

Naručitelj:  
KEFEČEK d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka 113, 44250 Lekenik  
OIB: 33937510428

**REVIZIJA**  
**PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE u 1/2 dijela**  
**(vlasništvo Kefeček d.o.o. u stečaju)**

upisane u z.k.ul. 129 k.o. Lekenik kao z.k.č.br. 3209 površine 15934 m<sup>2</sup>

Revidirana tržišna vrijednost 1/2 dijela nekretnine procijenjena na dan 21.12.2019. godine je:

**150.000 kn**

**(slovima: stoopedesettisuća kuna)**

Ovaj se elaborat sastoji od 7 stranica s prilogom.

Sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

Elaborat izradila:

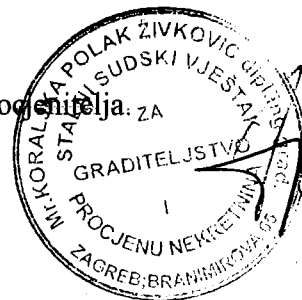
mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Branimirova 65, Zagreb,

OIB: 40588648990

mob. +385/99/4866081



U Zagrebu, listopada 2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1688/16  
Zagreb, 2. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Koraljke Polak Živković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

*riješio je*

**Mr. Koraljka Polak Živković, diplomirani građ. inž. iz Zagreba, Branimirova 65, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.**

#### Obrazloženje

Koraljka Polak Živković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:  
1. Koraljka Polak Živković  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika – Predsjednik suda

Zagreb, Armijeve 2/II

Broj: 4 - Su -1311/16

Zagreb, 16. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Pleško, odbijajući povodom zahtjeva Koraljke Polak Živković za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u vezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14 i 123/15) donosi

### RJEŠENJE

**Koraljka Polak Živković, OIB: 40588648990 rođena 23. svibnja 1960. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Branimirova 65, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od četiri godine.**

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

#### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka i dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova  
sudske uprave

Nada Nekić Pleško

## 1./ UVOD

Na upit stečajnog upravitelja u predmetu KEFEČEK d.o.o. u stečaju, očitovanje iz Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Sisak KLASA: 932-01/20-02/2, URBROJ: 541-12-02/5-20-2 od 18. lipnja 2020. godine (u prilogu ovog elaborata revizije) sadrži podatak o sporu koji se vodi za utvrđivanje međe – citat:

U postupku nove izmjere evidentirana je sporna međa između k.č. 3209 i 3210 i puta k.č. 4300. Linija ucrтана na katastarski plan je središnja linija koja čini aritmetičku sredinu između onoga što su pokazale stranke na terenu, jer stranke na terenu nisu pokazale isti tijek međe. Površina čestica izračunata je iz koordinata lomnih točaka do središnje linije. Nakon što se sudskim putem uredi međa i sudska odluka postane izvršna, potrebno je evidentirati među geodetskim elaboratom izrađenim u svrhu evidentiranja međa utvrđenih u posebnom postupku.

Budući je **spor koji se vodi radi utvrđivanja međe** teret koji utječe na vrijednost nekretnine, potrebno je revidirati njezinu vrijednost, iskazanu u Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine izrađenom u mjesecu siječnju 2020. godine od mr. Koraljke Polak Živković, dipl.ing. građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa će on biti sastavni dio ovoga elaborata Revizije procjene vrijednosti nekretnine. Svi ostali dijelovi i prilozi elaboratu ostaju jednaki.

## 2./ RAZLIKA

Razlika od utvrđenog iznosa se očituje u sljedećem:

- Prema odredbi čl. 16. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 105/15):
  - o (2) *Vrijeme čekanja se može utvrditi i kod prve i druge kategorije zemljišta u slučaju da za to postoje pravni i stvarni razlozi kao što su primjerice neriješeni imovinsko-pravni odnosi ili su u tijeku sudski ili upravni postupci koji onemogućuju početak stvarnog korištenja građevne čestice;*
  - o (3) *Utjecaj vremena čekanja na vrijednost nekretnine može se izračunati primjenom pravila kamatnog računa prema sljedećem izrazu kojim se poredbena vrijednost diskontira ( $1/qn$  = faktori diskontiranja, na sadašnju vrijednost na temelju procijenjenog vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretnine:  $Vo = (1/qn) \times Vn$  ;  $q = 1 + p/100$  ( $Vo$  = sadašnja vrijednost;  $Vn$  = konačna vrijednost;  $n$  = vrijeme čekanja u godinama;  $p$  = kamatna stopa nekretnine).*
- U osnovnom elaboratu zemljište je određeno s 1. kategorijom, no sukladno odredbi čl. 10. st. 2., kategoriju valja utvrditi kao 2., jer česticu nije moguće koristiti prije okončanja spora:
  - o (2) *Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Ukratko: zbog činjenice da vrijeme čekanja do početka korištenja nije  $V_{\check{c}} = 0$ , predmetno zemljište je 2. a ne 1. ktg., (kako je navedeno u osnovnom elaboratu na str. 21):

PREDMETNO ZEMLJIŠTE:

namjena	GZ
$k_i$	1,5
ktg.	2.

	cijena	namj.	$k_i$	ktg.	KP1	KP2 <sup>1</sup>	cijena
1	23,90	GZ	1,5	1.	1,00	0,80	19,12
2	20,38	GZ		1.	1,00	0,80	16,30
3	19,94	GZ	1,2	1.	1,13	0,80	18,02
7	23,54	GZ	1,2	1.	1,13	0,80	21,28
	srednja vrijednost:						18,68

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje<sup>2</sup>

Statistička obrada i izračun:

r.b	k.č.	k.o.	jed. cijena €/m <sup>2</sup>	odstupanje od prosjeka	apsolutno odstupanje	kvadrat odstupanja
1	2679/2	Lekenik	19,12	0,44	2	4
2	651/2	Žažina	16,30	-2,38	15	225
3	37	Peščenica	18,02	-0,66	4	16
7	385/1	Peščenica	21,28	2,60	14	196
prosjeak			18,68			
mjerodavno			<b>18,68</b>		varijanca	<b>441</b>
					standardna devijacija	<b>21</b>

Tablica 6.: Izračun cijene nakon izuzimanja značajnih odstupanja

- predmetno zemljište površine 15.934 m<sup>2</sup> procijenjeno je s vrijednošću:

$$15.934 \text{ m}^2 \times 18,68 \text{ kn/m}^2 = 297.647 \text{ kn}$$

što se prema čl. 68. Pravilnika zaokružuje na:

$$V_z = 300.000 \text{ kn.}$$

- prema srednjem tečaju NBH za 1 euro u odnosu na kunu na dan vrednovanja 21.12.2019. godine: indeks 7,442592, vrijednost zemljišta približno iznosi 300.000 kn / 7,442592 kn/€ = 40.000 €.

<sup>1</sup> ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

<sup>2</sup> Prema članku. 9. i prilogu 4. Pravilnika:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:** 300.000 kn ili 40.000 €.

**Vrijednost 1/2 dijela u vlasništvu Kefeček d.o.o. (u stečaju) iznosi:**

$$300.000 \text{ kn} \times 1/2 = 150.000 \text{ kn odnosno } 20.000 \text{ €}$$

#### **4. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu u Lekeniku: **zemljište - k.č.br. 3209 m<sup>2</sup>** **upisano u z.k.ul. 129 k.o. Lekenik kao Prdlek-livada površine 15934 m<sup>2</sup>**, utvrđuje se tržišna vrijednost na dan vrednovanja 21. prosinca 2019. godine s iznosom od

300.000 kn (slovima: tristotisuća kuna),

odnosno, prema srednjem tečaju NBH (indeks €/kn = 1/7,442592) približno:

40.000 € (slovima: četrdesettisuća eura).

**Kefeček d.o.o. u stečaju vlasnik je nekretnine u 1/2 dijela, što se vrednuje s iznosom od**

**150.000 kn**

**(slovima: stoosamdesetšestisuća kuna),**

odnosno

**20.000 €**

**(slovima: dvadesettisuća eura).**

Ova je revizija procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14).

Stalni sudski vještak

Koraljka Polak Živković



U Zagrebu, listopada 2020.

**PRILOG:**

- Očitovanje KLASA: 932-01/20-02/2, urbroj: 541-12-02/5-20-2 od 8.6.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

KLASA: 932-01/20-02/2  
URBROJ: 541-12-02/5-20-2  
SISAK, 18.06.2020.

STEČAJNI UPRAVITELJ PETRA GJURAŠIĆ  
Petrinjska ulica 28  
10000 Zagreb  
Hrvatska

Predmet: - KEFEČEK d.o.o. u stečaju  
- očitovanje, dostavlja se

Vašim zahtjevom tražili ste očitovanje vezano za Vaš stečajni postupak u predmetu KEFEČEK d.o.o. u stečaju. Stečajni dužnik vlasnik je k.č. 3209 u k.o. Lekenik. Navodite da u elaboratu procjene vrijednosti nekretnine postoje nepodudarnosti u pogledu površine i položaja parcela.

U katastarskoj općini Lekenik proveden je postupak nove izmjere. Podaci utvrđeni u postupku nove izmjere stupili su na snagu dana 8.2.2017. godine. Nova k.č. 3210 odgovara starim k.č. 1069/1 i 1069/2, nova k.č. 3209 odgovara starim k.č. 1070/1 i 1070/2. Katastarski plan k.o. Lekenik prije stupanja na snagu podataka nove izmjere nastao je grafičkom izmjerom, a člankom 93. stavkom 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) propisano je ako je katastarska čestica za koju se utvrđuju granice u katastru zemljišta bila evidentirana na planovima izvorno izrađenim grafičkom metodom izmjere te ako se površina izračunata iz koordinata lomnih točaka novoutvrđenih granica katastarske čestice ne razlikuje više od 20 %, a najviše 1000 m<sup>2</sup> u odnosu na površinu upisanu u katastarski operat, ta se promjena ne smatra promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. U navedenom slučaju površine čestica su unutar dozvoljenih odstupanja.

U postupku nove izmjere evidentirana je sporna međa između k.č. 3209 i 3210 i puta k.č. 4300. Linija ucrтана na katastarski plan je središnja linija koja čini aritmetičku sredinu između onoga što su pokazale stranke na terenu, jer stranke na terenu nisu pokazale isti tijek međe. Površina čestica izračunata je iz koordinata lomnih točaka do središnje linije. Nakon što se sudskim putem uredi međa i sudska odluka postane izvršna, potrebno je evidentirati među geodetskim elaboratom izrađenim u svrhu evidentiranja međa utvrđenih u posebnom postupku.

Kako bi se odgovorilo na Vaše pitanje na čijoj čestici su izgrađeni hidranti potrebno je učiniti vještačenje, a katastar ne radi vještačenja. Također je pitanje kako će sudac u sudskom postupku urediti među i do okončanja sudskog postupka to pitanje će ostati otvoreno.

U katastru nije pokrenut postupak za "ispravak pogrešno utvrđenog stanja", u postupku nove izmjere evidentirana je sporna međa i stranke su upućene da sudskim putem uredi među.

S poštovanjem,

Službena osoba:  
Melanija Perenčević Ivanić, mag.ing.geod. et geoinf.  
voditeljica odjela

Dostaviti:

1. STEČAJNI UPRAVITELJ PETRA GJURAŠIĆ, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
2. PISMOHRANA

	Naziv izdavaatelja dokumenta	Zapadnu informaciju i sustav	Naziv izdavaatelja certifikata	Paš R0C-T0U 2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	18.06.2020 09:29	Serijski broj certifikata	22759188282778254703716676851199728917
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
				2114C8220feca280

Šifriranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://podacimgeodetskeuprave.hr/podacimgeodetskeuprave/podacimgeodetskeuprave> uz pomoć kontrolnog broja. U ovom slučaju sustav će prikazati izometri ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izometri u digitalnom obliku, čitavost podataka upravo potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -