



HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 7.3.2023.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1/II
Karlovac

St-1884/2021

Razlučni vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, 10000 Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

Dužnik: IMES Mesna industrija d.o.o., OIB 98977696676, Samobor, Katarine Zrinske
9

PODNEŠAK vjerovnika

I.

Založni vjerovnik se ovim podneskom očituje na procjene vrijednosti nekretnina kako slijedi:

1. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Samobor, **zk.ul. br. 3998**, i to:

- kč.br. 297/1 ULICA KATARINE ZRINSKE, DVORIŠTE površine 5354 m2, POSLOVNA ZGRADA broj 9 površine 2139 m2, POMOĆNA ZGRADA površine 58 m2 i POMOĆNA ZGRADA površine 32 m2, UKUPNO površine 7583 m2

Razlučni vjerovnik je **suglasan** s procjenom vrijednosti predmetne nekretnine sukladno elaboratu procjene vrijednosti nekretnine izrađenog od stalnog sudskog vještaka Željka Šimanovića od 06. veljače 2024. g. u iznosu od **1.471.645,80 €**.

2. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Samobor, broj **zk.ul. br. 7184** i to:

- kč.br. 297/2 ULICA KATARINE ZRINSKE, LIVADA površine 16682 m2,
- kč.br. 299/20 VOĆNJAK MLINSKA UL., VOĆNJAK MLINSKA UL. površine 891 m2,
- kč.br. 300/1 ULICA KATARINE ZRINSKE, LIVADA površine 3960 m2 i
- kč.br. 300/2 GRADNA, NASIP površine 227 m2

Razlučni vjerovnik **nije suglasan** s procjenom vrijednosti predmetne nekretnine sukladno elaboratu procjene vrijednosti nekretnine izrađenog od stalnog sudskog vještaka Željka Šimanovića od 31. siječnja 2024. g. u iznosu od 977.146,28 € već predlaže da se vrijednost nekretnine utvrdi u iznosu od 1.383.475,63 €.

Naime, korekcija vrijednost iskazana od strane procjenitelja izvršena je iz razloga što procjenitelj prilikom izračuna vrijednosti zemljišta na str. 12 i 13 dostavljenog elaborata umanjuje vrijednost zemljišta empirijski određenim koeficijentima korekcije (0,92 i 0,83), koeficijentima prilagodbe (0,95 i 0,80) i koeficijentima tržišta (0,90 i 0,80) pri čemu je zanemario Članak 4. stavak 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) gdje je navedeno kako se koeficijenti izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a ne određuju empirijski kako je to prikazano u predmetnom elaboratu.

Isto tako, u procjeni je vještak koristio poredbene nekretnine koje ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom što se tiče namjene zemljišta. Namjena procjenjivane nekretnine prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Samobora je mješovita namjena, pretežito stambena (M-ob) dok su izabrane poredbene nekretnine većinom namjene gospodarska – proizvodna (I).

Također, pregledom dostavljenog elaborata uočeno je da vještak u procjeni za prvu poredbenu nekretninu na str. 7 navodi podatke kupoprodaje nekretnine iz Slavenskog Broda.

S obzirom da procjenitelj u procjeni nije valorizirao katastarsku česticu broj 303 k.o. Samobor uz objašnjenje da katastarska čestica broj 303 k.o. Samobor, livada Brodovnica površine 711 m² nije evidentirana u katastarskom operatu i da je uvidom u isti utvrđeno da je navedena katastarska čestica pripojena katastarskoj čestici broj 3374/1 k.o. Samobor temeljem geodetskog elaborata broj RN 2223/99 te da je isti u vlasništvu Republike Hrvatske izvršena je verifikacija samo procjenjivanih k.č. br. 297/2, 299/20, 300/1, 300/2 k.o. Samobor.

Za vjerovnika:
Mirela Kopčić, dipl.iur.