

Stечаjni upravitelj
Julka Bandić, OIB: 049462287686
Osijek, Ilirska ulica 11

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Poslovni broj spisa: 6 St-192/2018

Dužnik:
SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA
Beli Manastir, A. Cesarca 16 u stečaju
RB:00000623
OIB: 73288018229

**I/ TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16. siječnja 2019. god. do
06. svibnja 2019. god.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj, 6 St-192/2018, od 23.10. 2018. god.,
otvoren je stečajni postupak nad dužnikom SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA Beli Manastir,
A. Cesarca 16, u stečaju, RB:00000623, OIB: 73288018229.
Istim rješenjem imenovana sam za stečajnu upraviteljicu.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 16. 01.2019. god.

Poduzete radnje

U skladu s odlukama Skupštine vjerovnika, zaključen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga
sa knjigovodstvenim servisom Favor d.o.o. Osijek.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Pribavljeni su procjembeni elaborati o procjeni vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu
masu, koje je sačinio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti
nekretnina, Đorđe Balić.

Nakon uvida u iste, utvrdila sam da je isti sačinjen u kolovozu 2017. god. i odnosi se na
procjenu knjigovodstvene vrijednosti nekretnina, uz izostanak procjene tržišne vrijednosti
istih.

Radi navedenog, zatražila sam očitovanje vještaka za dopunu navedenog nalaza, na način da
za iste nekretnine procijeni i tržišnu vrijednost, što je on prihvatio učiniti, uz doplatu troškova
u iznosu od 2.000,00 kn, obzirom da je podatke o nekretninama već imao.

U okviru navedenih nekretnina, nalazile su se i one koje su otuđene darovnim ugovorima,
kako je navedeno u ranijem Izvješću za ispitno i izvještajno ročište

20 684-192/18

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU	
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)	
06-05-2019	god. u 2 primjeraka sa 4 priloga
rubrika	
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom	
Predan 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 djelatnika	

U dopuni nalaza, vještak je izračunao i tržišne vrijednosti nekretnina, kako slijedi:

MJESTO	KN	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	RAZLIKA %
Beli Manastir	kn	435.000,00	147.818,97	294
Brekinska	kn	130.000,00	49.021,58	265
Darda	kn	360.000,00	75.824,16	474
Hrastin	kn	105.000,00	110.467,25	95
Korog	kn	130.000,00	61.538,84	211
Kotlina	kn	300.000,00	47.434,82	632
Lug	kn	90.000,00	246.015,96	36
Stari Jankovci	kn	260.000,00	81.086,26	320
Zmajevac	kn	200.000,00	147.367,19	135

Tabela 6. – razlika između tržišne i knjigovodstvene vrijednosti

Prema navedenom u tabeli 5. utvrđujem da nekretnine u vlasništvu Saveza mađarskih udruga Beli Manastir, A. Cesarca 16 u stečaju imaju slijedeće tržišne vrijednosti:

Beli Manastir =150.000,00 kn; Brekinska =50.000,00 kn; Darda = 75.000,00 kn; Hrastin =110.000,00 kn; Korog =60.000,00 kn; Kotlina =48.000,00 kn; **Lug =245.000,00 kn;**
Stari Jankovci =80.000,00 kn; Zmajevac =150.000,00 kn.

Uvidom u navedeno, može se vidjeti, da vrijednost nekretnine u Lugu, značajnije odstupa od knjigovodstvene vrijednosti, pa je vještak dodatno se očitovao na primjedbu, na način da je obrazložio metode izračuna i u konačnici dao svoje mišljenje da su obje tržišne vrijednosti primjerene zakonu i praksi, ali i iz iskustva da može reći da bi se predmetna nekretnina u **Lugu mogla prodati za 180.000,00 kn.**

Pobijanje pravnih radnji

Obavila sam razgovore sa predsjednicima KUD-ova kojima su, neposredno prije otvaranja stečajnog postupka darovane nekretnine u Belom Manastiru, Zmajevcu, Dardi i Korođu, radi pobijanja ovih pravnih radnji i mogućnosti mirnog rješenja spora.

Svi su se složili da su voljni obešteti stečajnu masu za vrijednost darovanih im nekretnina, u novčanom iznosu, kako bi se izbjeglo pobijanje pravnih radnji i vraćanje nekretnina u stečajnu masu, za slijedeće nekretnine:

1.

Katastarska općina; ZMAJEVAC, broj ZK uložka:852,
broj.kat.čest: 2030 kuća br. 138 i dvor , Ul. M.Tita ,664 m2
broj.kat.čest: 2031 oranica u selu 1115 m2.

Ugovor o darovanju OU-145/2017 od 07.09.2017, Odluka Skupštine 15.12.2016.

2.

Katastarska općina; DARDA, broj ZK uložka:422,
broj.kat.čest: 411 kuća i dvor i oranica ul. Matije Gubca 1188 m2
Ugovor o darovanju OU-147/2017 od 07.09.2017, Odluka Skupštine 15.12.2016.

3.

Katastarska općina; BELI MAMASTIR, broj ZK uložka:932,
broj.kat.čest: 591 kuća i dvor i oranica ul. V. Karadžića 4164 m2
Ugovor o darovanju OU-150/2017 od 12.09.2017, Odluka Skupštine 15.12.2016.

4.

Katastarska općina; KOROĐ, broj ZK uložka:1013, broj.kat.čest: 111 kuća i dvorište ulica
Petefi, 649 m2.
Ugovor o darovanju OU-146/2017 od 07.09.2017, Odluka OV-5728/17 20.10.2017.god.

Procjena pokretnina

Po stalnom sudskom procjenitelju i vještaku, Perici Dumančić, sačinjena je procjena vrijednosti pokretnina dužnika, kako slijedi:

I/

-osobno vozilo marke M1, DACIA SANDERO 1,2 godina proizvodnje 2013, broj šasije :
UU15SDAG449014575, kW 55, ccm3 1149, boja crvena – s efektom, prijeđeno 95.153 km,
procijenjeno je na iznos od **32.415,60 kn, sa PDV-om.**

U informacijskom sustavu MUP-a RH, provedena je zabilježba ovrhe na osobnom
automobilu DACIA , u korist Republike Hrvatske, - za tražbinu Ministarstva Financija,
Porezna uprava Područni ured Osijek, OIB: 18683136487.

II/

- osobno vozilo marke M1, marke ŠKODA OCTAVIA 2,0 TDI FMILLY, godina proizvodnje
2012, broj šasije : TMBCN21Z8C1164001, Kw 81, ccm3 1968, boja siva – s efektom,
prijeđeno 199.557 km, procijenjeno je na iznos od **32.415,60 kn, sa PDV-om.**
Nema tereta.

II/ RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajna upraviteljica predlaže da se, radi nastavka unovčenja stečajne mase, sazove
Skupština vjerovnika, radi utvrđivanja vrijednosti stečajne mase, donošenja odluka o prodaji
nekretnina i pokretnina i odluka o sklapanju izvansudske nagodbe radi mirnog rješenja spora
oko pobijanja pravnih radnji darovanih nekretnina.

U Osijeku, 06. svibnja 2019. god.

Stečajna upraviteljica
Julka Bandić

SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA
- u stečaju -
Beli Manastir, A. Cesarca 16
OIB: 73288018229



**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: utvrditi razliku između knjigovodstvene i tržišne cijene nekretnina u vlasništvu naručitelja.

NARUČITELJ: Saveza mađarskih udruga Beli Manastir, A. Cesarca 16 u stečaju, Broj predmeta: St-192/2018, Trgovački sud u Osijeku

PROCJEMBENI ELABORAT

Procjembeni 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.



SADRŽAJ

IMENOVANJE

OPĆI PODACI 1.

OPĆI PODACI 2.

VJEŠTAČKI NALAZ

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ZAKLJUČAK

IZJAVA

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, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Đorđa Balića iz Osijeka, S. Radića 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

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

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 nekretnina budućim s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovastućim 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.

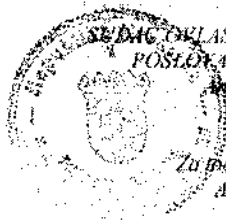
Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

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



SEDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

Za pouzdanost otpisavka
Anda Gotal



OPĆI PODACI 1.

U OVOM PROCJEMBENOM ELABORATU KORIŠTENO

A/ PROPISI I IZVORI PODATAKA:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015 pročišćeni tekst
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),

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
Zakon o gradnji (NN 153/2013),
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/2003, 82/2004, 110/2004, 178/2008,
38/2009, 79/2009, 49/2011, 144/2012)),
Prostorni plan uređenja Općine Bilje,
HN U.C2.100 Standard za izračunavanje površina i volumena zgrada (NN 53/1991,
26/1995, 44/1995),
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/2010,
110/2010, 55/2012)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa
(NN 136/2006, 135/2010, 14/2011, 55/2012)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010, 76/2011, 19/2012)
Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/2010, 134/2012)
Odluka o komunalnom doprinosu
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova
komunalne infrastrukture,
Podatak Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske
vrijednosti građenja(NN 100/2012)
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH „Cijena prodanih novih stanova“
Zakon o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji (NN 152/2008,
55/2012, 101/2013, 14/2014)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju zgrada (NN
48/2014)
Važeći građevinski normativi i propisi RH,

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,

Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka



B/ STRUČNA LITERATURA

- Verner V., 1936., Pravilnik Općina grada Zagreba sa uputstvima, skrižaljkama i primjerima, Općina grada Zagreba, Zagreb
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rajčić D., Nikšić S., Uvod u građevinsko pravo, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagreb
- Rajčić D. i dr., Građevinsko zemljište – od parcelacijskog elaborata do upisa u zemljišne knjige, Hrvatska sveučilišna naklada, 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

D/ VJEŠTAK KAO PREDAVAČ NA STRUČNIM SKUPOVIMA

- 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,

E/ ČLANSTVO I IMENOVANJA U STRUČNA POVJERENSTVA

- Balić Đ., član Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, redni 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, (1916. -)
- Balić Đ., zamjenik voditelja HDSViP Podružnica Osijek (2017 -)



VJEŠTAČKI NALAZ

Stečajna upraviteljica Julka Bandić, Saveza mađarskih udruga Beli Manastir, A. Cesarca 16. u stečaju, Broj predmeta: St-192/2018, Trgovački sud u Osijeku. zatražila je građevinsko vještačenje sa zadatkom da knjigovodstvene cijene nekretnina ranije u vlasništvu Savez mađarskih udruga 31 300 Beli Manastir, A. Cesarca 16.,(OIB: 73288018229) se prekontroliraju i ustanovi da li i koliko navedene knjigovodstvene cijene se mogu smatrati i tržišnim vrijednostima navedenih nekretnina.

U poslovnoj 2017. godini Savez mađarskih udruga 31 300 Beli Manastir, A. Cesarca 16.,(OIB: 73288018229) je građevinskim vještačenjem utvrdio knjigovodstvene vrijednosti nekretnina koje je imao u vlasništvu i upisao ih u poslovne knjige.

Iz podataka koje je vještak dobio od stečajne upraviteljice Julke Bandić, u poslovnim knjigama evidentirano je stanje na nekretninama, što je vidljivo iz tabele 1.

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.



Knjigovodstvena vrijednost (nabavna, sadašnja, otpisana) je računovodstveni pojam sa osnovnom svrhom knjigovodstvene i porezne evidencije.

Fer vrijednost zemljišta i zgrada obično je njihova tržišna vrijednost utvrđena procjenom koju uobičajeno obavljaju **profesionalno kvalificirani procjenitelji**.

Trošak nabave nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu i nepovratni porez na promet te sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju u stanje za namjeravanu upotrebu. Troškova koji se mogu izravno pripisati nekretnini:

- (a) trošak pripreme mjesta,
- (b) troškovi isporuke i rukovanja,
- (c) troškovi instaliranja i montaže,
- (d) naknade stručnjacima, kao što su arhitekti i inženjeri

Zakon o procjenama predviđa tri metodologije procjene i to:

- POREDBENA METODA (usporedna metoda, metoda uspoređivanja vrijednosti);
- TROŠKOVNA METODA (metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti, statička metoda);
- PRIHODOVNA METODA (metoda kapitalizacije dobiti, vrednovanje prinosa ili dinamička metoda).

POREDBENA METODA je najvažnija i praktično predstavlja obvezu za procjenitelja ako bi se procijenila, dok se drugi i treći primjenjuju kao pomoćne metode kada se metoda komparacije ne može primijeniti zbog nepostojanja tržišta slične ili iste imovine koja služi za poredbu ili specifičnosti vrste i namjene same imovine ili iz nekog drugog opravdanog razloga, a procjenitelj mora zauzeti stav o procijenjenoj vrijednosti.



DAN KAKVOĆE	MJESTO	ADRESA	KO	ZK UL	KČ BR	GRADEVINA		ZEMLJIŠTE		VLASNIŠTVO	kn
						grad./obnova	namjena	m2	namjena	m2	
10.08.17.	BRANKINSKA	Brankinska 63	Brankinska	840	274/17B	1930./2012.	kuća i dvor	186	građevinsko dvor	600 Savez. mat. udruga B.M. 290 u stečaju	230.000
10.08.17.	DARDA	M. Gupca 1.	Darda	422	411	1950./	građevina	252	građevinsko oranica	500 Savez. mat. udruga B.M. 436 u stečaju	360.000
10.08.17.	HRASTIN	Špenčina 25.	Hrastin	563	137	1940./2008.	kuća	112	građevinsko oranica	500 Savez. mat. udruga B.M. 5257 u stečaju	105.000
10.08.17.	KOTLINA	Glavana 136.	Kotlina	847	1870	1930./2015.	kuća	182	građ. dvor.	584 Savez. mat. udruga B.M. u stečaju	300.000
12.08.17.	STJANKOVCI	Nikole Tesle 4.	St. Jankovci	1249	1356/1	1950./2013.	objekt	286	građevinsko	835 Savez. mat. udruga B.M. u stečaju	260.000

tabela 1.



Kontrolni izračun vrijednosti nekretnina koje su predmetom ovog elaborata pokazuje:

- Poredbeni podaci su sa portala eNekretnine preuzeti 1. veljače 2019. godine,
- Podaci su sa područja mjereno od Belog Manastira kao centra u polukrugu od 10 km su za cijene građevina,
- Za cijene građevinskog i poljoprivrednog zemljište podaci sa područja mjereno od Čeminca kao centra u polukrugu 20 km,
- Vještak smatra da zahvaćeno područje daje dovoljno recentne podatke.
- Podaci su za poslovne zgrade, što u naravi i jesu, iako su neke izvorno bile stambene,
- Relativno mali interes za takve, po namjeni objekte, otežava i činjenica da su svi u zadnjih nekoliko godina temeljito obnovljene, i to za specifičnu namjenu – rad društvenih organizacija, estradne nastupe, ali i
- za prodavatelja povoljna okolnost za organizaciju svadbenih svečanosti, karmina, i sl., a što je sada u trendu.

GRAD OPĆINA	KO	KČ BR	DATUM UGOVORA	KN	m ²	kn/m ²	CIJENOVNI BLOK
B. Manastir	B. Manastir	3033	15.11.18.	37.089,46	1.586,00	23,39	BM - građevinsko
Jagodnjak	Bolman	536	04.06.18.	15.000,00	6.408,00	2,34	Bolman-građevinsko
B. Manastir	B. Manastir	3373/1	06.02.18.	850.000,00	5.901,00	144,04	Rimski jarkovi
Čeminac	Čeminac	219/2	05.02.18.	2.000,00	648,00	3,09	Čeminac-građevinsko
B. Manastir	B. Manastir	3037/4	24.03.17.	3.110.503,20	993,00	3132,43	Adica
UKUPNO				4.014.592,66	15.536,00	258,41	

Tabela 2. – cijena m² izgrađenih poslovnih zgrada

GRAD OPĆINA	KO	KČ BR	DATUM UGOVORA	KN	m ²	kn/m ²
Darda	Darda	807	16.01.19.	7.500,00	508	14,76
Beli Manastir	Branjin vrh	658/2	23.11.18.	15.000,00	820	18,29
Čeminac	Čeminac	638/3	24.10.18.	37.000,00	4.399	8,41
Kn. Vinograd	Kn. Vinogradi	1120/2	08.11.16.	5.000,00	928	5,39
Jagodnjak	Jagodnjak	196/1	26.10.16.	6.000,00	1.539	3,90
UKUPNO				70.500,00	8194	8,60

Tabela 3. – cijena m² građevinskog zemljišta



GRAD OPĆINA	KO	KČ BR	DATUM UGOVORA	KN	m2	kn/m2
Kn.Vinogradi	Kotlina	2128	18.01.19.	15.000,00	14.369	1,04
Petlovac	Luč	223	17.01.19.	18.500,00	7.995	2,31
Čeminac	Čeminac	764	15.01.19.	20.000,00	5.944	3,36
Draž	Gajić	1620	15.01.19.	286.664,18	70.187	4,08
Petlovac	B.P. selo	1398	04.01.19.	22.500,00	5.792	3,88
UKUPNO				362.664,18	104.287	14,69

Tabela 4. -cijena m² poljoprivrednog zemljišta

MJESTO	GRAĐEVINA		ZEMLJIŠTE		ZEMLJIŠTE		kn	UKUPNO MJESTO
	m2	kn/m2	građ. m2	kn/m2	poljo m2	kn/m2		
B. MANASTIR	365	258,41	500	8,60	2.232	14,69	24.573,84	14.7818,97
DARDA	252	258,41	500	8,60	436	14,69	65119,32	75824,16
HRASTIN	112	258,41	500	8,60	5.257	14,69	28941,92	110467,25
KOROG	224	258,41	425	8,60			57883,84	61538,84
KOTLINA	182	258,41	584	8,60			47030,62	47434,82
STJANKOVCI	286	258,41	835	8,60			73905,26	81086,26

Tabela 5. – kumulativni podaci iz tabela 1. do 4. tržišna vrijednost nekretnina

Iz tabele 6. vidljiva je znatna razlika između tržišne i knjigovodstvene vrijednost, odnosno samo u Hrastinu i Lugu je tržišna vrijednost veća od knjigovodstvene. Ta razlika ukazuje da je knjigovodstvena vrijednost bliža stvarnoj vrijednosti, ali tržište ne pozna uloženo u nekretninu, nego ponudu i potražnju na tržištu.



MJESTO	KN	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	RAZLIKA %
Beli Manastir	kn	435.000,00	147.818,97	294
Brekinska	kn	130.000,00	49.021,58	265
Darda	kn	360.000,00	75.824,16	474
Hrastin	kn	105.000,00	110.467,25	
Korog	kn	130.000,00	61.538,84	211
Kotlina	kn	300.000,00	47.434,82	632
Lug	kn	90.000,00	246.015,96	
Stari Jankovci	kn	260.000,00	81.086,26	320
Zmajevac	kn	200.000,00	147.367,19	135

Tabela 6. – razlika između tržišne i knjigovodstvene vrijednosti

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema navedenom u tabeli 5. utvrđujem da nekretnine u vlasništvu Saveza mađarskih udruga Beli Manastir, A. Cesarca 16 u stečaju imaju slijedeće tržišne vrijednosti:

Beli Manastir = 150.000,00 kn; Brekinska = 50.000,00 kn; Darda = 75.000,00 kn; Hrastin = 110.000,00 kn; Korog = 60.000,00 kn; Kotlina = 48.000,00 kn; Lug = 245.000,00 kn; Stari Jankovci = 80.000,00 kn; Zmajevac = 150.000,00 kn.

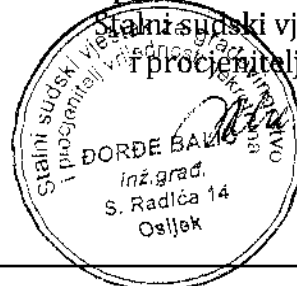
ZAKLJUČAK

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).

IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:



Đorđe Balić, inž. građ.

Osijek, 10.02.2019.

SREDNJI TEČAJ HNB NA DAN 09.02.2019. 1 EUR = 7,41 HRK



OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena knjigovodstvene vrijednosti nekretnine 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 obavljanu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanu 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 knjigovodstvene vrijednosti nekretnine 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 knjigovodstvene 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.

CKOSMU Sztarai Mihaly, Beli Manastir

Kulturno umjetničko društvo Jozsef Attila, Zmajevac

Mađarsko kulturno umjetničko društvo Darda , Darda

Kulturno umjetničko društvo Ady Endre , Korođ

Stečajna upraviteljica Julka Bandić dipl. iur.

Predmet ;

Prijedlog za mirno rješenje traženja darovanih nekretnina u stečajnu masu

Poštovana !

U svezi Vašeg poziva o povratu nekretnina; z.k. ul. 932 k.o. Beli Manastir kč. Br. 591 , zk.ul. 852 k.o. Zmajevac kč.br. 2030 i kč.br.2031 , zk. Ul. 422 k.o. Darda , kč. br. 411, zk. ul. 1013 Korođ, kč. br. 111, u stečaju nakon eventualne poboynosti ugovora o darivanju , izvještavamo vas da smo voljni obeštetiti stečajnu masu za vrijednost predmetnih nekretnina u novčanom iznosu kako bi se izbjeglo pobijanje pravnih radnji i vraćanja u stečajnu masu.

Predlažemo Vam da nas izvijestite o iznosu obeštećenja nakon čega smo voljni razgovarati o sporazumnom rješavanju nastale situacije .

U B. Manastiru 2 travanj 2019

S poštovanjem ,

CKOSMU Sztara Mihaly 

KUD Jozsef Atila , Zmajevac 

MKUD Darda , Darda 

KUD Ady Endre Korođ 



Julka Bandić <julka.bandic@gmail.com>

vrijednost nekretna u Lugu

1 poruka

balic.djordje@gmail.com <balic.djordje@gmail.com>
Prima: Bandić Julka <julka.bandic@gmail.com>

25. ožujka 2019. u 15:13

Poštovana stečajna upraviteljice,
u vezi upita o vrijednosti građevinskog zemljišta u Lugu u vlasništvu
Saveza Mađarskih udruga - u stečaju.

Prije stečaja Savez mađarskih udruga je utvrdio knjigovodstvenu vrijednost svoje
imovine.

Knjigovodstvena vrijednost (nabavna, sadašnja, otpisana) je računovodstveni
pojam sa osnovnom svrhom knjigovodstvene i porezne evidencije.

Trošak nabave nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu i nepovratni porez na promet
te sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju u stanje za namjeravanu
upotrebu.

Troškova koji se mogu izravno pripisati nekretnini:

- (a) trošak pripreme mjesta,
- (b) troškovi isporuke i rukovanja,
- (c) troškovi instaliranja i montaže,
- (d) naknade stručnjacima, kao što su arhitekti i inženjeri

Knjigovodstvenom metodom građevinsko zemljište u Lugu procijenjeno je na=90.000
kn.

Nakon cca 1,50 godinu dana kasnije, troškovom metodom dobivamo da nekretnina
vrijedi

=245.000,00 kn.

Činjenica da su obje tržišne vrijednosti dobivene na uobičajen i način primjeren Zakonu i
praksi,

vještačko iskustvo mi kaže da bi predmetna nekretnina objektivno mogla biti uspješno
tržena za

=180.000,00 kuna.

S poštovanjem

Đorđe Balić
091 25 10 817

Expert

Ured za procjenu i vještačenje

Stalni sudski procjenitelj i vještak
za promet i strojarstvo

PERICA DUMANČIĆ bacc.ing.
HR-31000 Osijek, Vijenac lipa 60

Procjena vrijednosti vozila

SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA u stečaju

Naručilj: **SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA**
u stečaju
A. Cesarca 16
HR - 31000 Beli Manastir

Broj predmeta: PD-4561

Osijek, 15.04.2019.g.

+385 (0) 31 280 260 +385 (0) 91 620 14 00 +385 (0) 31 280 260

expert.osijek@gmail.com www.expert-projena.com

OIB: 97960161600 IBAN: HR70 2340 0091 1603 2082 6 SWIFT Code: PBZGHR2X

Sadržaj:

1. Nalog / zahtjev i svrha procjene	3
2. Nađaz i stanje imovine	3
3. Metodologija rada	3
4. Procjena i mišljenje	5
5. Rekapitulacija i zaključak	7
6. Pretpostavke i ograničenja	7
7. Sažetak važnih činjenica	7
8. Tačajna lista	8
9. Fotoelaborat	9

NALOG / ZAHTJEV I SVRHA PROCJENE

Procjena vrijednosti vozila SAVEZA MAĐARSKIH UDRUGA u stečaju, obavljena je temeljem zahtjeva stečajne upraviteljice gospođe Julke Bandić radi utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti. Pregled vozila obavljen je dana 10.04.2019.g. na lokaciji u Belom Manastiru, A Cesarca 16. Vozila je pokazao i pregledu nazočio gospodin Tamaš Najbauer.

NALAZ I STANJE VOZILA:

Vozila koja su predmet ove procjene su u prosječnom stanju. Radi se o vozilima starim 6 i 7 godina. Pregledom dokumentacije od utvrđeno je da vozila nemaju važeći tehnički pregled. Prema zatečenom stanju može se zaključiti da vozila duže vrijeme stoje i ne koriste se. Na vozilima su ispražnjeni akumulatori i pogonski agregati ne mogu startati. Prilikom pregleda pogonski agregati su uspješno startali priključkom na akumulator sa drugog vozila.

NAPOMENA:

Vozila nisu pregledana u servisnim uvjetima. Pregledom vozila na servisnoj dizalici moguće je uočavanje dodatnih nedostataka i/ili oštećenja.

Uz vozila nisu prisutne servisne knjižice koje upućuju na redovito održavanje.

METODOLOGIJA RADA:

Pribavljena je novonabavna vrijednost istih ili usporedivih vozila. Kao izvor podataka za određivanje novonabavne vrijednosti korišteni su podaci proizvođača i zastupnika vozila koji odgovaraju procjenjivanim i podaci koje je moguće pribaviti koristeći se njihovim internet portalima i podaci iz kataloga Centra za vozila Hrvatske - Jomologija online, te vlastiti podaci prikupljeni tijekom rada na sličnim poslovima.

Nabavna vrijednost dobivena na gore opisani način umanjena je za procijenjeni postotak iskorištenosti/istrošenosti, a prema za to relevantnim elementima.

Izvršen je stručni pregled, te je prema stvarnom fizičkom stanju i tehničkoj ispravnosti procijenjena sadašnja vrijednost svakog pojedinog vozila uzimajući u obzir slijedeće elemente:

- Nabavna vrijednost
- Godine eksploatacije
- Opće stanje
- Način eksploatacije
- Održavanje

Navedeni elementi su kvantificirani s određenim postotkom, zbrojeni te je dobiven realni

postotak iskorištenosti.

Umanjenjem nabavne vrijednosti za dobiveni realni postotak iskorištenosti dobivena je trenutna vrijednost procjenjivanih vozila. Ove vrijednosti su dodatno uspoređene sa tržišnim vrijednostima koristeći se uglavnom internet portalima te su korigirane faktorom ponude i potražnje. Ovaj faktor također ima bitan utjecaj na formiranje procjenjene vrijednosti.

PROCJENA I MIŠLJENJE

Oznaka:	Vrsta:	Marka tip i model:			Broj šasijske:	Reg. oznaka:
001	OSOBNO VOZILO	ŠKODA OCTAVIA 2.0 TDI FAMILY			TMBCN21Z8C2164001	-
Godina pr.:	datum prve reg:	kW	ccm ³	Boja	Prijeđeno km:	
2012	18.05.2012.	81	1968	SIVA - S EFEKTOM	199.557	

Opis stanja vozila:

<i>Vozilo izvana:</i>	Ispod prosječno. Vozilo je izvana jače uprljano. Lak je bez punog sjaja, nema vidljivih prethodnih popravaka. Vidljiva su oštećenja od leda po cijelom vozilu.
<i>Vozilo iznutra:</i>	Prosječno. Unutrašnjost vozila je jače uprljana. Vidljivi su tragovi korištenja vozila koji odgovaraju periodu eksploatacije i broju prijeđenih kilometara.
<i>Motorni prostor:</i>	Ispod prosječno. Pogonski agregat ne može startati zbog ispražnjenog akumulatora.

NOVONABAVNA VRIJEDNOST USPOREDIVOG VOZILA (s PDV-om):	154.990,66 kn
Prema katalogu Centra za vozila Hrvatske - JOMOLOGIA online	
Zastarjelost tipa:	0%
OSNOVICA ZA PROCJENU VOZILA (s PDV-om):	154.990,66 kn
AMORTIZACIJA	
Prema starosti vozila:	69,5%
U prometu od:	18.5.2012
Datum procjene vozila:	16.4.2019
Starost vozila:	6,9 god.
Na odstupanje prijeđenih kilometara od prosjeka:	10,0%
Prijeđeno km:	199.557
Prosijek prijeđenih km:	124.200
Više / manje od prosjeka km:	75.357
Na opće stanje:	5,0%
Na investicijsko ulaganje:	0,0%
Na način i uvjeti eksploatacije:	0,0%
Na redovito servisno održavanje:	0,0%
Na ponudu i potražnju tržišta:	-10,0%
UKUPNO AMORTIZACIJA:	74,50%
PROCJENJENA VRIJEDNOST VOZILA (s PDV-om):	39.522,62 kn

Oznaka:	Vrsta:	Marka tip i model:		Broj šasijske:	Reg. oznaka:
002	OSOBNO VOZILO	DACIA SANDERO 1.2		UU15SDAG449014575	-
U prom. od:	datum prve reg:	kW	ccm ³	Boja	Prijeđeno km:
2013	14.05.2013.	55	1149	CRVENA - S EFEKTOM	95.153

Opis stanja vozila:

<i>Vozilo izvana:</i>	Ispod prosječno. Lak je bez punog sjaja, vidljiva su manja oštećenja po vozilu. Vidljivi su tragovi prethodnih popravaka na prednjoj i desnoj strani vozila.
<i>Vozilo iznutra:</i>	Prosječno. Unutrašnjost vozila je jače uprljana. Vidljivi su tragovi habanja kaola upravljača, ručice mjenjača i sjedala.
<i>Motorni prostor:</i>	Ispod prosječno. Motorni prostor je prljav. Pogonski agregat ne može startati zbog ispražnjenog akumulatora. Na vozilo je za pogon ugrađena plinska instalacija.

NOVONABAVNA VRIJEDNOST USPOREDIVOG VOZILA (s PDV-om):		71.400,00 kn
Prema cjeniku RENAULT NISSAN HRVATSKA d.o.o.		
Zastarjelost tipa:	0%	0,00 kn
OSNOVICA ZA PROCJENU VOZILA (s PDV-om):		71.400,00 kn
AMORTIZACIJA		
Prema starosti vozila:	63,3%	
Datum prve registracije:	14.5.2013	
Datum procjene vozila:	16.4.2019	
Starost vozila:	5,9 god.	
Na odstupanje prijeđenih kilometara od prosjeka:	1,3%	
Prijeđeno km:	95.153	
Prosijek prijeđenih km:	88.500	
Više / manje od prosjeka km:	6.653	
Na opće stanje:	0,0%	
Na investicijsko ulaganje:	-5,0%	
Na način i uvjeti eksploatacije:	0,0%	
Na redovito servisno održavanje:	0,0%	
Na ponudu i potražnju tržišta:	-5,0%	
UKUPNO AMORTIZACIJA:	54,60%	
PROCJENJENA VRIJEDNOST VOZILA (s PDV-om):		32.415,60 kn

Iz svega navedenog smatram da bi tržišna vrijednost predmetne imovine u viđenom stanju, imajući u vidu trenutnu ponudu i potražnju, mogla postići cijenu od:

71.938,22 kn

NAPOMENA: U cijenu je uračunat PDV.

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o POŠTENJOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI navedenih predmeta procjene, kao da su ponuđeni na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema tome mišljenja sam da POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetne imovine na dan 15.04.2019.g. iznosi **71.938,22 kn** odnosno **9.682,13 €** (prema srednjem tečaju HNB na dan procjene koji iznosi 7,43 kn za 1 €)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Pri procjeni su korišteni podaci koje sam dobio od naručitelja procjene i pregledom na licu mjesta.

Podaci koji su korišteni kod procjene dobiveni su od svih dostupnih izvora za zadanu materiju na našem području djelovanja.

Na prvoj stranici je datum na koji se odnosi izvješće, odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<i>Naručitelj:</i>	SAVEZ MAĐARSKIH UDRUGA u stečaju
<i>Datum procjene:</i>	15.04.2019.g.
<i>Svrha procjene:</i>	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
<i>Pretpostavka procjene:</i>	Ponuda na otvorenom tržištu

Predmet procjene:

Pokretnine

Poštena tržišna vrijednost:

71.938,22 kn odnosno 9.682,13 €
(prema srednjem tečaju HNB na dan procjene)

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



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "Perica Dumančić".

TEČAJNA LISTA



HRVATSKA NARODNA BANKA

POSREDOVANJE U PROMETU VAŽEĆE UPOSREDOVANJE

Tečajna lista

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 75

Utvrđena na dan 15.4.2019.

Primjenjuje se od 16.4.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,701672	4,715819	4,729966
Kanada	124	CAD	1	4,912407	4,927189	4,941971
Češka	203	CZK	1	0,289184	0,290054	0,290924
Danska	208	DKK	1	0,992710	0,995697	0,998684
Mađarska	348	HUF	100	2,312750	2,319709	2,326668
Japan	392	JPY	100	5,851282	5,868889	5,886496
Norveška	578	NOK	1	0,770876	0,773196	0,775516
Švedska	752	SEK	1	0,708158	0,710289	0,712420
Švicarska	756	CHF	1	6,533992	6,553653	6,573314
Velika Britanija	826	GBP	1	8,582061	8,607895	8,633709
SAD	840	USD	1	6,549009	6,568715	6,588421
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,788107	3,799506	3,810905
EMU	978	EUR	1	7,408893	7,431187	7,453481
Poljska	985	PLN	1	1,733480	1,738696	1,743912

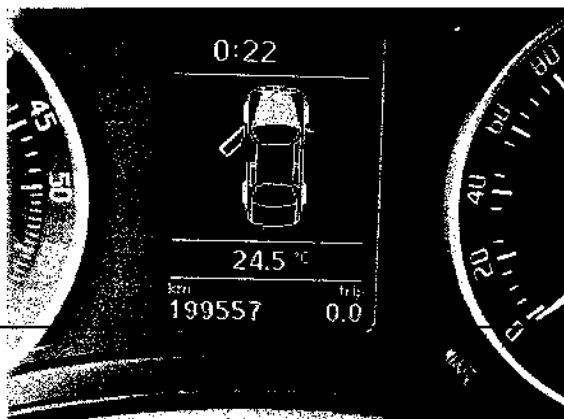
Napomena:

Za 12.4.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,154354 kn.

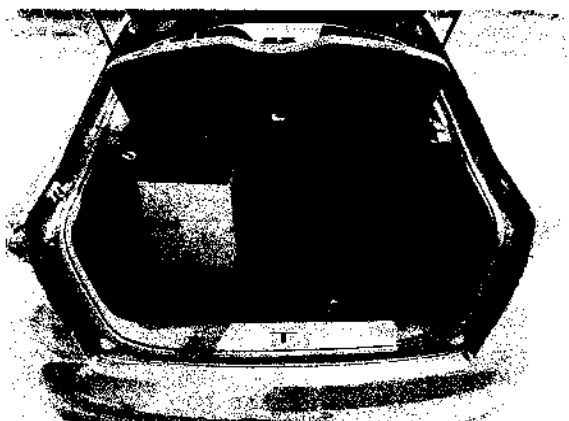
© HRVATSKA NARODNA BANKA

FOTOELABORAT

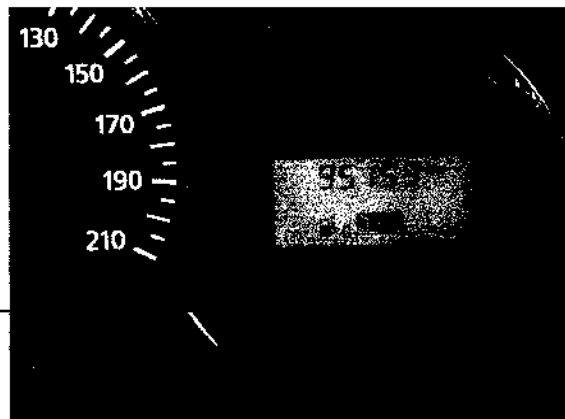
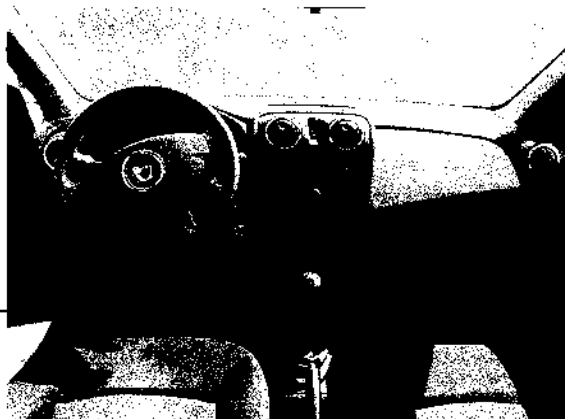
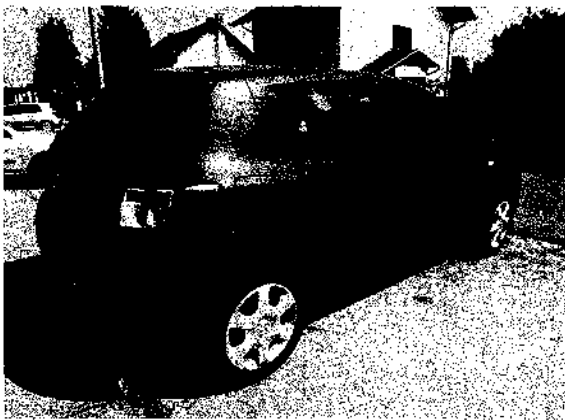
ŠKODA OCTAVIA 2.0 TDI FAMILY



ŠKODA OCTAVIA 2.0 TDI FAMILY



DACIA SANDERO 1.2



DACIA SANDERO 1.2

