

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAD.

ZABOK, K.Š.Đalskog 2; tel. 049/222-290, fax. 049/222-489, GSM 098/251-396, E-mail: zvonko@bening.hr

siječanj,
2021.

Broj elaborata: 25-2021.

U Zaboku, 26. ožujka 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **44320 KUTINA, A. Hebranga bb.**
z.k.č.br. 3768/3 i z.k.č.br. 3768/4; z.k.ul. 6243; k.o. Kutina

Naručitelj: **STEČAJNA MASA iza VULKO d.o.o. u stečaju**
10000 ZAGREB, Bartula Kašića 8; OIB 48292238259.



Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, 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

Zvonko Benjak, dipl.ing.-grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio 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.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: **STEČAJNA MASA iza VULKO d.o.o. u stečaju**
10000 ZAGREB, Bartula Kašića 8; OIB 48292238259.

Datum pregleda: 26.03.2021. godine
Datum kakvoće: 26.03.2021. godine
Datum vrednovanja: 26.03.2021. godine

Predmet procjene: **GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE**
Lokacija: **44320 KUTINA, A. Hebranga bb.**
z.k.č.br. 3768/3 i z.k.č.br. 3768/4; z.k.ul. 6243; k.o. Kutina

Svrha izrade Elaborata: **za potrebe stečajnog postupka,**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 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)

d/ Ostali propisi

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)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Uthir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.



2. IDENTIFIKACIJA

2.1. PODACI PREMA ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Z.K. izvadak: E-izvadak Općinskog suda u Kutini, z.k. odjel Kutina od 25.03.2021.
Katastarska općina: Kutina

Uložak broj: 6243

Čestica k.č.br. 3768/3
Opis nekretnine: oranica u Kutini
Površina zemljišta: 104 m² ili 29 čhv

Čestica k.č.br. 3768/4
Opis nekretnine: oranica u Kutini
Površina zemljišta: 253 m² ili 70 čhv

Zemljište ukupno: 357 m² površina prema zemljišnoj knjizi.
357 m³ površina prema posjedovnom listu

Vlasnik: VULKO d.o.o., Zagreb, Bartula Kašića 8.

Teret: nema teret prema upisu u zemljišne knjige

2.2. PODACI PREMA KATASTARSKOM OPERATU

Posjedovni list: E-posjedovni list br. 5069, Područnog ureda za katastar Sisak, Odjel za katastar nekretnina Kutina od 25.03.2021.

Katastarska općina: Kutina

Posjedovni list br. 5069

Čestica k.č.br. 3768/3

Opis nekretnine: oranica

Površina zemljišta: 104 m²

Čestica k.č.br. 3768/4

Opis nekretnine: oranica

Površina zemljišta: 253 m²

Zemljište ukupno: 357 m² površina prema Posjedovnom listu br. 5069.

Posjednik: VULKO d.o.o., Zagreb, Bartula Kašića 8.

NAPOMENA: U IZRAČUN ĆE SE UZETI POVRŠINE UPISANE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Legalitet: neizgrađeno zemljište

Opis lokacije: Nekretnina se nalazi u Sisačko Moslavačkoj Županiji, u središtu grada Kutine, u ul. Andrije Hebranga. Pristup do parcela je preko k.č.br. 9852, k.o. Kutina, ulica Andrije Hebranga, u vlasništvu Grada Kutina.

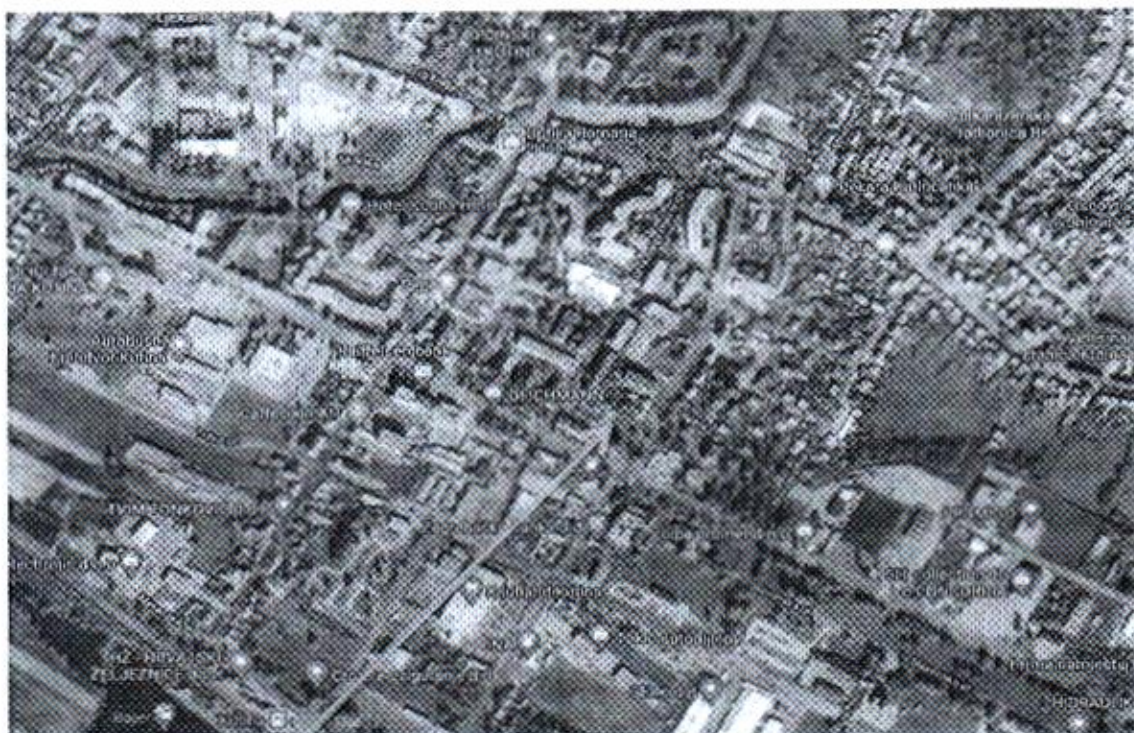
Predmetne čestice čine jedinstvenu cjelinu, približno pravokutnog oblika, bez izgrađenih objekata. Zemljište je većim dijelom nasipano slojem kamenog materijala, zemljište je održavano.

Opaska procjenitelja: Imovinsko pravna provjera nije predmet ove procjene.

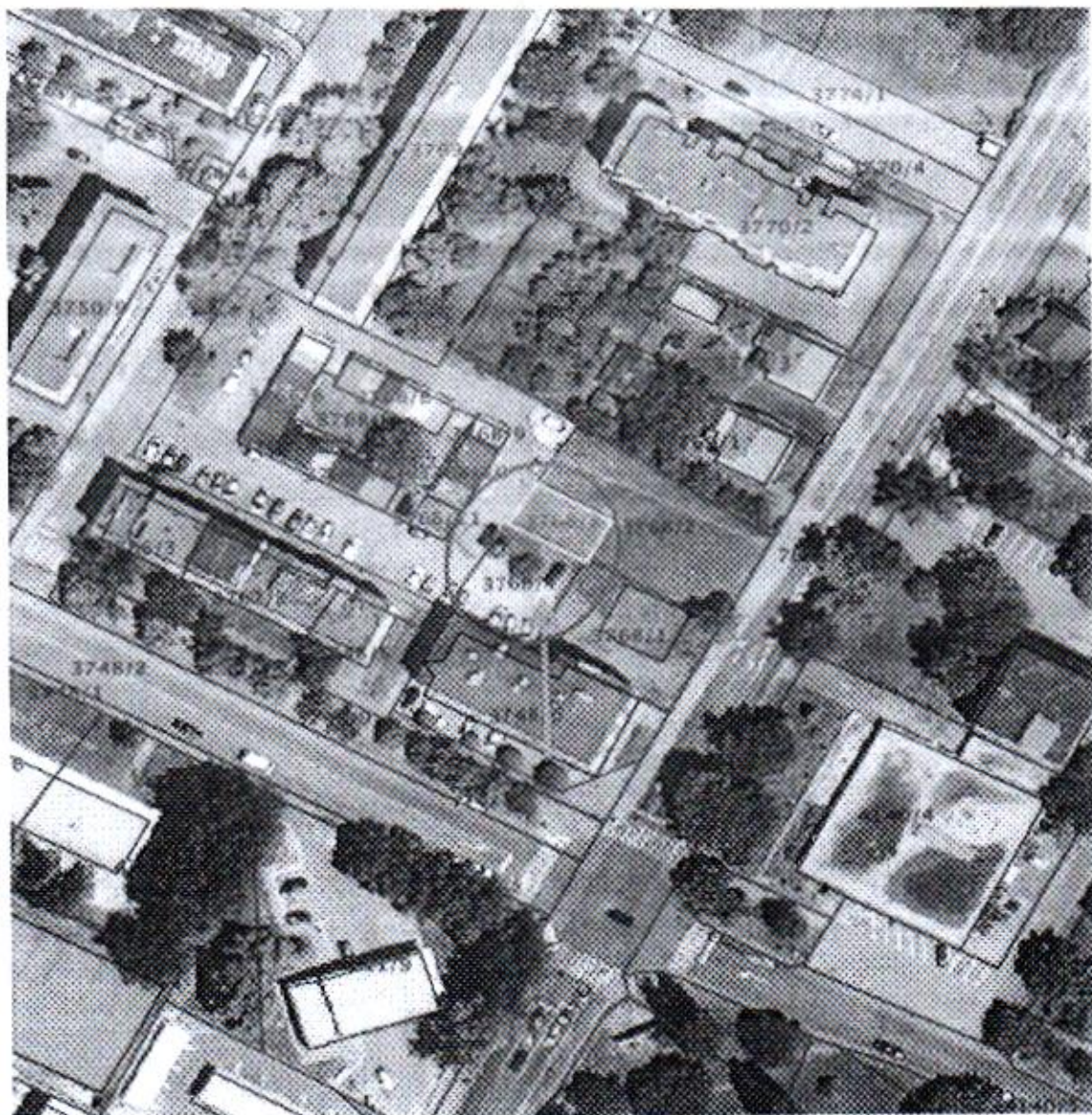
Makro lokacija



Mikro lokacija:



Mikro lokacija - katastarska podloga:



3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

3.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks u prethodnih godinu dana je ostao na istoj razini i usporava posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine manji za 2,86 %. Optimizam, koji je bio realan na početku godine je, zbog korona krize, nestao i bilježimo pad cijena nekretnina nakon prvog kvartala ove godine.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza i nastavlja se, kao posljedica drugog vala epidemije i porasta broja zaraženih.

BN indeks je u travnju mjesecu 2020 iznosio 201,80, a u studenom je pao na 195,60. (pad od 3,10%).

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopada, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopada, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Zagrebu, to su one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

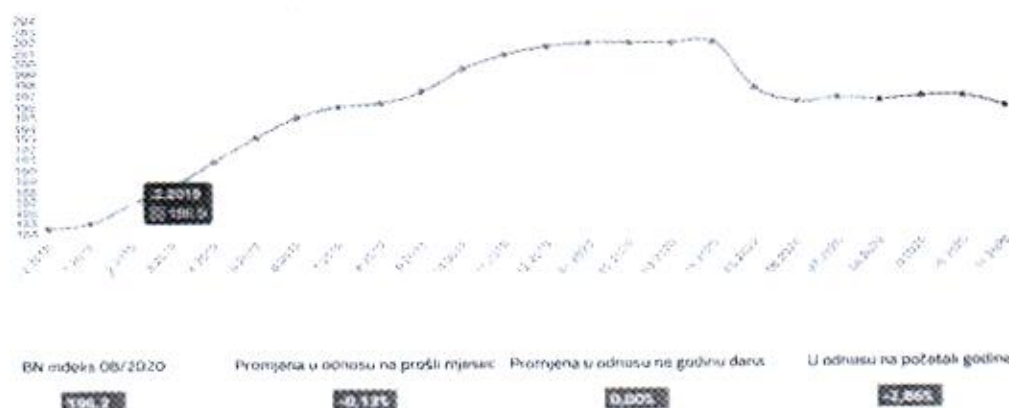
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

Corona virusa se osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje još veći pad u realizaciji prodaje nekretnina.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistika>

BN Index

BN Index je indeks koji mjeri promjene u cijenama nekretnosti u Zagrebu. Indeks je izračunat na temelju promjena u cijenama nekretnosti u Zagrebu. Indeks je izračunat na temelju promjena u cijenama nekretnosti u Zagrebu.



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Opis zemljišta

Nekretnina se nalazi u Sisačko Moslavačkoj Županiji, u središtu grada Kutine, u ul. Andrije Hebranga. Pristup do parcela je preko k.č.br. 9852, k.o. Kutina, ulica Andrije Hebranga, u vlasništvu Grada Kutina.

Predmetne čestice čine jedinstvenu cjelinu, približno pravokutnog oblika, bez izgrađenih objekata. Zemljište je većim dijelom nasipano slojem kamenog materijala, zemljište je održavano.

Imovinsko pravna provjera nije predmet ove procjene.

4.2. Priklučci

Priklučci na komunalnu infrastrukturu nisu izvedeni. Objekti infrastrukture su uz parcelu i ne postoje prepreke za priključenje.

4.3. Fotografije zemljišta



5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Praviinik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,

približne vrijednosti nekretnina,

pregledi tržišta nekretnina,

poredbeni pokazatelji,

koeficijenti za prilagodbu,

koeficijenti za preračunavanje

indeksni nizovi

kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA koristiti ćemo poredbenu metodu s obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava **E-Nekretnine**, pri čemu su u obzir uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:
<https://nekretnine.mgipu.hr/>.

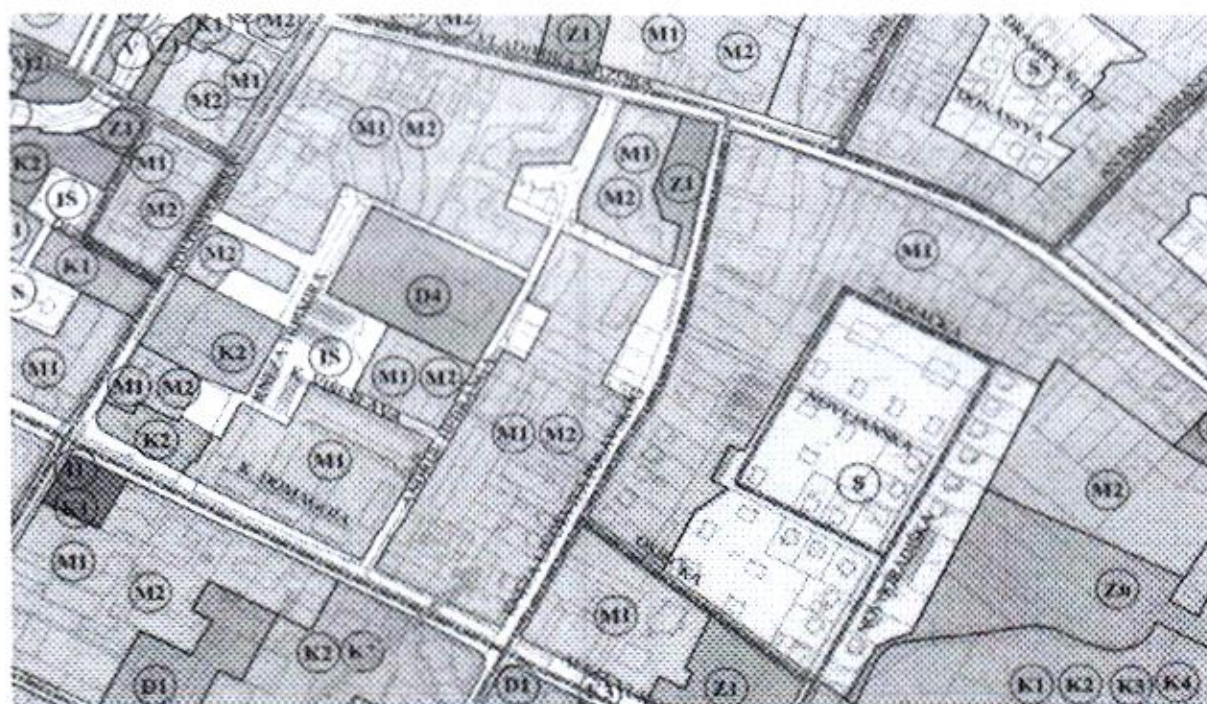
POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Građevinsko zemljište z.k.č.br. 3768/3 i z.k.č.br. 3768/4; k.o. Kutina, je prema Generalnom urbanističkom planu uređenja grada Kutina (Službene novine grada Kutina br. 3/02, 2/03, 7/06, 8/09, 1/10, 7/10, 2/13, 7/14, 5/17, 3/18, 8/18, 9/18 i 1/21) u građevinskoj zoni - mješovita namjena, pretežito stambena, oznake M1.

Izvor podataka: WEB stranica Grada Kutina



LEGENDA

- 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 - vrtić učilište,
D7 - kultura, D8 - vjerska, D9 - udruge,
D10 - etno selo Haje, D11 - sklonište za životinje
 - gospodarska namjena - proizvodna
P1 - pretežito industrijska, P2 - pretežito zanatska,
P3 - energetska na obnovljive izvore
energije i kogeneracijska postrojenja
 - gospodarska namjena - poslovna
K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka,
K3 - komunalna, K4 - servisna, K5 - odlagalište
neopasnog (komunalnog) otpada, K6 - prihvat
objekta željeznice, K7 - reciklažno dvorište s
postrojem za razvrstavanje otpada i pretovarna stanica,
K8 - poduzetnički inkubator, K9 - oporaba

izvod iz plana - tekstualni dio

5.5. Veličina građevne čestice

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

- za građenje samostojne građevine:
 - vrste Po+S+P, parcela minimalne površine 300 m² i širine parcele najmanje 10,0 m, vrste 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 izmesti najmanje 10,0 m,
 - vrste 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 izmesti najmanje 12,0 m.
- za građenje poluizgrađenih - dvojnih građevina:
 - vrste Po+S+P, parcela minimalne površine 250 m² i širine parcele najmanje 10,0 m,
 - vrste Po+S+P+1 i Po+S+P+1+Pk, parcela minimalne površine 300 m² i širine parcele najmanje 12,0 m,
 - vrste Po+S+P+2 i Po+S+P+2+Pk, parcela minimalne površine 400 m² i širine parcele 14,0 m

uvjet da se osigura tražena maksimalna izgrađenost kao i uvjetovana odstojanja građevine od rubova parcele utvrđene ovim Odredbama.

5.6.

Definicija pojedinih vrsta građevina sastoji se od

- Samostojne građevine, u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se nisu jednosa svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela.
- Građevinama koje se izgrađuju kao dvojne građevine u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednosa svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele, odnosno uz susjednu građevinu.
- Građevinama koje se izgrađuju kao skupne, u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se svojom dvjema stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela i uz susjedne građevine.

5.7.

Minimalna točnost bruto veličina građevine, uključivo svi izlazi na građevinu iznad visine 1,0 m od konačno zasvoznog terena (balconi, terane, stubišta i dr.) za pojedine tipove izgradnje iznosi:

- za samostojne građevine 5,0 x 8,0 m,
- za dvojne građevine (dio dvojnica) 6,0 x 7,0 m,
- za skupne građevine (dio niza) 5,0 x 7,0 m

5.8.

Kod izgradnje dvojnih i skupnih građevina razlika visine između susjednih građevina moguća je samo kao

Parcele mogu biti samostalan čestica - minimalna površina za samostojnu zgradu iznosi 300,00 m².

5.2.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji će se koristiti u izračunu vrijednosti zemljišta po usporednoj metodi.

5.2.3. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

USPOREDBA 1

Lokacija: Kutina, susjedna parcela

ID ZKC	1184004
Datum pregleda	26.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4144319
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	573,00
Vrijednost nekretnine (KN)	74.400,00
Datum ugovora	08.11.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Vrijeme transakcije:	4Q2019
Površina: m2	573,00
Cijena: KN	74.000,00

USPOREDBA 2

Lokacija:	Kutina, Kolodvorska ulica
ID ZKC	1152764
Datum pregleda	26.12.2019
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4101461
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	67,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	8.350,00
Datum ugovora	31.05.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUTINA - MJEŠOVITO STAMBENO 10
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Vrijeme transakcije:	2Q2019
Površina: m2	67,00
Cijena: KN	8.350,00

USPOREDBA 3

Lokacija:	Kutina, Slavka Kolara
ID ZKC	1349897
Datum pregleda	26.3.2021
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4375391
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2020
Površina u prometu	481,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	60.673,86
Datum ugovora	29.05.2020
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUTINA - STAMBENO 14
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Vrijeme transakcije:	2Q2020
Površina: m2	481,00
Cijena: KN	60.673,86

PRIKAZ USPOREDNIH LOKACIJA

usporedna 3



usporedna 2

nekretnina koja se procjenjuje

usporedna 1

Mjesto	opis / namjena	Cijena(kn)	površina (m²)	kn/m²
Kutina, Kolodvorska ulica	građ. zemljište	74.000,00	573,00	129,14
Kutina, Kolodvorska ulica	građ. zemljište	8.350,00	67,00	124,63
Kutina, Slavka Kolara	građ. zemljište	60.673,86	481,00	126,14
PROSJEČNO:		47.674,62	373,67	126,64

5.2.4. Međuvremensko izjednačenje - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnosti koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi cijena stambenih objekata					
Year		House price indices					
Period		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Period		Index	Index	Index	Index	Index	Index
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	100.83
	Q3	105.13	97.76	106.89	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	98.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	96.84
	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	120.80	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.38	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	108.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.81	113.35

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora kn/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Kutina, Kolodvorska ulica	573.00	129.14	4Q2019	109.64	113.35	1.03
2.	Kutina, Kolodvorska ulica	67.00	124.63	2Q2019	102.24	113.35	1.11
3.	Kutina, Slavka Kolara	481.00	126.14	2Q2020	115.9	113.35	0.98

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	133.51
	2.	138.17
	3.	123.37
prosječna vrijednost		131.68

5.2.5. Interkvalitativno izjednačenje GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenta za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnost	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (kn)		74.000,00	8.350,00	60.673,86
- neto površina (m2)	357	573,00	67,00	481,00
- cijena zemljišta kn/m2		133,51	138,17	123,37
- datum transakcije		4Q2019	2Q2019	2Q2020
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik	pravokutni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. mjere građ. korištenja - izgrađivost klg	M1	M1	M1	slična
- Klg - prilagodba	1,2	1,2	1,2	1,2
koef. Za preračunavanje KP	1,1	1,1	1,1	1,1
Faktor povećanja/umanjenja		1	1	1
4. veličina (m2)	357	573	67	481
- prilagodba		0,9	1,1	0,95
5. mikrolokacija		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. tereti	ima	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,90	1,10	0,95
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		120,16	151,99	117,20
PROSJEČNA VRIJEDNOST			129,78	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			130,00	kn/m2

5.2.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena kn/m ²	prosječna kupoprodajna cijena kn/m ²	odstupanje kn/m ²	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
129,14	130,00	-0,86	-0,66	zadovoljava
124,63	130,00	-5,37	-4,13	zadovoljava
126,14	130,00	-3,86	-2,97	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	120,16	151,99	117,20
prosječna kupoprodajna cijena	130,00		
Standardna devijacija	15,75		
Dvostruka standardna devijacija	31,49		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-9,84	21,99	-12,80
Relativno odstupanje od pros. cijene	-7,57%	16,91%	-9,85%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	9,84	21,99	12,80
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

U IZRAČUNU SE UZIMA POVRŠINA PREMA ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

broj kat.čest.	broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost kn/m2	vrijednost zemljišta (kn)
3768/3	3768/3	6243	oranica u Kutini	104	29	130,00	13.520,00
3768/4	3768/4		oranica u Kutini	253	70	130,00	32.890,00
				357		UKUPNO kn:	46.410,00
						UKUPNO EUR:	6.130,78

5.4. Izračun vrijednosti priključaka

Priključci nisu izvedeni.

Vrijednost priključka : VP = 0,00 KN

5.5. Komunalni doprinos

Za predmetno zemljište nije odobrena gradnja i nije uplaćen komunalni doprinos.

KD = 0,00 kn

5.6. Vodni doprinos

Za predmetno zemljište nije odobrena gradnja i nije uplaćen vodni doprinos.

VD = 0,00 kn

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

1.	Vrijednost zemljišta z.k.č.br.	3768/3	k.o. Kutina	=	13.520,00	kn
2.	Vrijednost zemljišta z.k.č.br.	3768/4	k.o. Kutina	=	32.890,00	kn
3.	Vrijednost priključaka			=	0,00	kn
4.	Komunalni doprinos			=	0,00	kn
5.	Vodni doprinos			=	0,00	kn
UKUPNO:				=	46.410,00	kn

5. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na adresi: **44320 KUTINA, A. Hebranga bb.**
z.k.č.br. 3768/3 i z.k.č.br. 3768/4; z.k.ul. 6243; k.o. Kutina

predloženih od: **STEČAJNA MASA iza VULKO d.o.o. u stečaju**
10000 ZAGREB, Bartula Kašića 8; OIB 48292238259.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) građevinskog zemljišta oznake k.č.br. 3768/3 i 3768/4, k.o. Kutina, upisano u z.k.ul. 6243 iznosi:

6.130,78 € ili **46.410,00 kn** 1 € = 7,57 kuna

TV/NGP = 17,17 EUR/M2

POREZNI ASPEKT NIJE OBUHVAĆEN OVOM PROCJENOM TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 26. ožujka 2021 godine



Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.

6. P R I L O Z I

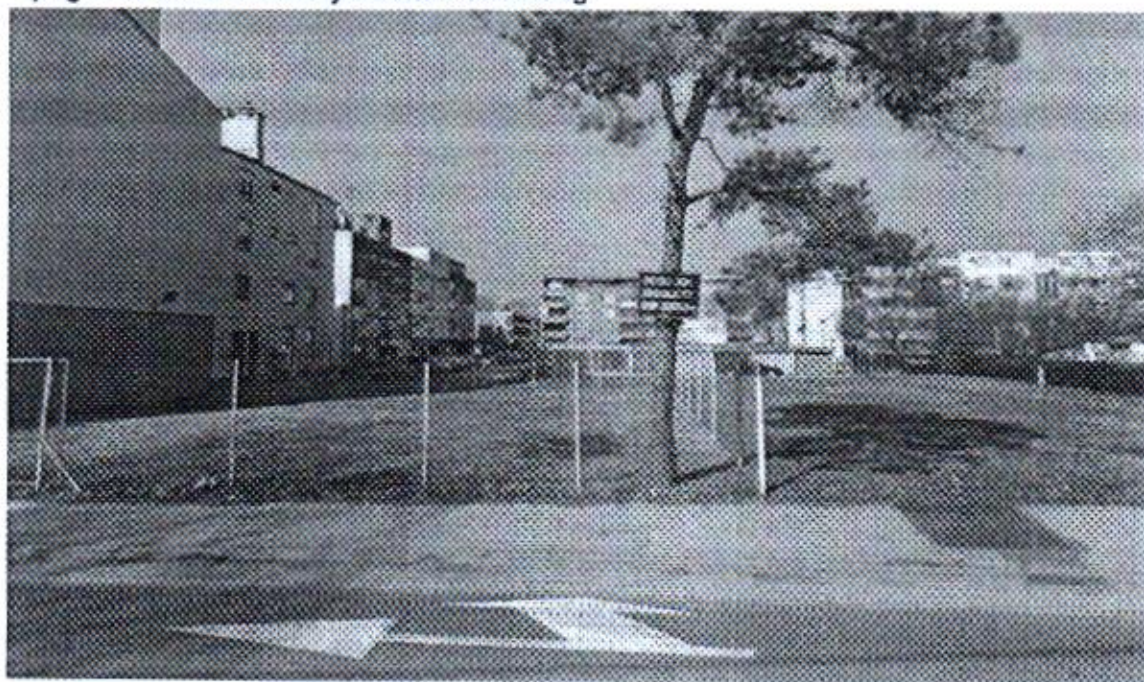
1. Foto dokumentacija
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - Posjedovni list
4. E - Kopija katastarskog plana
5. Podaci o k.č.br. 9852, k.o Kutina

1. FOTO DOKUMENTACIJA

- pogled iz ulice A. Hebranga



- pogled iz ulice Kneza Ljudevita Posavskog



Zvonko Benjak, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti



2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 25.03.2021. 23:44

Katastarska općina: 316199, KUTINA

Broj zadnjeg ulaznika: POČETNO STANJE
Aktivna plošćica

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK izvadak

Broj ZK uložka: 6243

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			intu	člv	to2	
1.	3768/3	ORANICA U KUTINI STANOVI U POD.UL. BROJ 626, 537, 55, 193, 288, 322, 488, 161, 966, 983, 1804			184	
2.	3768/4	ORANICA U KUTINI			253	
		UKUPNO:			357	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VULKO D.O.O., ZAGREB, BARTOLA KAŠIĆA 8	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Iznos	Primjedba
	Teretovnica		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.03.2021.

3. E - POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR SEKRETNINA KUTINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.03.2021. 23:44

PREJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUTINA (Mbr. 316199)

Posjedovni list: 8069

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VULKO" DOO ZAGREB, BARTULA KAŠIĆA 8, ZAGREB (VLAŠNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zp	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, način zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3768/3		104			
			ORANICA	104			
		3768/4	IVE OBALA	253			
			ORANICA	253			
Ukupna površina katastarskih čestica				357			

NAPOMENA: Ovaj prejept posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

4. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

<https://www.mojdenazemlja.hr/public/gw/0.955/viewerPrint.html>

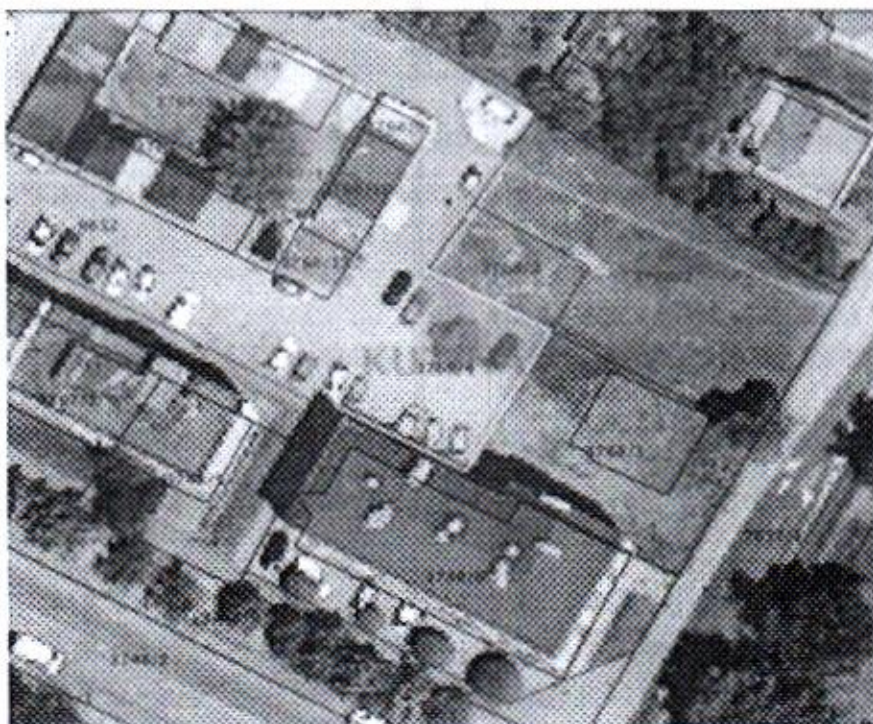


NESLIŽBENA VERZIJA

K. u. KUTINA, 336109
L. i. br.: 376004

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priložena kopija: njema 1: 500
Izvod iz katastarskog plana 1:1000



Datum izdavanja: 26.03.2021

k.č.br. 9852; k.o Kutina



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA I PRANA
POSREDOVANJE ZA KATASTAR SISA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KUTINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.03.2021. 23:44

PROJEKAT POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUTINA (Mbr. 316199)

Posjedovni list: 8279

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KUTINA, TRG KRALJA TOMISLAVA 12, 44320 KUTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	41888674500

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Brj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Brj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9852	NC II-03J ULICA ANDRIJE HE BRANGA	9774	117		
			PARKIRALIŠTE	79			
			NERAZVRSTANA CESTA	6305			
			PARKIRALIŠTE	323			
			PARKIRALIŠTE	336			
			PARKIRALIŠTE	107			
			PARKIRALIŠTE	1368			
			PARKIRALIŠTE	31			
			PARKIRALIŠTE	202			
			PARKIRALIŠTE	66			
			PARKIRALIŠTE	203			
			PARKIRALIŠTE	658			
			PARKIRALIŠTE	96			
Ukupna površina katastarskih čestica				9774			

NAPOMENA: Ovaj projekat posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.