

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

KOJIMA RASPOLAŽE TVRTKA S. I M. ZELINA D.O.O., U
STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

(ZEMLJIŠTE NA LOKACIJI PSARJEVO – PRUGNICA)



Đurđevac, svibnja 2020. godine



Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
VLASNIŠTVO TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O.,
U STEČAJU, SESVETE, VARAŽDINSKA 10 A

Lokacija: PSARJEVO DONJE, SV. IVAN ZELINA
ČKBR. 1270/3, K.O. PSARJEVO
PRUGNICA

Procjenu vrijednosti izvršio:

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
(Rješenje Županijskog suda u Varaždinu
broj: 4 Su-59/17-7, od 17. veljače 2017. godine)



Đurđevac, svibnja 2020. godine

SADRŽAJ

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

IV. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo
- Situacija (ARKOD PREGLEDNIK)
- Rješenje o ovlaštenju sudskog vještaka



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA LOKACIJI PSARJEVO -
PRUGNICA (SV. IVAN ZELINA), KOJE JE U VLASNIŠTVU
TVRTKE S. I M. ZELINA D.O.O., U STEČAJU, DONJE PSARJEVO 81

I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

U ovom Elaborate procjene vrijednosti obuhvaćene su nekretnine (građevinsko zemljište i izvedeni građevinski radovi) na lokaciji Psarjevo Donje – Prugnica. Zemljište, koje je predmet ove procjene vrijednosti, čini čkbr. 1270/3, k.o. Psarjevo.

Procjena vrijednosti nekretnina napravljena je na zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke S. I M. ZELINA d.o.o., u stečaju, Sesvete, Varaždinska 10 A (prije Donje Psarjevo 81), gospodina Zlatka Kosec, dipl. oec., a za potrebe stečajnog postupka.

Na lokaciji u mjestu Psarjevo Donje, Grad Sv. Ivan Zelina, u predjelu Prugnica, nalazi se zemljišna čestica čkbr. 1270/3, k.o. Psarjevo. Tu zemljišnu česticu čini građevinska parcela i pristupni put od javne ceste (ulice).

Na građevinskoj parceli započeti su radovi na izgradnji građevinskog objekta. Izvedeni su betonski temelji – temeljna ploča. Parcela je uređena i pripremljena za izgradnju objekta farme za tov goveda.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti obuhvaća vrijednost građevinskog zemljišta i vrijednost izvedenih građevinskih radova.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.), građevinska parcela, na kojoj je započeta izgradnja objekta farme, je unutar obuhvata toga plana, u zoni *građevinsko područje naselja*, namjenjenoj za gradnju takovih objekata.

Prema izvatku iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Sveti Ivan Zelina, k.o. Psarjevo, z.k. ul. br. 3630, uknjižen je vlasnik ovih nekretnina:

S. I M. ZELINA D.O.O., OIB: 31483727823, Donje Psarjevo 81, u 1/1 dijela

Prilikom izrade ove procjene vrijednosti korišteni su slijedeći zakoni, propisi, normativi i podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 79/14.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 39/09., 153/09., 143/12. i 152/14.);

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" RH br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.);
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" RH br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.);
- Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zeline („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.);
- Važeći normativi Republike Hrvatske;
- Valjani dokaz o vlasništvu – izvadak iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo;
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta od Porezne uprave, PUR Zagreb, Ispostava Sesvete;
- Vrijednost vanjskog uređenja lokacije prema tržišnim cijenama;
- Normativne količine i jedinične cijene građevinskih materijala i radova iz Biltena o standardnoj kalkulaciji koji izdaje IGH Zagreb;
- Prosječne cijene m² takovih ili sličnih nekretnina (zemljišta), na toj ili sličnoj lokaciji prema podacima agencija za promet nekretnina, te prosječne cijene provizije takovih agencija za prodaju nekretnina;

U ovom elaboratu procjene vrijednosti nije utvrđivano imovinsko-pravno i vlasničko stanje nekretnina. Nekretnine su identificirane isključivo temeljem postojećeg upisa u zemljišne knjige i očevida na terenu.

Izvršen je detaljan pregled i snimanje (izmjera) predmeta procjene – zemljišta i izgrađenih temelja.

Jedinična vrijednost objekata dobivena je kao prosječna vrijednost takovih nekretnina iste ili slične uređenosti, na istoj ili sličnoj lokaciji, a prema stanju na tržištu nekretnina (iz podataka agencija za promet nekretnina).

Ovim nalazom najprije je utvrđena građevinska vrijednost predmetnih nekretnina. Nakon toga je izračunata prometna (tržna) vrijednost i to kao građevinska vrijednost korigirana koeficijentima koji se procjenjuje na osnovu namjene objekta, lokacije, pristupa, starosti i stanja na tržištu (ponuda i potražnja).

Sve procjenjene vrijednosti su prema cijenama važećim u vrijeme izrade ove procjene (mjesec svibanj 2020. godine).



- 3 -

II. OPIS PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI

2. Građevinsko zemljište

Zemljište, koje je predmet ovoga Elaborata procjene vrijednosti, čini građevinska parcela i pristupni put do te parcele od javne ceste (ulice). To zemljište je čkbr. 1270/3, k.o. Psarjevo.

Prema prostornoplanskoj dokumentaciji, tj. Prostorni plan uređenja Grada svetog Ivana Zelina („Zelinske novine“ br. 8/04., 11/06., 9/11., 5/13., 13/15., 4/17., 5/17. i 6/17.), ta građevinska parcela, nalazi se unutar obuhvata toga plana, u zoni *građevinsko područje naselja*, namijenjenoj za gradnju poslovnih objekata.

Zemljište je blago nagnuto i dobro je ocjedito. Prometne i manipulativne površine su od nabijenog šljunka.

Pristup na ovu parcelu s javnoprometne površine je sporednim putem od sjeveroistočne strane.

3. Izgrađeni temelji

Na građevinskoj parceli čkbr. 1270/3, k.o. Psarjevo, započeta je izgradnja temelja gospodarske građevine – objekta farme za goveda.

Temelje čini armiranobetonska ploča tlocrtnih dimenzija 18.6 x 30.6 m. Temeljna ploča je izvedena u razini oko 10 cm iznad okolnog terena.

U temelju su ugrađene pocinčane gromobranske trake (temeljni uzemljivač). Završeci tih traka nalaze se iznad razine temeljne ploče.

III. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

1. Građevinsko zemljište

K.o. Psarjevo

z.k. ul. br. 3630

čkbr. 1270/3

površina 10507 m²

Prosječna cijena građevinskog zemljišta na toj lokaciji

$$C_{\text{prosj}} = 120.00 \text{ kn/m}^2$$

Prosječna vrijednost zemljišta

$$V_{\text{prosj}} = 10507 \text{ m}^2 \times 120.00 \text{ kn/m}^2 = \underline{1\,260\,840.00 \text{ kn}}$$

2. Izgrađeni temelji

Građevinska površina (GP):

$$GP = 18.60 \times 30.60 = 569.16 \text{ m}^2$$

Debljina temeljne ploče:

$$D = 0.30 \text{ m}$$

Volumen (zapremina) betona (VB):

$$VB = 569.16 \text{ m}^2 \times 0.30 = 170.74 \text{ m}^3$$

Građevinska vrijednosti (GV):

$$GV = 170.74 \text{ m}^3 \times 600.00 \text{ kn/m}^2 = \underline{102\,448.80 \text{ kn}}$$

Rekapitulacija procijenjenih vrijednosti nekretnina

1. Građevinsko zemljište	1 260 840.00 kn
--------------------------	-----------------

2. Izgrađeni temelji	102 448.80 kn
----------------------	---------------

Sveukupna vrijednost (SV):	1 363 288.80 kn
----------------------------	-----------------

Prometna (tržna) vrijednost nekretnina ($V_{trž}$):

$$V_{trž} = SV \times (1 + F_1 + F_2 + F_3 + F_4 + F_5) \times F_{trž}$$

Koeficijenti prometne vrijednosti procjenjuju se na:

F_1	= 0.20	(koeficijent namjene – poslovna namjena)
F_2	= - 0.20	(koeficijent lokacije)
F_3	= 0.00	(koeficijent pristupa)
F_4	= 0.00	(koeficijent starosti)
F_5	= - 0.10	(koeficijent općeg stanja)
$F_{trž}$	= 0.70	(koeficijent tržišta)

$$V_{trž} = 1\,363\,288.80 \text{ kn} \times (1 + 0.20 - 0.20 + 0.00 + 0.00 - 0.10) \times 0.70 =$$
$$= \underline{858\,871.94 \text{ kn}}$$

U Đurđevcu, 15. svibnja 2020. godine

Procjenu sastavio:
Josip Herent, dipl. ing. građ.
Ovlašteni sudski vještak



IV. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3630

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6943/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1270/3	ORANICA PRUGNICA			10507	Pripis iz uložka 1544
		UKUPNO:			10507	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
S.I M.ZELINA D.O.O., OIB: 31483727823, DONJE PSARJEVO 81		
2.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-6943/2019	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-1395/17 30.05.2019	

C

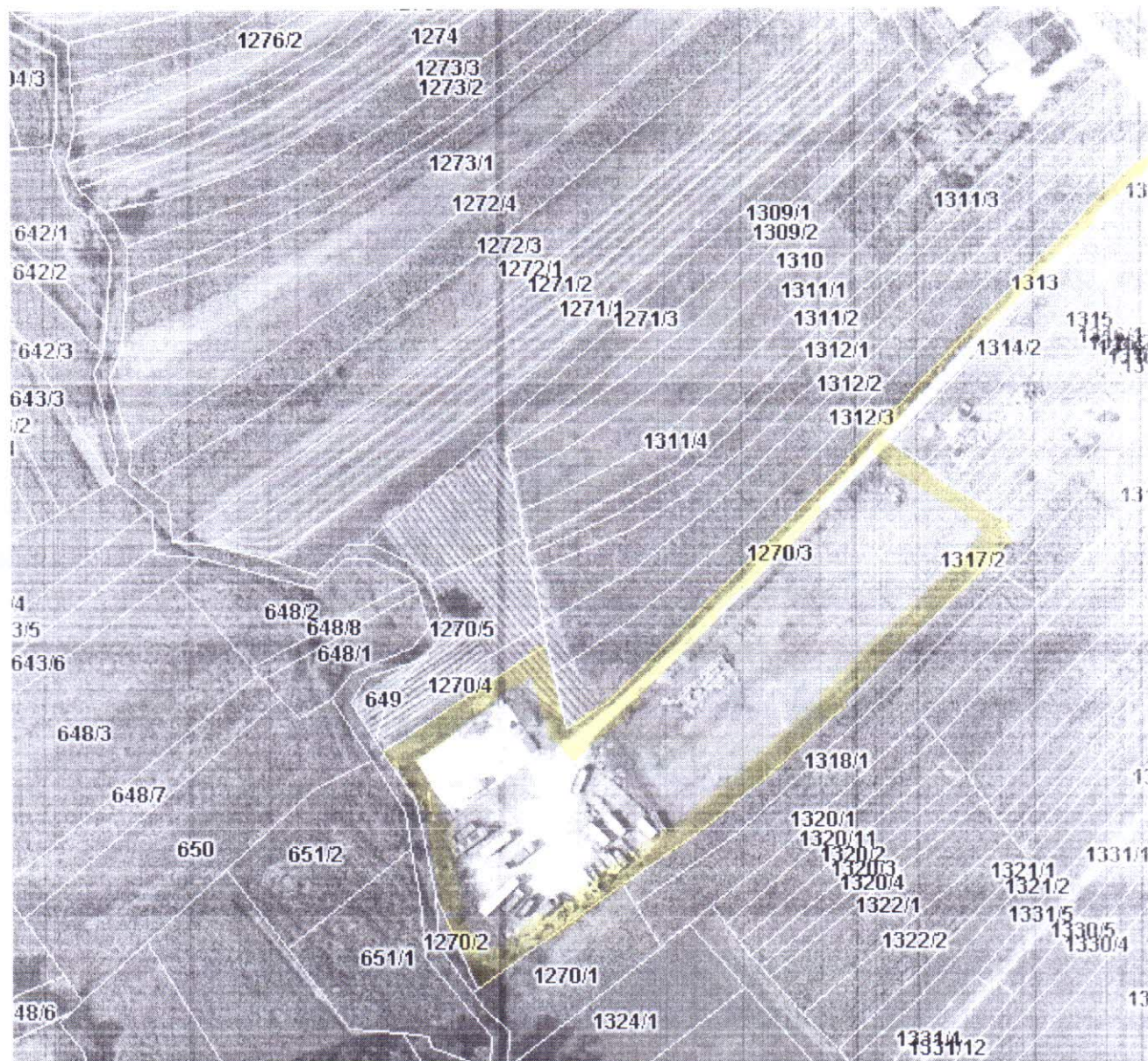
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.11.2006. broj Z-2202/06	1.000.000,00 EUR	
	Na temelju Ugovora o založnom pravu od 16.listopada 2006. uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR-a (jedanmilijuneura) uvećeno za ugovorene kamate, kamate korisnika, garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist:		
1.2	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24.rujna, 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv.I. Zeline od 9.listopada, 2013. posl.broj Ov-6486/2013.uknjiženo je prava zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvjestosedamdesettisućačetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist:	270.423,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Donjoj Stubici.		
2.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014. solemniziranog kod Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba od 24.ožujka, 2014. posl.broj Ov-4424/14-1. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) u svrhu osiguranja potraživanja predlagatelja prema S.i M. Zelina d.o.o. temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 2.rujna 2009. godine i njemu pripadajućih aneska I do V u iznosu od 4.189.576,99 kn, uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3%, a kako to proizlazi iz Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S.i M. Zelina d.o.o. na dan 05.03.2014. godine sklopljenog 05.03.2014. godine i priloženog uz Sporazum od osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014.godine u korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7	4.189.576,99 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Zabilježeno je da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o.Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica		
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.09.2014. broj Z-1506/14. Na temelju Rješenja Financijske agencije, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Nagodbenog vijeća: ZG17 klasa: UP-I-110/07/14-01/6857, Ur.b.: 04-06-14-6857-19 od 29.kolovoza 2014.g. zabilježeno je otvaranje predstečajne nagodbe na nekretninama S.i M. ZELINA d. o.o. u AI (jedan).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.02.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-59/17-7

Varaždin, 17. veljače 2017.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva iz Đurđevca, Ciglenska 2 c, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-52/13-4 od 31. siječnja 2013. godine, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Herent, diplomirani inženjer građevinarstva iz Đurđevca, Ciglenska 2 c, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-52/13-4 od 31. siječnja 2013. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Vještak Josip Herent u svojem zahtjevu za ponovno imenovanje zatražio je proširenje djelatnosti uz područje graditeljstva i na procjenu nekretnina, pa je od Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja zatraženo mišljenje. Isto je dostavljeno dopisom od 25. siječnja 2017. godine, da se imenovanom vještaku može proširiti djelatnost i na procjenu nekretnina.

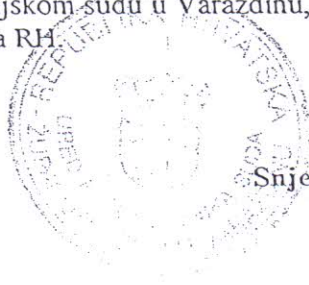
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan