

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;

Tel. **385/01/2335-806; Fax: 2316-396; www.vjestak.hr; info@vjestak.hr

Trgovački sud u Zagrebu, MRS 080080018; Temeljni kapital 181,000.00 kn uplaćen u cijelosti u Zagrebačkoj banci, Uprava Marina Terček Drašković i Tea Hulenčić;

IBAN: HR1424840081102038146; MB 03521940; OIB 66078036556

» Pismohrana br.: VG-109/19; Zagreb, 09.12.2019. g. «

P.N.

Senecta plus d.o.o. u stečaju

Kneza Mislava 2a

Kutina

Vještačenje - procjena vrijednosti zemljišne čestice u 3114 u k.o. Kutina, površine 11,807 m²



m2	kn	€	kn/m2	€/m2
11,807.00	952,000.00	127,000.00	80.67	10.76

S A D R Ź A J

1. UVOD	5
1.1. Osnovni podaci	5
1.2. Zadatak vještačenja	5
2. NALAZ.....	6
2.1. Opis i obilježje nekretnine.....	7
2.2. Dan kakvoće	7
2.3. Kategorija zemljišta	7
2.4. Identifikacija čestice	8
2.5. Namjena zemljišta.....	9
2.6. Zemljišno knjižni podaci	13
2.7. Katastarski podaci.....	13
2.8. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	14
3. PROCJENA	15
3.1. Metoda procjene.....	15
3.2. Poredbene nekretnine	15
3.3. Međuvremensko izjednačavanje	15
3.4. Interkvalitativno izjednačavanje	16
3.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine	17
3.6. Procijenjena vrijednost.....	17
3.7. Porezna i druga davanja	17
4. SAŽETAK	18
5. FOTOGRAFIJE.....	19



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

Broj: 4 Su- 527/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Tee Hulenčić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVOD

1.1. Osnovni podaci

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine, i to:

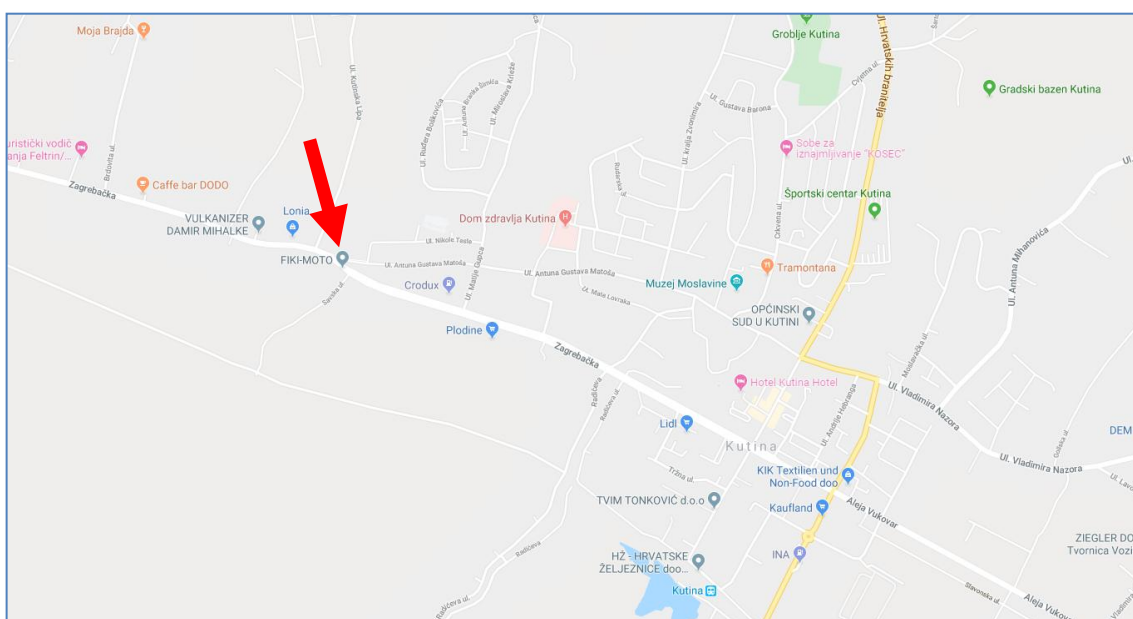
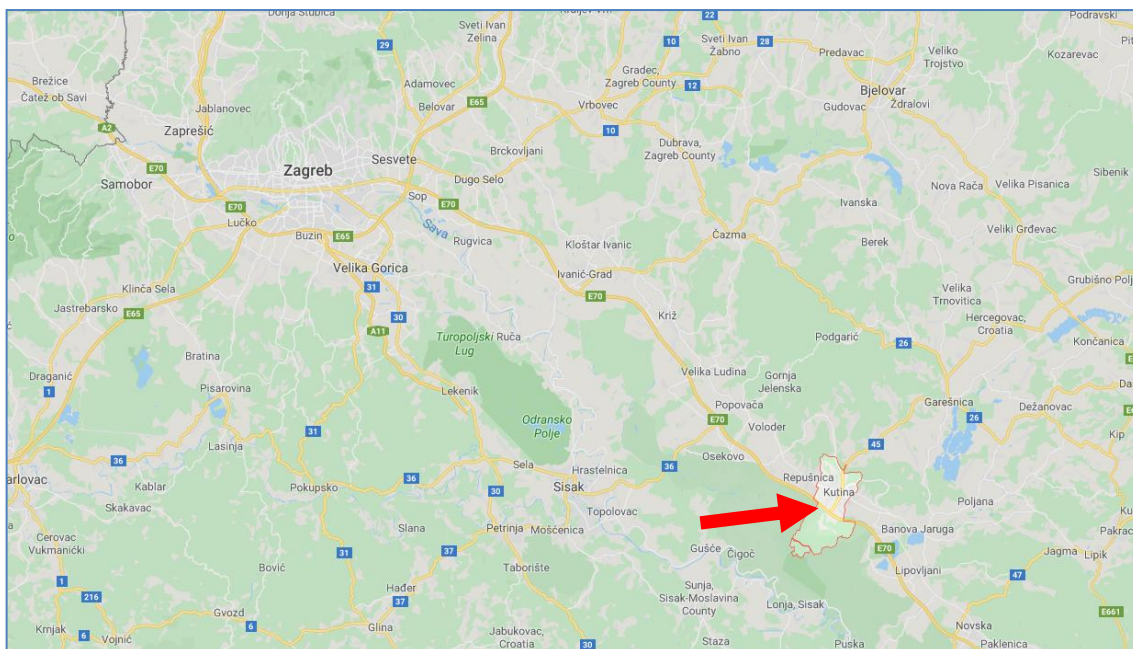
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
- Zakon o tajnosti podataka
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Pokazatelji troškova građenja – M. Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž. Uhlir –/B. Majčica)
- Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
- Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH – cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- E-nekretnine
- Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku

1.2. Zadatak vještačenja

Temeljem Odluke u Zapisniku sa Skupštine vjerovnika održane 13. studenog 2019. god. na Trgovačkom sudu u Zagrebu, potrebno je izvršiti vještačenje - procjena vrijednosti zemljišne čestice u 3114 u k.o. Kutina, površine 11,807 m².

Dan vrednovanja: 27.11.2019.g.
 Dan kakvoće: 27.11.2019.g.
 Dan očevida: 27.11.2019.g.
 Radi: stečajni postupak

2. NALAZ



Predmetno zemljište se nalazi u gradu Kutini, na njegovom zapadnom dijelu.

2.1. Opis i obilježje nekretnine

Čestica je ravna i horizontalna.

Dijelom je ograđena ogradama susjednih čestica. Prema cesti je umjesto ograde postavljena armaturna mreža koju se lako obiđe i uđe na samu česticu.

Dio čestice na koji se uđe je zasipan šljunkom, dok je na ostalom dijelu divlje raslinje.

Na čestici nema izgrađenih objekata

Komunalna infrastruktura se nalazi uz samu česticu, jer su sa njene lijeve i desne strane gledao od ceste izgrađene obiteljske kuće.

Čestici se prilazi sa asfaltirane gradske prometnice.

2.2. Dan kakvoće

Dan kakvoće - čl. 3. Pravilnika: "Dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak."

2.3. Kategorija zemljišta

Predmetna čestica obuhvaćena je GUP-om grada Kutine

Nalazi se u M1 zoni.

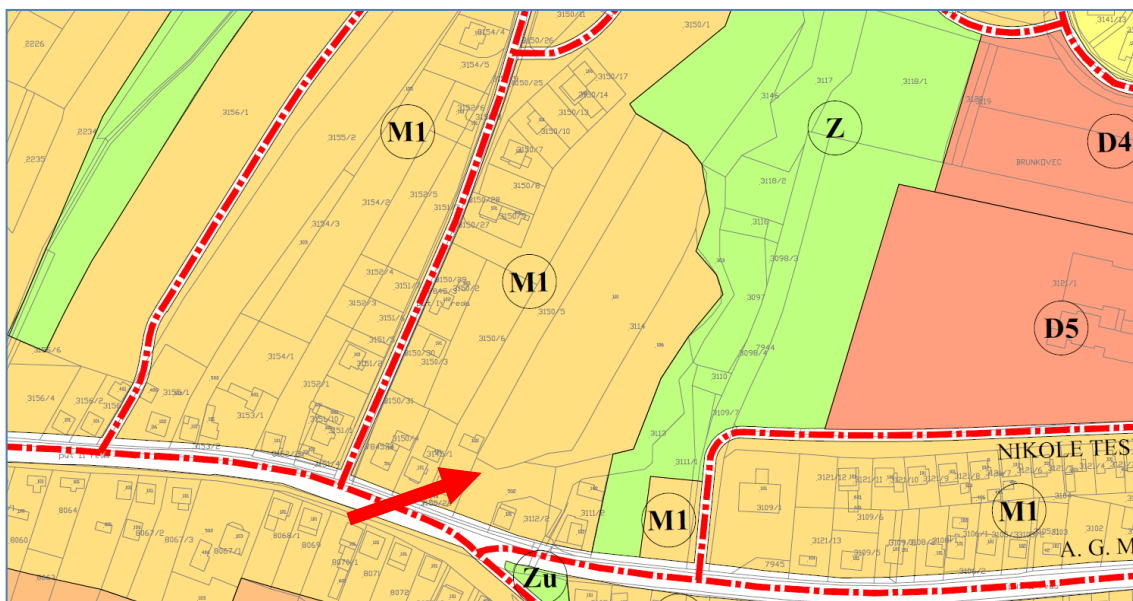
Ulazi u 1. kategoriju zemljišta.

2.4. Identifikacija čestice






Predmetna čestica se nalazi u Kutini, sjeverno od spoja Zagrebačke ulice i ulice A.G. Matoša, između kućnih brojeva 8 i 12.

2.5. Namjena zemljišta



Razvoj i uređenje naselja

	stambena namjena
	mješovita namjena M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna
	javna i društvena namjena D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište D7 - kultura, D8 - vjerska, D9 - udruge, D10 - etno selo Bajer, D11 - sklonište za životinje

Prema GUP-u grada Kutine, predmetna čestica se nalazi u M1 zoni - mješovita - pretežito stambena.

NAPOMENA: U GUP-u grada Kutine nije оформljena jedinstvena čestica, već je prikazano više čestica od kojih je оформljena jedinstvena 3114 u k.o. Kutina.

Županija:		SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA	
Grad:		GRAD KUTINA	
Naziv prostornog plana:		VIII. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA KUTINE	
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1-1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Službene novine Grada Kutine 7/2017, 6/2018		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Grada Kutine 8/2018	
Javna rasprava (datum objave): 23. lipnja 2018.		Javni uvid održan: od 2. srpnja 2018. do 9. srpnja 2018.	
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:		Osoba odgovorna za provedbu javne rasprave: <div style="text-align: center;">_____ Snježana Šlabek-Ohman, dipl. ing. arh.</div>	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Grgurević & partneri d.o.o. Čanićeva 6, 10000 Zagreb	
Mišljenje na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17): klasa: 350-02/17-01/11; ur. broj: 2176-117-03-18-04; datum: 17. srpnja 2018.			

VIII Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Kutine ovako definiraju gradnju za predmetnu česticu:

"5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

5.4. Uvjeti uređenja prostora

Stambene zone namjene (S, M1 i M2), za koje prema ovom Planu nije uvjetovana izrada plana detaljnije razine obuhvaćaju:

- gradnja u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, osim za dijelove koji su zaštićeni kao kulturno dobro,
- gradnja u neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja naselja, pri čemu se uređeno područje smatra onim koje udovoljava uvjete komunalne opremljenosti iz točke 5.2. ovih Odredbi, osim za dijelove koji su zaštićeni kao kulturno dobro.

Gradnja u neizgrađenom, neuređenom dijelu građevinskog područja naselja, koja ne zadovoljavaju traženu razinu opremljenosti prometnom i komunalnom infrastrukturom prema točki 5.2. ovih Odredbi, provodi se prema uvjetima iz planova detaljnije razine.

Stambene građevine mogu se graditi kao:

- samostojeće građevine
- poluugrađene (dvojne) građevine,
- ugrađene (skupne) građevine.

5.5. Veličina građevne čestice

Površina građevinske parcele za građenje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina (S, M1, M2) - obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih objekata (sa mogućnošću realizacije poslovnih sadržaja unutar objekta), kao i širina parcele na regulacijskoj liniji uz javnu prometnu površinu (postojeću ili planiranu) za različite tipove izgradnje iznosi:

- za građenje samostojećih građevina:

- visine Po+S+P, parcela minimalne površine 300 m² i širine parcele najmanje 10,0 m, visine Po+S+P+1 i Po+S+P+1+Pk, parcela minimalne površine 400 m² i širine parcele najmanje 12,0 m, osim u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja gdje za izgradnju nove ili zamjenske građevine treba iznositi najmanje 10,0 m,
- visine Po+S+P+2 i Po+S+P+2+Pk parcela minimalne površine 450 m² i širine parcele najmanje 14,0 m, osim u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja gdje za izgradnju nove ili zamjenske građevine treba iznositi najmanje 12,0 m.

- za građenje poluugrađenih - dvojnih građevina:

- visine Po+S+P, parcela minimalne površine 250 m² i širine parcele najmanje 10,0 m,
- visine Po+S+P+1 i Po+S+P+1+Pk, parcela minimalne površine 300 m² i širine parcele najmanje 12,0 m,
- visine Po+S+P+2 i Po+S+P+2+Pk, parcela minimalne površine 400 m² i širine parcele 14,0 m.

- za građenje ugrađenih - skupnih građevina (objekti u nizu):

- visine Po+S+P parcela minimalne površine 150 m² i širine parcele najmanje 8,0 m,

- visine $Po+S+P+1$ i $Po+S+P+1+Pk$, parcela minimalne površine 250 m² i širine parcele najmanje 10,0 m,
- visine $Po+S+P+2$ i $Po+S+P+2+Pk$ parcela minimalne površine 300 m² i širine parcele 12,0 m,

- za građenje višestambenih građevina:

- visine do $Po+S+P+4$ (najviše do $Po+S+P+3$ na području utvrđene povijesne jezgre grada Kutina i kod interpolacija unutar izgrađenog dijela građevinskog područja), parcela minimalne površine 1500 m², širine parcele najmanje 25 m.

- Iskazane visine za naprijed navedene tipove izgradnje uključuju mogućnost izgradnje podruma (Po), suterena (S) i potkrovlja (Pk).

- U okvirima izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prilikom rekonstrukcije postojećih građevina te izgradnje zamjenskih građevina, odnosno kod interpolacije novih građevina navedeni zahvati mogu se provesti na postojećoj građevinskoj parceli manje površine i širine od one propisanih u ovoj točki, uz uvjet da se osigura tražena maksimalna izgrađenost kao i uvjetovana udaljenost građevine od rubova parcele utvrđene ovim Odredbama. Iznimno, dopušta se rekonstrukcija potkrovlja bez nadozida isključivo u potkrovlje (Pk) uz zadržavanje postojeće udaljenosti zgrade od susjedne čestice i regulacijske linije."

2.6. Zemljišno knjižni podaci

U Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Kutini, čestica se vodi pod slijedećim oznakama:

- zk.ul.br. 7130
- k.o. Kutina
- zk.č.br. 3114 - dvorište, oranica, livada i kanal
- površina -11807 m²

2.7. Katastarski podaci



k.o. Kutina

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
3114	6972			11807
	6972		ORANICA	7110
	6972		LIVADA	2874
	6972		DVORIŠTE	1037
	6972		KANAL	786

2.8. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Portal Burza nekretnina ovako opisuje stanje tržišta nekretnina:

"BN Komentar 15.11.2019.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašениh nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina"

3. PROCJENA

3.1. Metoda procjene

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, Zakon nalaže da je u prvom redu primjerena poredbene metode, stoga će se primijeniti poredbena metoda kako je propisano Zakonom.

3.2. Poredbene nekretnine

ID ZKČ	Lokacija	m2	kn/m2	Dat.ug.
605195	Kutina	2,523.00	13.87	26.09.2016
529540	Kutina	467.00	25.70	13.01.2015
763623	Kutina	12.00	28.00	20.06.2016
995912	Kutina	169.00	59.17	22.08.2018
925842	Kutina	774.00	67.18	18.03.2017
925841	Kutina	774.00	67.18	18.03.2017
929215	Kutina	168.00	98.21	12.10.2017
879125	Kutina	533.00	418.39	26.03.2018
1142260	Kutina	19,226.00	1,112.11	25.03.2019

3.3. Međuvremensko izjednačavanje

R.b.	Lokacija	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	ICSNU	ICSNP	MIC kn
1	Kutina	774.00	67.18	18.03.2017	95.53	102.24	71.90
2	Kutina	774.00	67.18	18.03.2017	95.53	102.24	71.90
3	Kutina	168.00	98.21	12.10.2017	102.26	102.24	98.20
			Prosječna kupoprodajna cijena (Pc)				80.67

Odabrane su čestice koje se nalaze u istoj zoni - M1.

Kako u Kutini nije bilo kupoprodaja čestica slične veličine kao predmetna, u daljnji tijek procjene su uključene čestice koje su svojom površinom najveće, a koje ujedno zadovoljavaju i ostale kriterije zadane Pravilnikom i Zakonom.

Tumačenje tabele:

ICSNU	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan ugovora (DZS)
ISCNP	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene (DZS)
MIC	Međuvremensko izjednačavanje cijena

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

3.4. Interkvalitativno izjednačavanje

Sve poredbene čestice se nalaze na vrlo sličnim lokacijama i terenu, kao i predmetna, stoga se neće raditi interkvalitativno izjednačavanje, te se usvaja faktor interkvalitativnog izjednačavanja 1.

3.5. Prosječna jedinična cijena nekretnine

R.br.	Adresa	kn/m2	% od prosjeka
1	Kutina	71.90	-10.86
2	Kutina	71.90	-10.86
3	Kutina	98.20	21.73
	Prosječno	80.67	

3.6. Procijenjena vrijednost

m2	kn	€	kn/m2	€/m2
11,807.00	952,430.93	126,990.79	80.67	10.76

3.7. Porezna i druga davanja

U ovom procjembenom elaboratu, nije obračunat niti uračunat porez po niti jednoj osnovi.

Posebno se napominje da:

- je procjena stručno mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, pravilima struke i u dobroj vjeri,
- vještak ne odgovara za posljedice pravne, financijske i dr., nastale temeljem korištenja procjene,
- je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja i iz javno dostupnih izvora,
- vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine.
- je procjena izvršena bez uključivanja ikakvih tereta

4. SAŽETAK

Naručitelj: Seneca plus d.o.o. u stečaju, Kneza Mislava 2a, Kutina

Adresa nekretnine: Kutina, Zagrebačka ulica - A.G. Matoša, između brojeva 8 i 12

Vrsta nekretnine: građevinsko zemljište

Procijenjena vrijednost nekretnine:

m2	kn	€	kn/m2	€/m2
11,807.00	952,000.00	127,000.00	80.67	10.76

(tečaj: 1.00 € = 7.50 kn)

Vještakinja:

(Marina Terček Drašković, inž.građ)

5. FOTOGRAFIJE

