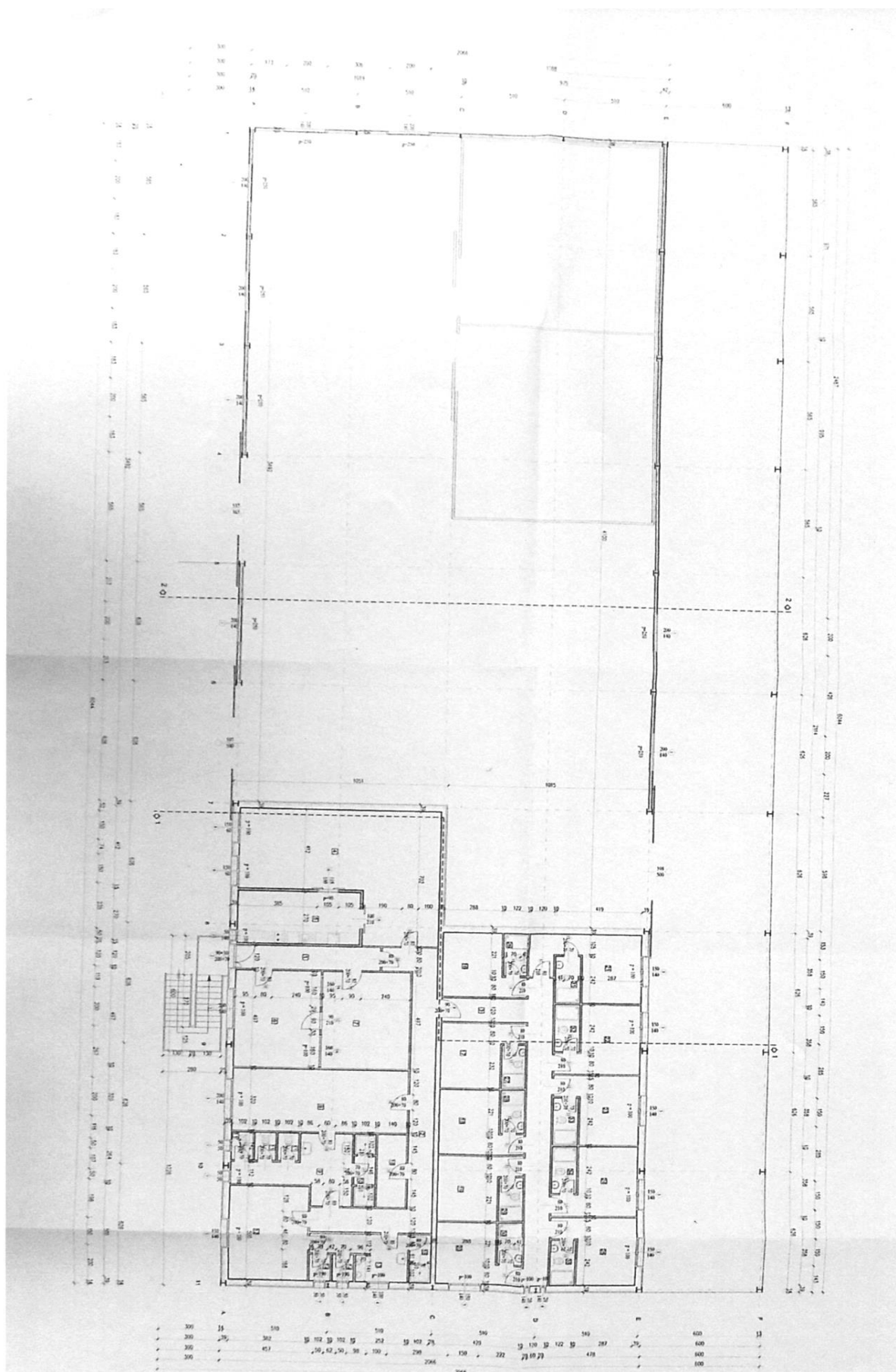
SADRŽAJ MAPE :

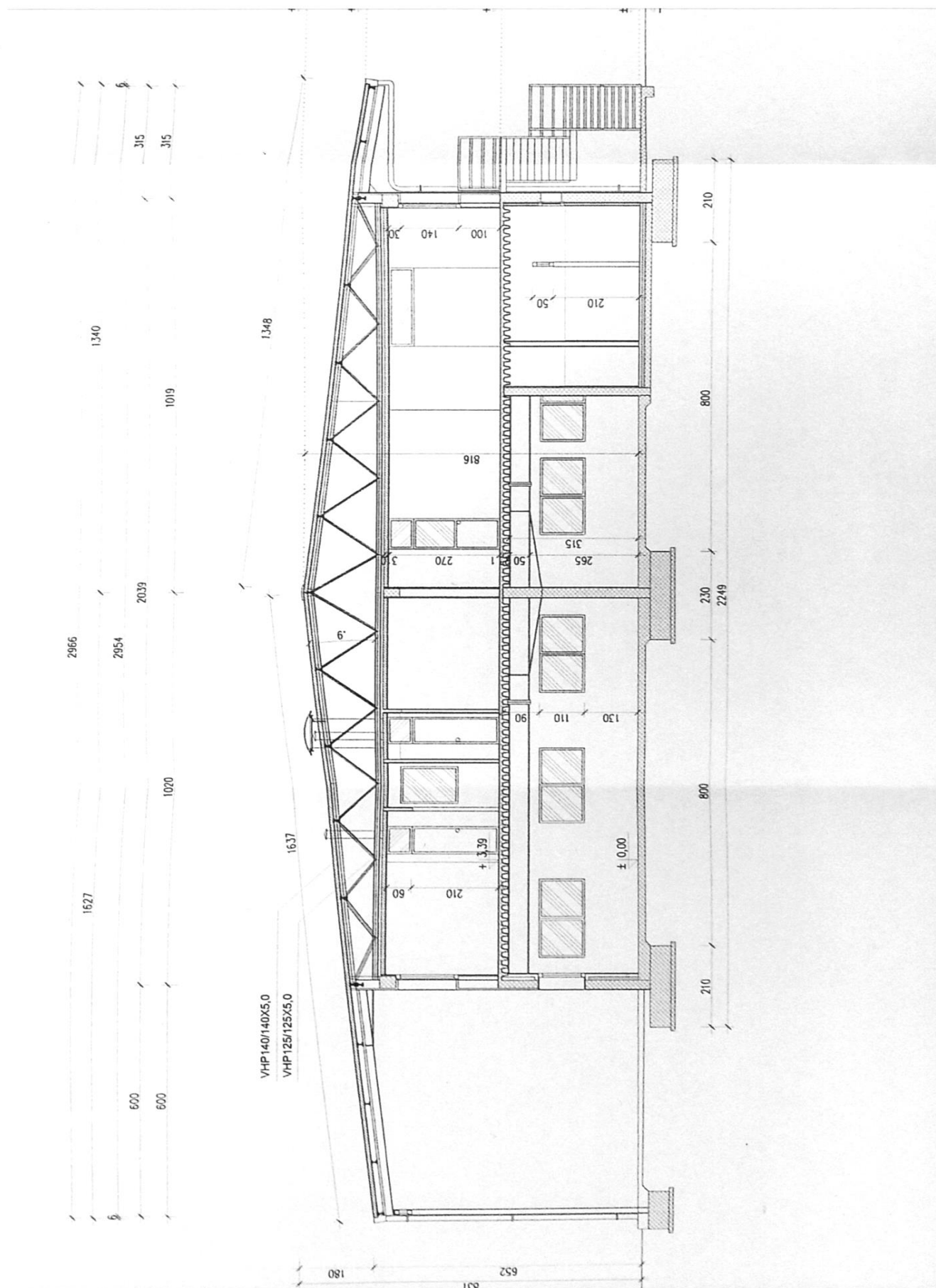
PROJEKT ARHITEKTURE broj TD 121 - 07 - 1
ALFA inženjering d.o.o. Slavonski Brod

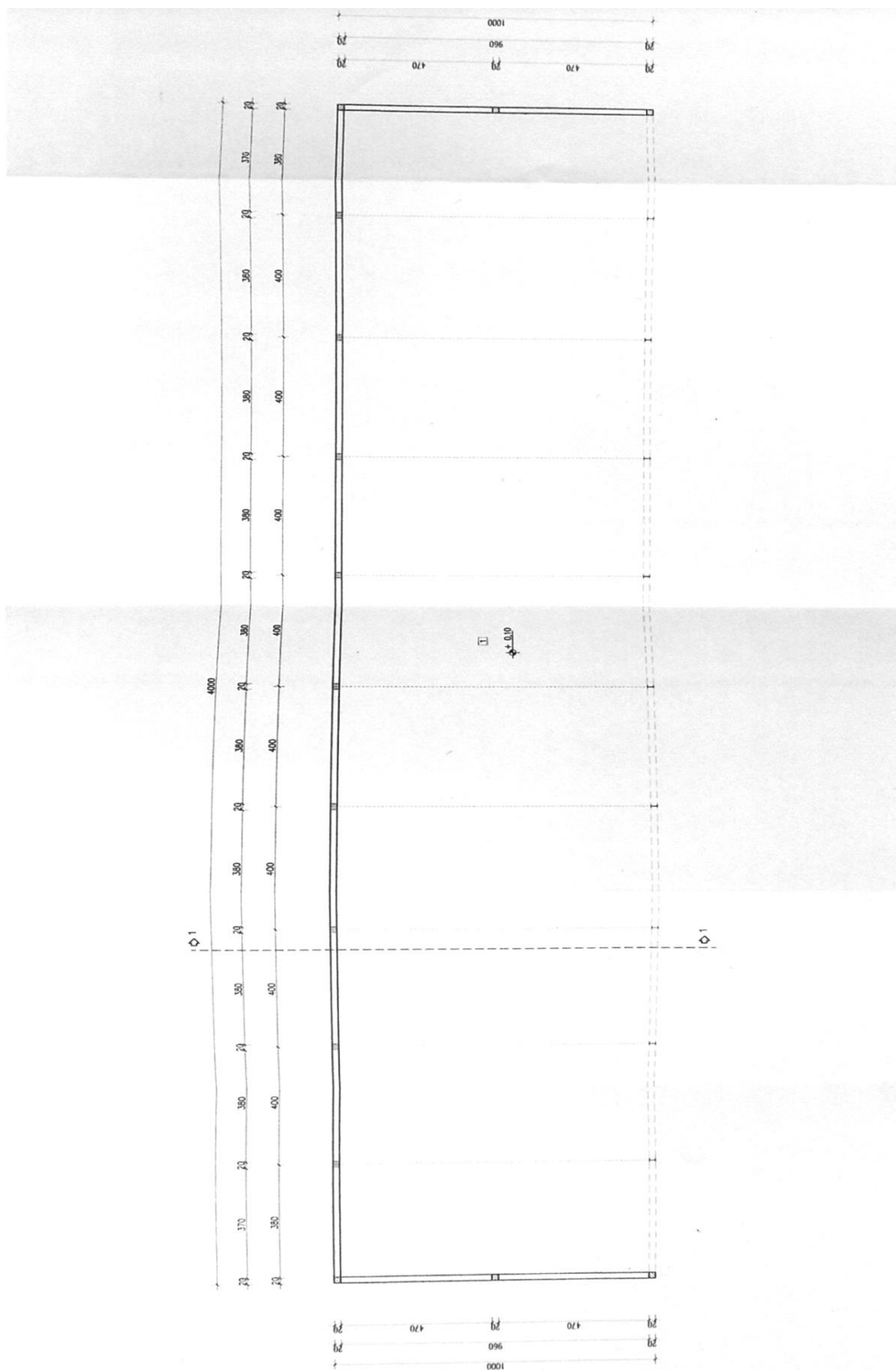
Slavonski Brod rujn 2007. godine













10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Propisi o vrednovanju nekretnina:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 100/18, 59/20)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 125/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/10, 55/12, 93/17)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)

Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:

Prostorni plan uređenja i izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Kutjeva (Službeni glasnik Grada Kutjeva br. 03/07, 03/11, 10/17 i 4/18)

Odluka o komunalnom doprinosu Općine/Grada