

Izvršitelj:
DUBRAVKA GVOZDIĆ, dipl. ing.,
stalni sudski vještak i procjenitelj
(4-Su-282/16) Županijski sud u Vukovaru
Alojzija Stepinca 20, 32 270 Županja
tel. 032/832-152, mob. 098/9509034
OIB 84008037444
e-mail: dubravka65@gmail.com

OPĆINSKI SUD U VUKOVARU

PRIMLJENO

04-06-2018

Predmet: Vještačenje u predmetu Ovr- 119/15

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj:
REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU

DAN KAKVOĆE: 01. lipnja 2018.

DAN VREDNOVANJA: 01. lipnja 2018.

KORIŠTENE METODE PROCJENE:

- Poredbena metoda



SADRŽAJ:

| | |
|--|---|
| NASLOV..... | 1 |
| SADRŽAJ | 2 |
| A. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE | 3 |
| 1. UVOD | 3 |
| 2. LEGALITET, IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE | 3 |
| 2.1. Identifikacija nekretnine | 3 |
| 2.2. Opis lokacije i nekretnine | 4 |
| 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE..... | 6 |

PRILOZI:

Izjava vještaka o nepristranosti
Račun

Izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- Generalni urbanistički plan grada Vukovara,
<http://www.vukovar.hr/images/stories/files/uok/GUP/GUP%20VUKOVAR/02%20Grafici%20prilozi.htm>



Sl.br.5: K.č.br. 6306/11

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena nekretnine biti će izrađena upotrebom poredbene metode, koja je primjerena za izračunavanje vrijednosti neizgrađenih zemljišta. Za usporedbu i izračun cijene zemljišta biti će korištena baza položenih kupoprodajnih ugovora građevinskog zemljišta (e-nekretnine, <https://nekretnine.mgipu.hr/>) za k.o. Vukovar. Cijena zemljišta biti će uvećana za vrijednost izgrađenog temelja. Prikaz cijena poredbenih nekretnina nalazi se u tablici br. 2:

Tablica br.2: Prikaz cijena u oglasima poredbenih nekretnina za k.o. Vukovar

| Datum prodaje | 25.07.2016. | 09.09.2016. | 21.08.2017. |
|-----------------------------|---|---|---|
| Lokacija nekretnine | Vukovar, k.č.br. 3103/6 | Vukovar, k.č.br. 1094/1 | Vukovar, k.č.br. 6863/4 |
| Izvor podataka o cijeni | e-nekretnine https://nekretnine.mgipu.hr | e-nekretnine https://nekretnine.mgipu.hr | e-nekretnine https://nekretnine.mgipu.hr |
| Površina u m ² | 525 | 582 | 711 |
| Prodajna cijena u kn | 50.000,00 | 87.300,00 | 60.000,00 |
| Cijena (kn/m ²) | 95,23 | 150,00 | 84,39 |
| Prosječna cijena | 110,00 kn/m ² | | |

Površina k.č.br. 6306/11 = 870 m²
Cijena 1m² = 110.00 kn/ m²

Prometna vrijednost zemljišta, k.č.br. 6306/11 = 870 m² x 110,00 kn/m² = 95.700,00 kn
Vrijednost izgrađenog temelja = 400,00 kn/m² x 90 m² = 36.000,00 kn

Ukupna prometna vrijednost k.č.br. 6306/11 = 95.700,00 kn + 36.000,00 kn = 131.700,00 kn (17.836,00 eura)

1 EUR = 7,383973 HRK-a (srednji tečaj HNB-a, 01. lipnja 2018.)

Zaključak: Procijenjena tržišna vrijednost k.č.br. 6306/11 – voćnjak Sajmište, površine 870 m², upisane u zk.ul.br. 5106 u katastarskoj općini Vukovar, u naravi građevinska čestica, sa započetom gradnjom, u vlasništvu, LEGAT d.o.o. Poduzeće za graditeljstvo, Vinkovci, N.Š. Zrinskog 39 OIB: 1983301205, iznosi 131.700,00 (stotridesetjednatisućusedamsto kuna), što je jednako, prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene, iznosu od 17.836,00 eura (sedamnaesttisućaosamstotridesetšest eura).

Napomena: U vrijednost čestice nije obračunata vrijednost građevinskog materijala (šuplje opeke) koja se nalazila u vrijeme očevida, na k.č.br. 6306/11.



A. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

Sadržaj procjene je nekretnina u katastarskoj općini Vukovar, koja je predmet ovrhe. Predmetnu nekretninu čini katastarska čestica broj 6306/11 – voćnjak Sajmište, upisana u zk.ul.br. 5106 u k.o. Vukovar

Procijenjena tržišna vrijednost k.č.br. 6306/11 – voćnjak Sajmište, površine 870 m², upisane u zk.ul.br. 5106 u katastarskoj općini Vukovar, u naravi građevinska čestica, sa započetom gradnjom, u vlasništvu, LEGAT d.o.o. Poduzeće za graditeljstvo, Vinkovci, N.Š. Zrinskog 39 OIB: 1983301205, iznosi 131.700,00 (stotridesetjednutisućsedamsto kuna), što je jednako, prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene, iznosu od 17.836,00 eura (sedamnaesttisućaosamstotridesetšest eura).

1. UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Vukovaru, OIB 69370038985, po višoj sudskoj savjetnici toga suda Ivani Tešankić, od 11. svibnja 2018., određena sam vještakom u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Javnog bilježnika Marijana Mendeša iz Vinkovaca, Duga 10/1, OIB: 36969496652, zastupanog po punomoćniku Berislavu Knezu, odvjetniku iz Vinkovaca, Vladimira Nazora 15, protiv ovršenika Legat d.o.o., ranije Vinkovci, N.Š. Zrinskog 39, sada na adresi Vinkovci, Dirov brijeg 12, OIB: 01983301205, u stečaju, zastupan po stečajnom upravitelju Zoranu Subotiću, odvjetniku iz Belog Manastira, Kralja Tomislava 51 a, radi ovrhe na nekretninama ovršenika.

Zadatak vještaka je provođenje dokaza vještačenjem i izrada pisanog nalaza i mišljenja u 3 primjerka na okolnost utvrđenja prometne vrijednosti nekretnina ovršenika.

2. LEGALITET, IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Prema uputama u navedenom Zaključku, a nakon pregleda potrebne dokumentacije – Spis br. 119/2015, Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. br. 5106 u k.o. Vukovar, web aplikacija ARKOD, GEOPORTAL i e-nekretnine, Generalni urbanistički plan grada Vukovara, te obilaska nekretnine (25. svibnja 2018.) dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

2.1. Identifikacija nekretnine

Predmet ovrhe nekretnina ovršenika čini jedna katastarska čestica u katastarskoj općini Vukovar. Identifikacija čestice koja je predmet ovrhe prikazana je u tablici br. 1:

Tablica br. 1.: Identifikacija nekretnine ovršenika

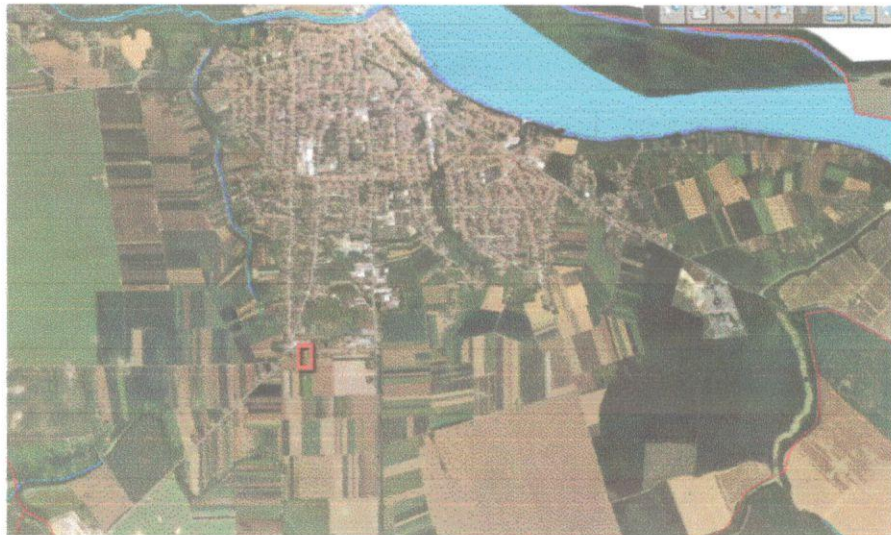
| k.č.br.; naziv rudine | z.k.ul. | k.o. | Površina (m ²) | Vlasnik, vlasnički udio |
|-----------------------------------|---------|---------|----------------------------|---|
| k.č.br. 6306/11, voćnjak Sajmište | 5106 | Vukovar | 870 m ² | LEGAT d.o.o. Poduzeće za graditeljstvo, Vinkovci, N.Š. Zrinskog 39, 1/1 |

Na nekretninu je zabilježen slijedeći teret:

- Na temelju sudskog rješenja poslovni broj: Ovr - 1454/12 od 20. studenoga 2012. g., te ispravka istog rješenja broj Ovr-1454/12 od 04. prosinca 2012. g., uknjiženo je pravo zaloge na k.č.br. 6306/11, upisanu u zk. ul. br. 5106, u k.o. Vukovar, u iznosu od 5.573,49 kuna sa zakonskim zateznim kamatama u visini eskonte stope HNB-a uvećane za pet postotnih poena koje teku: na iznos od 339,05 kuna od 15. travnja 2010 g. do isplate, na iznos od 93,80 kuna od 23. veljače 2011. g., pa do isplate, na iznos od 3.342, 97 kuna od 14. kolovoza 2011. g. pa do isplate, na iznos od 1.797,67 kuna od 10. rujna 2011. g., kao i troškova postupka sa zakonskim kamatama, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist: Javni bilježnik Mendeš Marijan, OIB: 36969496652, Vinkovci, Duga br. 10/I

2.2. Opis lokacije i nekretnine

K.č.br. 6306/11, voćnjak Sajmište, nalazi se u gradu Vukovaru, na Sajmištu, u Ulici Branka Radićevića, nasuprot Komunalnog poduzeća. Makrolokacija čestice prikazana je na fotografijama br. 1 i 2:

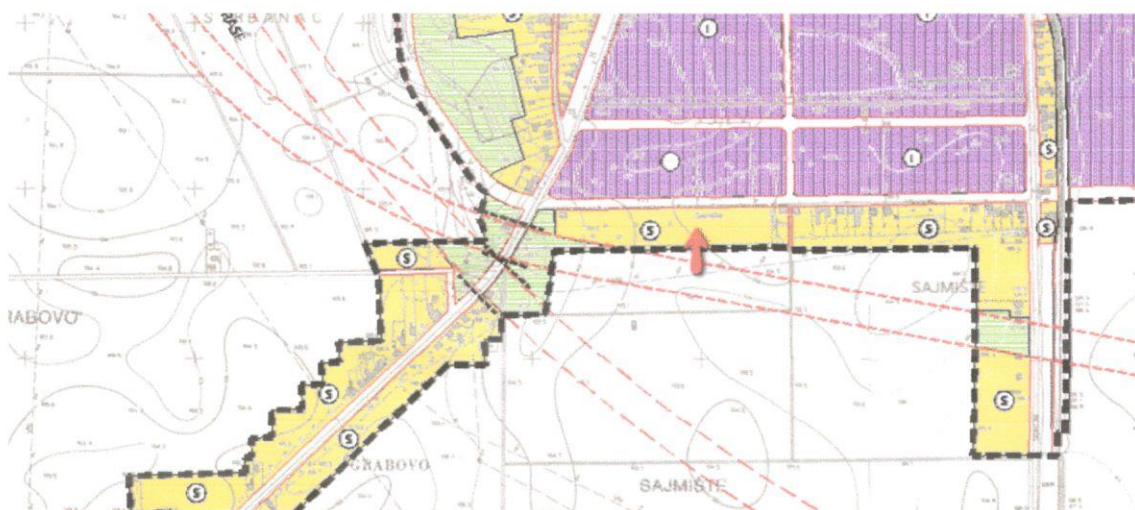


Slika br. 1: Makrolokacija k.č.br. 6306/11 (izvor: ARKOD preglednik)



Slika br. 1: Makrolokacija k.č.br. 6306/11 (izvor: GEOPORTAL)

Prema Generalnom urbanističkom planu grada Vukovara, čestica se nalazi u dijelu grada predviđenim za stambenu gradnju (slika br. 3).



Slika br. 3: Preslika dijela Generalnog urbanističkog plana grada Vukovara

U naravi, to je čestica na kojoj je započeta gradnja objekta - izgrađen je temelj objekta. Osim izgrađenog temelja, na čestici se nalazi građevinski materijal i nekoliko različitih stabala voća i drveća. Nema zasađenog i održavanog voćnjaka. Za česticu nije izvršena prenamjena u građevinsku česticu.

Čestica se nalazi u Ulici Branka Radičevića. Graniči sa obiteljskim kućama i poljoprivrednim zemljištem. Između k.č.br.6306/11 i nogostupa ulice, nalazi se k.č.br. 6306/9. To je čestica površine 45 m², koja je u zemljišnim knjigama definirana kao put Sajmište, u vlasništvu RH. Taj put je obrastao grmljem i korovom. Slijedom navedenog, na k.č.br. 6306/11 ne može se ući izravno sa nogostupa ulice u kojoj se nalazi, nego preko k.č.br. 6306/9. Postoji mogućnost svih priključaka komunalne infrastrukture: električne struje, vodovoda, kanalizacije, plina i telefona. Ulica je osvijetljena i uređena.

Na čestici je započeta gradnja objekta. Izgrađen je temelj površine 90 m². Temelj je visine 0,8 m. Izgrađen je od betonskih blokova, sa armiranom betonskom pločom. Na temelju i oko njega, nalazi se građevinski materijal. Blokovi sa šupljom opekom su dijelom neraspakirani, a dijelom je zaštitna folija uništena i opeka razbacana po okolnoj površini.

Budući da se navezeni građevinski materijal u svakom trenutku može odvesti sa parcele, njegova vrijednost neće biti obračunata u tržišnoj vrijednosti nekretnine. Izgled i stanje k.č.br.6306/11, u vrijeme očevida, 25.05.2018., može se vidjeti na fotografijama 4 i 5:



Slika br.4: KČ.br. 6306/11