

Ref

MADŽAR d.o.o u stečaju, Osijek,
OIB: 11861163203
Stečajni upravitelj
Zorislav Novoselac

6 SA - 2150/16

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
29-03-2019 (no - prekr. sudu (odgov. - kreću. učeno))
god. u 2 primjeraka su 2x ELABORAT
reporika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom
Preduan na poštu preporučeno god
Plaćena pristojba _____ kuna u izdvojenim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primitljive vrijednosti (novac, državni biljezi i s.) _____
Podnesak: _____

Osijek, 29.03.2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

N/R

STEČAJNA SUTKINJA

NADA ROSO

Broj : St - 2150/2016

STEČAJNI DUŽNIK: MADŽAR d.o.o. u stečaju , Osijek,

PREDMET: Očitovanje stečajnog upravitelja na zaključak suda od 26.03.2019. godine

Sukladno zaključku naslovnog suda od 21.03.2019. godine koji sam zaprimio 26.03.2019. godine očitujem se kako slijedi.

Stalni sudski vještak graditeljske struke Krešo Čačija iz Osijeka izvršio je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Osijeku zk.ul. 113, kč.br. 8882/15 , k.općina Osijek, suvlasnički dio 5/100 , u naravi put Vukovarska cesta 308.

Iznos tražbine osiguran je razlučnim pravom za korist RH MIN. FINANCIJA temeljem rješenja o ovrsi Ovr - 5577/15 od 15.12.2015. godine

Prema procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka tržišna vrijednost predstavlja iznos od 41.115,00 kn odnosno 5.548,58 Eur-a.

Dokaz: uvid u procjembeni elaborat

Slijedom navedenog predlažem da sud donese rješenje o prodaji nekretnine upisana u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Osijeku zk.ul. 113, kč.br. 8882/15 , k.općina Osijek, suvlasnički dio 5/100 , u naravi put Vukovarska cesta 308 sukladno članku 247 Stečajnog zakona.

U odnosu na pokretninu , motorno vozilo marke PEUGEOT BOXER 280 L, godina proizvodnja 1987., reg. oznake OS 309 LH, stečajni upravitelj obavještava sud kako je procjenu motornog vozila izvršio stalni sudski vještak Perica Dumančić.

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka tržišna vrijednost motornog vozila iznosi 3.490,43 kn .

Dokaz: uvid u nalaz i mišljenje koje se prilaže u izvorniku

Motorno vozilo marke PEUGEOT BOXER 280 L, godina proizvodnja 1987., reg. oznake OS 309 LH unovčeno je za iznos od 3.490,43 kn dana 26.03.2019. **Vozilo je prodano kupcu Marku Madžar iz Osijeka.**

Dokaz: uvid u nalog o izvršenoj uplati

Vezano za zakup nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zk.ul 17580, kč.br. 8882/12 u naravi skladište vijaka i alata dvor, Vukovarska cesta 308, nesporno je da je stečajni dužnik zaključio ugovor o zakupu nekretnine sa društvom DM DESIGN j.d.o.o. Osijek, Krndije 29, OIB: 26761456814. Ugovor je zaključen 19.02.2018. godine

Kako zakupoprimac DM DESIGN j.d.o.o. Osijek, nije plaćao iznos na ime zakupnine to je Javni bilježnik Ivana Kovačević iz Osijeka dana 09.11.2018. godine sačinila zapisnik o priopćenju s potvrdom da je zakupoprimcu otkazan ugovor o zakupu. Ugovor o zakupu je otkazan temeljem čl. 26 zakona o zakupu poslovnog prostora budući da zakupoprimac nije plaćao zakupninu.

Dokaz: uvid u zapisnika J. Bilježnika Ivane Kovačević od 09.11.2018.

Stečajni upravitelj nije mogao prisilno naplatiti potraživanje stečajnog dužnika budući da zakupoprimac nema imovine niti novčanih sredstava koja bi mogla biti predmet , sredstvo ovrhe.

MADŽAR d.o.o u stečaju, Osijek,
OIB: 11861163203
Stečajni upravitelj
Zorislav Novoselac

Naime, zakupoprimac DM DESIGN j.d.o.o. Osijek, OIB: 26761456814 nesposoban je za plaćanje te je u blokadi od 26.03.2018. godine. Stanje blokade na današnji dan iznosi 142.367,79 kn .

Dana 25. srpnja 2018. godine zaprimljen je na sudu prijedlog FINANCIJSKE AGENCIJE OIB: 85821130368, Regionalni centar Osijek, Podružnica Osijek, L. Jägera 3, Osijek, klasa: 110-07/18-01/04 Ur. broj 04-06-18-3236 od 24. srpnja 2018. godine, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom **DM DESIGN j.d.o.o.**, Osijek, Krndije 29, MBS: 030165628, OIB: 26761456814.

U zahtjevu je FINA navela da na dan 23. srpnja 2018. godine dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 127.567,65 kn, u koji iznos je uračunata kamata i naknada FINE za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima dužnika.

Zakupoprimac DM DESIGN j.d.o.o. Osijek nema imovine a što je Trgovački Sud po službenoj dužnosti utvrdio što je razvidno iz Potvrde Općinskog suda u Osijeku ZK odjel Osijek od 7.11.2018. iz koje je vidljivo da dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području toga suda te Uvjerenje CVH STP „AUTOREPARATURA“ od 22.11.2018. da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dokaz: uvid u rješenje Trgovačkog suda u Osijeku St – 1038/18

S osobitim poštovanjem,

Stečajni upravitelj
MADŽAR d.o.o. Novoselac
u stečaju
OSIJEK, Krndije 29
OIB: 11861163203

Prilog: dostavlja se elaborat o procjenjenjenoj vrijednosti nekretninesudskog vještaka Kreše Čačije, nalaz i mišljenje vještaka Perice Dumančića o tržišnoj vrijednosti motornog vozila, nalog o izvršenoj uplati kupovnine mot.vozila, zapisnik Javnog bilježnik Ivane Kovačević od 09.11.2018. te rješenje suda o pokretanju prethodnog postupka broj St – 1038/18.

PROCJENA VRIJEDNOSTI VOZILA PEUGEOT BOXER 280L



Naručitelj: MADŽAR d.o.o. u stečaju
Krndije 29
HR - 31000 Osijek

Broj predmeta: PD-4560

U Osijeku, 25.03.2019. g.



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnom sucu mr. sc. Borisu Vukoviću, povodom prijedloga predlagatelja FINANCIJSKA AGENCIJA OIB: 85821130368, Regionalni centar Osijek, L. Jägera 3, Osijek, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29, MBS: 030165628, OIB: 26761456814, dana 14. prosinca 2018. godine

riješio je

I. Za privremenog stečajnog upravitelja imenuje se Milan Stanić OIB: 01567983373 sa sjedištem i poslovnom adresom u Slavonskom Brodu, Matije Gupca 28 i adresom prebivališta u Slavonskom Brodu, Vinogradska cesta 78, izabran metodom slučajnog odabira - automatskom dodjelom.

II. Privremeni stečajni upravitelj izvršit će pregled dužnikovih poslovnih prostorija, te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće o tome postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, a posebno da li se imovinom dužnika mogu pokriti troškovi postupka.

III. Pisano izvješće privremeni stečajni upravitelj dužan je predati sudu najkasnije do 29. siječnja 2019. godine.

Obrazloženje

Dana 25. srpnja 2018. godine zaprimljen je na ovome sudu prijedlog FINANCIJSKE AGENCIJE OIB: 85821130368, Regionalni centar Osijek, Podružnica Osijek, L. Jägera 3, Osijek, klasa: 110-07/18-01/04 Ur. broj 04-06-18-3236 od 24. srpnja 2018. godine, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29, MBS: 030165628, OIB: 26761456814.

U zahtjevu je navela da na dan 23. srpnja 2018. godine dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 127.567,65 kn, u koji iznos je uračunata kamata i naknada FINE za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima dužnika. Navodi da dužnik ima 3 zaposlena radnika.

FINA je dostavila popis računa i oročenih novčanih sredstava dužnika na dan 23. srpnja 2018. godine te u svom podnesku od 24. srpnja 2018. godine navodi da dužnik na dan 23. srpnja 2018. godine u Jedinstvenom registru računa ima otvorene sljedeće račune i oročena novčana sredstva: HR692340001110750934 Privredna banka Zagreb d.d., te da na temelju čl. 112. st. 5. Stečajnog zakona dužnik na dan 23. srpnja 2018. godine na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka ima zaplijenjena novčana sredstva u iznosu od 5.000,00 kn.

Sud je utvrdio da je predlagatelj ovlašten za podnošenje predmetnoga prijedloga temeljem odredbe čl. 110. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17 dalje: SZ-a) te je zakazao ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnoga postupka i rasprave o pretpostavkama za ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29, MBS: 030165628, OIB: 26761456814 (čl. 123. i 128. st. 1. SZ-a).

Sud je po službenoj dužnosti pribavio Potvrdu Općinskog suda u Osijeku ZK odjel Osijek od 7.11.2018. iz koje je vidljivo da dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području toga suda te Uvjerenje CVH STP „AUTOREPARATURA“ od 22.11.2018. da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila. Također je po službenoj dužnosti pribavljen posljednji objavljeni financijski izvještaj za 2016. godinu iz kojeg je vidljivo da dužnik ima iskazanu aktivu u ukupnom iznosu od 372.857,00 kn.

Spisu nisu priloženi dokazi o postojanju ikakve dužnikove imovine, a dužnikov zakonski zastupnik ni po pozivu suda nije dostavio popis imovine i obveza te izvješće o financijsko - gospodarskom stanju dužnika u kojem će biti naznačeni podaci o imovini dužnika.

Stoga je sud u skladu s odredbom članka 118. stavak 1. i 2. i članka 119. SZ-a odlučio kao u izreci ovog rješenja.

Sud je imenovao stečajnog upravitelja metodom slučajnog odabira - automatskom dodjelom u smislu čl. 84. i čl. 85. SZ-a te je odlučeno kao u toč. I. izreke.

U Osijeku 14. prosinca 2018.

STEČAJNI SUDAC
mr. sc. Boris Vuković

Zapisničar Danijela Špeletić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba. Žalba se podnosi u roku od 8 dana od dana primitka istog. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- podnositelju prijedloga FINA
- privremenom stečajnom upravitelju Milanu Stanić, Slavonski Brod, Matije Gupca 28
- dužniku DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29
- e-Oglasna ploča
- R 07.02.2019. u 9,00 sati

Stečajni upravitelj stečajnog dužnika, Madžar d.o.o. OIB: 04029384653, sa sjedištem u Osijeku, Krndije 29, u stečaju, St-2150/2016, dana 28. ožujak 2019. u Osijeku izdaje slijedeću

Potvrdu o /preuzimanju/ predaji vozila

VOZILO PREUZELO :

Ime i prezime:

VOZILO :

- a) Tip vozila: teretni automobil: Peugeot
- b) Broj šasije: VF328065200296080
- c) Registarske pločice: OS-309.LH-odjavljen
- d) Godina proizvodnje: 1987.god..
- e) Broj prijeđenih km: -48.702
- f) Snaga motora: 54 KW
- g) Broj prometne dozvole: 11837849
- h) Dozvolu izdao :-
- i) Dozvola vrijedi .-odjava vozila:-
- j) Knjižica vozila:--

Vozilo preuzeo Marko Madžar, Osijek, Prominska
35, OIB:00962867273

OPIS VOZILA : teretni automobil: Peugeot

VOZILO ISPORUČIO :Madžar d.o.o. u stečaju

Uz vozilo je predana sljedeća oprema:

Zatečeno stanje:

Na vozilu su konstatirana sljedeća oštećenja : oštećenja kao i neodstaci konstatirat će vještak u nalazu i mišljenju koji je dana 23.03.2019. izvršio pregled i fotografiranje vozila i izradio vještačenje.


U Osijeku 28. ožujak 2019

Marko Madžar

Prominska 35

OIB: 00962867273

Osijek



Madžar d.o.o. u stečaju

MADŽAR d.o.o.
u stečaju
OSIJEK, Krndije 29
OIB: 11861163203

Datum računa 26.03.2019. Vrijeme izdavanja računa: 08:10

Mjesto izdavanja računa: Osijek

Način plaćanja: transakcijski račun HR74-2340-0091-1900-2487-0

Valuta plaćanja: 03.04.2019.

Račun izradio: Zorislav Novoselac stečajni upravitelj

RAČUN broj 3/1/1

r.br.	Naziv proizvoda/usluge	Neto iznos (kune)	PDV 25%	Iznos sa PDV-om - kune
1.	Vrsta vozila: Teretni automobil Marka vozila: PEUGEOT Tip vozila: BOXER Model: 280 L Oblik karoserije: OTVORENI U prometu: 04.03.1987.g Datum prve registracije: 04.03.1987.g Boja vozila: BIJELA Broj šasije: VF328065200296080 Vrsta motora: DIESEL	2.792,34	698,09	3.490,43

Slovima: tritisućečetiristodevedestkuna i četrdesettri ilipe



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

Ivana Kovačević
31000 Osijek, J. Gotovca 13

Posl. broj: OU-177/2018-3

OTPRAVAK

U Osijeku, 09.11.2018. (devetogstudenogadvijetisućeosamnaestegodine)-----

Ja, javni bilježnik Ivana Kovačević iz Osijeka, Kapucinska 23, temeljem članka 83. i 87.-----
Zakona o javnom bilježništvu, sačinila sam sljedeći:-----

ZAPISNIK

o priopćenju s potvrdom

Stranka MADŽAR d.o.o. u stečaju, OIB 11861163203, MBS 030045389, zastupana po stečajnom upravitelju Zoranu Novoselcu, Osijek, Kapucinska 27/II, OIB: 35178090537, uručila mi je pisani zahtjev, kojim moli da obavim javnobilježničku dostavu priopćenja – OTKAZ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, , kojim MADŽAR d.o.o. u stečaju otkazuje Ugovor o zakupu društvu DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29, OIB 26761456814. -----

Stečajni upravitelj je usmeno zatražio da se dostava obavi na adresi Osijek, Vukovarska 308, gdje se nalazi poslovni prostor koji je predmet zakupa.-----

U vezi s postupanjem po zahtjevu, a na osnovi članka 85. Zakona o javnom bilježništvu, izdajem sljedeću:-----

POTVRDU O PRIOPĆENJU

Potvrđujem da sam sastavila zapisnik o priopćenju izjave, uz koji zapisnik su priloženi naprijed opisano pismeno naziva Otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora, te preslika dopisa kojim se traži dostava uputila na adresu za koju je stranka zatražila da na njoj izvršim dostavu – Osijek, Vukovarska 308.-----

Na naznačenoj adresi se nalazi dvorište sa starim automobilima te niz manjih objekata u krugu, od kojih jedan objekt predstavlja poslovni prostor opisan u Otkazu ugovora o zakupu poslovnog prostora. Kod opisanog prostora je pristupio gospodin koji je izjavio da je on Dario Madžar. Dario Madžar je u sudskom registru upisan kao osnivač i direktor društva DM DESIGN j.d.o.o. Nakon toga sam navedenom gospodinu uručila zapisnik koji sadrži priopćenje sljedećeg sadržaja:-----

“MADŽAR d.o.o. u stečaju(St-2150/16)-----

OSIJEK, KRNDIJE 29-----

OIB 11861163203-----

Zastupano po stečajnom upravitelju-----

Zorislavu Novoselac, Osijek, Kapucinska 27/I-----

OIB 35178090537-----

DM DESIGN i.d.o.o., Osijek

OTKAZ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Ovim otkazujemo ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između MADŽAR d.o.o. u stečaju, Osijek, Krndije 29, OIB 11861163203 kao zakupodavca te DM DESIGN j.d.o.o., Osijek, Krndije 29, OIB 26761456814, kao zakupoprimeca, a koji ugovor je sklopljen 19. veljače 2018. godine u Osijeku, kojim zakupodavac daje zakupoprimecu svoj poslovni prostor, u naravi skladište vijaka i alata, dvor. Vukovarska cesta 308, ukupne površine 1341 m², upisano u zk.ul. 17580 k.o. Osijek, kčbr. 8882/12 s odgovarajućim namještajem, s primjenom počev od 11. studenoga 2016.

Otkaz ugovora stupa na snagu odmah.

Ugovor se otkazuje temeljem članka 26. Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15), budući da zakupoprimec koristi poslovni prostor protivno ugovoru te ne plaća zakupninu.

Za MADŽAR d.o.o. u stečaju

Zorislav Novoselac, stečajni upravitelj, v.r., m.p.

Primatelj je pristao primiti i preuzeti zapisnik s priopćenjem te je primitak istoga potvrdio svojim potpisom na samom zapisniku. Dostava je obavljena naprijed navedenog datuma, na adresi u Osijeku, Vukovarska 308. između 9.30 (devetitrideset) i 10.30 (desetitrideset) sati.

U Osijeku, devetog studenog dvije tisuće osamnaestogodine

Javni bilježnik:
Ivana Kovačević

Javnobilježnička pristojba naplaćena u iznosu od 40,00 kuna.

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 23 PJT u iznosu od 400,00 kuna + 25% PDV.

Na temelju članka 590. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08) dana 26.03.2019. godine zaključen je

UGOVOR O DJELU

Između Stečajni upravitelj odvjetnik Zorislav Novoselac, Madžar d.o.o. u stečaju, Kapucinska 27/II, 31000 Osijek (u daljnjem tekstu Naručitelj)

i
Krešo Čačija, OIB: 83563841391, stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina, iz Osijeka, Trpanjska 7 (u daljnjem tekstu Izvršitelj).

Članak 1.

Izvršitelj se obvezuje za Naručitelja izraditi procjenu vrijednosti nekretnine u predmetu St-2150 / 2016, za zemljište z.k. 113 k.č.br. 88882/15 u Osijeku, Vukovarska cesta 308.

Članak 2.

Izvršitelj se obvezuje da će djelo-poslove iz čl.1 obaviti u vremenu od 5 radnih dana od potpisivanja Ugovora.

Članak 3.

Ugovoreni iznos djela-poslova iz čl.1 iznosi 1.600,00 kn bruto.

Članak 4.

Naručitelj će iznos neto naknade uplatiti na žiro račun Izvršitelja broj IBAN: HR19 2500 0093 1058 0091 1 u roku od 15 dana po izvršenom poslu.

Članak 5.

Poreze, prireze i doprinose na neto iznos naknade iz čl.4 ovog Ugovora snosi Naručitelj posla i obvezuje se iste, po obračunu i prilikom isplate neto iznosa iz čl.4 ovog Ugovora, uplatiti na odgovarajuće račune sukladno zakonskim propisima.

Napominjem da sam u statusu obveznika mirovinskog osiguranja u I i II mirovinskom stupu (Raiffeisen mirovinski fondovi).

Članak 6.

Naručitelj ima pravo obavljati nadzor nad izvršenjem posla i davati upute u okviru ponude, a Izvršitelj je dužan po istima postupiti.

Članak 7.

U slučaju spora iz ovog Ugovora, Naručitelj i Izvršitelj utvrđuju nadležnost suda u Osijeku.

Članak 8.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka i u znak prihvatanja stranke ga vlastoručno potpisuju.

IZVRŠITELJ:

NARUČITELJ:

MADŽAR d.o.o.
u stečaju
OSIJEK

PODACI O VLASNIKU

Vlasnik VOZILA: **MADŽAR d.o.o. u stečaju**
Adresa: **Krndije 29**
HR - 31000 Osijek

PODACI O VOZILU

Vrsta vozila: **Teretni automobil**
Marka vozila: **PEUGEOT**
Tip vozila: **BOXER**
Model vozila: **280 L**
Oblik karoserije: **OTVORENI**
U prometu od: **04.03.1987. g.**
Datum prve registracije: **04.03.1987. g.**
Boja vozila: **BIJELA**
Broj vrata: **2**
Broj šasije: **VF328065200296080**
Registarska oznaka: **-**
Vrsta motora: **DIESEL**
Zapremina motora (ccm³): **2.500**
Snaga motora (kW): **54**
Prijedeno (km): **48.702** (pročitano)
Masa vozila (kg): **2.160**
Najveća dopuštena masa (kg): **3.500**
Dopuštena nosivost (kg): **1.340**

STANJE VOZILA

Vozilo izvana: Ispod prosječno.
Lak je bez sjaja, vidljiva su oštećenja i tragovi korozije.

Unutrašnjost: Ispod prosječno.
Vidljiva istrošenost upravljača, ručice mjenjača i sjedala vozača.
Unutrašnjost vozila je prljava, potrebno je kemijsko čišćenje.

Motorni prostor: Ispod prosječno.

Pogonski agregat nemože startati zbog ispražnjenog akumulatora.

Motorni prostor je uprljan.

NAPOMENA: Uz vozilo je prilikom pregleda bio prisutan jedan ključ.

Uz vozilo nije prisutna servisna dokumentacija koja upućuje na redovito održavanje.

UOČENA OŠTEĆENJA I NEDOSTACI

- nosač retrovizora lijevi - jače zahvaćen korozijom
- vrata p.d. - oštećena, korozija u donjem dijelu
- rubnik p.d. blatobrana - manja oštećenja, zahvaćen korozijom
- A-stup p.d. - korozija kod vjetrobranskog stakla
- lim ispod vjetrobrana - korozija
- nosač retrovizora desni - jače zahvaćen korozijom
- rubnik p.l. blatobrana - manja oštećenja, zahvaćen korozijom
- sjedalo vozača - jače oštećeno
- vanjska ručica za otvaranje desnih vrata - neispravna
- akumulator - ispražnjen

NAPOMENA: Vozilo nije pregledano u servisnim uvjetima. Pregledom vozila na dizalici u servisnoj radionici moguće je uočavanje dodatnih nedostataka i oštećenja.

PROCJENA VRIJEDNOSTI VOZILA

NOVONABAVNA VRIJ. USPOREDIVOG VOZILA (s PDV-om): 168.620,00 kn

Prema CVH katalogu Jomologia online

Zastarjelost tipa: 10% 16.862,00 kn

OSNOVICA ZA PROCJENU VOZILA (s PDV-om): 151.758,00 kn

PAD I ISPRAVAK VRIJEDNOSTI UKUPNO: 97,7%

- NA STAROST VOZILA: 90,0%

Datum prve registracije: 4.3.1987

Datum procjene: 25.3.2019

Starost vozila (godina): 32,1

- NA Odstupanje prijl. kilometara od prosjeka: -10,0%

Prijeđeno km: 48.702

Prosječno km: 963.000

Više / manje od prosjeka : -914.298

- NA OPĆE STANJE: 8,4%

Vozilo izvana: Ispod prosječno.

Unutrašnjost: Ispod prosječno.

Motorni prostor: Ispod prosječno.

- NA INVESTICIJSKO ULAGANJE: 0,0%

na vozilu nije bilo investicijskih ulaganja koja mogu
imati utjecaj na procijenjenu vrijednost

- NA NAČIN I UVJETI EKSPLOATACIJE: 0,0%

za vrijeme korištenja vozila nije bilo otežanih uvjeta
eksploatacije

- NA REDOVITO SERVISNO ODRŽAVANJE: 4,3%

Uz vozilo nije prisutna servisna dokumentacija koja
upućuje na redovito održavanje.

- NA PONUDU I POTRAŽNJU: 5,0%

- NA POSEBNE UVJETE PONUDE I POTRAŽNJE HR - EU 0,0%

PROCJENJENA VRIJEDNOST VOZILA (s PDV-om):

3.490,43 kn

Prema srednjem tečaju HNB na dan procjene 7,41 kn za 1€ (s PDV-om):

471,04 €

EXPERT Osijek

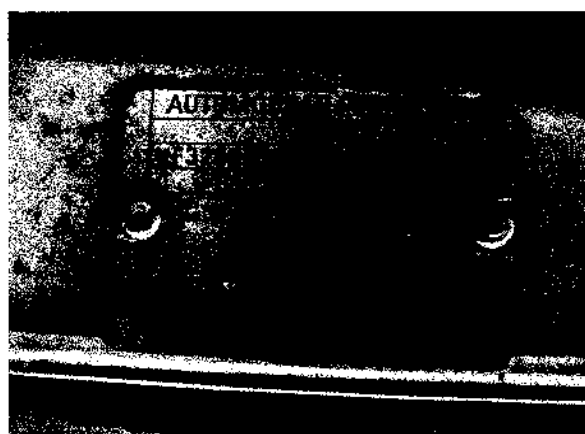
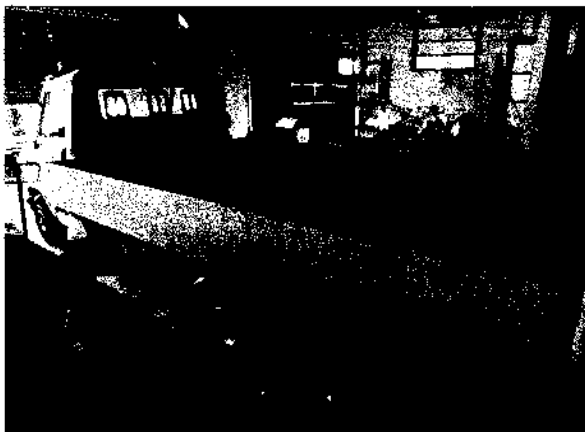
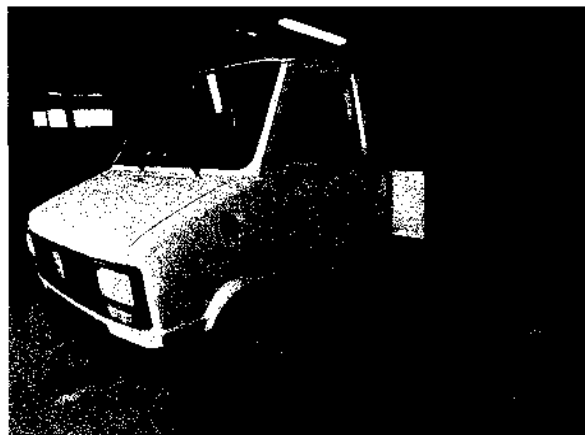
Perica Dumančić, bacc.ing.

Stalni sudski vještak i procjenitelj



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke, positioned over a horizontal line.

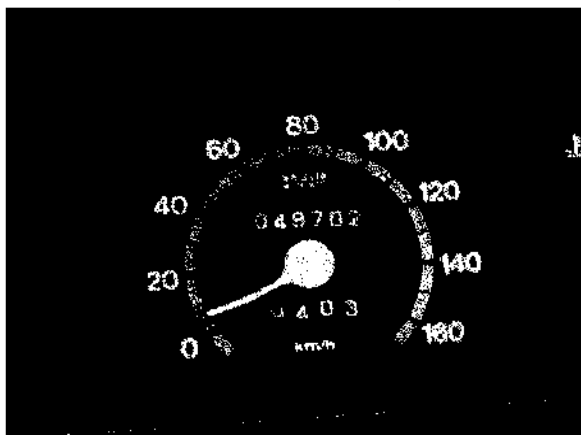
FOTOELABORAT



EXPERT Osijek
Perica Dumančić, bacc.ing.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



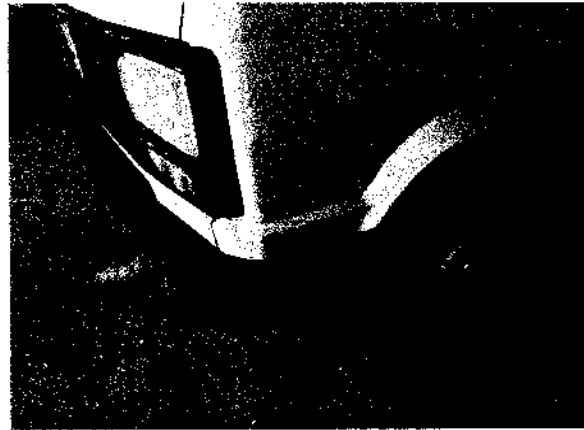
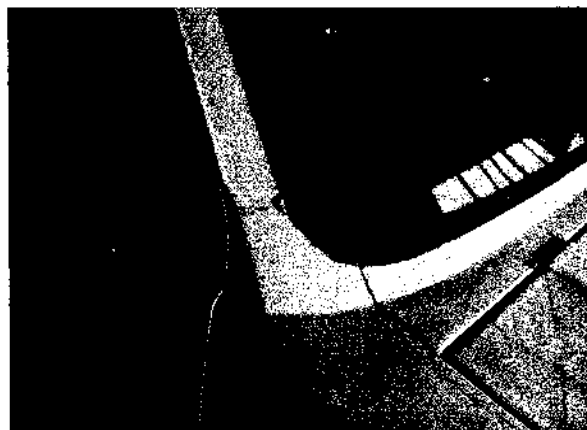
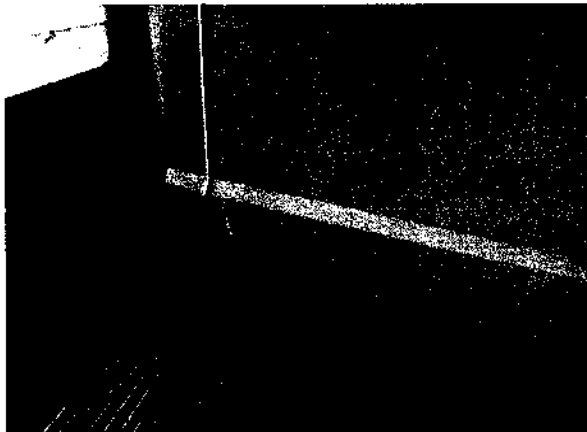
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.



EXPERT Osijek
Perica Dumančić, bacc.ing.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes.



EXPERT Osijek
Perica Dumančić, bacc.ing.
Stalni sudski vještak i procjenitelj



Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

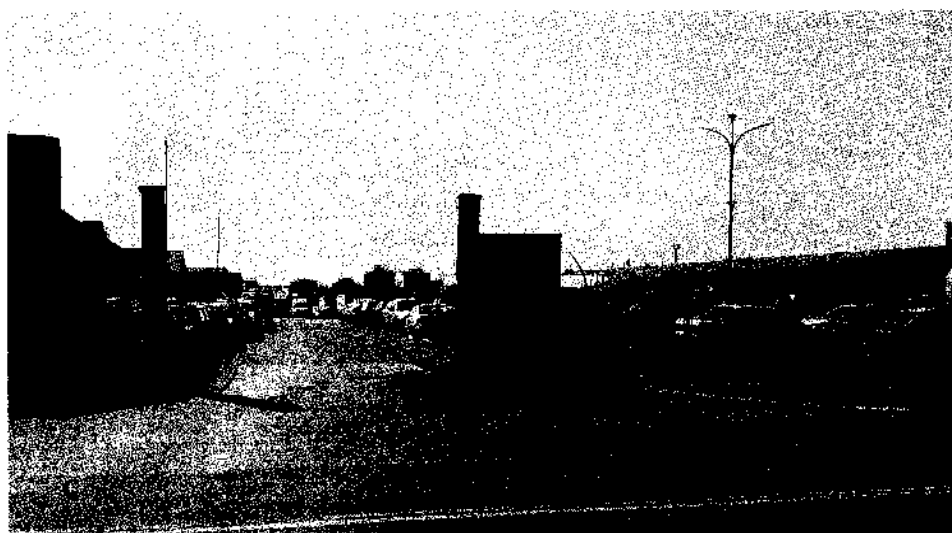
Krešo Čačija, dipl.ing.građ.

Osijek, Trpanjska 7 tel: 098/438 029 e-mail: kresocacija@gmail.com

oznaka elaborata: 01/2019

Naručitelj:	STEČAJNI UPRAVITELJ ODVJETNIK ZORISLAV NOVOSELAC Madžar d.o.o. u stečaju Oznaka predmeta: St-2150 / 2016
-------------	---

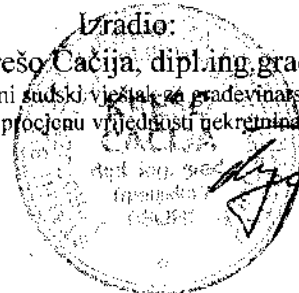
PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
-z.k.ul. 113, k.č.br. 8882/15 k.o.Osijek



Tržišna vrijednost zemljišta:822.300,00 kn ili 110.971,66 €
Pripadajući suvlasnički dio Madžar d.o.o. u stečaju 5/100..... 41.115,00 kn ili 5.548,58 €

Osijek, 26.03.2019. godine

Izradio:
Krešo Čačija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina



SADRŽAJ:

1. IMENOVANJE
2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK VJEŠTAČENJA
4. NALAZ:
 - 4.1. REZULTATI OČEVIDA
 - 4.2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE
 - 4.3. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 4.4. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
 - 4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 4.5.1. Odabir metode procjene
 - 4.5.2. Izračun i statistička obrada
 - 4.5.3. Međuvremensko izjednačenje
 - 4.5.4. Interkvalitativna i druga izjednačenja
5. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE
6. PRILOZI

1. IMENOVANJE

Na zahtjev Stečajnog upravitelja odvjetnik Zorislav Novoselac u predmetu Madžar d.o.o. u stečaju
oznaka predmeta: St-2150 / 2016 određen je Krešo Čačija za procjenitelja vrijednosti nekretnine
k.č.br. 8882/15 k.o. Osijek

- Rješenje broj 4-Su-97/2014-8 od 08.07.2015.g. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo
- Rješenje broj 4-Su-589/2015-2 od 15.09.2015.g. o imenovanju procjeniteljem vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-97/2014-8.
Osijek, 8. srpnja 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Antu Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13. i 33/15) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), a povodom zahtjeva Kreše Čačija iz Osijeka, Trpanjska 7, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi sljedeće

RJEŠENJE

KREŠO ČAČIJA, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Trpanjska 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo za područje Županijskog suda u Osijeku.

Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od 8. srpnja 2015. godine.

Obrazloženje

Krešo Čačija iz Osijeka, Trpanjska 7, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo.

Obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te da je obavio predviđeni program obuke, predsjednik Županijskog suda u Osijeku temeljem odredbi citiranog Pravilnika donio je rješenje o imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Krešo Čačija
Osijek, Trpanjska 7
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Arhiva



Za tekuću ispravku

Beker



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-589/2015-2.
Osijek, 15. rujna 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, i 82/15), čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14) i čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), a povodom zahtjeva Kreše Čačije iz Osijeka, Trpanjska 7, za proširenje djelatnosti u ovisnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4-Su-97/2014-8, od 8. srpnja 2015. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-97/2014-8, od 8. srpnja 2015. godine, tako da dopunjeno glasi:

KREŠO ČAČIJA, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Trpanjska 7, imenovan stalni sudski vještak za građevinarstvo, imenuje se i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Krešo Čačija iz Osijeka, Trpanjska 7, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za dopunu rješenja broj 4-Su-97/2014-8, od 8. srpnja 2015. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na djelatnost procjene vrijednosti nekretnina.

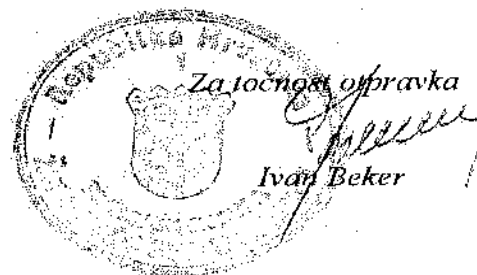
Naime, odredbom čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da je procjenitelj fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina, odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka, pa je predsjednik suda povodom zahtjeva imenovanog vještaka, a temeljem citiranih odredbi, donio rješenje o dopuni rješenja kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Krešo Čačija
Osijek, Trpanjska 7
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina sa svim izmjenama i dopunama
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o zemljišnim knjigama sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o gradnji sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o prostornom uređenju sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama sa svim izmjenama i dopunama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu sa svim izmjenama i dopunama
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju
- Urbanistički planovi JLS
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Državni zavod za statistiku - indeks cijena nekretnina
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Baza podataka o kupoprodajnim cijenama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja e-nekretnine
- Odluka JLS o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Zbornik radova – procjena nekretnina; Hrvatsko društvo sudskih vještaka; Zagreb 2005.g.

3. ZADATAK VJEŠTAČENJA

Na zahtjev Stečajnog upravitelja odvjetnika Zorislava Novoselca potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. 113, k.č.br. 8882/15 k.o.Osijek.

Površina zemljišta iznosi :

- 3.680,00 m² a suvlasnički dio tvrtke Madžar d.o.o. u stečaju je 5/100.

4. NALAZ

Uvod

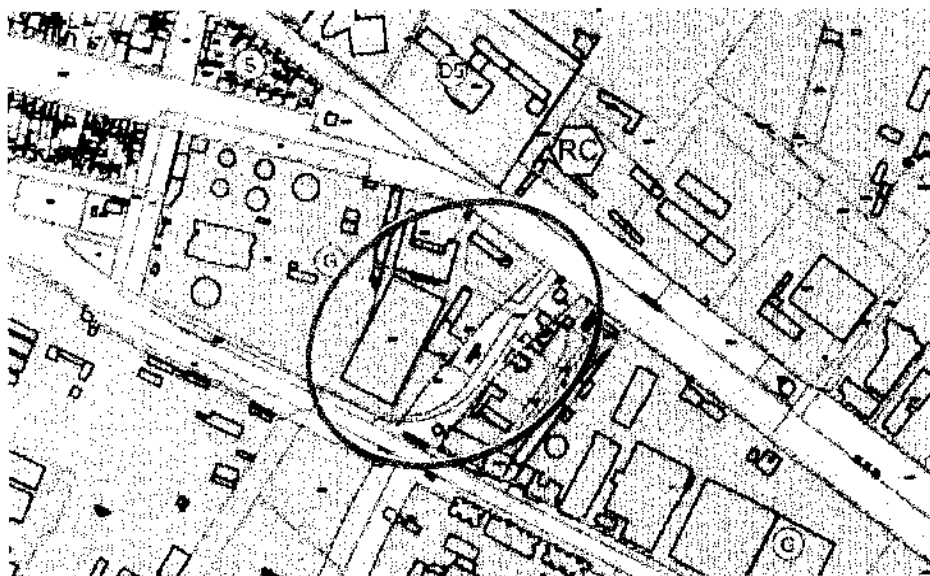
Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je da je nekretnina upisana kao :

- k.č.br. 215 put Vukovarska cesta 308 3.680,00 m²

- Vlasnici: navedeni u z.k. ul.

- Tereti: na ovaj suvlasnički dio uknjižen je teret od 15.12.2015 godine po brojem Z-10303/2015.

Uvidom u GUP Osijek utvrđeno je da se čestica nalazi unutar granica građevinskog područja namijenjenog gospodarskoj namjeni G.



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Osijeka



GOSPODARSKA NAMJENA

4.1. REZULTATI OČEVIDA

Dana 25.03.2019. godine obavljen je očevid na licu mjesta, te je utvrđeno da se radi o građevinskom zemljištu u naravi puta. Teren je ravan bez nagiba. Zemljište ima nepravilan geometrijski oblik. Južni dio puta blago zavija i vodi sve do blizine pruge Osijek - Dalj. U sjevernom dijelu put se grana povezujući gospodarske zgrade. Pristup je osiguran s javne površine – Vukovarske ulice. Put je u potpunosti završno izbetoniran. Izgrađena je odvodnja k s vidljivim cestovnim rešetkama i šahtovima u plohi puta. Put koriste drugi suvlasnici i okolne tvrtke.

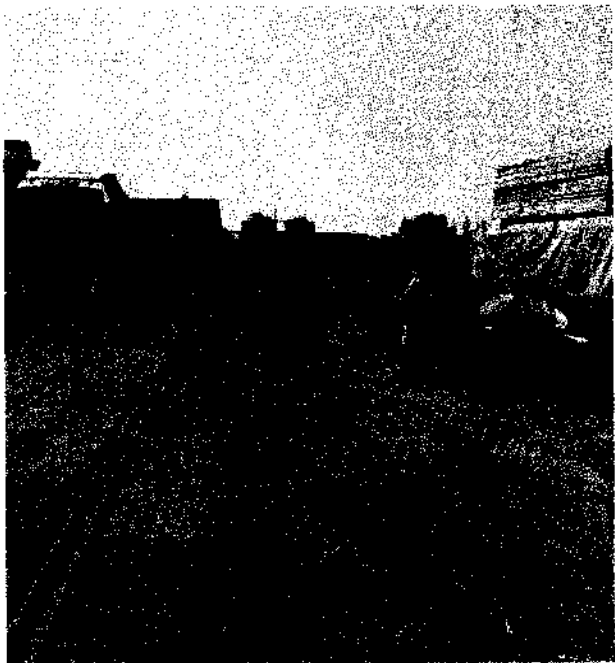
Građevinska dozvola i uporabna dozvola: Nisu predložene

Površina nekretnina u zk.ul: Usklađena s upisom u katastar

Opis nekretnina u zk ul: Odgovara stanju na terenu

- Dan očevida: 26.03.2019. godine
- Dan vrednovanja: 26.03.2019. godine
- Dan kakvoće: 26.03.2019. godine

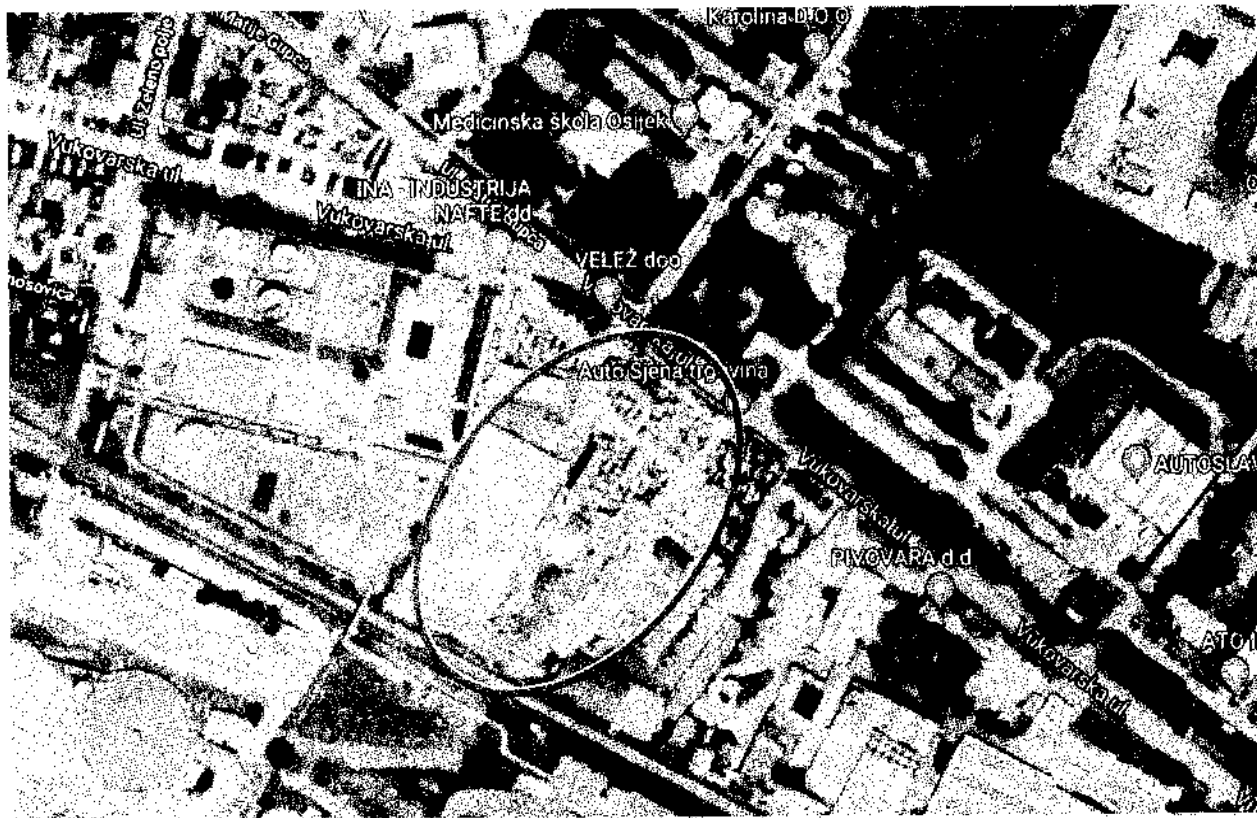
Fotoelaborat:



4.2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

Opis i prostorna identifikacija nekretnine:

Nekretnina je smještena u Osijeku u istočnom dijelu grada, u ulici Vukovarska 308. Nalazi se u području namijenjenom gospodarskoj namjeni G. Put povezuje suvlasnike i različite poslovne subjekte s javnom cestom. Od centra grada udaljena je oko 4,50 km.



Slika preuzeta s stranice www.google.hr/maps

Komunalna infrastruktura: u ovoj zoni je dostupna sva komunalna infrastruktura (vodovod, struja, plin i telefon).
Buka i zagađenje: na predmetnoj lokaciji postoje izvori buke i zagađenja ali oni ne odudaraju značajnije od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi. Odnosno buke ima ali je u granicama područja za gospodarsku namjenu. Zagađenje nije uočeno.

Kategorija tla, pogodnost za građenje, onečišćenje tla, utjecaj okoliša, mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivost: zadovoljava po svim navedenim stavkama.

Kategorija zemljišta: II kategorija

Kategorije zemljišta u smislu pravilnika su:

1. **Prva** kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. **Druga** kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. **Treća** kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. **Četvrta** kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Oblik čestica : čestica je u obliku slova „y“, sastoji se od nepravilnih pravokutnika i luka povezanih u jednu cjelinu. Nepovoljan oblik.

Konfiguracija i nagib zemljišta : povoljna konfiguracija, nema vidljivog nagiba

Prometna dostupnost: dobra cestovna povezanost.

Udaljenost do centra grada: cestovna udaljenost do centra grada iznosi približno 4,50 km.

Blizina javnog prometa: neposredno uz javni promet.

Blizina gradskih okupljališta : u blizini nema okupljališta.

Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada: u blizini nema povijesnih i kulturnih znamenitosti.

Lokacija: dobra lokacija

4.3. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

BN indeks u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>).

Prilikom analize općih odnosa moralo se voditi računa da se nekretnina nalazi u većem gradu.

Grad Osijek ima dobru prometnu povezanost koja uključuje ceste, željeznice, blizinu autoceste i zračne luke.

S druge strane gospodarstvo u gradu Osijeku se ne razvija onoliko brzo koliko bismo to željeli.

Za analizu vrijednosnih odnosa na tržištu korištena je baza podataka Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, odnosno stranica ministarstva „c-nekretnine“ <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

4.4. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se 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.

4.5. Procjena vrijednosti zemljišta

4.5.1. ODABIR METODE PROCJENE

Za procjenu vrijednosti nekretnine propisane su 3 metode:

- prihodovna metoda
- troškovna metoda
- poredbena metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke i posebnosti gledajući svaku nekretninu kao jedan zaseban slučaj sa svojim specifičnostima.

Kao najprikladnija metoda za zemljište odabrana je **poredbena metoda**.

Poredbena metoda je pogodna za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta – izgrađenog i neizgrađenog.

Ova metoda može se koristiti i za utvrđivanje tržišne vrijednosti ostalih nekretnina (stanova, poslovnih prostora, obiteljskih kuća, garaža, parkirališta itd.).

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz usporedbe najmanje 3 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnine koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

4.5.2. IZRAČUN I STATISTIČKA OBRADA

INTERKVALITATIVNA I DRUGA IZJEDNAČENJA

Za analizu utvrđivanja tržišne cijene zemljišta određene je 6 nekretnina sličnih obilježja na lokaciji k.o. Osijek:

- k.č.br. 9989/3 k.o. Osijek veličina 13.239,00 m², iznos 14.650.000,00 kn, datum prodaje 16.12.2014.god
- k.č.br. 9989/8 k.o. Osijek veličine 570,00 m², iznos 136.883,00 kn, datum prodaje 21.12.2015.god
- k.č.br. 9989/9 k.o. Osijek veličine 13.929,00 m², iznos 14.650.000,00 kn, datum prodaje 16.12.2014.god
- k.č.br. 10774/19 k.o. Osijek veličine 2.500,00 m², iznos 379.700,00 kn, datum prodaje 05.12.2016.god
- k.č.br. 10158/4 k.o. Osijek veličine 233,00 m², iznos 23.300,00 kn, datum prodaje 30.04.2018.god
- k.č.br. 10780/69 k.o. Osijek veličine 1.401,00 m², iznos 482.886,18 kn, datum prodaje 06.02.2018.god

Po provedenoj analizi utvrđeno je da su zemljišta:

- k.č.br. 9989/3, 9989/9, 9975/18 prodano prije više od 4 godine, te po pravilniku nisu prikladna za usporedbu.
- Čestica br. 10158/4 je premala za usporedbu.

Odabrane su 3 čestice k.č.br. 9989/8, 10774/19, 10780/69 k.o. Osijek za daljnji izračun.

Odabrane čestice nalaze se u Osijeku i imaju dovoljno podudarnih obilježja. Čestice su uglavnom pravokutne, na ravnom terenu i nalaze se na približno jednakoj udaljenosti od centra grada. Sve tri čestice se nalaze u zoni namijenjenoj gospodarskoj namjeni.

(Za sve podatke o predmetnim nekretninama korištena je baza podataka Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, odnosno stranica ministarstva „e-nekretnine“ <https://nekretnine.mgipu.hr/>.)

4.5.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Tijekom vremenskih razdoblja tržište nekretnina se mijenja. Cijene istih nekretnina u određenom vremenskom razdoblju mogu biti drugačije, a u ovisnosti od tržišta nekretnina, ponude i potražnje i drugih elemenata koji utječu na cijene nekretnina. Međuvremensko izjednačenje predstavlja izjednačenje kupoprodajne cijene obzirom na protok vremena.

U ovom procjembenom elaboratu međuvremensko izjednačenje će se obaviti metodom INDEKSNIH NIZOVA cijena nekretnina. Indeksni nizovi su preuzeti iz statističkih podataka Državnog zavoda za statistiku. U nastavku izračuna vrijednosti nekretnine moramo izračunati tržišnu vrijednost uz pomoć usporedbe s poznatim kupoprodajnim cijenama tri odabrane nekretnine.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1																		
71	2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.02	101.00	100.20	1.1	-5.5	1.0	-0.5	-1.8	0.8	-1.8	-4.2	-0.8	
72		Q2	99.33	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50	-1.9	-2.2	-1.8	-1.8	-2.5	0.3	-4.5	-7.1	-3.4	
73		Q3	99.86	100.98	99.57	99.92	100.35	99.14	0.7	2.3	0.9	0.1	1.6	-1.4	-3.0	-8.4	-1.5	
74		Q4	99.98	99.48	100.18	98.62	100.51	100.15	0.1	-1.5	0.9	1.3	0.5	1.0	-2.1	-5.9	0.1	
75																		
76	2016	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21	1.3	-0.4	1.5	1.8	-1.3	0.9	0.2	-1.8	0.6	
77		Q2	103.28	98.80	101.23	99.91	100.33	100.52	-0.9	-3.3	-0.5	-0.5	-1.4	0.8	1.2	-2.9	1.9	
78		Q3	101.31	96.67	102.30	101.80	97.74	1,2	0.8	1.1	2.1	1.5	-2.8	1.5	-4.3	2.5		
79		Q4	100.75	94.84	101.97	100.58	101.59	98.29	-0.5	-1.9	-0.3	-1.4	-0.4	0.5	0.8	-4.7	1.8	
80																		
81	2017.	Q1	100.65	92.38	102.51	100.72	102.25	95.53	-0.1	2.4	0.5	0.2	-0.8	-2.8	-0.4	-2.3	0.8	
82		Q2	104.55	95.71	106.17	102.69	105.58	100.93	3.7	4.1	3.6	2.0	4.2	5.7	4.3	0.9	4.8	
83		Q3	105.13	97.76	106.85	106.45	105.45	100.26	0.5	1.1	0.5	3.7	1.1	-0.7	3.8	1.1	4.3	
84		Q4	108.43	98.73	112.48	110.45	108.67	102.29	3.2	1.0	3.6	3.8	3.9	2.1	7.3	4.1	8.3	
85																		
86	2018.	Q1	108.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57	-0.9	-0.3	1.0	1.6	1.7	-2.9	8.5	8.6	8.9	
87		Q2	109.26	98.51	111.47	114.81	109.33	98.94	-0.2	-0.5	0.1	2.4	-1.1	-0.5	4.5	1.9	5.0	
88		Q3	112.32	100.78	114.56	118.58	112.20	100.51	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6	6.8	3.1	7.5	
89																		

Izvor: <http://www.dzs.hr/>

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
K.č.br.	9989/8 k.o. Osijek	10774/19, k.o. Osijek	10780/69 k.o. Osijek
Izvor podataka	e nekretnine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja	e nekretnine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja	e nekretnine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	570,00	2.500,00	1.401,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	136.883,00	379.700,00	482.886,18
Datum kupoprodajnog ugovora	21.12.2015.god	05.12.2016.god	06.02.2018.god
Jedinična cijena (kn/m ²)	240,15	151,88	344,67
Bazni indeks (A)	100,16	98,26	99,57
Bazni indeks (B)	100,51	100,51	100,51
Korekcijski faktor B/A	1,00	1,02	1,01
Međuvremenski izjednačena cijena Cj1 (kn/m ²)	240,15	155,36	347,93

Izračun međuvremenski izjednačene cijene C1:

$$C1 = (240,15 + 155,36 + 347,93) / 3 = 248,09 \text{ kn/ m}^2$$

4.5.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica približnih vrijednosti zemljišta, odnosno, poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procijene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice. Provjera odstupanja u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manja od 40 % po pravilniku o metodama procjene čl.19.

Uvjeti gradnje građevina

K.č.br. 8882/15 je put na kojem nije dozvoljena izgradnja bez rješavanja pravnih pitanja i zbog toga je to zemljište II kategorije.

STRANICA 130 - BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2013.

PRILOG 4.

ORIENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udio vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
K.č.br.	9989/8 k.o. Osijek	10774/19, k.o. Osijek	10780/69 k.o. Osijek
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	240,15	155,36	347,93
Koeficijent preračunavanja	0,8	0,8	0,5
konačno izjednačena cijena (kn/m ²)	192,12	124,29	173,97

Prosječna cijena:

$$C2 = (192,12 + 124,29 + 173,97) / 3 = 163,46 \text{ kn/ m}^2$$

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Isključivanje neuobičajenih okolnosti +/- 30% (po pravilniku čl.4)

OPIS	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
C2..... Konačno izjednačena cijena	192,12	124,29	173,97
prosječna cijena c avg	163,46		
odstupanje od prosjeka	28,66	-39,17	10,51
kvadrat odstupanja	821,40	1.534,29	110,46
suma	602,43		
standardno odstupanje	24,54	15,02	%
pravilo dva-sigma (+/-)	49,09		
odstupanje u odnosu na c avg (%)	17,53	-23,96	6,43
NEUOBIČAJENE OKOLNOSTI	nema	nema	nema

Usvojena jedinična tržišna vrijednost iznosi $Cpr = 163,46 \text{ kn/ m}^2$.

Vanjsko uređenje

Put je u cijelosti završno obrađen izbetoniran, pa se cijena uvećava za cijenu ugradnje tucaničkog sloja i betona po procjeni 150,00 kn/ m². Ovu cijenu umanjujemo za troškove amortizacije $150 * 0,4 = 60,00 \text{ kn/ m}^2$.

Konačna tržišna vrijednost zemljišta za k.č.br.8882/15 : $163,46 + 60,00 \text{ kn/ m}^2 = 223,46 \text{ kn/ m}^2$

$TV = 3.680,00 \times 223,46 = 822.332,80 \text{ kn}$

ili zaokruženo, (sukladno čl.68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina), **822.300,00 kn** ili **110.971,66 €**
po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26.03.2019. godine (1€ = 7,41 kn).

Madžar d.o.o. u stečaju je suvlasnik u suvlasničkom omjeru 5/100 te njegov pripadajući dio iznosi 41.115,00 kn ili 5.548,58 €.

5. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Po obavljenoj procjeni vrijednosti nekretnine u naravi puta u Osijeku utvrđena je tržišna vrijednost:

- k.č.br. 8882/15 ukupna tržišna vrijednost čestice iznosi**822.300,00 kn** ili **110.971,66 €**
Pripadajući suvlasnički dio Madžar d.o.o. u stečaju 5/100..... **41.115,00 kn** ili **5.548,58 €**

6. PRILOZI

- izjava o nepristranosti i neovisnosti
- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvod iz e-nekretnine za usporedne čestice

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ova procjena je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina uz primjenu pravila struke, temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju, uvidom u stanje na terenu, informacijama i dokumentima dobivenim od naručitelja, korištenjem baze podataka kupoprodajnih cijena sa stranica e-nekretnine, uvidom u Generalni urbanistički plan grada Osijeka i drugim propisima.

Procjenu sam izradio potpuno nepristrano i neovisno, pažnjom dobrog stručnjaka, i nisam imao nikakve imovinsko-pravne ili druge veze s predmetom procjene koje dovode u sumnju moju nepristranost. Zaključci i mišljenje u ovom elaboratu izneseni su neovisno o visini naknade za obavljenju uslugu.

Krešo Čačija, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnosti





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 24.03.2019. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 113

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25807/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8882/15	PUT VUKOVARSKA CESTA 308			3680	
		UKUPNO:			3680	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 23/100	SĀAVONĀJA METALI D.O.O., OIB: 84723438919, OSIJEK, VUKOVARSKA 308	
3. Suvlasnički dio: 44/100	PIVOVARA DD OSIJEK, MB: 30093530	
5. Suvlasnički dio: 5/100	MADŹAR DOO OSIJEK	
5.2	Zaprimljeno 16.11.2016.g. pod brojem Z-25807/2016 ZABILJEŹBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 ST-2150/16-14. od 11.11.2016. g. na nekretnine MADŹAR d.o.o., OIB: 11861163203, KRNDIJE 29, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, upisanim u A zabiljeŹuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 5 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 12/100	ČOLIĆ DRAGAN, OIB: 74578269967, OSIJEK, VUKOVARSKA 125	
8. Suvlasnički dio: 8/100	LUKENDA MARKO, OSIJEK, ŠUMSKA 12	
9. Suvlasnički dio: 8/100	LUKENDA JOSIP, OSIJEK, ŠUMSKA 12	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 113

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 5 (5/100)			
5.1	Zaprimljeno 16.12.2015.g. pod brojem Z-10303/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI BR. OVR-5577/15-2 15.12.2015, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 431.909,76 Kn. (glavnica 330.054,83 Kn. i kamate 101.854,93 Kn) sa zateznim kamatama tekućim na glavicu od 330.054,83 Kn. od dana 14.11.2015.g. pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 Kn., za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA	431.909,76 KN	
5.2	Zaprimljeno 16.12.2015.g. pod brojem Z-10303/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OVRSI BR. OVR-5577/15-2 15.12.2015		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

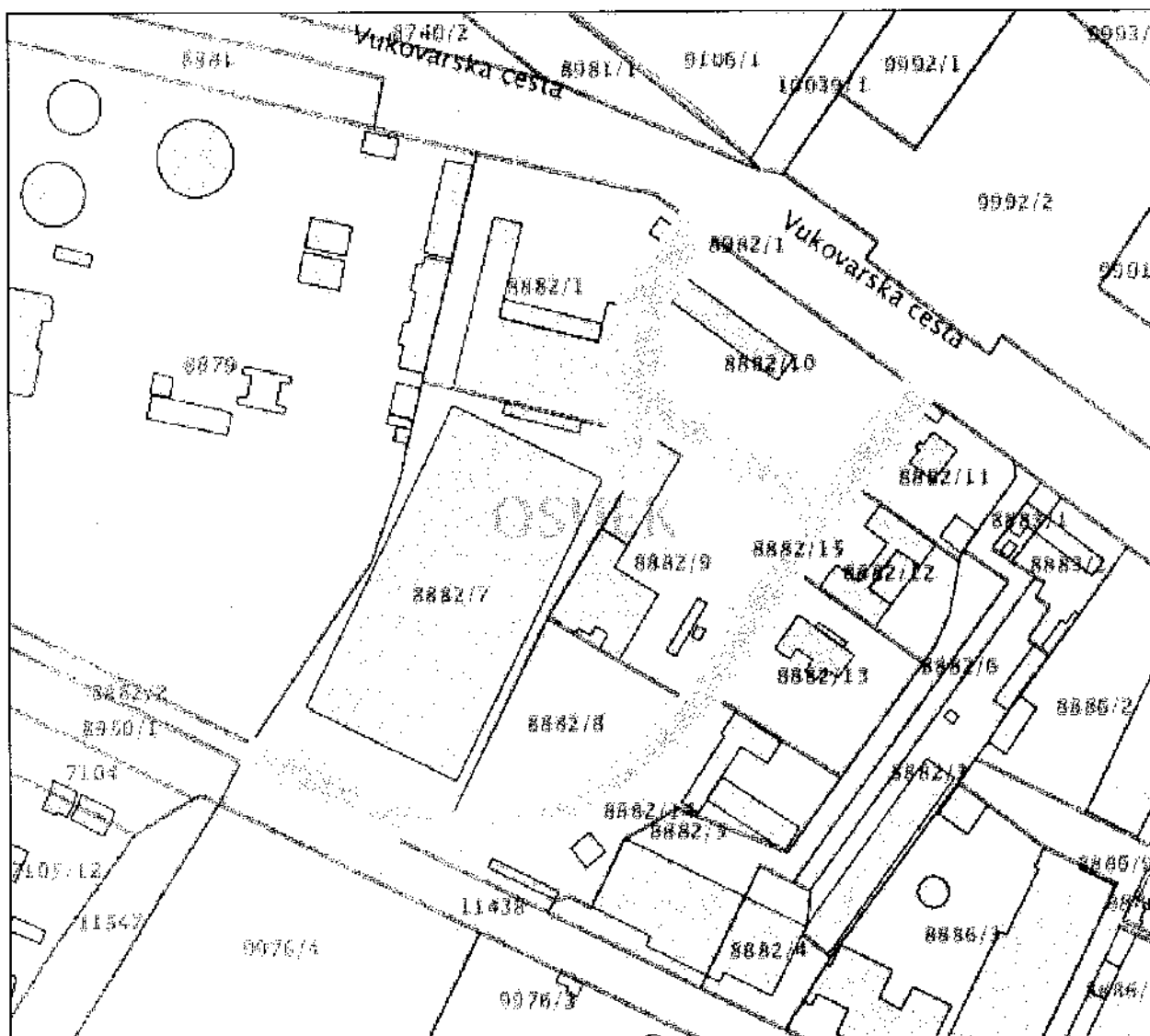
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OSIJEK, 320668
k.č. br.: 8882/15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

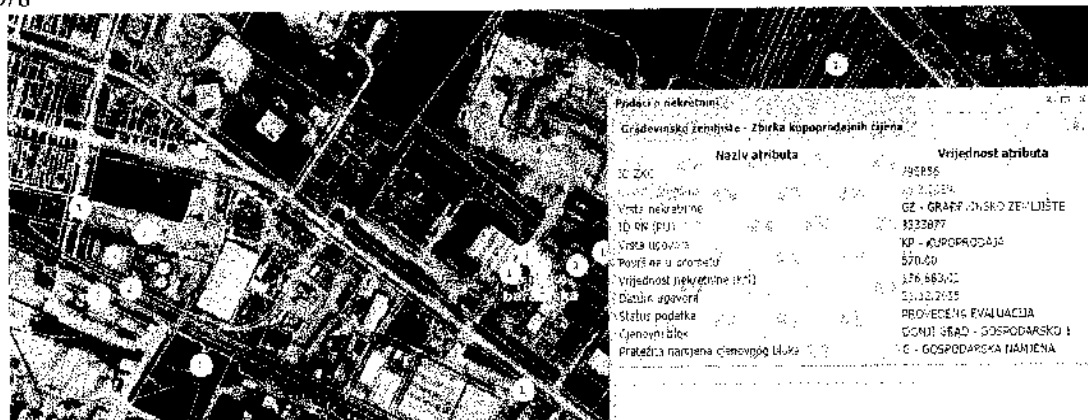
Izvorno mjerilo plana 1:1000



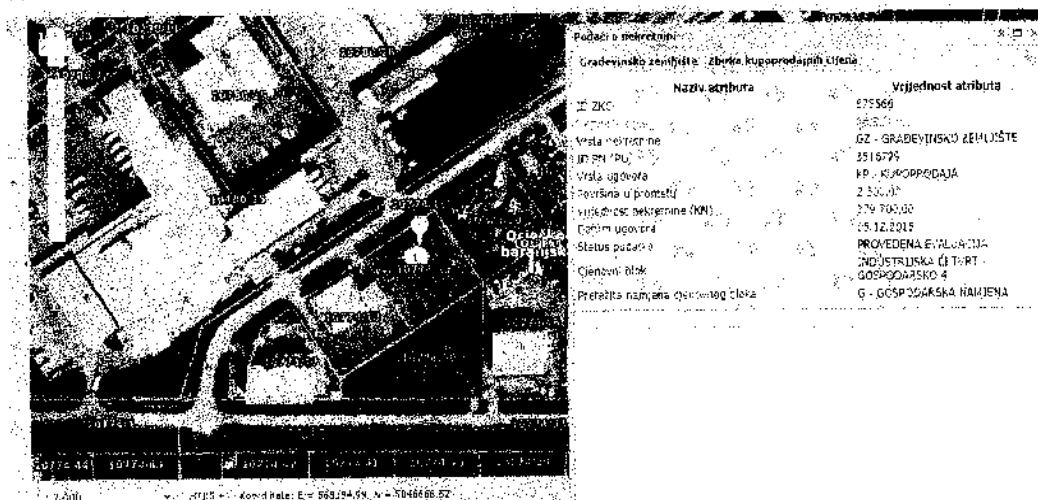
Datum ispisa: 27.03.2019

Izvodi iz e-nekretnine MGIPU za usporedna zemljišta

k.č.br. 9989/8



k.č.br. 10774/19



k.č.br. 10780/69

