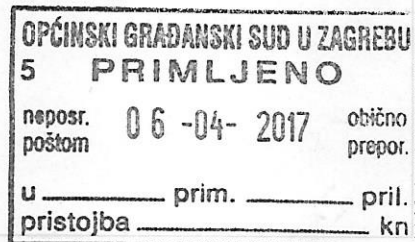


Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škričeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 99144587644

ING EKSPERT d.o.o.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



Općinski građanski sud u Zagrebu
Ulica grada Vukovara 84
Zagreb

NALAZ I MIŠLJENJE

BROJ SUDSKOG SPISA Ovr-2192/15

OVRHOVODITELJ Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb

OVRŠENIK Komerički d.o.o., Trg grofova Erdody 22, Popovača

BROJ PREDMETA 42/17 AM

DATUM 20.03.2017



procjene

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 12. prosinca 2016. godine, po sucu Ivanu Matančeviću, određeni smo za vještaka u predmetu Ovr-2192/15 ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba, Petrinjska 59, i ovršenika Komerički d.o.o. iz Popovače, Trg grofova Erdody 22, radi ovrhe na nekretnini.

Dana 26. siječnja 2017. godine uz prisustvo sudske komisije izvršili smo uviđaj na predmetnim česticama k.č.br. 912/89, k.č.br. 912/94 i k.č.br. 912/95, sve upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena, te smo nakon prikupljanja potrebnih podataka, po nalogu Suda, utvrdili kako slijedi u ovom Nalazu i mišljenju.

1 NALAZ

1.1 ZADATAK VJEŠTAKA

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 12. prosinca 2016. godine određen je zadatak vještaku, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ovrhe – k.č.br. 912/89, oranica Breg, površine 1688 m², k.č.br. 912/94, oranica Breg, površine 4213 m² i k.č.br. 912/95, oranica Breg, površine 2980 m², sve upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena.

1.2 ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

1.2.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja oranice Breg u mjestu Majkovec.



- prikaz makrolokacije -



- prikaz mikrolokacije -

1.2.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Nekretnina je upisana u posjedovni list br. 1823 k.o. Helena kao k.č.br. 912/89, k.č.br. 912/94 i k.č.br. 912/95.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2017. 23:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HELENA (Mbr. 335827)

Posjedovni list: 1823

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOMERIČKI D.O.O., SLAVKA KOLARA 10, VELIKA GORICA (VLASNIK)	

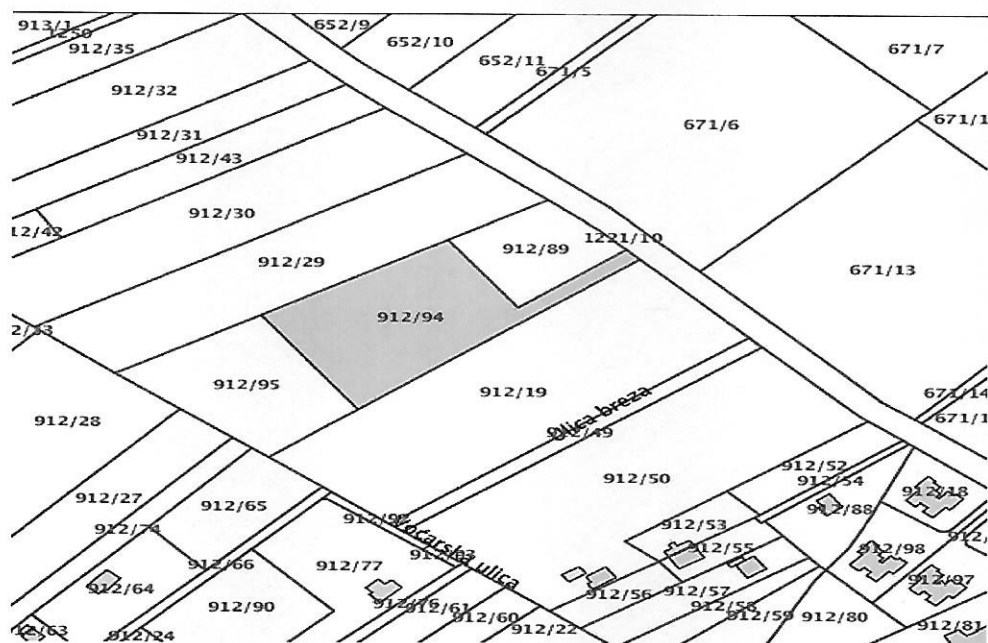
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		912/89	BREG	1688	8		
			ORANICA	1688			
		912/94	BREG	4213	8		
			ORANICA	4213			
		912/95	BREG	2980	8		
			ORANICA	2980			
Ukupna površina katastarskih čestica				8881			

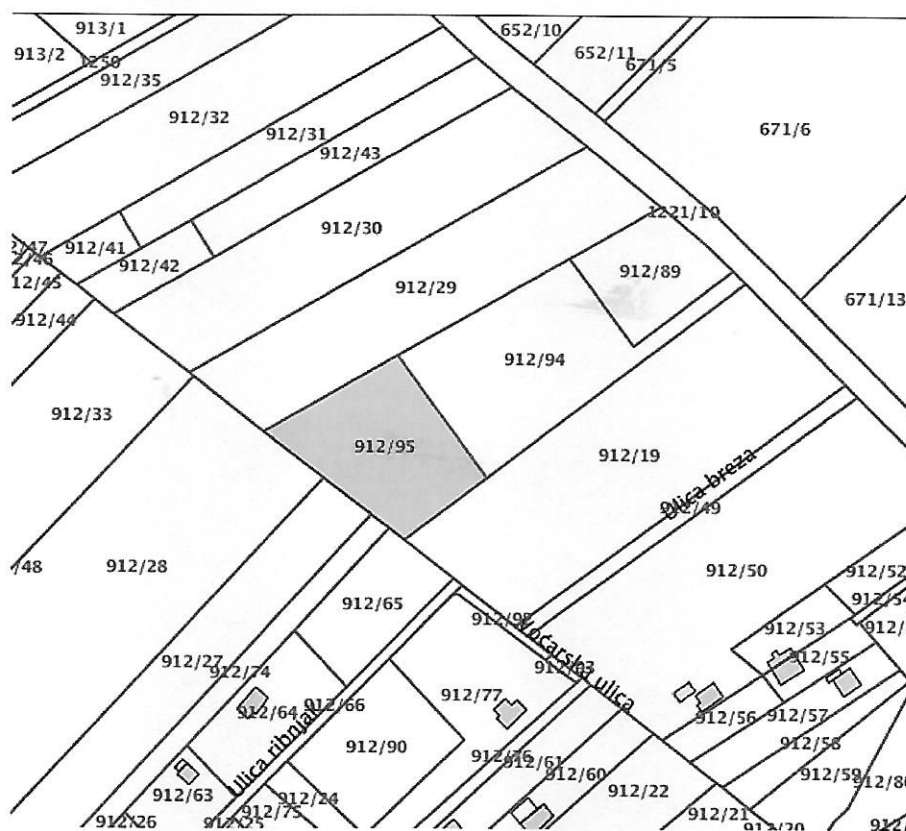
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



- prikaz k.č.br. 912/89 k.o. Helena -



- prikaz k.č.br. 912/94 k.o. Helena -



- prikaz k.č.br. 912/95 k.o. Helena -

1.2.3 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Nekretnina je upisana kao oranica Breg u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena kao zk.č.br. 912/89, zk.č.br. 912/94 i zk.č.br. 912/95.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 19.03.2017. 23:07

Katastarska općina: 335827, HELENA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1733/2013
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1837

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	912/89	ORANICA BREG			1688	
2.	912/94	ORANICA BREG			4213	
3.	912/95	ORANICA BREG			2980	
		UKUPNO:			8881	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOMERIKKI D.O.O., VELIKA GORICA SLAVKA KOLARA 10	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2010. broj Z-1705/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini br. 10188020005 od 25. listopada 2010. a solemniziranog po javnom bilježniku Nives Mirčević iz Velike Gorice, N. Sopa 41 26. listopada 2010. pod brojem OV-10373/10 uknjiženoje pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR (slovima: dvjestotisućasetura) u kumskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća, sa zakonskom zateznom kamatom, određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do dana namirenja i ostalim troškovima i utjetima iz Sporazuma u korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB, OIB: 53056966535, ZAGREB PETRINSKA 59	200.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.07.2013. broj Z-1203/13 Na temelju rješenja o ovrši Općinski Sud U Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, od 26.06.2013. posl.broj Ovr-1349/2013. zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59 protiv ovršenika Komeriki d.o.o., Popovača, Trg Grofova Erdödy 22 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenje ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom na nekretninama ovršenika upisanim u A I (jedan)		ZABILJEŽBA OVRHE

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

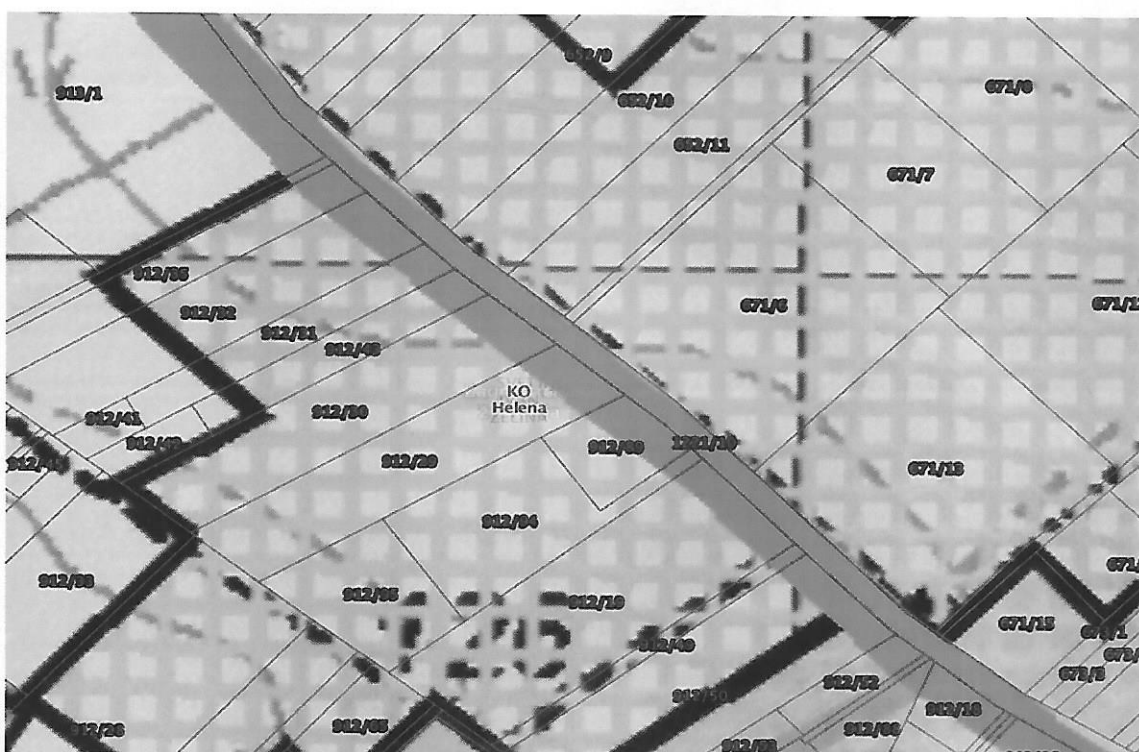
20.03.2017. 14:55:47

Stranica: 1

1.2.4 STANJE NEKRETNINE PREMA PROSTORNOM PLANU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Predmetne nekretnine se prema PP-u Zagrebačke županije (donesen 2002. godine; izmjene i dopune: I. 2005. god., II. 2007. god., III 2010. god., IV. 2011. god. i VII. 2015. god., postupak V. je obustavljen) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora na predmetnim česticama je Neizgrađeno građevinsko područje naselja



- prikaz iz GUP-a Zagrebačke županije-

1.2.5 POVRŠINA NEKRETNINA

Površina zemljišta na k.č.br. 912/89 upisanog u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena je prikazana u slijedećoj tablici.

NEKRETNINA	POVRŠINA NEKRETNINE (m ²)
Zemljište na k.č.br. 912/89 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	1.688,00

Površina zemljišta na k.č.br. 912/94 upisanog u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena je prikazana u slijedećoj tablici.

NEKRETNINA	POVRŠINA NEKRETNINE (m ²)
Zemljište na k.č.br. 912/94 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	4.213,00

Površina zemljišta na k.č.br. 912/95 upisanog u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena je prikazana u slijedećoj tablici.

NEKRETNINA	POVRŠINA NEKRETNINE (m ²)
Zemljište na k.č.br. 912/95 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	2.980,00

1.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji priležećoj spisu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine - zemljišta.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.