

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište i poslovne zgrade na lokaciji 41304 Plaški, Plitvička 11 (ex Tvornica sulfatne celuloze i papira Plaški)
(z.k.č. br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 sve k.o. Plaški odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Plaški)



Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica
RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, veljača 2020.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci | Zabilježba |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naručitelj procjene | stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ |
| Adresa nekretnine | 47304 Plaški, Plitvička 11 |
| Tip nekretnine | građevinsko zemljište i poslovne zgrade |
| z.k.ul. | 3826, 3827, 3828 i 3829 |
| Poduložak broj | – |
| z.k.č. br. | 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 |
| k.o. | Plaški |
| zemljište površine (m ²) | 52.297 m² |
| k.č. br. | 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 |
| k.o. | Plaški |
| objekt površina BGP (m ²) | 3.476 m² BGP (3.281 m² NKP) predmet procjene su samo zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški (sveukupna površina zgrada izgrađenih na predmetnom zemljištu iznosi 5.856 m ² BGP od toga 2.380 m ² BGP čine objekti nađeni na z.k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški koji su u ruševnom stanju i predstavljaju negativnu vrijednost - trošak uklanjanja) |
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 2.960.000,00 kn |
| Legalitet | DA |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Godina izgradnje | 1963. |
| Godina obnove | – |
| Ime procjenitelja | BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž. |

SADRŽAJ

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. UVOD | 4 |
| 1.1. Zadatak | 4 |
| 1.2. Pretpostavke | 4 |
| 1.3. Opći uvjeti poslovanja | 4 |
| 1.4. Izjava procjenitelja | 5 |
| 1.5 Datum vrednovanja i kakvoće | 5 |
| 1.6. Primjenjena valuta | 5 |
| 1.7. Metode procjene | 5 |
| 1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature | 6 |
| 1.9. Rješenje o postavljenju | 7 |
| 2. NALAZ | 8 |
| 2.1. Adresa nekretnine | 8 |
| 2.2. Vrsta nekretnine | 8 |
| 2.3. Predmet procjene | 8 |
| 2.4. Dokumentacija | 8 |
| 2.5. Identifikacija i komentar legaliteta | 8 |
| 2.6. Opis lokacije | 8 |
| 2.7. Kartografski prikaz | 10 |
| 2.8. Prostorna identifikacija | 11 |
| 2.9. Očevid | 17 |
| 2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina | 20 |
| 2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka | 23 |
| 2.12. Identifikacija i uskladenost | 24 |
| 2.13. Prostorno uređenje | 24 |
| 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | 28 |
| 3.1. Odabir metode i obrazloženje | 28 |
| 3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina | 30 |
| 3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta | 35 |
| 3.4. Procjena vrijednosti priključaka | 43 |
| 3.5. Uzgredni troškovi | 43 |
| 3.6. Procjena vrijednosti objekta | 44 |
| 3.7. Procjena elemenata vanjskog uređenja | 47 |
| 3.8. Procjena vrijednosti umanjenja | 49 |
| 3.9. Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine | 50 |
| 3.10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina | 50 |
| 4. MIŠLJENJE | 51 |
| 5. PRILOZI | 52 |
| 6. PRILOZI IZ ELABORATA PRETVORBE | 65 |

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 sve k.o. Plaški, koje se u naravi sastoje od 52.297 m² građevinskog zemljišta i poslovnih objekata – proizvodnih 3.476 m² BGP sagrađenih na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški, na lokaciji 47304 Plaški, Plitvička 11.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 01. 02. 2020., na lokaciji 47304 Plaški, Plitvička 11, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 01. 02. 2020.

Datum kakvoće: 01. 02. 2020.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta) – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

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)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture, 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. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 47304 PLAŠKI, Plitvička 11 (ex Tvornica sulfatne celuloze i papira Plaški)

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište – objekti – poslovni

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 3286, 3287, 3288 i 3289 svi k.o. Plaški, označene kao z.k.č. br. 1079/3, 1079/4, 1079/5 i 1079/6 svi k.o. Plaški opisane kao neplodna i dvije zgrade površine 39.589 m², neplodna i zgrada površine 9.211 m², cesta lokalna površine 2.045 m² i neplodna površine 1.452 m², odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Plaški upisane u posjedovne listove 3286, 3287, 3288 i 3299 svi k.o. Plaški koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište sveukupne površine od 52.297 m² i objekte - poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/3 i 1079/4 obje k.o. Plaški sveukupne površine od 5.856 m² BGP od toga predmet procjene su zgrade površine 3.476 m² BGP sagrađene na z.k.č. br. 1079/3 k.o. Plaški dok su zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1079/4 k.o. Plaški ukupne površine 2.380 m² BGP poradi tehničkog stanja izuzete iz procjene odnosno predstavljaju negativnu vrijednost (troškovi uklanjanja).

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 02. 2020. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 3286, 3287, 3288 i 3289 svi k.o. Plaški

2.4.2. Posjedovni listovi broj 3286, 3287, 3288 i 3289 svi k.o. Plaški

2.4.3. Kopije katastarskih planova

2.4.4. Dio Elaborata o pretvorbi Tvornice sulfatne celuloze i papira Plaški (imovinsko-pravna dokumentacija, Elaborat procjene vrijednosti nekretnina)

2.4.5. Potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije, Ispostava Ogulin o statusu i namjeni zemljišta

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 1709/3, 1709/4, 1709/5, 1709/6 sve k.o. Plaški upisane u z.k.ul. br. 3286, 3287, 3288 i 3289 sve k.o. Plaški identične su po oznaci, upisu i površinama s k.č. br. 1709/3, 1709/4, 1709/5 i 1709/6 upisane u Posjedovne listove broj 3286, 3287, 3288 i 3289 svi k.o. Plaški. Zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1709/3 i 1709/4 obje k.o. Plaški ucrtane su u katastarski operat, evidentirane su u katastru i zemljišnoj knjizi bez zabilježbi te slijedom navedenog posjeduju dostatan legalitet.

2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o izgrađenom građevinskom zemljištu z.k.č. br. 1709/3 i 1709/4 obje k.o. Plaški, o neizgrađenom građevinskom zemljištu z.k.č. br. 1079/6 k.o. Plaški i internoj prometnici z.k.č. br. 1079/5 k.o. Plaški.

Na z.k.č. br. 1079/3 i 1079/4 obje k.o. Plaški sagrađeni su poslovni objekti (pretežito proizvodne namjene) koji posjeduju potreban legalitet glede procjene vrijednosti nekretnina.

Sve zemljišne čestice su međusobno povezane i imaju izravan pristup na JPP, Plitvička ulica, a lokacija je opskrbljena svom potrebnom infrastrukturom individualne i zajedničke potrošnje te ima industrijski kolosjek.

Promet u mirovanju je zbrinut na parceli.

Lokacija je okružena pretežito stambenim objektima (obiteljske kuće) i poslovnim objektima te neizgrađenim građevinskim zemljištem.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana

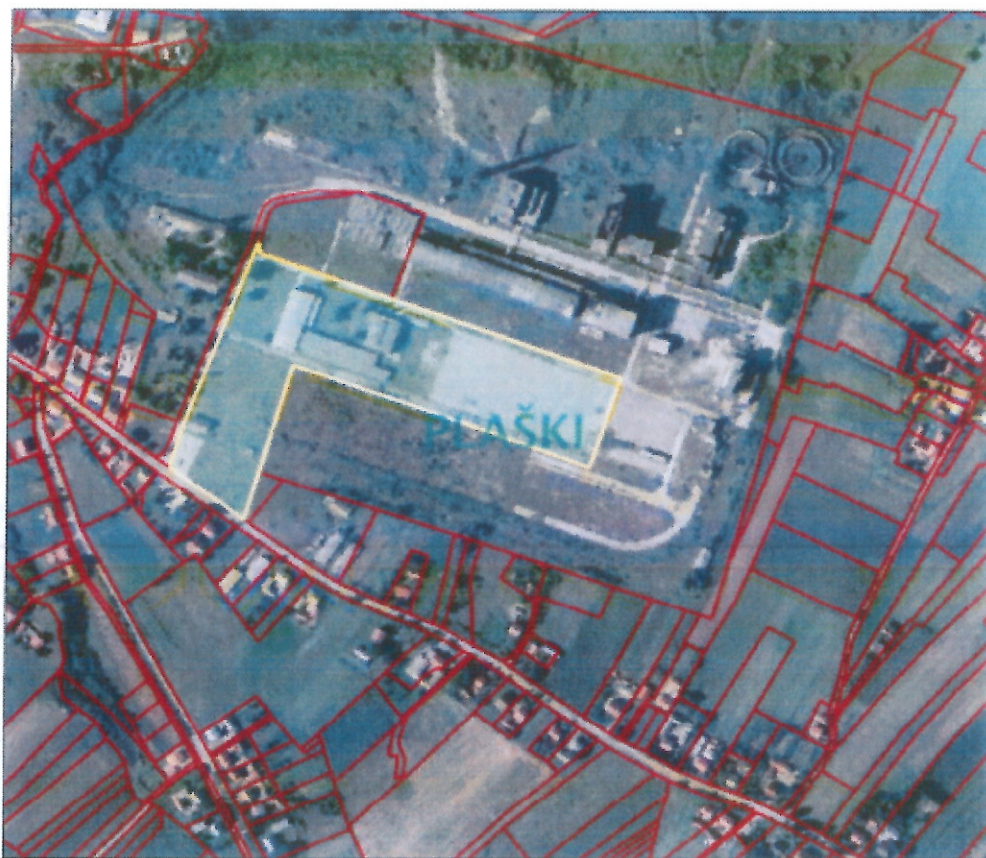
<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 5000



Datum ispisa: 10.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1 : 2000



Datum ispisa: 10.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLAŠKI, 319406
k.č. br: 1079/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilžno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 10.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.a. PLAŠKI, 319406
k.č. br: 1079/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 10.12.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 2000



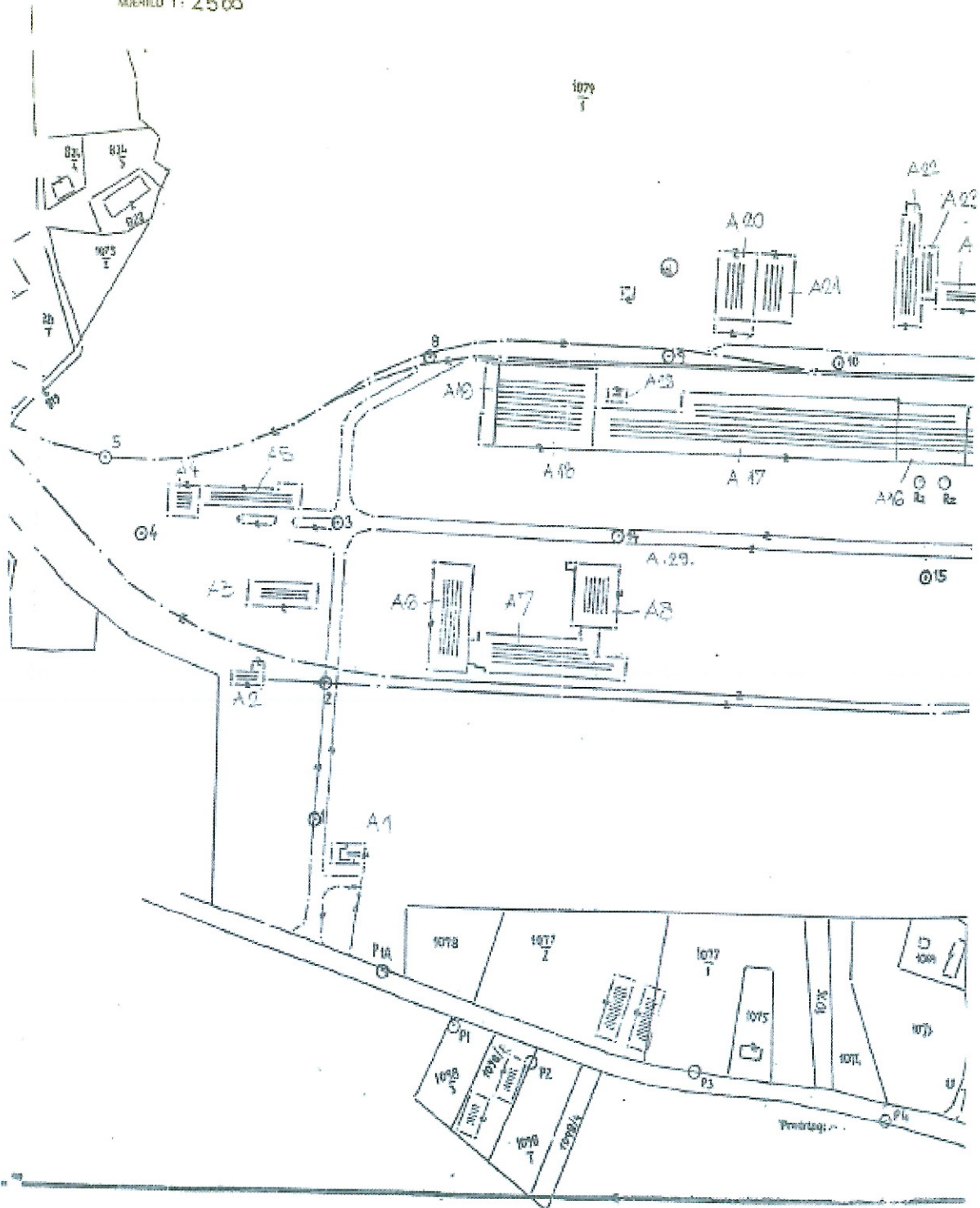
Datum ispisa: 10.12.2019

Ured za katastar i geod. poslove - Ogulin
(Organ nadležan za geodetska poslovanja)

PRIJAVNI LIST BROJ 935-06/96-01/1222

PLA KATASTARSKOG PLANA

MERILU 1:2500



2.9. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 01. 02. 2020.

FOTODOKUMENTACIJA





