

OBOJENI METALI d.o.o. u stečaju

ZAGREB

Dubrava 132

OIB:67625654290

Zagreb, 21. siječnja 2019. godine



29

St-5615/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STEČAJNOJ SUTKINJI

U privitku Vam dostavljam Procjembeni elaborat za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koji je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Branko Šipić ing. građ. iz Zagreba, D. Golika 36.

Prema priloženim izvadcima iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Sveti Ivan Zelina od 17.01.2019. godine stanje nekretnina s procjenom vrijednosti je slijedeće :

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj ZK uložka: 10061

Redni broj	Broj Kat. čestice	Oznaka zemljišta	Površina m2	Procjena iz elaborata (kn)
1.	12/1	Kuća i dvorište Zaboki, Vrijednost obiteljske kuće s garažom 54,64 m2 (neto korisna površina), Nekretnina je opterećena hipotekom RH-MF Porezna uprava, PU Zagreb u iznosu 31.763.126,54 kn sa zateznim kamatama, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2119/2016 g. od 11. travnja 2016.g.	601	117.335,57

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj ZK uložka: 10741

Redni broj	Broj kat. čestice	Oznaka zemljišta	Površina m2	Procjena iz elaborata (kn)
2.	10/2	Oranica Hrastje Nekretnina je opterećena hipotekom RH-MF Porezna uprava, PU zagreb u iznosu 31.763.126,54 kn sa zateznim kamatama, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2119/2016 g. od 11. travnja 2016.g.	978	5.907,12
UKUPNO				123.000,00 kn

Predlažem sazivanje skupštine vjerovnika s prijedlogom :

1. Usvajanja priloženog Procjembenog elaborata,
2. Prodaje procjenjenih nekretnina elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj :

Jarko Vidiček



Privitak : - Procjembeni elaborat

-Izvadci iz zemljišne knjige 2X



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 17.01.2019, 00:01

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10741

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67719/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10/2	ORANICA HRASTJE			978	Pripis iz uložka 2402
		UKUPNO:			978	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OBOJENI METALI D.O.O., OIB: 67628654290, ZAGREB, DUBRAVA 132	
1.3	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-38450/2018	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BROJ 20. ST-5615/16-20 06.07.2018	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.		31.763.126,54 KN	
7.1	Zaprimljeno 21.04.2016. broj Z-662/16		
	Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2119/2016 od 11. travnja 2016. uknjiženo je pravo zaloge temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava klasa UP/I-415-06/15-01/29 od 17. prosinca 2015. ispravljenog rješenjem istog tijela, iste oznake klasa od 26. siječnja 2016. , a radi osiguranja tražbine predlagatelja s osnove poreznog duga u iznosu od 31.763.126,54 kn (glavnica 23.436.655,87 kn i kamate 8.326.470,67 kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na glavicu od 15. siječnja 2016. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nainancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 17.01.2019. 00:01

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10061

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67719/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12/1	ZABOKI			601	
		KUĆA I DVORIŠTE ZABOKI			601	
		UKUPNO:			601	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OBOJENI METALI D.O.O., OIB: 67628654290, ZAGREB, DUBRAVA 132		
1.4	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-38450/2018	na I (1.3)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BROJ 20. ST-5615/16-20 06.07.2018		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.		31.763.126,54 KN	
7.1	Zaprimljeno 21.04.2016. broj Z-662/16		
Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2119/2016 od 11. travnja 2016. uknjiženo je pravo zaloge temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava klasa UP/1-415-06/15-01/29 od 17. prosinca 2015. ispravljenog rješenjem istog tijela, iste oznake klasa od 26. siječnja 2016., a radi osiguranja tražbine predlagatelja s osnove poreznog duga u iznosu od 31.763.126,54 kn (glavnica 23.436.655,87 kn i kamate 8.326.470,67 kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na glavicu od 15. siječnja 2016. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nafinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena uz zabilježbu ovršivosti tražbine za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2019.

Broj predmeta: 219/2018

Naručitelj procjene: Janko Vidiček, stečajni upravitelj, Brazilska ulica 3, 10000 Zagreb

Kat.općina: Hrastje, k.č.12/1 i 10/2

Zemljišno knjižna općina: Hrastje, z.k.č. 12/1 i 10/2, Z.k.ul. 10061 i 10741

NALAZ I MIŠLJENE

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
I OSIGURANJU DOKAZA O STANJU ISTE



U Zagrebu, prosinac 2018.



IZRADIO:

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: k.o. Hrastje k.č.br. 12/1, P= 601,0 m²
 k.č.br. 10/2, P= 978,0 m²
 z.k.o. Hrastje, z.k.č.br. 12/1, z.k.ul. 10061
 z.k.č.br. 10/2, z.k.ul. 10741

ADRESA NEKRETNINE: Hrastje, Hrastje 6

NARUČITELJ: Janko Vidiček, stečajni upravitelj, Brazilska ulica 3, 10000 Zagreb,

STANJE NA TERENU: Stambeni objekt sa garažom i dvorištem, zarašteno zemljište

ZK. VLASNIŠTVO OBOJENI MATERIJALI d.o.o., Zagreb, Dubrava 122
 OIB 67628654290

ZK TERETOVNICA (C): U z.k. izvadtku je evidentiran teret. Isti nije uzet u procjeni

PROCJENITELJ: Branko Šipić, ing.građ, OIB 02072155185
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 Zagreb, D. Golika 36
 Ovlaštenje br. 4 Su-1483/12 od 28.01.2013, Županijski sud u Zagrebu.

DATUM OČEVIDA: 19.12.2018.

DAN KAKVOĆE: 19.12.2018.

DAN VREDNOVANJA: 19.12.2018.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

123.000,00 kn

Slovima: stodvadesettitisuće kuna i 00/100 lipa

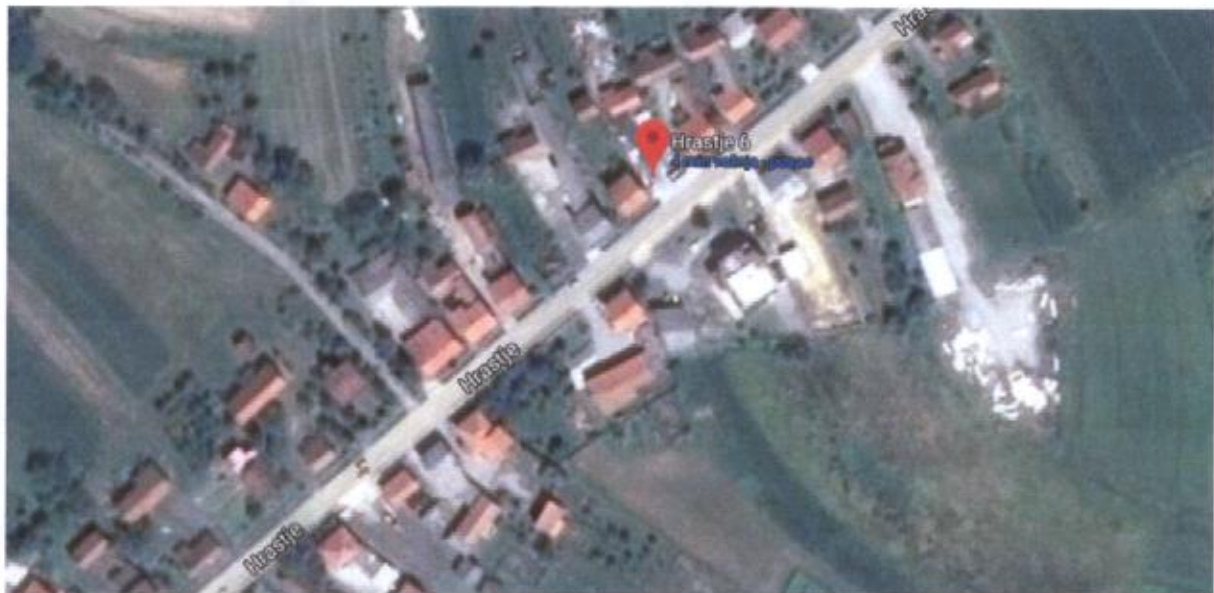
Srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan **19.12.2018. za 1€= 7,399787 kuna.**

SADRŽAJ

1. UVOD
2. PODACI O NEKRETNINI I LOKACIJI NEKRETNINE
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
4. ZAKLJUČAK
5. PRILOZI

1. UVOD

Temeljem zahtjeva od strane gospodina Janka Vidičeka, ulica Brazilska 3, Zagreb u svojstvu stečajnog upravitelja, izradio sam svoj Procjembeni nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine i osiguranju dokaza o stanju iste radi objave javnog nadmetanja radi prodaje.



Slika 1. Lokacija nekretnine

Katastarska čestica broj 12/1 nalazi se u zoni građevinskog zemljišta za izgradnju samostalnih obiteljskih kuća sa koeficijentom izgrađenosti $k_{izg} = 0,40$ prema Generalno urbanističkom planu grada Sveti Ivan Zelina.

Katastarska čestica broj 10/2 nalazi se izvan građevinske zone te će se ista procijeniti kao poljoprivredno zemljište.

Nalaz i mišljenje izrađeno je u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09 ,143/12 i 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine br. 52/84)
- Hrvatska norma HRN ISO 9836:2002 - Standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 , 60/13 i 108/2017)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 68/20118)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 165/17 i 114/2018)
- Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13 i 20/2017)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine br.107/07, 144/12 i 14/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine br. 100/18);
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (Narodne novine br. 136/06,135/10, 14/11 i 55/12)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (Narodne novine br. 74/14 i 69/2017),
- Bazi podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.
- Činjeničnog stanja utvrđenog na licu mjesta

Zadatak vještačenja je utvrđivanje namjene predmetne nekretnine prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, te u skladu sa time i procjena tržišne vrijednosti navedenog prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 19.12.2018. za 1€= 7,399787 kuna.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2. PODACI O NEKRETNINI I LOKACIJI NEKRETNINE

2.1. Stanje katastarskih čestica

2.1.1 Zemljište na k.č. 12/1

Zemljište na kojoj je obiteljska kuća, k.č. 12/1, u cijelosti je urbanizirana i spojena na gradsku infrastrukturu (voda, elektro distribucija i kanalizacija). Cjevovod zemnog plina prolazi ispred zemljišta.

Zemljište je na ravnoj površini te ima izlaz na magistralnu cestu D3, ulicu Hrastje .

Udaljenost zemljišta do centra Svetog Ivana Zelina je 3.6 km, do centra Zagreba 40,0 km. a do centra Varaždina 47,0 km.

Zemljište prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 10., st.1, Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanje gradnje.

Negativna saznanja o predmetnom zemljištu nema.

2.1.2. Zemljište na k.č. 10/2

Zemljište na k.č. 10/2 je neobrađena i zaraštena površina, ograđena lijevo i desno sa žičanom mrežom na drvenim stupovima visine 1,0 metra. Kraj zemljišta nema ogradu. Na zemljištu se nalazi otpada u plastičnim vrećama za šutu u količini cca 20,0 m³ kao i 20 željeznih bačvi zapremine 200 litara nepoznatog sadržaja. Na zemljištu je parkirana i neregistrirana kamionska prikolica oblika kao labudica.

Prema Prostornom planu uređenja grada Sveti Ivan Zelina zemljište je izvan građevinske zone te prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 10., st.4, Četvrta kategorija zemljišta koje obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: (Izvod iz pravilnika)

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.



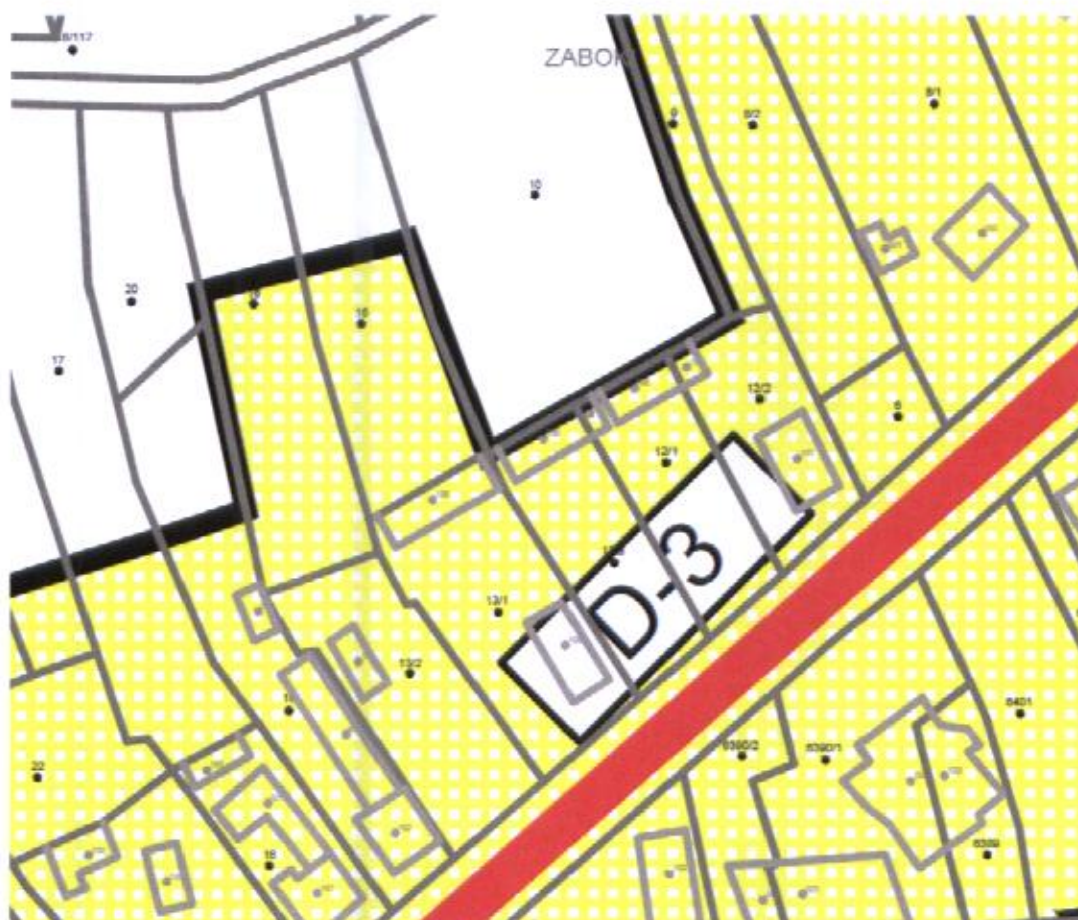
Slika 2. Katastarska čestica 12/1 i 10/2

2.1.3. Stanje obiteljske kuće

Postojeći objekt na k.č. 12/1 je prizemnica sa potkrovljem koji je rekonstrukcijom staje pretvoren u stambeni objekt sa garažom. Vidljivo je iz Geo snimke da je ista staja postojala i prije 1964. godine kao i stara obiteljska kuća koja se nalazila ispred i koja je zbog dotrajalosti srušena. Stambeni dio se sastoji iz dnevnog boravka, kuhinje i odvojene kupaonice ukupne površine 31,69 m² a gospodarski objekt je garaža površine 30,60 m² iz koje se montažnim ljestvama ulazi na tavan površine 67,85. Starost rekonstruiranog objekta je 5-6 godina.

Građevinska parcela ograđena je čeličnom profiliranom panel ogradom visine 1,5 metara. Parcela graniči sa magistralnom cestom, sa koje se ulazi kroz dvokrilna vrata od mreže ukupne širine 5,0 m. Površina ispred objekta je asfaltirana površina površine 435,0 m².

Na parceli se nalazi kamp prikolica marke Burstner, tip City, neregistrirana i nepoznatih ostalih podataka. Osim kamp prikolice postoji hrpa punih jutenih vreća nepoznatog sadržaja ukupno cca 20,0 m³.



Slika 3. GUP grada Sv. Ivan Zelina- građvinska zona



Slika 4. GUP Zagrebačke županije

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. ZEMLJIŠTE

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine mogu se uzeti tri jednako vrijedna postupka:

- postupak usporedne vrijednosti
- postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda
- postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti

Vrijednost građevinskih čestica u pravilu se procjenjuju postupkom usporedne vrijednosti a koji se temelji na stanju na tržištu zemljišnih čestica odnosno ponude i potražnje. Ako sve veličine, koje utječu na tržišnu vrijednost, primijenimo na odgovarajući način, tada je i rezultat sukladan tržišnoj vrijednosti nekretnine.

K.č. 12/1 -Zemljišnu vrijednost ove procjene, procijenit ćemo kao uređeno građevinsko zemljište I ktg. u sklopu sa postojećim objektom.

Pod uređeno građevinsko zemljište podrazumijeva se građevinsko područje u kojem je minimalno osiguran priključak građevinske čestice na javnu infrastrukturu te osigurana opskrba vodom i energijom i zbrinjavanje otpadnih voda.

K.č. 10/2 - Zemljišnu vrijednost ove procjene, procijenit ćemo kao zemljište izvan građevinske zone -zemljište IV ktg.

Za postupak procjene usporedne vrijednost uzet ćemo najbliže zemljište izvan građevinske zone i najbliža zemljišta prema podacima dobivenih prema portalu e-nekretnine i zbirci kupoprodajnih cijena. Ista zemljišta su u neposrednoj lokaciji procjenjivanog zemljišta.

Zbirka kupoprodajnih cijena iz portala e-nekretnine

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Jed cj./m2	K.č.	K.o.	Namjena	Lokacija
1.	577234	11.07.16.	863,00	5.000,00	5,79	6386/1	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
2.	578757	20.06.16.	2.054,00	15.000,00	7,30	6391	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
3.	561328	08.06.16.	2.050,00	10.000,00	4,88	6391	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
4.	581626	20.07.16.	927,00	3.000,00	3,24	6393/2	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
5.	448426	05.06.15.	2.055,00	3.000,00	1,46	621/1	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
6.	975729	10.09.18.	1.396,00	24.000,00	17,19	4720/1	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
7.	964045	24.07.18.	234,00	5.000,00	21,37	4710/1	Hrastje	poljop. zemlj.	Hrastje
			9.579,00	65.000,00	6,79				
CIENOVNI BLOK				SVETI IVAN ZELINA-OSTALO, POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE					
PRETEŽITA NAMJENA CIENOVNOG BLOKA				PŠS- OSTALO POLJOPRIVREDNOTLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE					

Međuvremensko usklađenje prema Državnom zavodu za statistiku

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina	Kupo. Cj. Prilagođ	Jed cj./m2	koef. Ugovora	koef. Procjene	koef. Prilagodbe	Prilagođena jed.cj.
1	577234	11.07.16.	863,00	5.000,00	5,79	97,74	1,0123	98,94	5,86
2	578757	20.06.16.	2.054,00	15.000,00	7,30	98,26	1,0069	98,94	7,35
3	561328	08.06.16.	2.050,00	10.000,00	4,88	100,52	0,9843	98,94	4,80
4	581626	20.07.16.	927,00	3.000,00	3,24	97,74	1,0123	98,94	3,28
5	448426	05.06.15.	2.055,00	3.000,00	1,46	100,50	0,9845	98,94	1,44
6	975729	10.09.18.	1.396,00	24.000,00	17,19	98,94	1,0000	98,94	17,19
7	964045	24.07.18.	234,00	5.000,00	21,37	98,94	1,0000	98,94	21,37

Usklađene jed. cijene i površine iz kupoprodajnih ugovora

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Jed cj./m2	K.č.	K.o.	Namjena	Gradska četvrt
1.	467388	16.07.15.	800,00	377.390,09	471,74	3011/12	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
2.	467387	23.12.14.	202,00	51.707,79	255,98	3011/12	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
3.	467275	26.11.12.	737,00	198.072,70	268,76	3010	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
4.	465756	08.05.15.	493,00	116.581,73	236,47	3011/9	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
5.	465673	15.04.14.	652,00	314.363,52	482,15	3005/9	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
6.	566820	06.06.14.	541,00	206.301,60	381,33	3001/11	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić
7.	466220	30.12.12.	662,00	242.801,01	366,77	3001/1	Zaprešić	građevinsko	Zaprešić

Ukupno	4.087,00	1.507.218,43	368,78
--------	----------	--------------	--------

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina	Jedinična cijena prilagođena	UKUPNO	Odstupanje od prosjeka
1.	577234	11.07.16.	863,00	5,86	5.061,39	0,86
2.	578757	20.06.16.	2.054,00	7,35	15.103,81	1,08
3.	561328	08.06.16.	2.050,00	4,80	9.842,82	0,71
4.	581626	20.07.16.	927,00	3,28	3.036,83	0,48
5.	448426	05.06.15.	2.055,00	1,44	2.953,43	0,21
6.	975729	10.09.18.	1.396,00	17,19	24.000,00	2,53
7.	964045	24.07.18.	234,00	21,37	5.000,00	3,15
			9.579,00	6,79	64.998,28	

Iz daljnjeg obračuna se isključuju zemljišta po r.br. 4., 5., 6. i 7. zbog razlike više od +/- 30%

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina	Jedinična cijena prilagođena	UKUPNO	Odstupanje od prosjeka
1.	577234	11.07.16.	863,00	5,86	5.061,39	0,86
2.	578757	20.06.16.	2.054,00	7,35	15.103,81	1,08
3.	561328	08.06.16.	2.050,00	4,80	9.842,82	0,71
PROSJEK			4.967,00	6,04	30.008,01	

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Izvor: Državni zavod za statistiku

Prihvaćena jedinična cijena procjenjivanog zemljišta za daljnji obračun je **6,04 kn/m²**

Vrijednost zemljišta

k.č. 10/2, k.o. Hrastje, površine 978,00 m²

$$978,00 \text{ m}^2 \times 6,04 \text{ kn/m}^2 = 5.907,12 \text{ kuna}$$

3.2. STAMBENI OBJEKT sa garažom

NAMJENA NEKRETNINE:	samostalna obiteljska kuća sa garažom
GODINA IZGRADNJE:	rekonstrukcija 2012 godine
KATNOST:	prizemlje i potkrovlje.
LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:	
adresa:	Hrastje, Hrastje 6
KATASTARSKA ČESTICA:	12/1, k.o. Hrastje
Z.K. ČESTICA:	12/1, z.k.o. Hrastje
PROMETNA POVEZANOST:	
pristup:	regionalna cesta D-3
javni prijevoz:	u blizini do 200 metara
parkiralište:	unutar čestice
kolni ulaz:	ima
KONSTRUKCIJA:	
temelji:	betonski
nosiva konstrukcija:	arm. bet.horizontalni i vertikalni serklaži, opeka
međukatna konstrukcija:	drvene grede
krovište i pokrov:	drvena konstrukcija sa crijepom na više voda.
ZAVRŠNI RADOVI:	
pročelje:	izvedeno
obrada podova:	izvedeno
obrada zidova:	ožbukani i oličeni
obrada stropova:	ožbukani i oličeni
STOLARIJA:	
unutarnja stolarija:	drvena
vanjska stolarija:	pvc- izo staklo, drvena stolarija izo staklo
zaštita od sunca:	nema
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:	
vodovod:	gradski
kanalizacija:	gradska
struja:	priključena
plin:	postoji gradski plin- nije priključen
telefon:	nije priključen
grijanje:	peć na drvo i ugljen

LEGALNOST OBJEKTA U PROSTORU:

nije predložena dokumentacija o legalnosti objekta ali je objekt vidljiv da je izgrađen prije 15.02.1968. godine, vidljivo na avionskoj snimci kao i stara obiteljska kuća koja je srušena kod rekonstrukcije staje u obiteljsku kuću.

ODRŽAVANJE: objekt se ne koristi .

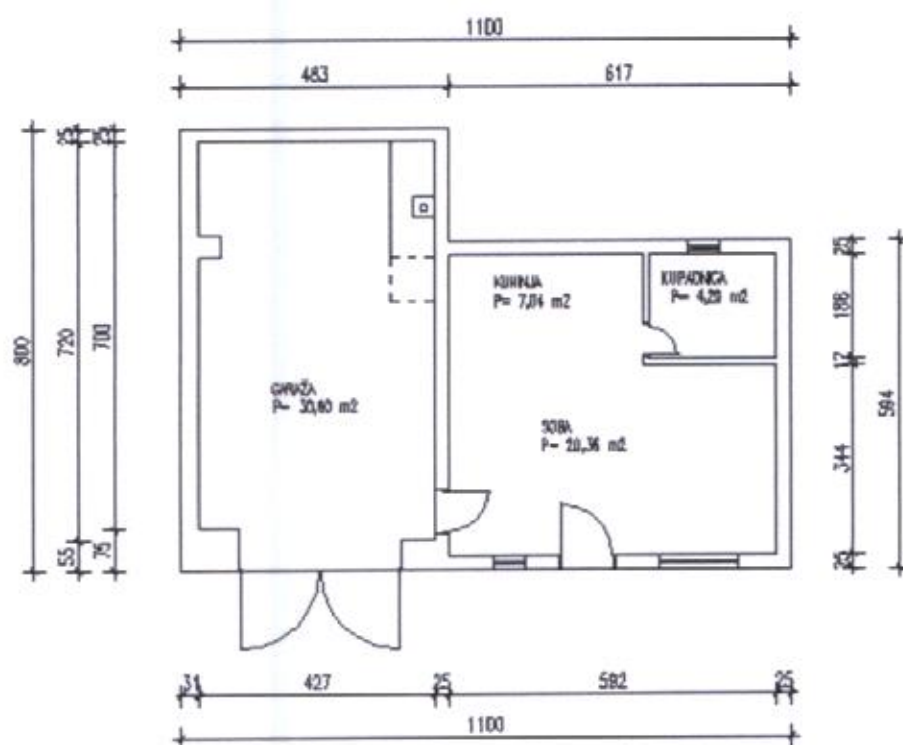
GEOMETRIJSKI PODATCI:

Nekretnina:							
OBITELJSKA KUĆA SA GARAŽOM							
Vlasništvo:							
OBOJENI MATERIJALI d.o.o., Zagreb, Dubrava 122							
Adresa							
Hrastje, Hrastje 6							
Pozicija:							
K.č 10/2 K.o.Hrastje							
Datum izmjere: 19.12.2018.							

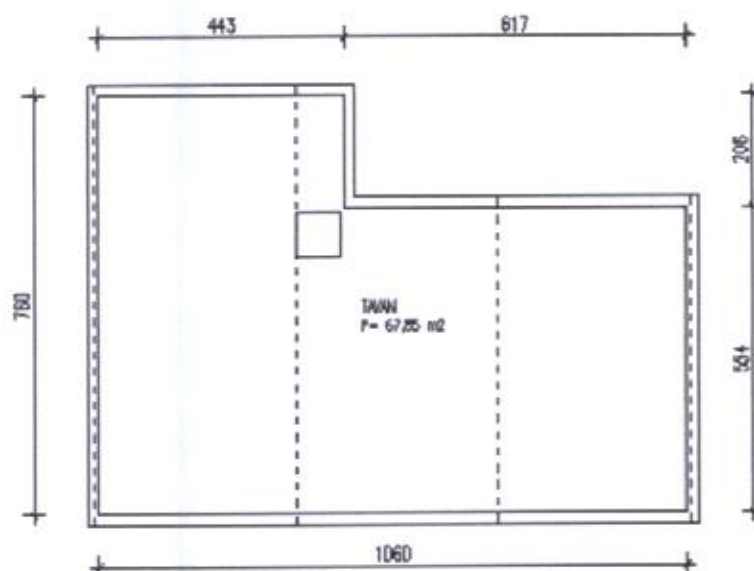
Redni broj	Prostorija	Širina m'	Dužina m'	Ukupno neto m2 neto m ²	Koef.	Komada	NKP m ²
PRIZEMLJE							
1.	Kuhinja			20,36	1,00	1	20,36
2.	Dnevni boravak			7,04	1,00	1	7,04
3.	Kupaonica			4,29	1,00	1	4,29
4.	Garaža			30,60	0,75	1	22,95
Ukupna neto korisna površina						m ²	54,64

NACRTI

TLOCRT PRIZEMLJA MJ 1:100



TLOCRT TAVANA MJ 1:100



Za postupak procjene usporedne vrijednost uzet ćemo kupoprodajne ugovore za kuće koje su približno istih svojstava i površina pripadajućih zemljišta na najbližim lokacijama prema predmetnoj lokaciji ove procjene. Kupo-prodajni podatci su dobiveni prema portalu e-nekretnine i zbirci kupoprodajnih cijena. Ista zemljišta su u neposrednoj lokaciji procjenjivanog zemljišta.

Zbirka kupoprodajnih cijena iz portala e-nekretnine

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina kuće	Kupoprodajna cijena	Jed cj./m2	K.č.	K.o.	Namjena	Lokacija
1.	950417	23.04.18.	145,00	381.535,99	2.631,28	6404/3	Hrastje	građevinsko	Hrastje
2.	973538	09.08.18.	129,54	272.652,74	2.104,78	1165	Hrastje	građevinsko	Hrastje
3.	950418	23.04.18.	180,00	296.338,64	1.646,33	1633/4	Komin	građevinsko	Hrastje
4.	950423	04.05.18.	74,26	185.031,00	2.491,66	228	Zelina	građevinsko	Hrastje
			528,80	1.135.558,37	2.147,43				
CIJNOVNI BLOK				1.,2.,KALINJE- GRAĐEVINSKO, 3.4. S. IVAN ZELINA- KOMIN					
PRETEŽITA NAMJENA CIJNOVNOG BLOKA				GP- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA					

Međuvremensko usklađenje prema Državnom zavodu za statistiku

Svi ugovori su iz 2018. godine te nema međuvremenskog usklađenja

R.br.	ID ZKC	Datum ugovora	Površina kuće	Kupoprodajna cijena	Jed cj./m2	Odstupanje od prosjeka
1.	950417	23.04.18.	145,00	381.535,99	2.631,28	1,23
2.	973538	09.08.18.	129,54	272.652,74	2.104,78	0,98
3.	950418	23.04.18.	180,00	296.338,64	1.646,33	0,77
4.	950423	04.05.18.	74,26	185.031,00	2.491,66	1,16
			528,80	1.135.558,37	2.147,43	

Svi kupoprodajni ugovori su unutar od +/- 30% te se svi uzimaju u razmatranje

Prihvaćena jedinična cijena /m2 za daljnji obračun je 2.147,43 kune

Vrijednost obiteljske kuće sa garažom iznosi
k.č. 12/1, k.o. Hrastje, neto korisne površine 54,64 m²

$$54,64 \text{ m}^2 \cdot 2.147,43 \text{ kn/m}^2 = 117.335,57 \text{ kuna}$$

4. ZAKLJUČAK

Nakon obilaska terena, provedenih analiza, proračuna i razmatranja dobivenih rezultata mišljenja sam da da je poštena tržišna cijena nekretnina:

ZEMLJIŠTE:

k.č 10/2, k.o. Hrastje, z.k.č. 10/2, z.k.o. Hrastje, površine zemljišta 978,0 m² građevinsko

$$978,00 \text{ m}^2 \times 6,04 \text{ kn/m}^2 = 5.907,12 \text{ kuna}$$

OBITELJSKA KUĆA sa zemljištem

k.č. 12/1, k.o.Hrastje, z.k.č. 12/1, z.k.o. Hrastje, površina zemljišta 601,0 m²,
neto korisna površina objekta 54,64 m²

$$54,64 \text{ m}^2 \times 2.147,43 \text{ kn/m}^2 = 117.335,57 \text{ kuna}$$

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 123.242,69 kn

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST 123.000,00 kn

Ovu sam procjenu i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine a za potrebe Naručitelja.

Elaborat je izrađen u 3 (tri) jednaka primjerka od kojih dva dobiva Naručitelj a treći ostaje u arhivi procjenitelja.

U Zagrebu, 27.12.2018.



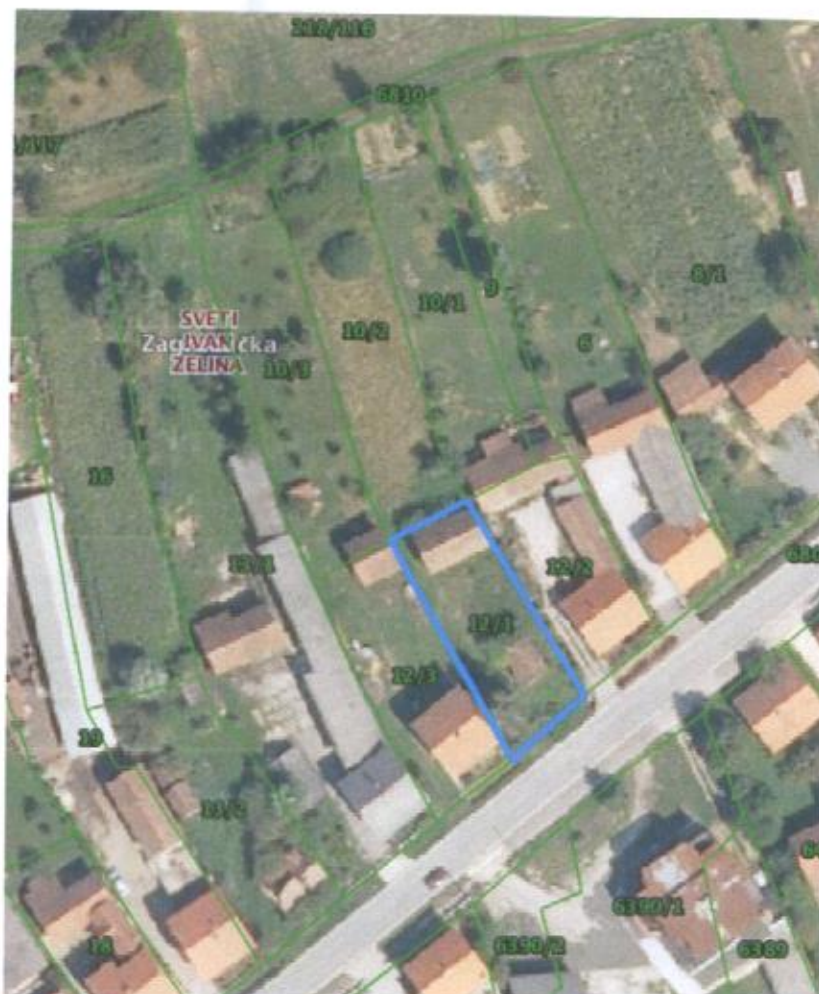
Izradio:

5. PRILOZI

SADRŽAJ:

1. PREGLED KATASTARSKIH ČESTICA U GEO- PORTALU
2. KATASTAR – IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA
3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. FOTODOKUMENTACIJA
5. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU

1. PREGLED KATASTARSKE ČESTICE U GEO – PORTAL PREGLEDNIKU



Slika 5. k.č. 12/1 i k.č.11/2



Slika 6. avionska snimka izgrađenih objekata do 15.02.1968.

2. KATASTAR – IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2018. 00:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRASTJE (Mbr. 336835)

Posjedovni list: 2892

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OBOJENI METALI D.O.O., DUBRAVA 132, ZAGREB, 10040 ZAGREB-DUBRAVA (VLASNIK)	67628654290

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
		12/1	HRASTJE	601	8		
			KUĆA I DVORIŠTE	601			
Ukupna površina katastarskih čestica				601			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2018. 00:47

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRASTJE (Mbr. 336836)

Posjedovni list: 4147

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OBOJENI METALI D.O.O., DUBRAVA 132, ZAGREB, 10040 ZAGREB-DUBRAVA (VLASNIK)	67628654290

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
		10/2	HRASTJE	978	8		
			ORANICA	978			
Ukupna površina katastarskih čestica				978			

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

3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
 Stanje na dan: 25.11.2018. 22:50

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38450/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10061

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	12/1	ZABOKI			601	
		KUĆA I DVORIŠTE ZABOKI			601	
		UKUPNO:			601	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OBOJENI METALI D.O.O., OIB: 67628654290, ZAGREB, DUBRAVA 132	
1.4	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-38450/2018	m 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BROJ 20. ST-5615/16-20 06.07.2018	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.09.2013. broj Z-1571/13. Na temelju Ugovora o založnom pravu od 17. rujna 2013.g., a solemniziranog 20. rujna 2013.g. posl.broj OV-6142/2013. po javnom bilježniku Branki Rački iz Sv.Ivana Zelina, uknjiženo je pravo zalogu na nekretnine u AI (jedan) radi osiguranja tražbine na iznos od 250.000,00 kn (slovima: dvjestopedesettisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	250.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.			
5.1	Zaprimljeno 23.09.2013. broj Z-1571/13. Zabilježeno je da je sporedni uložak osnovan u z.k.ul. 10741 iste k.o.		
7.			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 22.12.2018. 00:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335835, HRASTJE

Broj ZK uložka: 10741

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67719/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10/2	ORANICA HRASTJE			978	Pripis iz uložka 2402
		UKUPNO:			978	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OBOJENI METALI D.O.O., OIB: 67628654290, ZAGREB, DUBRAVA 132	
1.3	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-38450/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 20. ST-5615/16-20 06.07.2018	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 21.04.2016. broj Z-662/16 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2119/2016 od 11. travnja 2016. uknjiženo je pravo zalogu temeljem ovrhinog rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava klasa UP/I-415-06/15-01/29 od 17. prosinca 2015. ispravljenog rješenjem istog tijela, iste oznake klasa od 26. siječnja 2016. , a radi osiguranja tražbine predlagatelja s osnove poreznog duga u iznosu od 31.763.126,54 kn (glavnica 23.436.655,87 kn i kamate 8.326.470,67 kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na glavnici od 15. siječnja 2016. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanju kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nainancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena uz zabilježbu ovrhovosti tražbine za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	31.763.126,54 KRN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2018.

4. FOTODOKUMENTACIJA



Slika 7. k.č. 12/1 10/2



Slika 8. k.č. 12/1 te dio bačava



Slika 9. Ulična fasada objekta-jug



Slika stražnja fasada- sjever



Slika 10. kuhinja



Slika 11. kupaonica



Slika 12. dnevni boravak



Slika 13. dnevni boravak



Slika 14. garaža



Slika 15. garaža



Slika 16. garaža sa ljestvama za tavan



Slika 17. plato ispred objekta sa deponijom smeća

5. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1483/12
Zagreb, 28. siječnja 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Šipića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Branko Šipić, ing.grad. iz Zagreba, Dragutina Golika 36, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić

O tome obavijest:

1. Branko Šipić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis