

11
6 St - 1079/18

STEČAJNA MASA IZA MAJA d.o.o.
za trgovinu i ugostiteljstvo u stečaju
Osijek, Ilirska 11
OIB: 76007831470
MBS: 030210249

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2

Na broj: 6 St-1079/2018

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU h2
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
29-03-2019 god. u 2 primjeraka sa 1 priloga
Izdati: 1 rubrika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim oмотom
Vredan na poštu preporučeno dana _____ god
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____
Potpis dužnika: _____

PODNEŠAK

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj, 6 St-1079/2018, od 24. 09. 2018. god., otvoren je stečajni postupak nad dužnikom STEČAJNA MASA IZA MAJA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo u stečaju Darda, nakon što je likvidator brisanog subjekta upisa, podnio prijedlog za upis stečajne mase iza brisanog subjekta, u sudski registar i predložio provedbu stečajnog postupka.

Na temelju navedenog rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, broj, 6 St-1079/2018, od 24. 09. 2018. god., Stečajna masa iza MAJA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo, upisana je u registar Trgovačkog suda u Osijeku, rješenjem 1t-18/6169, od 17. listopada 2018. god., sa sjedištem u Osijeku, Ilirska 11, MBS:030210249, dobila je novi OIB: 35974431048.

Stečajnu masu čini nekretnina, u naravi kuća, servis za pranje auta i dvor u Dardi, kčbr. 840/1, površine 802 m², upisano u zk.ul. br. 1755 k.o. Darda, Osječka ulica broj 54 C.

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist razlučnih vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, u iznosu od 400.000,00 kn i REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, u iznosu od 163.974,67 kn, s tim da ostatak duga Poreznoj upravi, prema prijavi iznosi 106.850,45 kn.

Prema procjembenom elaboratu, procijenjena tržišna vrijednost nekretnine dužnika, koju u naravi čini kuća, servis za pranje auta i dvor u Dardi, kčbr. 840/1, površine 802 m², upisano u zk.ul. br. 1755 k.o. Darda, Osječka ulica broj 54 C, iznosi:
= 48.000,00 kn, što čini protuvrijednost 6.500,00 Eur-a.

U privitku: Procjembeni elaborat od 28.03.2019. god.

Predlažem stečajnom sudu da se zakaže ročište:

- radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine
- da se na ročište pozovu razlučni vjerovnici,
- da se donese odluka o prodaji nekretnine u stečajnom postupku.

U Osijeku, 29. ožujka 2019. god.

Stečajna upraviteljica
Julka Bantić



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ĐORĐE BALIĆ INŽ. GRAĐ.**

31 000 Osijek / Stjepana Radića 14./ (00385) 91 25 10 817 / djordje@balic.org

PREDMET: procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Dardi, Osječka ulica 54C, na k.č. 840/1, k.o. Darda ukupne površine 802 m², zemljište pod zgradama 197 m² i dvorište 605 m²

NARUČITELJ: MAJA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo, Kralja Zvonimira 67A, Bilje

PROCJEMBENI ELABORAT

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Đorđe Balić** inž. građ. iz Osijeka, Stjepana Radića 14., imenovan rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-151/2017-4. od 10. veljače 2017.

Pod brojem 986 Đorđe Balić je evidentiran kao član Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.



S A D R Ź A J

IMENOVANJE

OPĆI PODACI 1.

OPĆI PODACI 2.

1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1. Zemljišnoknjižno i posjedovno stanje, te katastarsko određenje

1.2. Očevid

1.3. Fotodokumentacija

2. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

2.2. Izračun

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4. ZAKLJUČAK

5. IZJAVA

6. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE



IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-151/2017-4.
Osijek, 10. veljače 2017.

Županijski sud u Osijeku po sudu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/13, 82/13 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16) a povodom zahtjeva Đorđe Balića iz Osijeka, S. Radića 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DORĐE BALIĆ, ing. građ. iz Osijeka, S. Radića 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 10. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Đorđe Balić iz Osijeka, S. Radića 14, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-96/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci

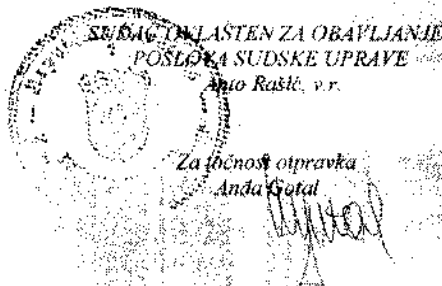
Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

DOSTAVITI:

1. Đorđe Balić
Osijek, S. Radića 14
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva





OPĆI PODACI 1.

U OVOM PROCJEBENOM ELABORATU KORIŠTENOM

A/ PROPISI I IZVORI PODATAKA:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015),
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015),
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015),
Uredba o kapitalnim zahtjevima EU 575/2013,
Direktiva o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine EU 17/2014 i o izmjeni direktiva EZ 48/2008 i EU 36/2013 i Uredbe EU 1093/2010,

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015 pročišćeni tekst, 94/2017 ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013, 60/2013)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/2007, 144/2012, 14/2014),

Prostorni plan uređenja Općine Darda,

Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.

B/ STRUČNA LITERATURA

Verner V., 1936., Pravilnik Općina grada Zagreba sa uputstvima, skrižaljka i primjerima, Općina grada Zagreba, Zagreb

Josipović T. i dr., 2005., Poslovanje nekretninama, Hrvatska gospodarska komora Zagreb

Krtalić V., 2007., Najčešće procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka Zagreb,

Rajčić D. 2008., Uvod u građevinsko pravo, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb

Rajčić D. 2009., Građevinsko zemljište – od parcelacijskog elaborata do upisa u zemljišne knjige, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb

Uhliř Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

C/ VJEŠTAK UČESTVOVAO U RADU

***2013., III. kongres sudskih vještaka i procjenitelja, HDSVIP, Zagreb

***2014., Primjena Uredbe i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, HDSVIP, Zagreb

***2015., IV. kongres sudskih vještaka i procjenitelja, HDSVIP, Zagreb

***2016., Simpozij: Etažiranje i upis vlasništva u zemljišnu knjigu, HDSVIP, Zagreb

***2017., V. kongres sudskih vještaka i procjenitelja, HDSVIP, Zagreb



D/ PREDAVAČ NA STRUČNIM SKUPOVIMA VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

- Balić Đ., 2013., Izračun prometne/tržne vrijednosti nekretnina - stanje, HDSVIP Podružnice OBŽ i VSŽ, Edukativno druženje vještaka, Županja,
- Balić Đ., 2013., Izračun prometne/tržne vrijednosti nekretnina – mogući postupci i metode prema kvalitetnijem izračunu prometne vrijednosti, HDSVIP Podružnice OBŽ i VSŽ, Edukativno druženje vještaka, Županja,
- Balić Đ., 2015., Odgovornost u graditeljstvu, HDSVIP Podružnice OBŽ i VSŽ, Edukativno druženje vještaka, Đakovo,
- Balić Đ., 2016., Uloga vještaka u procesu mirenja među strankama, HDSVIP Podružnice OBŽ i VSŽ, Edukativno druženje vještaka, Kunjevci,
- Balić Đ., 2017., Vještačenje & mirenje, HDSVIP Podružnice OBŽ i VSŽ, Edukativno druženje vještaka, Vukovar,
- Balić Đ. ; Jelić S. 2017., Umanjenje vrijednosti nekretnine zbog „lošeg glasa“, V. kongres sudskih vještaka i procjenitelja, HDSVIP, Zagreb

E/ ČLANSTVO I IMENOVANJA U STRUČNA POVJERENSTVA

- Balić Đ., član Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, red. broj iskaznice 986,
- Balić Đ., predsjednik Komisije za procjenu nekretnina OS Osijek (1986.-1990.g.)
- Balić Đ., član Procjembenog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina na području OBŽ, (2016. -)
- Balić Đ., zamjenik voditelja HDSVIP Podružnica Osijek (2017 -)

OPĆI PODACI 2.


PODNOŠITELJ ZAHTEJA:	MAJA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo, Kralja Zvonimira 67A, Bilje
DATUM PODNOŠENJA ZAHTEJA:	01.03.2019. g.
DAN VREDNOVANJA:	15.03.2019. g.
DAN KAKVOĆE:	28.03.2019. g.
SVRHA:	vrijednost stečajnog dužnika
ISPRAVE:	Izvadak iz zemljišne knjige, Prijepis posjedovnog lista, Katastarsko stanje

Procjembeni elaborat je izrađen za Naručitelja u 2 (dva) primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.



1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1. Zemljišnoknjižno stanje, posjedovno stanje i katastarsko određenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 09.03.2019. 22:43

Katastarska općina: 300101, DARDA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20093/2018
Aktivna planbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak:
Broj ZK uložka: 1758

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			ukupno	čist	neto	
1.	840/1	KUĆA, SERVIS ZA PRANJE AUTA I DYOR			802	
		UKUPNO:			802	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MAJA D.O.O. ZA TRGOVINU I UGOSTITELISTVO, BILJE, B. KIDRIČA 67A	
2.1.	Primljeno: 04.08.2004. Z-2909/04 Na temelju pravomoćnog rješenja o izvrši br. Ovr-944/04 od 16.06.2004. zabilježuje se izvrši na nekretnosti u -A- radi utvrđivanja vrijednosti istih, njezinom prodajom i namirenjem izvršitelja Slavonske banke d.d. Osijek, Podružnice Beli Manastir za iznos od 56.556,18 EUR-a.	
1.2.	Zaprimljeno 26.09.2018.g. pod brojem Z-20093/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEU BR. 6, ST-1079/18 24.09.2018. nad dužnikom Maja d.o.o.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3.	Primljeno: 23.06.1999. Z-3755/99 (Z-2538/14) Na temelju Ugovora o kreditu od 21.06.1999. i ponovno od 25.03.1999. uključuje se založno pravo na nekretnosti u -A- za glavni dug od 400.000,00 kuna u protivvrijednosti 103.117,00 DEM sa kamatnom stopom iz Ugovora za korist.	400.000,00 KN	
1.4.	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem: Z-4126/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE OV-5588/15 20.05.2015. uključujući pod br. Z-3755/99 (Z-2538/14), za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.3
2.			
2.1.	Primljeno: 15.05.2007. Z-2394/07 Na temelju pravomoćnog nepravomoćnog rješenja br. Ovr-311/07 od 14.05.2007. predbilježuje se založno pravo na nekretnosti u -A- za iznos od 163.974,67 KN za korist: RH MINISTARSTVO FINANCIA - POREZNA UPRAVA, OSIJEK	163.974,67 KN	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Starije na dan: 09.03.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DARDA (Mbr. 300101)

Posjedovni list: 3432

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAJA D.O.O. ZA TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO, KRALJA ZVONIMIRA 67A, BILJE, HRVATSKA	

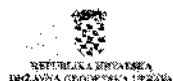
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		840/1	OSJEČKA UL. 54 C	802	34		
			ZEMLIŠTA POD ZGRADOM	197			
			DVORIŠTE	605			
Ukupna površina katastarskih čestica				802			

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

10. 03. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



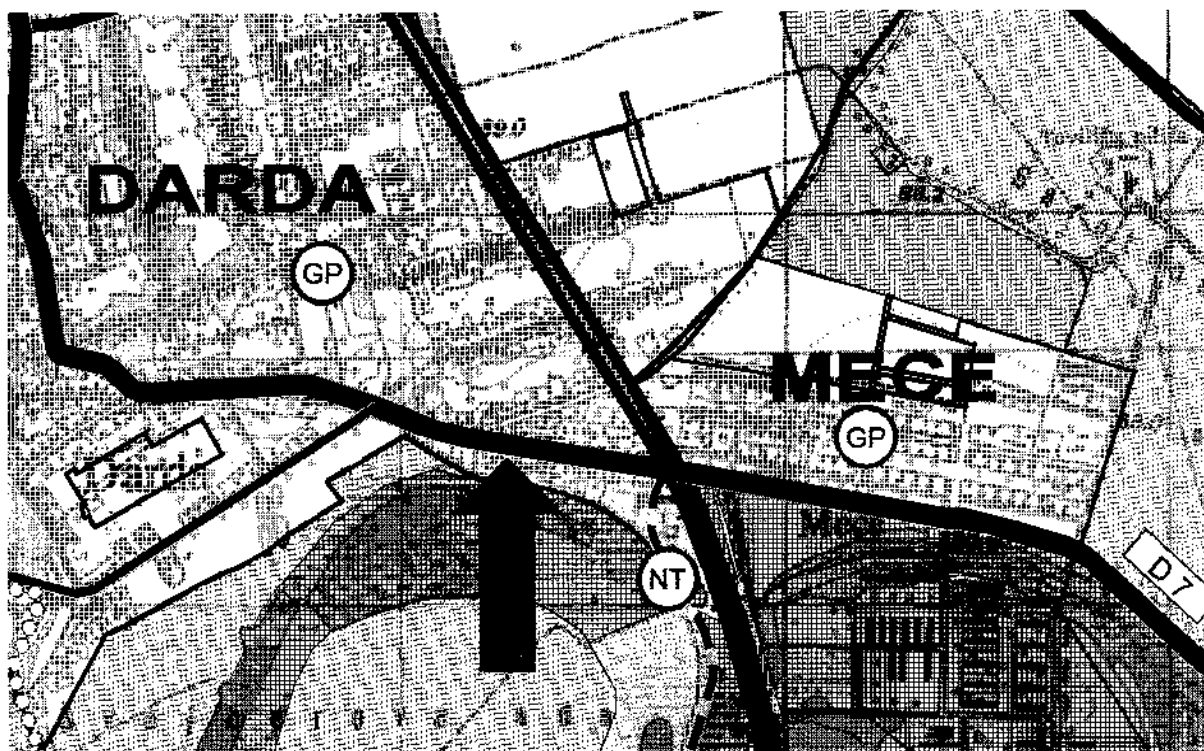
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERTILJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo: 1:1000



Vrijeme izdavanja: 10.03.2019.





1.2. Očevid i opis nekretnine

Očevid je izvršen na licu mjesta.

Predmetna nekretnina prema uvidu u z.k. izvadak i Prijepis posjedovnog lista se vodi kao zemljište pod zgradama 197 m² i dvorište 605 m².

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Darda, zemljište koje je predmetom procjene je unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Darda.

Nekretnine u naravi odgovaraju upisu u zemljišne knjige.

Nekretnine se nalaze uz županijsku cestu Osijek - Beli Manastir.

Nekretnine su u vlasništvu MAJA d.o.o. za trgovinu i ugostiteljstvo, Bilje, Kralja Zvonimira 67A, u stečaju.

Podaci o geometrijskim vrijednostima prostora u ovom elaboratu su iz z.k. uložka i posjedovnog lista.

Po namjeni iz PPUO Darda zemljište je u zoni izgrađenog građevinskog zemljišta, namjena (GP).

Za gradnju na predmetnoj lokaciji građevine gospodarske namjene – centar za prijem, sušenje i skladištenje poljoprivrednih proizvoda 2. skupine, vlasnik je u skladu s uvjetima za izradu glavnog projekta izdanim po OBŽ Upravni odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo Klasa:361-03/18-06/000019 urbroj:2518/1-01-16-01/12-18-0002 od 26.02.2018. izradio projektnu dokumentaciju.

Iz foto elaborata je vidljivo da predmetne građevine konstruktivno i funkcionalno nisu upotrebljive, odnosno, dovodenje u funkcionalno stanje je neprimjereno, odnosno treba postojeće građevine ukloniti i graditi nove građevine/u.



1.3.Fotogalerija



Pročelje zgrada sa sjeverne strane od županijske ceste s koje je ulaz u zgrade



Pročelje zgrade sa zapadne strane uz lokalnu cestu



Pročelje zgrade s južne strane



Lokalna cesta zapadno od predmetne zgrade



Lokalna cesta je opremljena s rasvjetnim stupovima i javnim vodovodom.



2. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

opće odrednice

Definicija pojma tržišne vrijednosti nekretnina je preuzeta u Zakon o procjeni nekretnina (članak 4. točka 41.) iz Uredbe EU 575/2013 glasi:

„Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

„Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti.

Tržišne kvalitete zemljišta u procjeni

Općina Darda se nalazi u istočnom dijelu Republike Hrvatske i pripada Osječko-baranjskoj županiji. S obzirom na fizionomske osobitosti, s gledišta globalnog planskog pristupa prostoru, u širem smislu pripada cjelini županija istočne Hrvatske (Osječko-baranjska, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko - podravska i Brodsko-posavska županija). Razvitak ove prostorne cjeline temelji se na povoljnoj mreži naselja, pretežito određenim **koridorima prometnica i glavnim poljoprivrednim resursima** Hrvatske. Za ovu cjelinu osobito su značajni riječni tokovi Drave, Dunava i Save koji uvjetuju uređenje prostora i određuju koridore velike državne i međunarodne infrastrukture, osobito transeuropske magistralne i regionalne prometne pravce. Prometni i geostrateški položaj Općine Darda određuju podravski i podunavski koridor, dok je posavski koridor značajan za povezivanje sa središnjim dijelom Hrvatske, europskim zemljama na zapadu i istoku.

Razvitak podunavskog koridora je Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ocijenjen kao osobito značajan za uravnoteženi razvitak Hrvatske. Temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi Općina Darda pripada području posebne državne skrbi za koje poticajne mjere razvoja donosi Država, s ciljem obnove i razvoja ratom uništenih naselja, gospodarstva i infrastrukture. Općina Darda ima povoljan geoprometni položaj u odnosu na glavne europske prometne koridore. Prostorom općine prolazi paneuropski koridor Vc Budimpešta-Sarajevo-Ploče u okviru kojeg je planirana izgradnja trase autoceste koja je u izgradnji, kao i uređenje postojeće željezničke pruge.

Odabir prostorno razvojne strukture Prostorna struktura Općine darda određuje se namjenom i načinom korištenja prostora, prvenstveno njegovih prirodnih potencijala, te razvojem naselja i infrastrukturnih sustava.



Osnovni cilj u odabiru prostorne strukture Općine Darda je:

- očuvanje vrlo vrijednog i vrijednog poljoprivrednog zemljišta ograničavanjem širenja građevinskih područja i grupiranjem infrastrukture u jedinstvene koridore,
- smanjivanje prevelikih građevinskih područja i ograničavanje disperzivne izgradnje izvan građevinskih područja racionalnim korištenjem građevinskog zemljišta i utvrđivanjem uvjeta kojima će se omogućiti poljoprivredna proizvodnja, a ograničiti širenje stambene i druge izgradnje,
- grupiranje infrastrukturnih koridora i korištenje postojećih trasa uz povećanje njihovih kapaciteta dogradnjom ili zamjenom.

2.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,...(članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15).

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15, određuje da se kao izvor kupoprodajnih cijena koriste podaci sa portala eNekretnine u skladu s Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015),



2.1. Izračun vrijednosti nekretnine

Uzimajući u obzir stanje građevine koju treba rušiti, vrijednost nekretnine sadrži vrijednost građevinskog zemljišta, vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, te komunalni priključci na vodu i struju.

Na portalu eNekretnine pronađene nekretnine koje bi bile usporedive sa predmetnom.

MJESTO	KO	kč br	DATUM	kn	m2
Darda	Darda	807	16.01.2019.	7.500,00	508
Beli Manastir	Beli Manastir	1559	02.05.2018.	37.075,81	1.195
Draž	Podolje	652	26.11.2018.	1.000	131
Beli Manastir		658/2	23.11.2018.	15.000	820
			UKUPNO	60.575,81	2.654
			kn/m2	22,82	

Vrijednost nekretnine

	m2 /m3	jed. cijena	kn
građevinsko zemljište	802	22,82	18302
komunalni doprinos	900	22,00	19800
vodni doprinos	900	5,05	4545
komunalni priključci	2	3.000	6000
UKUPNO			48647

3.PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema navedenom u točki 3.5. Izračun, utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine u Dardi, k.o. Darda k.č. br. 840/1 u suvlasničkom dijelu 1/1 odnosno = 802 m² u iznosu od

=48.000,00 kuna ili
=6.500,00 €

4.ZAKLJUČAK

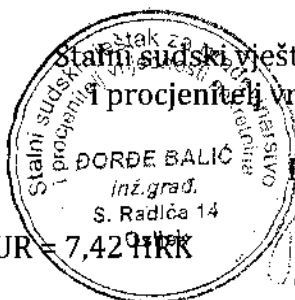
Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2014) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

5.IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Osijek, 28. 03. .2019.

SREDNJI TEČAJ HNB NA DAN 28.03.2019. 1 EUR = 7,42 HRK



Đorđe Balić, inž. građ.



4. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, da su podaci koji su bili predloženi procjenitelju točni.

Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su procjenitelja i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Nije predmet ovog elaborata imovinsko pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova predmetne nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Ova procjena vrijedi samo za naprijed navedenu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje od drugih osoba. Vještak smatra povjerljivim svu konverzaciju, povjerene mu dokumente, te samu procjenu.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene. Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se da je ovjerena preslika procjembenog elaborata pravno vjerodostojan dokument, već preslika uz vlastoručni potpis i otisnut službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.