

Pošta
zaprimljena **25-07-2018**
dana

PRO INŽENJERING d.o.o.

Neposredno poštom i vještačenje nekretnina, energetsko certificiranje, usluge i savjetovanje
Tome Skalica 3, 35000 Slavonski Brod, tel. 098 / 329 142, e-mail: proinzenjering.cro@gmail.com

Stalni sudski procjenitelj i vještak građevinske struke
EDVARD BLAJER, ing. građ.

N-2352 OK

OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

PREDMET: Očitovanje na podnesak

Predmet broj: Ovr-3310/15

Od Općinskog suda u Slavonskom Brodu dostavljen je podnesak ovršenika od 29. ožujka 2018. godine (zaprimljen 18. lipnja 2018. godine)

Zaključkom Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 13. srpnja 2016. godine određeno je građevinsko vještačenje. Zadatak vještačenja je utvrditi vrijednost nekretnina ovršenika upisanih u zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, zgrada br. 2 u ulici Masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove općine i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove općine.

Podneskom ovršenik osporava nalaz i mišljenje vještaka

Očitovanje na podnesak ovršenika

Nalazom i mišljenjem stalnog sudskog procjenitelja od 24. kolovoza 2016. godine procijenjena je vrijednost nekretnina ovršenika upisanih u zk ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, zgrada br. 2 u ulici Masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove općine i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove općine

Iz navedenog zk ul.br. 1448 je vidljivo da je zgrada br. 2 sagrađena na pravu građenja.

Na osnovu navedenog, zadatka vještačenja i dostavljene dokumentacije od strane ovršenika (trajanje prava građenja od 20 godina) izrađen je nalaz i mišljenje od 24. kolovoza 2016. godine.

U nalazu i mišljenju posebno je izračunata tržišna vrijednost prava građenja za zemljište (Nalaz i mišljenje str. 16 stavka 4.3.) u iznosu od 1.270,36 kn prema ostatku trajanja osnovanog prava građenja (ostatak od 5 godina u doba izrade nalaza i mišljenja).

Kako je navedeno u podnesku ovršenika od 29. ožujka 2018. godine, a što je vidljivo i iz Ugovora i Ugovora o osnivanju prava građenja (dostavljen naknadno iza predaje Nalaza i mišljenja od 24. kolovoza 2016. godine) stoji „Diana commerce d.o.o. izgradit će objekt i služiti se istim, a nakon isteka Ugovora građevinski objekt prelazi u vlasništvo davatelja - vlasnika čestice“. Održivi vijek trajanja izgrađenog objekta na pravu građenja je duži od ugovorenog prava građenja prema ugovoru, te nakon isteka prava građenja objekt ima vrijednost koju bi davatelj prava građenja trebao isplatiti nositelju prava građenja - oštećenje nositelja prava građenja

Na osnovu navedenog izrađena je dopuna nalaza i mišljenja od 18. lipnja 2018. godine gdje su izmijenjene stavke 4.5.4., 4.6. i 5. i to tako da je izrađena procjena s oštećenjem i bez oštećenja nositelja prava građenja nakon isteka ugovorenog perioda prava građenja od strane davatelja prava građenja (na dan 24. kolovoza 2016. godine).

Slavonskom Brodu, 18. lipnja 2018. godine.



Stalni sudski procjenitelj.

Harvard Blajer, ing. grad.

PRO INŽENJERING d.o.o.
Grnc Skelice 3, SLAVONSKI BROD

9760764

PRO INŽENJERING d.o.o.

Za procjenu i vještačenje nekretnosti, energetska
certificiranje, usluge i savjetovanje

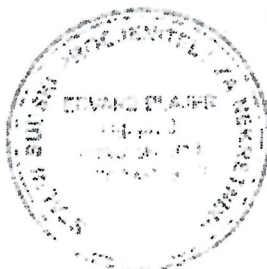
UPOLOŽEN
J. SLAVONSKI

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3
e-mail: proinzenjering.cro@gmail.com
tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA STALNOG SUDSKOG PROCJENITELJA ZA NEKRETNOSTI

Predmet broj: Ovr-3310/15

U Slavonskom Brodu, 18. lipnja 2018. god.



Stalni sudski procjenitelj za nekretnosti:

Edvard Blajer
Edvard Blajer, ing. građ.

PRO INŽENJERING d.o.o.
Tome Skalice 3, SLAVONSKI BROD

4.5.4. Tržišna vrijednost objekta

Ugovora i Ugovora o osnivanju prava građenja (dostavljen naknadno iza predaje Nalaza i mišljenja od 24. kolovoza 2016. godine) stoji „Diana commerce d.o.o. izgradit će objekt i služiti se istim, a nakon isteka Ugovora građevinski objekt prelazi u vlasništvo davatelja – vlasnika čestice“. Održivi vijek trajanja izgrađenog objekta na pravu građenja je duži od ugovorenog prava građenja prema ugovoru, te nakon isteka prava građenja objekt ima vrijednost koju bi davatelj prava građenja trebao isplatiti nositelju prava građenja - obeštećenje nositelja prava građenja.

4.5.4.1. S obeštećenjem nositelja prava građenja

Tržišna vrijednost:

$$TV_0 = 304.576,74 \times 0,95 = 289.347,91 \text{ kn}$$

4.5.4.2. Bez obeštećenja nositelja prava građenja

Tržišna vrijednost:

$$TV_0 = 304.576,74 \times 0,95 = 289.347,91 \text{ kn}$$

Diskontirana tržišna vrijednost objekta do isteka ugovora o pravu građenja izračunat će se diskontnim faktorom (za period od 5 godina i 7% kamate na nekretnine).

$$TV \text{ istek ugovora} = 289.347,91 \times 0,7130 = 206.305,06 \text{ kn}$$

Na osnovu navedenog tržišna vrijednost objekta izgrađenog na pravu građenja (udjel vrijednosti zgrade) predstavlja razliku između tržišne vrijednosti objekta u doba procjene i diskontirane tržišne vrijednosti objekta za vrijeme koje je ostalo do isteka ugovora o pravu građenja.

$$TV = 289.347,91 - 206.305,06 = 83.042,85 \text{ kn}$$

4.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI OBJEKTA I PRAVA GRAĐENJA**4.6.1. S obeštećenjem nositelja prava građenja**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENA	1.270,36 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA U PRAVU GRAĐENJA	289.347,91 kn
UKUPNO:	290.618,27 kn
ZAOKRUŽENO:	291.000,00 kn

4.6.2. Bez obeštećenja nositelja prava građenja

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENA	1.270,36 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA U PRAVU GRAĐENJA	83.042,85 kn
UKUPNO:	84.313,21 kn
ZAOKRUŽENO:	84.300,00 kn



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35 000 Slavonski Brod

Poslovni broj:21 Ovr-3310/2015-27

Općinski sud u Slavonskom Brodu, po višoj sudskoj savjetnici Željki Koporčić, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Slavonskom Brodu, Građansko upravni odjel, protiv ovršenika DIANA COMMERCE d.o.o., iz Ivanić Grada, Ulica grada slobode bb, OIB:18868759913, zastupani po OD Ilić, Orehovec i partneri, iz Zagreba, Smičiklasova 18, radi novčane tražbine, 27. rujna 2019. godine,

ZAKLJUČAK

o prodaji

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina ovršenika Diana Commerce d.o.o., upisanih u:

-zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć. **u iznosu od 291.000,00 kuna.**

II. Nekretnine iz točke I. ovoga zaključka bit će prodane putem Financijske agencije (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom, sukladno odredbi članka 95.a Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje: OZ).

Elektroničku javnu dražbu odredit će Agencija, sukladno članku 97. stavak 2. OZ-a u svezi s odredbom članka 9. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14, dalje: Pravilnik) i članka 2. Pravilnika o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14, dalje: Pravilnik o naknadama) na mrežnim stranicama Agencije.

III. Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavit će se, na zahtjev stranke, u sredstvima javnoga priopćavanja ako stranka predujmi Agenciji za to potrebna sredstva, sukladno odredbi članka 97. stavak 4. OZ-a u svezi sa člankom 10. Pravilnika.

IV. Uvjeti prodaje:

Na nekretninama upisanim u zk.ul.br 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, na listu B postoje sljedeće zabilježbe: Primljeno:9.travnja2003.br.Z-1965/03Temeljem prijavnog lista DGU - Područnog ureda Slav. Brod od 4. travnja 2003. kl: 932- 06/03- 02/196, ur.br: 541- 13- 01/03- 03- 02 zabilježuje se da je upis objekta sagrađenog na pravu građenja na č.k.br. 1144/2 upisanom u A1 izvršen bez uporabne dozvole, a na listu C : Zaprmljeno 13.10.2006. broj Z-9145/06. Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnini od 4. listopada 2006. br. OU-856/06. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, za glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih naknada i troškova - za korist: FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, ZAGREB. Zaprmljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-10413/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BR. OVR-3310/15 01.12.2015, u predmetu ovrhovoditelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija c/a ovršenik DIANA COMMERCE d.o.o., OIB: 18868759913, ULICA SLOBODE BB, IVANIĆ-GRAD.

Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari.

Vrijednost nekretnine iznosi:

-zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć. **u iznosu od 291.000,00 kuna.**

2.Nekretnine iz točke I. ovoga zaključka na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne mogu se prodati ispod četiri petine (članak 102. stavak 1. OZ-a) utvrđene vrijednosti, tj.

-zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć. **ne može se prodati ispod 232.800,00 kuna.**

Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnine se ne mogu prodati ispod tri petine (članak 102. stavak 2. OZ-a) utvrđene vrijednosti, tj.

-zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć. **ne može se prodati ispod 174.600,00 kuna.**

Poreze i pristojbe u svezi s prodajom dužan je platiti kupac.

1. **Kupac je dužan položiti kupovninu u roku od 60 dana od dana prodaje uplatom na račun koji će odrediti Agencija. Nekretnina će biti dosuđena i kupcima koji su**

ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen. Ako kupac u roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji (članak 98. stavak 1. točka 6. i stavak 2. u svezi sa člankom 106. OZ-a).

2. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe (fizičke i pravne) koje su podnijele zahtjev za sudjelovanje i kojima je dodijeljen identifikator sukladno članku 14., 15. i 16. Pravilnika, te uplatile jamčevinu od 10% od vrijednosti nekretnine utvrđene točkom I. ovoga zaključka, tj.:

-zk.ul.br. 1448 k.o. Bukovlje Brodsko, Zgrada br. 2 u Ulici masleničkih vitezova, sagrađena na pravu građenja na kč.br. 1144/2 upisanoj u ul. 738 ove opć. i na kč.br. 1144/7 upisanoj u ul. 1467 ove opć. **iznos od 29.100,00 kuna.**

na račun koji će odrediti Agencija u pozivu na sudjelovanje (članak 99. OZ-a).

Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

V.Ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbine ili manje. Ako kupovina iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan je položiti razliku. (članak 107. stavak 1. i 2. OZ-a).

O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe (članak 107. stavak 5.OZ-a).

VI.Osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu nekretninu razgledati dana 15.10.2019.g., u 11,00 sati uz nazočnost sudskog ovršitelja (članak 89. stavak 1. OZ-a).

Poziva se ovrhovoditelj u roku od tri dana od primitka ovoga zaključka izvrši uplatu predujma za razgledavanje nekretnina u iznosu od **154,50 kuna**, na žiroračun suda broj HR9523900011300000988, poziv na broj HR03 213-33100-150.

Ovršenik je dužan omogućiti zainteresiranim kupcima razgledavanje cjelokupnih nekretnina koje su predmet ovršnog postupka, jer će mu u protivnom sud izreći novčanu kaznu od 1.000,00 kuna zbog ometanja provedbe ovrhe te će poduzeti druge mjere (pregled u nazočnosti policije i bravara koji će omogućiti ulazak na nekretninu) kako bi se osigurala provedba ovrhe.

VII. Ovaj zaključak bit će objavljen na mrežnim stranicama Agencije i na e-Oglasnoj ploči ovoga suda.

U Slavonskom Brodu, 27. rujna 2019.

Viša sudska savjetnica

Željka Koporčić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (članak 11. stavak 5. OZ-a).

Rj.

1. Vidi upisnik „Ovr“

DNA:

1. Ovrhovoditelj po ODO GUO
2. Ovršenik
3. Založni vjerovnik: Fond za razvoj i zapošljavanje, Zagreb, Preobraženska 4/IV
4. Porezna uprava
5. FINA Osijek (L. Jägera 1-3), uz:
 - Rješenje o ovrsi
 - Zk. izvadak
 - Zahtjev za prodaju nekretnina
6. e-Oglasna ploča

2. Spis u kalendar 15 dana

U Slavonskom Brodu, 27. rujna 2019. godine

Viša sudska savjetnica

Željka Koporčić