

GRM d.o.o. u stečaju
Varaždinska 2B, 21000 Split
OIB: 39142960054
zastupano po stečajnom upravitelju
Mira Hajdić
Split, Smiljanićeva 2

RE/ 11
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
25-04-2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajni sudac: Ana Golub Gruić
Poslovni broj: 11. St-1529/2016

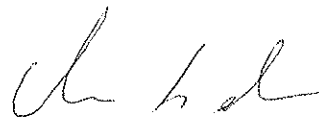
Split, 25. travnja 2018. godine

PREDMET: Podnesak – Dostava procjembenih elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina

Na početnom stečajnom ročištu dana 8. veljače 2018. godine, u stečajnom postupku nad dužnikom GRM d.o.o. u stečaju iz Splita pod gornjim brojem, dan je nalog stečajnom upravitelju da izradi procjenu imovine stečajnog dužnika po ovlaštenom sudskom vještaku-procjenitelju.

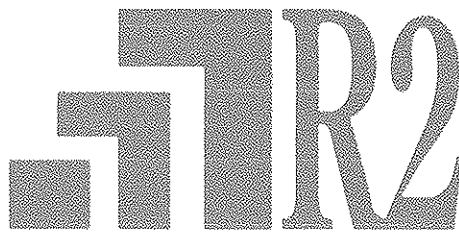
U prilogu dostavljam primjerke procjembenih elaborata o tržišnoj vrijednosti jedine imovine-nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, izrađene od sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo, gosp. Zvonimira Rogača iz Osijeka.

Stečajni upravitelj
dr.sc. Mira Hajdić



Prilog:

- Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine-zemljišta – x2



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vt. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

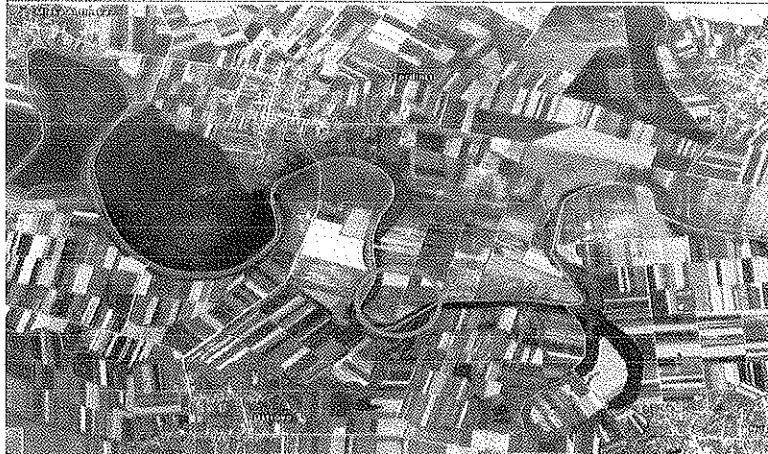
Naručitelj: GRM d.o.o. U stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split
OIB: 73979932180

Naziv građevine/nekretnine: Poljoprivredno zemljište (oranica Sinokoš)

Lokacija građevine/nekretnine: HR - 32214 Tordinci
k.č.br. 1484 z.k.ul. 370 k.o. Tordinci

Razina obrade: **ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata: 2018/23084
Mjesto i vrijeme: Osijek, travanj 2018.

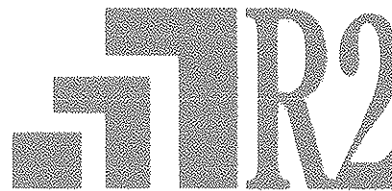


Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik: Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:	GRM d.o.o. U stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split										
Broj elaborata	2018/23084										
Datum očevida	29.03. 2018god.										
Datum kakvoće	12.4.2018 2018god.										
Datum vrednovanja	12.4.2018 2018god.										
Adresa nekretnine	Županija		1630 Vukovarsko-srijemska županija - zona 3								
	Grad i poštanski broj		HR - 32214 Tordinci								
	Naziv ulica i k.b.										
	Gradska četvrt										
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :										3.619,72	EUR
										26.858,32	kn
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		nema uvjeta								
	dozvole:		1968g	LOK	GD		UPD		RIS		
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.								
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša		Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretnina nije u funkciji.								
ZK (KPU)	Općinski sud		Vinkovci								
	Katastarska općina		Tordinci								
	Katastarska čestica		1484								
	Zk uložak / poduložak		370 -								
	Površina zemljišta (m2)		8.521								
Vrsta nekretnine		Poljoprivredno zemljište (oranica Sinokoš)									
Klasifikacija nekretnine		2	-								
Kategorija lokacije / tip lokacije		III	D	EC						-	
Godina gradnje / rekonstrukcije											
Površina zemljišta	bruto (m2)		0								
	netto (m2)		8.521								
Cijena/ m2 objekta		0,00									
Cijena/ m2 zemljišta		0,42									
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija								
	Procjenu izvršili:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.								

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Makrolokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Priključci i naknade

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Poljoprivredno zemljište (oranica Sinokoš)

Lokacija: HR - 32214 Tordinci

k.č.br. 1484 z.k.ul. 370 k.o. Tordinci

Naručitelj: GRM d.o.o. U stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split

Datum očevida: 29.03. 2018god.

Datum kakvoće: 12.4. 2018god.

Datum vrednovanja: 12.4. 2018god.

Prema zahtjevu i usvojenoj ponudi predstavnika tvrtke GRM d.o.o. u stečaju, Split, od ožujka 2018.god. zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, poljoprivredno zemljište - u naravi zemljište, bez osnovnih značajki poljoprivrednog zemljišta sa okolnosti, veličine, položaja, obradivosti, mogućnosti okrupnjavanja i sl., a koju ona može postići u vrijeme izvida - na dan vrednovanja temeljem raznolikosti značajki.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine mole utvrditi, to će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, 57/10, 126/10, 48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)

LITERATURA

- 1. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 2. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 3. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2013 - 2018god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Vinkovci
Katastarska općina: Tordinci
Uložak broj: 370
Čestica: 41 parcele 1484

Opis nekretnina: Oranica Sinokoš

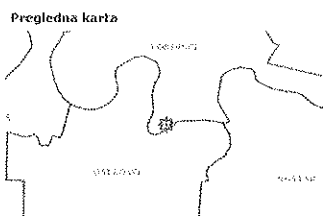
Površina (m2): 8.521 m2 (ekonomsko dvorište 0 0 m2)
Vlasnik: GRM d.o.o., Split 1/1 dijela
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

Legalnost: nema uvjeta

Napomena: 0

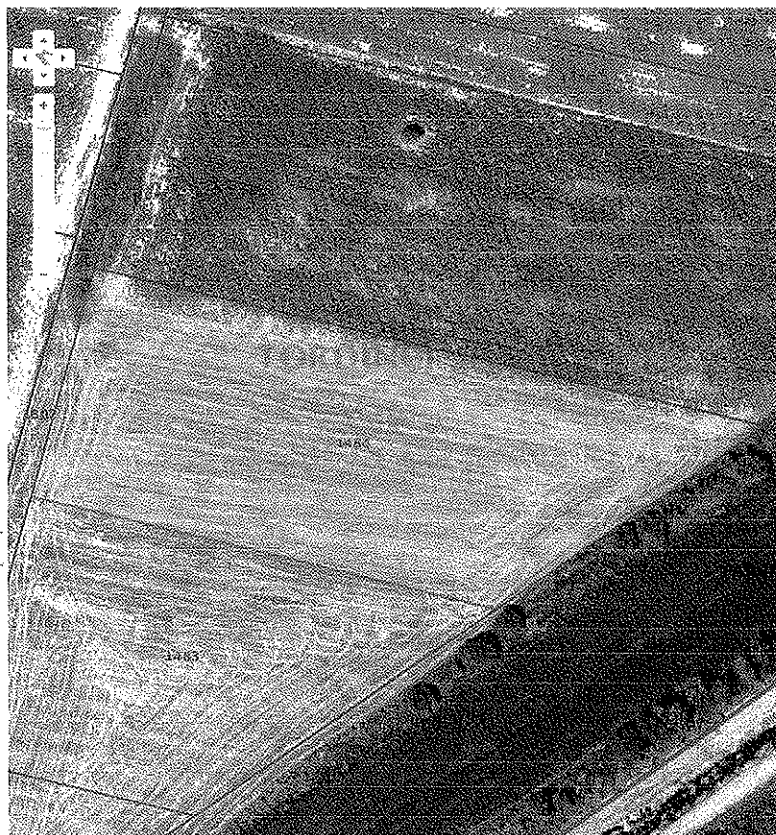
Današnje stanje po DKP-u

Sadržaj
Pretreaga
Katastarski uređ:
VINKOVCI
Katastarska općina:
TORDINCI, 332330
Broj kat. čestice:
1484
Traži Prikaži k.o.



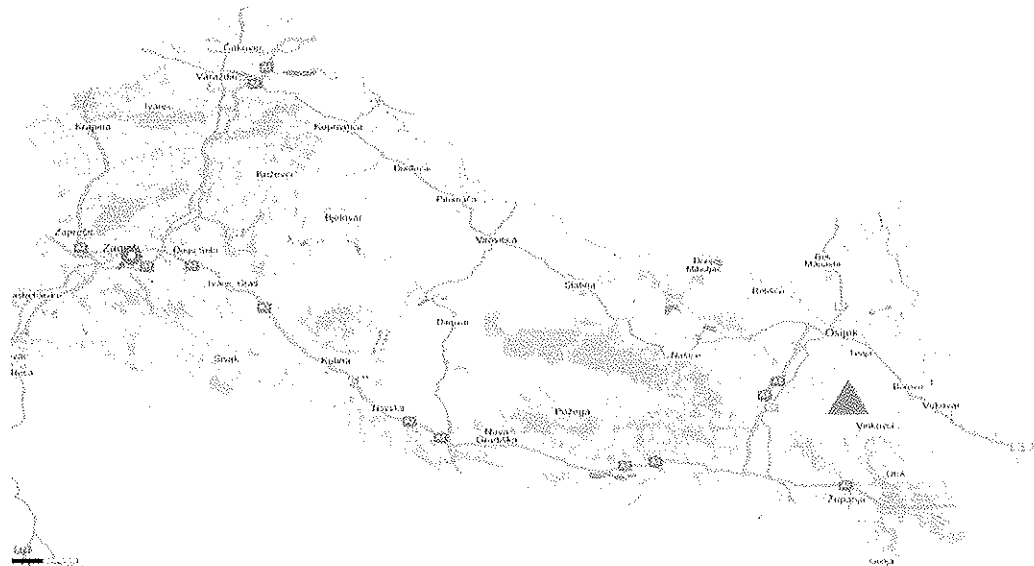
Mjerilo i lokacija

Koordinate: 680816, 5025799
HTRS96(E,H):
Mjerilo: 1 : 1000



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:

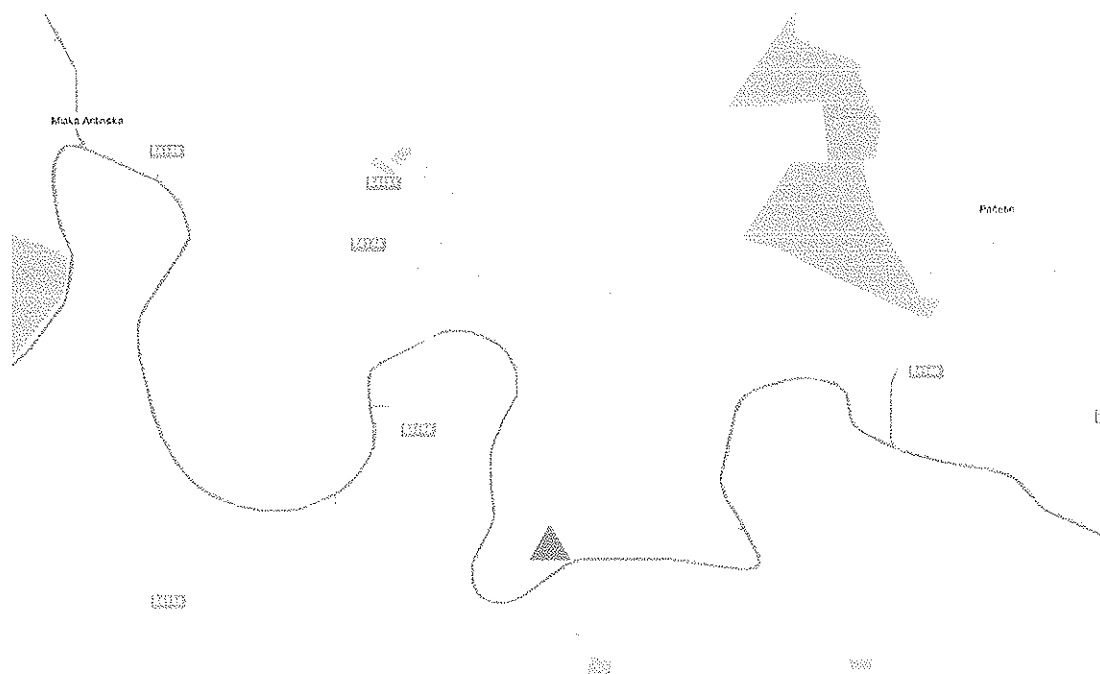


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Poljoprivredno zemljište

Čestica je smješтана uz južbu rub katastarske općine uz rijeku Vuku.

Čestice su pravilnog oblika, te se provodi procjena na potpuno prodaju/izvlaštenje obzirom da je vlasnik u mogućnosti koristiti nekretninu, ali i okolni vlasnici, spajanjem u jednu cjelinu i vlasničkim pripojenjem Prostornim planovima.

Obrada se izvodi sa predmetnom česticom koja prema povijesnom nalazu nije bilo građevina ili koje su legalno ukolnjene. Poljoprivredno zemljište oznake P2.

Prema prilogima razvidno je:

a/ prikaz parcele u vrijeme prvobitna prikaza, važećeg prostornog plana

b/ prikaz parcele u vrijeme IZMJENA I DOPUNA, važećeg prostornog plana

Prometna povezanost parcele, sa lokalnim cestama i putevima

POPIS PARCELA			Gz	Pz	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2	
Tordinci	370	1484		8.521	oranica
	UKUPNO :			8.521	

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

ETAŽA			Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
PZ (oznake P2)	k _B = 1,00	h= 1,00 m	8.521	8.521	
Vanjsko uređenje	k _B = 0	h= 0,00 m			
SVEUKUPNO:			8.521		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Općenito

Prodaja se može izvršiti na cjelokupnoj veličini ili manjih. Parcele su/je pravilnog oblika sa povjesno nepostojećim objektima.

U naravi parcela su nastavak u smjeru istoka - zapad .

Parcele po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća.

Izvidom na terenu ustanovljeno je parcele imaju manja ograničenja, mogućnosti za potrebitim zahtjevima - prometna povezanost - poljski put, cestovne prometne površine nisu dostupne, kao niti infrastrukturne sadržaje za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na lokalnu prometnicu, te priključak bez signalizacije na glavnu prometnicu.

Priključci

Parcele ne posjeduju potrebitu infrastrukturu - priključke.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Lokacija nema posebni naznaka - uređenja okoliša. Zapuštena lokacija - upis u zemljišne knjige odgovara kulturi - u naravi.

Ostalo

Nema posebnih zapažanja, osim iznešenih u opisu i napomenama.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Metoda uspoređivanja vrijednosti podrazumijeva tržišni pristup utvrđivanja vrijednosti, u skladu s t. B5. MSFI-ja 13. Ova metoda se koristi cijenama i drugim relevantnim informacijama iz tržišnih transakcijama identičnom ili usporedivom (sličnom) imovinom.

Nakon provedenog postupka procjene usporedbom, izražene cijene uspoređuju sa cijenama dobivenim ostalim metodama, odnosno promatra se kretanje tržišnih cijena dobivenih različitim metodama. Tehnike vrednovanja koje su konzistentne s metodama procjene fer vrijednosti, često koriste tržišne multiplikatore izvedene iz usporedivih vrijednosti cijena iz bližeg vremenskog razdoblja.

Napomena: afekcijska vrijednost, odnosno osobni afiniteti ne mogu i ne smiju biti korektivni faktor tržišnih cijena.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje objekta + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

Ovdje razlikujemo termine poput godišnjeg bruto prihoda i godišnjeg neto ili čistog prihoda.

Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine, odnosno prihodi vezani uz funkcioniranje nekretnine i stvaranje prihoda na toj nekretnini, daju godišnji bruto prihod. Kada se od te sume odbije dio za troškove gospodarenja kao što su tekuće održavanje i popravci, upravljanje nekretninom te rizik od izostanka najamnine, dobije se preostali dio koji nazivamo godišnjim neto prihodom.

Taj se dio uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, čime se dobije iznos prihoda.

Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz tog poslovanja.

Za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci.

Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.

Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo: mali rizik-niska kamata, te veliki rizik - visoka kamata.

Procjenom vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, vještaci pokušavaju odrediti sadašnju fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Dobitna metoda je pristup utvrđivanju fer vrijednosti neke imovine koji zahtijeva da fer vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnina.

Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.

Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo ; mali rizik-niska kamata ;veliki rizik - visoka kamata .

Dvije su tehnike izračuna kapitalizacije prihoda:

1. metoda direktne kapitalizacije

2. metoda diskontiranja novčanih tokova

Direktna kapitalizacija je metoda koja se koristi da bi se pomoću procjene očekivanja ostvarivih prihoda od najamnine za samo jednu godinu dobila procjena vrijednosti nekretnine na načina da se čisti prihod podijeli sa stopom kapitalizacije.

Čisti godišnji prihod dobije se kad se od ukupnog projiciranog godišnjeg prihoda od najamnine oduzmu gubici zbog nepotpunog iskorištenja (dio prostora neiznajmljen) te svi ostali troškovi (troškovi upravljanja i gospodarenja održavanja, osiguranja od rizika gubitka najamnine i slično).

Metoda diskontiranja novčanih tokova koristi se za procjenu sadašnje vrijednosti na način da se svi novčani tokovi iz određenog projiciranog razdoblja (procijenjeni vijek trajanja nekretnine) diskontiraju uz odgovarajuću diskontnu stopu, te zbroje.

Ova metoda zahtijeva istraživanje tržišta. Istraživanje i analiza podataka temelje se na ponudi i potražnji koji pružaju informaciju o trendovima i očekivanjima na tržištu.

Nakon što su procijenjeni prihodi i rashodi, priliv kapitala je kapitaliziran primjenjivanjem odgovarajućeg faktora. Ovaj pristup procjene nekretnina prema kapitalizaciji dobiti može se primijeniti pri procjenjivanju poslovnih i stambenih zgrada.

B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Umanjenje tržišne vrijednosti se vrši radi djelomično nelegalnih građevina, koje je moguće legalno dovršiti obzirom na namjenu istih.

Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

U konačnosti dobivamo fer-vrijednost, u manjem ili većem rasponu istih, te numerički opis stanja na tržištu.

5.2. POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

Nekretnina 1

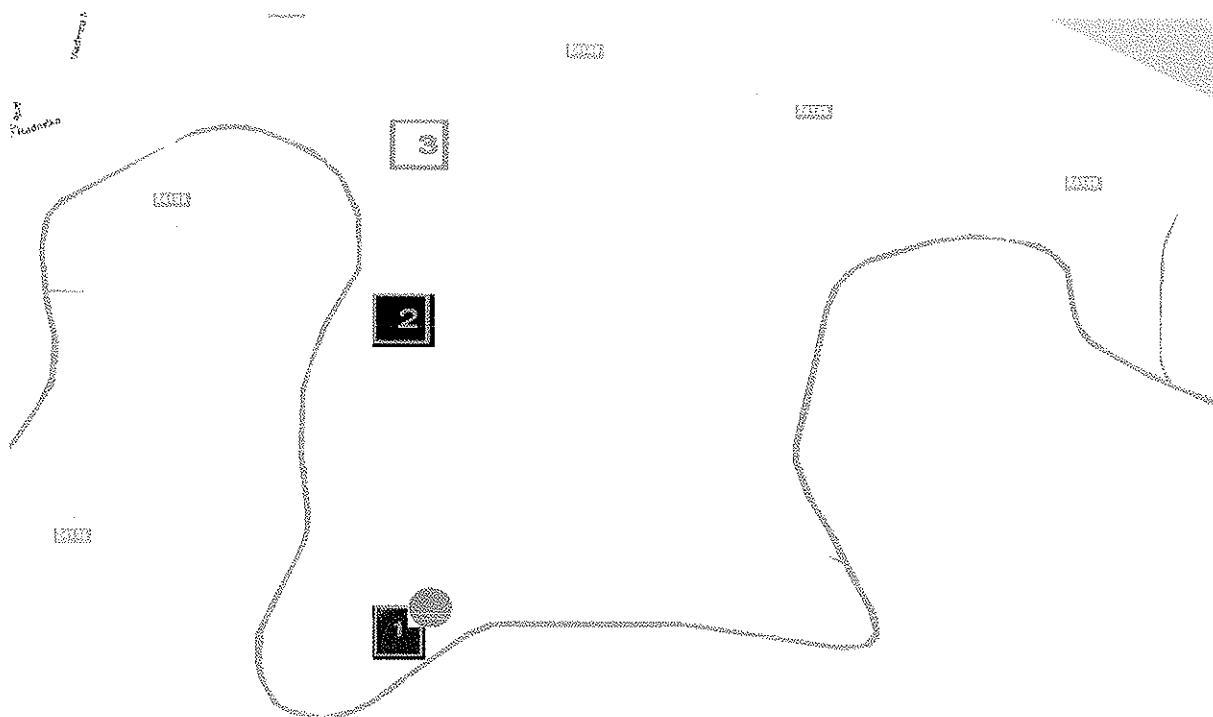
Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; kčbr.1483, ko. Tordinci. Zemljište je površine 6.023m², P2, Kupoprodaja je obavljena 17/06/2016.g. za iznos od 2.660€. Zemljište je trapezastog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; k.č. 1590 ko Tordinci. Zemljište je površine 6.487m², P2, Kupoprodaja je obavljena 30/09/2014.g. za iznos od 2.559€. Zemljište je pravokutnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; k.č. 1561 ko Tordinci. Zemljište je površine 10.003m², P2, Kupoprodaja je obavljena 10/01/2017g. za iznos od 4.359€. Zemljište je trapezastog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Tordinci	Tordinci	Tordinci	Tordinci
Lokacija	oranica	oranica	oranica	oranica
Nekretnina	polje.zemlj.	polje.zemlj.	polje.zemlj.	polje.zemlj.
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije/objave	2Q2018	2Q2016	3Q2014	1Q2017
Površina (m2) (GZ)	8.521	6.023	6.487	9.732
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	2.660	2.559	4.359
Cijena po m2	-	0,44	0,39	0,45

interkavlitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	2Q2018	2Q2016	3Q2014	1Q2017
HNB hedonistički index	102,26	100,52	105,04	95,53
Vremensko usklađenje	-	1,7%	-2,6%	7,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	0,45	0,39	0,48

OPIS	CJENOVNI BLOK - Tordinci			
	koeficijenti povoljnosti - K _p			

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	velika	1,00	srednja	1,00	srednja	1,00	velika	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	rub naselja	1,00	rub naselja	1,00	izvan naselja	1,00	izvan naselja	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	orijentacija (-0,1-0,1)	I-Z	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00	I-Z	1,00
	komunal. infrastruktura	nedostupna	1,00	nedostupna	1,00	djelo.dostupna	1,00	nedostupna	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

K _p	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor korekcije (F _k)	0,98	1,00	1,00	0,95

PODATCI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	Tordinci	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	oranica	0,45	1,00	0,45	-4%	-0,02	0,00
2	oranica	0,39	1,00	0,39	10%	0,04	0,00
3	oranica	0,48	0,95	0,46	-6%	-0,02	0,00
POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
Prosjek		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost		
€/m ²		€/m ²	%		€/m ²		
0,43		0,03	7%	0,98	0,42		

ZEMLJIŠTE -PZ	8.521	x	0,4248	3.619,72 €
ZEMLJIŠTE - po šumom	0	x	0,0000	0,00 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	8.521			3.619,72 €

5.3. PRIKLJUČCI - (P)

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³)	Volumen objekta (m3)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	0,00	0,00	0,00 €
2	Vodni doprinos	0,00	0,00	0,00 €
3	Priključci (TC, voda, EL 1kW)	0,00	0,00	0,00 €
UKUPNO:				0,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	3.619,72 €
-----------------------------	------------

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Na okolnost utrživosti - Lokacija parcele nije idealna, mogućnosti spajanja sa susjednim parcelama i sl.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretnina, smatram istu -

utržive u određenom vremenu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Poljoprivredno zemljište (oranica Sinokoš)
na adresi: HR - 32214 Tordinci
naručitelja: GRM d.o.o. U stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split
OIB: 73979932180

utvrđuje se vrijednost:

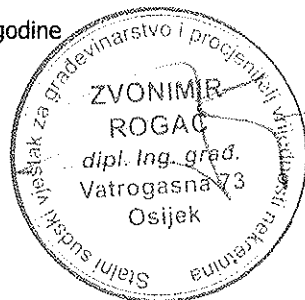
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena metoda)

3.619,72 €	ili	26.858,32 kn
Na dan, 20. travanj 2018.	prema tečaju NBH	1 € = 7,42 kn

ili po jedinici mjere €/m² odnosno kn/m²

Pz = 8.521 m²
TVz / Pz = 0,4248 €/m²
3,1520 kn/m²

Osijek, 20. travanj 2018. godine



ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina. Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

- Opći uvjeti

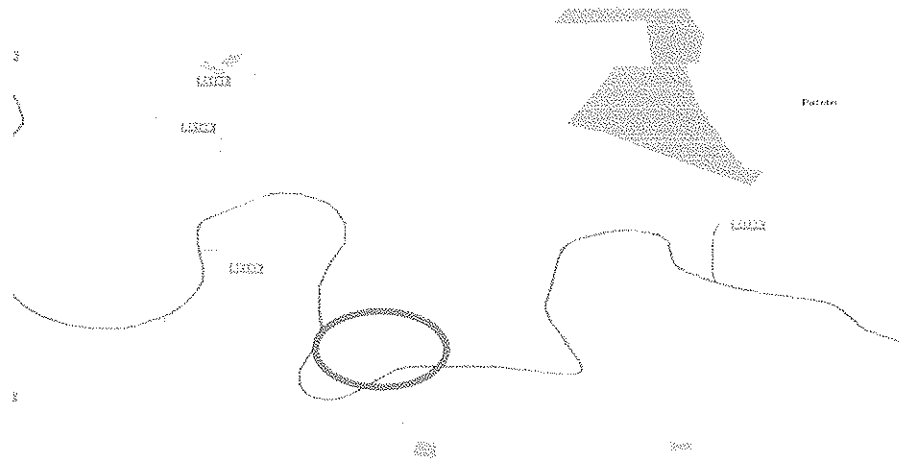
Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije. Procjena je izvršena na osnovu trenutnih numeričkih podataka tržišta i visine naknada i davanja. Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste. Usluga pružena ovim elaboratom obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pri izradi mišljenja djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi u zaključcima o ovdje iskazanoj vrijednosti. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

7. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 18.01.2018. 23:49

Katastarska općina: 332330. TORDINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1496/42017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 370

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1484	ORANICA SENOŠOS			8521	
		UKA PNO;			8521	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRM D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 73979932180, SPLIT, VARAŽDINSKA 2 B	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zapismjeno 23.11.2017.g. pod brojem Z-1496/42017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU ST-1529/2016 16.11.2017. na nekretnosti u A.	na 2 (1,1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zapismjeno 04.08.2015. broj Z-4098/15 Na temelju Ugovora o kreditu broj:0011500214 o nenamjenskom kreditu s osiguranjem novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima založnog dužnika od 31. srpnja 2015. sklopljenim pod brojem OV-5659/15 ukazuje se pravo založničko-sposredni uložak na nekretnosti upisane u A. sve za iznos od 65.913,22 kn (šezdesetpet tisuć i četrdesetsto i osam i dvadeset i dvije ipe) u protivvrijednosti od 8.765,06 EUR-a zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima u skladu s ugovorom za korist: KREDITNA UNIJA KRAJCAR, OIB: 50055336491, ŽUPANIJA, J. J. STROSSMAJERA 7	65.913,22 KN	GL. HIPOTEKA U CL. 335 OVE. OPĆINE
4.			

C
Teretavnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 30.03.2016. broj Z-1734/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Stalna služba u Vinkovcima br. Ovr-687/16 od 25. ožujka 2016. upisuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na nekretnostima upisanim u A. kč.b. 1484 u iznosu od 323.628,34 kn na ime glavnog duga i iznosa od 22.700,89 kn na ime zateznih kamata dospjelih na glavni dug do 28. siječnja 2016. te daljnjih zakonskih zateznih kamata na iznos glavnog duga koje teku od 29. siječnja 2016. do isplate, prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanej za 3 postotna poena, te troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487, PODRUČNI URED DALMACIJA		
4.2	Zaprimljeno 30.03.2016. broj Z-1734/16 Zabilježuje se ovršnost tražbine i prema trećoj osobi koja nekretnosti stekne kasnije.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 23.03.2017.g. pod brojem Z-3972/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U VUKOVARU, STALNA SLUŽBA U VINKOVcima BROJ OVR-1333/17 22.03.2017. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja za sve iznose, kamate, naknade i troškove poblaže navedene u točki 1 na listu 1 i 2 ovihnog rješenja Ovr-1333/17 od 22. ožujka 2017.g. koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog rješenja i glavne knjige, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA, OIB: 18683136487	0,00 KN	OVR-1333/17
5.2	Zaprimljeno 23.03.2017.g. pod brojem Z-3972/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBINE		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-9187/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU BR. OVR-1644/2017 12.07.2017. na nekretnosti u A		OVR-1644/17

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI RED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.04.2018, 23:21

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TOORDINCI (Mbr. 332330)

Posjedovni list: 1066

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRM D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, VARAŽDINSKA 20B, SPLIT (VLASNIK)	73979932180

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
		194	TRG HR.ŽRJA V A	1444	15		
			KUCA I DVOR	695			
			GRANICA	749			
		1484	SINOKOŠ	8521	27		
			GRANICA	8521			
Ukupna površina katastarskih čestica				9065			

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

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4,
Osijek, 30. siječnja 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, 33/15, 82/15, i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogaća iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. grad. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 5. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Zvonimir Rogać iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4, 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.

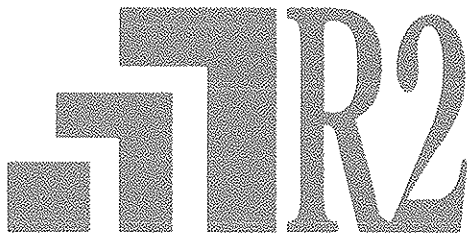
Sudska pristojba na rješenje u imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15), u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogać
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

Za točnost otpravku
Anđa Čotul



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRADEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

GRM d.o.o. u stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split
OIB: 73979932180

Naziv građevine/nekretnine:

Stambena zgrada - kuća (porušena) sa pripadajućim zemljištem

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 32214 Tordinci, trg Hrvatskih žrtava bb
k.č.br. 194 z.k.ul. 1493 k.o. Tordinci

Razina obrade:

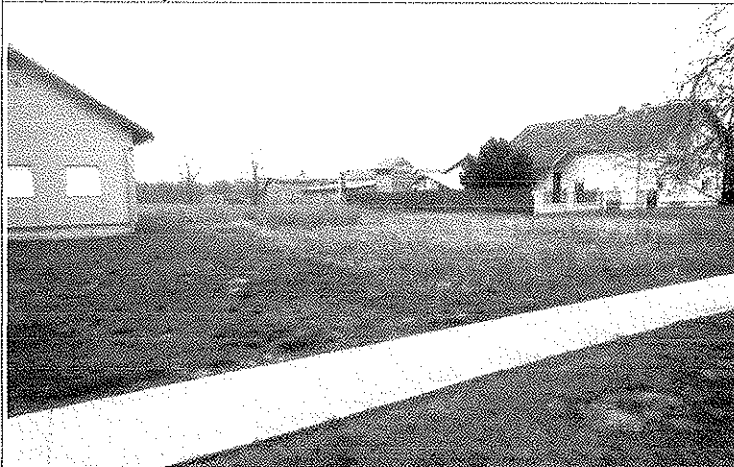
**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2018/23085

Mjesto i vrijeme:

Osijek, travanj 2018.



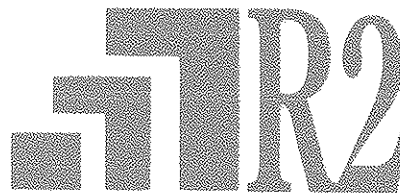
Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-44/2017-4

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.





SAŽETAK PROCJENE										
Naručitelj:		GRM d.o.o. u stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split								
Broj elaborata		2018/23085								
Datum očevida		29.03. 2018.god								
Datum kakvoće		12.04. 2018.god								
Datum vrednovanja		12.04. 2018.god								
Adresa nekretnine	Županija	1630 Vukovarsko-srijemska županija - zona 3								
	Grad i poštanski broj	HR - 32214 Tordinci, t								
	Naziv ulica i k.b.	HR - 32214 Tordinci, trg Hrvatskih žrtava bb								
	Gradska četvrt									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							2.441,78	EURA		
							18.100,00	kn		
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Dokumentacija o legalnosti nedostupna.								
	dozvole:		1968g	LOK		GD		UPD		RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Nekretnina je upisana i ucrтана u katastaru i gruntovnici. Prema povijesnim pokazateljima su zabilježene zgrade na česticama koje su srušene ili legalno uklonjene.								
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Nisu uočeni vanjski izvori buke Nekretnina nije u uporabi								
ZK (KPU)	Općinski sud	Vinkovci								
	Katastarska općina	Tordinci								
	Katastarska čestica	194								
	Zk uložak / poduložak	1493 -								
	Površina zemljišta (m2)	1.444								
Vrsta nekretnine		Stambena zgrada - kuća (porušena) sa pripadajućim zemljištem								
Klasifikacija nekretnine		2	Nekretnina u razvoju							
Kategorija lokacije / tip lokacije		III	D	EC -						
Godina gradnje / rekonstrukcije		1960				0				
Površina objekta	bruto (m2)	174,00								
	netto (m2)	0,00								
Cijena/ m2 objekta		0,00								
Cijena/ m2 zemljišta		3,51								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija								
	Procjenu izvršio:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.								

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Makrolokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Priključci i naknade
- 5.4. Troškovna metoda - procjena građevine
- 5.5. Tablica izračuna vrijednosti
- 5.6. Rekapitulacija građevinske vrijednosti nekretnina
- 5.7. Koeficijenti prilagodbe tržištu

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Stambena zgrada - kuća (porušena) sa pripadajućim zemljištem

Lokacija: HR - 32214 Tordinci, trg Hrvatskih žrtava bb

k.č.br. 194 z.k.ul. 1493 k.o. Tordinci

Naručitelj: GRM d.o.o. u stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split

Datum očevida: 29.03. 2018 god.

Datum kakvoće: 12.04. 2018 god.

Datum vrednovanja: 12.04. 2018 god.

Prema zahtjevu predstavnika tvrtke GRM d.o.o. u stečaju, Split, od ožujka 2018.god., zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina - stambene zgrade - kuća sa pripadajućim zemljištem - u naravi kuća je porušena, koju ona može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja .kao jednokratnu naknadu (isplatu). Procjena tržišne vrijednosti se provodi na zemljištu bez građevina, kao povjesnim pokazateljima nepostojanju istih na promatranoj čestici, te legalno uklonjene.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine mole utvrditi, to će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09,49/11, 144/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09,57/10,126/10,48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)

LITERATURA

- 1. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 2. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 3. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, R2 - PBZ ,Zg (1999 - 2015god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Preporuka HGK Zagreb o kretanju stopa kapitalizacije
- 6. Internetski portali agencija za promet nekretnina

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e - izvadak Općinski Sud Vinkovci
Katastarska općina: Tordinci
Uložak broj: 1493
Čestica: 1 parcele 194

Opis nekretnina: KUĆA I DVORIŠTE U SELU

Površina (m2) : 1.444 m2 (ekonomsko dvorište 695 749 m2)
Vlasnik: GRM d.o.o. u stečaju, Split 1/1 dijela
Teret: Sukladno zapisima, kao i ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležeće dokumentacije.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna.

Napomena: Predmet procjene će biti zemljište s obzirom na povjesne pokazatelje o postojanju zgrade koja je srušena ili legalno uklonjena.

Današnje stanje po DKP-u

Sadržaj
Pretraga
Katastarski ured:
VINKOVCI
Katastarska općina:
TORDINCI, 332330
Broj kat. cestice:
194
Traži Prikaži k.o.

Pregledna karta



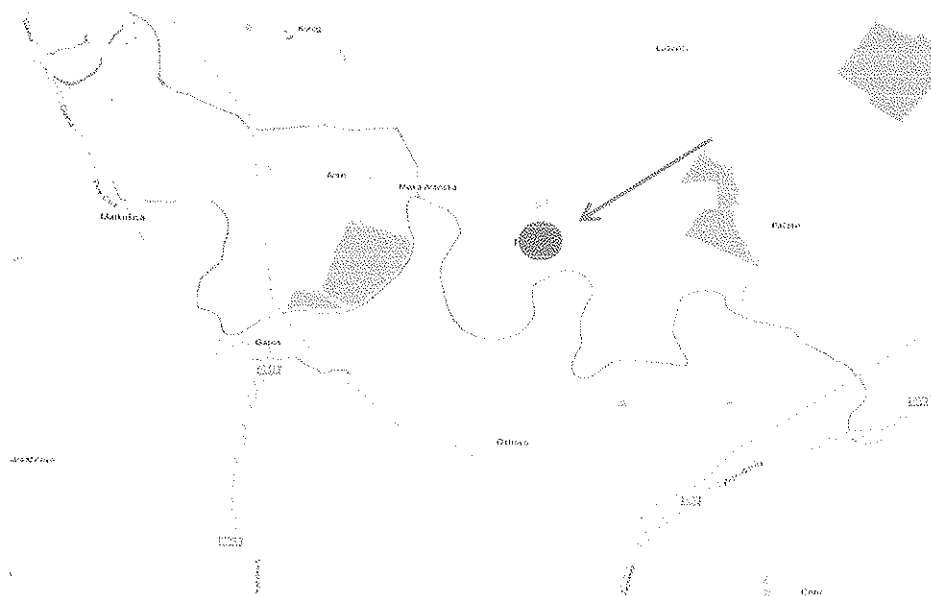
Mjesto i lokacija

Koordinate: 679689, 5028020
HTRS96(E,H):
Mjerilo: 1 : 1000



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:

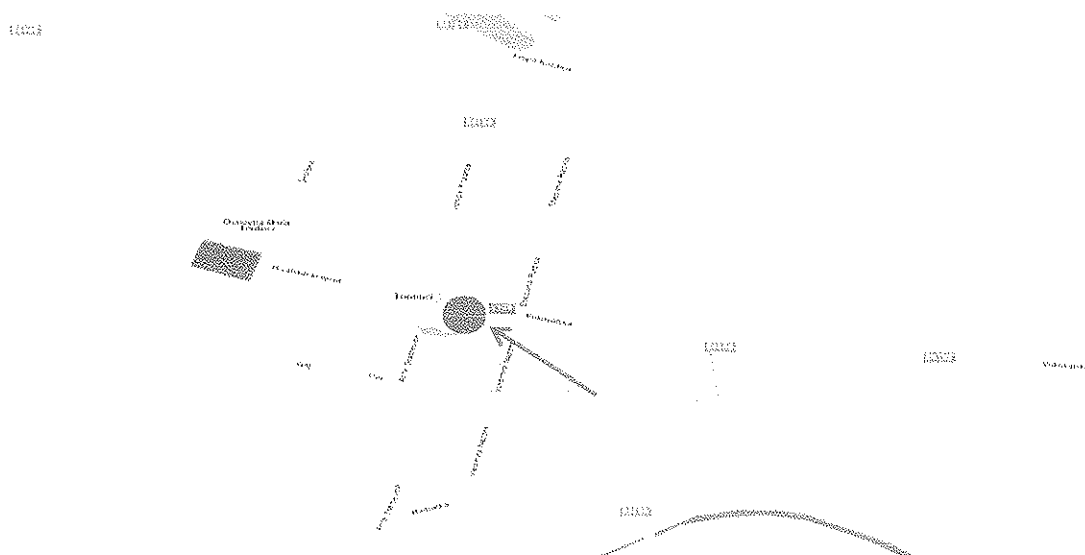


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

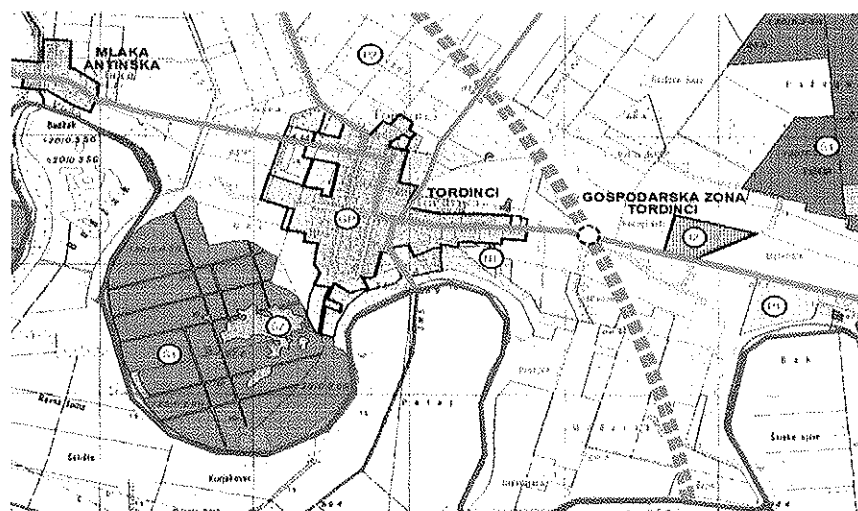
Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Procjenjivana nekretnina - STAMBENA- ZGRADA , 1 građevina-zgrada , sa pripadajućom površinama za ekonomsko dvorište, te je primjereno stambenoj namjeni. Temeljem planske dokumentacije lokacija se nalazi u zoni pretežito stambene namjene obojano žutom bojom prema PPU sa pristupom na JP asfaltnu cestu , te u slučaju požara i spašavanja ima propisani pristup iz ulice/cesta trg hrvatskih žrtava. Na lokaciji je u povijesnoj analizi zabilježena kuća za pomoćnom zgradom koja je srušena ili legalno uklonjena.

Promatranj nekretnini je dostupna infrastruktura: elektro, voda, odvodnja.

Namjena površina



- 1. PROSTORI I PLOŠTINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE**
1.1. RAZVOJ I UREĐENJE PLOŠTINE NASELJA
- NASELJE STAMBENO
 - PROIZVODNA
 - GOSPODARSKA ZONA
 - GOSPODARSKA ZONA TORDINCI
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
 - OSTALA GOSPODARSKA ZONA
- 2. VODE**
- VODA

Predmet procjene

Nekretninu sam obišao sa naručiteljem/Vlasnikom nekretnina.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu sve građevine i prateći sadržaji prema Zk. ul. br. 1493 "kuća i dvorište u selu" izgrađena na kč.br. 194; ko Tordinci, objekt je upisan u katastarski operat.

Prema PPU općine, predmetne građevine se ne nalaze u "granicama građevinskog područja", IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA".

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

STAMBENA ZGRADA - KUĆA				
R.br.	Opis	kom	BP vel/m ²	BP
STAMBENA ZGRADA				
	Prizemlje - kuća		90,00	0,00
			90,00	0,00
			90,00	0,00
SVEUKUPNO				(m ²) 0,00

VANJSKO UREĐENJE				
	Pomoćna zgrada		70,00	0,00
	Pomoćna zgrada		14,00	0,00
	-		0,00	1,00
			84,00	0,00
			84,00	0,00
UKUPNO VANJSKO UREĐENJE				(m ²) 0,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ETAŽA				Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
STAMBENA ZGRADA - KUĆA	k _B = 1,25	h = 2,60 m		0,00	90,00	234,00
POMOĆNE ZGRADE	k _B = 1	h = 1,00 m		0,00	84,00	84,00
		h = 2,00 m			0,00	0,00
UKUPNO:				0,00	174,00	318,00

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	<input checked="" type="checkbox"/>
vodovod	<input checked="" type="checkbox"/>
- gradski vodovod	<input checked="" type="checkbox"/>
kanalizacija	<input checked="" type="checkbox"/>
- gradska odvodnja	<input checked="" type="checkbox"/>
telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
plin	<input checked="" type="checkbox"/>
gradsko grijanje - toplana	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2. Nekretnina - STAMBENA ZGRADA - KUĆA

Godina gradnje:	1960 god.	rekonstrukcija/dogradnja:	god.
Katnost:	-		
Položaj:	-		
Temelji:	-		
Nosiva konstrukcija:	-		
Međukatna konstrukcija:	-		
Krovna kon. + pokrov:	-		
Limarija:	-		
Pročelje:	-		
Vanjska stolarija:	-		
Pregradni zidovi:	-		
Obrada zidova:	-		
Obrada podova:	-		
Unutarnja stolarija:	-		
Grijanje:	-		
Dodatne instalacije:	-		
Stanje:	zgrada je prema povijesnim pokazateljima srušena ili legalno uklonjena.		
Ostalo:	-		

4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija nije djeljiva na više manjih dijelova za slučaj potrebe/mogućnosti. Parcela je neograđena, neodržavana i zapuštena. Parkiralište osigurano na parceli - dvor. Prema namjeni uređenje lokacije je dovršeno - urbana lokacija.

Lokacija je pristupačna sa kolne površine, izgrađena/uređena prometna površina i ostalih infrastrukturnih potreba dovršena.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjenjivanja - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori.

Procjena vrijednosti zemljišta izražena je uzevši u izračun na temelju tržišnih cijena za predmetno područje prema usporednim transakcijama sličnih nekretnina. Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti nekretnina sličnih karakteristika u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe se vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine prodane (pokušavaju) prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, dopušteno korištenje, te koeficijent iskorištenja zemljišta, tj. zoni gradnje - namjena, itd.

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 koliko 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 (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Ovom se metodom procjenjuje visina reproduksijskih troškova, odnosno troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine, a zatim se od tako dobivene vrijednosti oduzima iznos amortizacije. Tom iznosu pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada predmetnoj nekretnini.

Metoda se može primjenjivati i za procjene nekretnina o kojima nema dovoljno podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (npr. industrijski objekti), ali i za nekretnine kojima osnovna namjena nije ostvarivanje dobiti (npr. škole, muzeji itd).

Bit ove metode je da kod racionalnog kupca ne postoji interes za kupnju predmetne nekretnine ako se za nižu cijenu može izgraditi (pod)jednaka građevina na zemljištu određene veličine na istoj lokaciji i/ili u neposrednoj blizini. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine.

Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, odnosno nekretnina koje ostvaruju dobit, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.).

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Umanjenje tržišne vrijednosti se vrši radi djelomično nelegalnih građevina, koje je moguće legalno dovršiti obzirom na namjenu istih.

Odabrana metoda procjene zemljišta je - poredbena metoda.

Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna metoda. *Odabrana metoda nam omogućuje pregled utjecaj ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, drugim metodama podcijenili nekretninu, korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.*

Prihodovnu metodu nije poželjno koristiti obzirom na protek vremena rada - aktivnosti tvrtke na predmetnoj lokaciji prostora, te radi ne postojanja dovoljno pouzdanih podataka.

U konačnosti provedenom metodom, dobivamo fer-vrijednost, u prihvatljivom rasponu istih, te numerički opis stanja na tržištu.

5.2. POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Iz baze su preuzeti podatci koji su valorizirani, kvalitativno i interkvalitativno - vremenski, dakle nad usporednim nekretninama jest izvršena prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

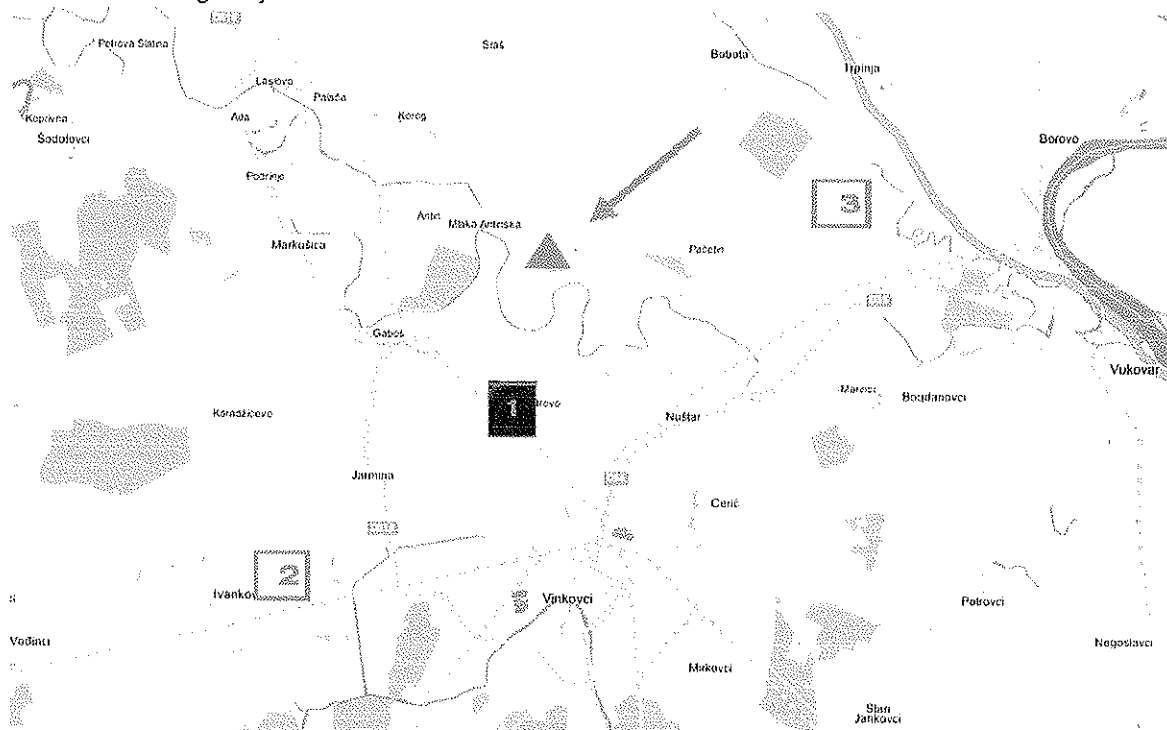
Građevinsko zemljište u Kolodvorskoj ulici, Ostrovo - neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 550m², namjena je S. Kupoprodaja je obavljena 26.10.2017.g. za iznos od 667€. Zemljište je pravilnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Vinogradskoj ulici, Ivankovo - izgrađeno zemljište. Zemljište je površine 1262m², namjena je S. Kupoprodaja je obavljena 16.03.2018.g. za iznos od 2.692€. Zemljište je pravilnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Slavonskoj ulici, Lipovača- neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 673m², namjena je S. Kupoprodaja je obavljena 29.08.2016.g. za iznos od 1.337€. Zemljište je pravilnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



5.2. POREDBENA METODA (zemljište)

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Tordinci	Ostrovo	Ivankovo	Lipovača
Lokacija	trg hrvatskih žrtava	Kolodvorska	Vinogradska	Slavonska
Nekretnina	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.	građ zemlj.
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije/objave	2Q2018	4Q2017	1Q2018	3Q2016
Površina (m2) (GZ)	695 749	550	1.262	673
Površina (m2) (NKP)	0	0	0	0
Cijena (€)	-	667	2.692	1.337
Cijena po m2	-	1,2	2,1	2,0

interkavlitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	2Q2018	4Q2017	1Q2018	3Q2016
HNB hedonistički index	102,26	102,26	100,16	97,74
Vremensko usklađenje	-	0,0%	2,1%	4,6%
Korigirana vrijednost po m2	-	1,22	2,18	2,08

OPIS		CJENOVNI BLOK - Tordinci			
		koeficijenti povoljnosti - K _p			
ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	srednja 1,00	mala 1,00	srednja 1,20	srednja 1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan 1,00	pravilan 1,00	pravilan 1,00	pravilan 1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen 1,00	uređen 1,00	uređen 1,00	neuređen 1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	naselja 1,00	naselje 1,20	naselje 1,20	naselje 1,20
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan 1,00	ravan 1,00	ravan 1,00	ravan 1,00
	orientacija (-0,1-0,1)	S-J 1,00	S-J 1,00	S-J 1,00	S-J 1,00
	komunal. infrastruktura	dostupna 1,00	dostupna 1,00	dostupna 1,00	dostupna 1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	nema 1,00	umjerena 1,00	umjerena 1,00	umjerena 1,00
	buka (-0,15 -0,0)	nema 1,00	umjerena 1,00	umjerena 1,00	umjerena 1,00
	K _p	1,03	1,02	1,04	1,02
Faktor korekcije (F _k)		1,07	1,20	1,00	1,00

PODATCI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	Tordinci	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
1	Kolodvorska	1,22	1,23	1,50	24%	0,47	0,22
2	Vinogradska	2,18	1,04	2,28	-16%	-0,31	0,10
3	Slavonska	2,08	1,02	2,13	-8%	-0,16	0,03
POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
Prosjek		Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost		
€/m ²	€/m ²	%	€/m ²				
1,97	0,34	17%	1,10	2,16			
ZEMLJIŠTE - GZ				695	x	2,16	1.501,06 €
ZEMLJIŠTE - PZ				749	x	0,40	299,60 €
SVEUKUPNO ZEMLJIŠTE				1.444			1.800,66 €

5.3. PRIKLJUČCI - (P)

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³)	Volumen objekta (m3)/ Površina (m2)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	19,85	318,00	850,71 €
2	Vodni doprinos	2,10	318,00	90,00 €
3	Priključci	0,00	0	0,00 €
UKUPNO:				940,71 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	2.441,78 €
-----------------------------	------------

5.4. TROŠKOVNA METODA

Objekt –	Stambena zgrada - kuća (porušena) sa pripadajućim zemljištem
----------	--

A/ PROIZVODNA GRAĐEVINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Odabrana metoda izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine je metoda na temelju troškova gradnje.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

STAMBENA ZGRADA - KUĆA NGP = 0,00 (m²)

VANJSKO UREĐENJE NGP = 0,00 (m²)

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

STAMBENA ZGRADA - KUĆA J_c = 400 €/m² Nova vrijednost (N_v) = 0,00 €

VANJSKO UREĐENJE J_c = 0 €/m¹ Nova vrijednost (N_v) = 0,00 €

Keficijent (J_c) dovršenosti/kvalitete objekta: J_c = 1,00 0,00 €

J_c = 1,00

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti:

R.br.	Opis	Osnovni objekt		Rekonstrukcija / dogradnja	
1	Godina procjene:	2018			
2	Godina izgradnje:	1960		1960	
3	Starost zgrade - n:	58		58	
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	80			
5	Preostali vijek korištenja:	22		22	
6	Faktor korištenja (Fk): odabrano:	A	B	C	
		3,0	2,0	2,0	
		3,0			
7	Relativna starost:	72,5%		72,5%	
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	41%	-	32,8	41% - 32,8
9	Zamjenska starost zgrade:	47,2		47,2	
10	Linearni otpis vrijednosti:	59%	-	0,41	59% - 0,41
Sadašnja vrijednost objekta (S _v)				0,00 €	

5.5. TABLICA PRIKAZA VRIJEDNOSTI

Vrijednost zemljišta							
Vgz =	695	m2	Cgz =	3,02	€/m2Pz	VZ =	2.100 €
Vpz =	749	m2	Cpz =	0,80	€/m2Pz		
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	318	m3	Kd =	2,68	€/m3BV	Kd =	851 €
			Kv =	0,28	€/m3BV	Kv =	90 €
Priključci							
BGP =	174	m2	Cp =	0	€/m2BGP	Kp =	0 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =							3.041 €
Nova vrijednost objekta							
KP =	0,00	m2	Cizg =	400	€/m2NGP	NV =	0 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,90	360	€/m2NGP			
Godina procjene	2018	Godina izgradnje	1960	Starost n =	58	Trajnost N =	80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk = 0,8 * n / N * (n + N) / 2N$							50,0%
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	50%	180	50,0%	90	90		
Obrtnički i završni radovi	35%	126	50%	63	63		
Instalacije	15%	54	50%	27	27		
Ukupno	100%	360	50,0%	180	180		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							0
Inženjering usluge kod izgradnje				% od NV	3,5%	0	
Vanjsko uređenje					4,0%	0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						€	3.041

5.6. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	1.501,06 €
2	PRIKLJUČCI - (P)	940,71 €
3	STAMBENA ZGRADA - KUĆA	0,00 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
SGV SVEUKUPNO:		2.441,78 €

5.7. Koeficijenti za prilagodbu

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Fz + Fst + Fv + Fosl + FI) * Ft$

lokacija	starost	veličina	poslovni	legalnost	tržište	TF
Fz	Fst	Fv	Fposl	FI	Ft	
-0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,76

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

2.441,78 €

NGP = 0,00 m2

TV / NGP = 0,00 € / m2

Pz = 695 m2

TZ / Pz = 3,51 € / m2

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.

Pri procjeni je prethodila provjera legalnosti nekretnine. Nekretnina je u potpunosti legalna, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, održavana, te nisu potrebna ulaganja na dan vrednovanja..

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, te prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretninu smatram istu - **utrživom u određenom vremenu**.

Zgrada na čestici su porušene, procjenjene su naknade po katastarskim zapisima.

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Stambena zgrada - kuća (porušena) sa pripadajućim zemljištem

na adresi: HR - 32214 Tordinci, trg Hrvatskih žrtava bb

naručitelja GRM d.o.o. u stečaju, Hrvatskih iseljenika br.16, 21000 Split

OIB: 73979932180

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (troškovna metoda)

2.441,78 €

ili

18.100,00 kn

Na dan, 20. travanj 2018. prema tečaju NBH 1 € = 7,42 kn

GRM d.o.o. u stečaju, Split

1/1 dijela

2.441,78 €

ili

18.100,00 kn

Osijek, 20. travanj 2018. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4Su-44/2017-4



Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina. Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

- Opći uvjeti

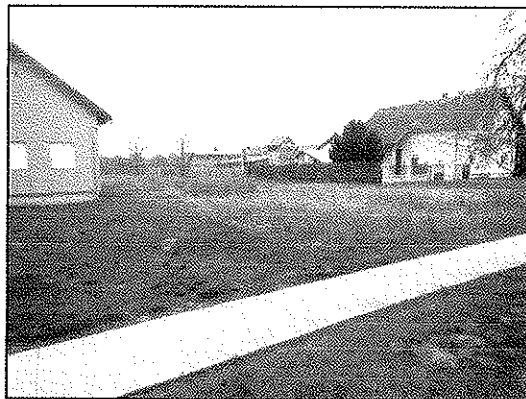
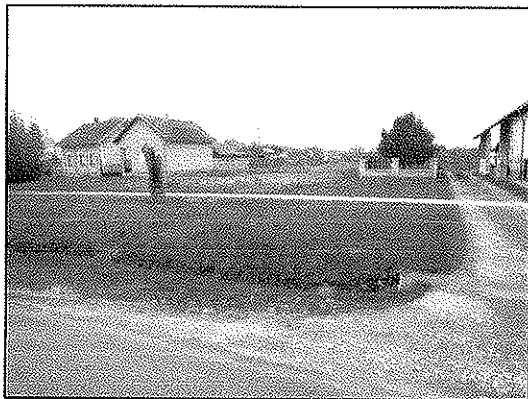
Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije. Procjena je izvršena na osnovu trenutnih numeričkih podataka tržišta i visine naknada i davanja. Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste. Usluga pružena ovim elaboratom obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pri izradi mišljenja djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi u zaključcima o ovdje iskazanoj vrijednosti. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

7. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 11.04.2018. 23:21

Katastarska općina: 332330, TORDINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14964/2017
Aktivne primbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1493

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	194	KUĆA I DVORIŠTE U SELU			1444	Priloga se uložka 1492
		UKUPNO:			1444	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički čin: 1/1 GRM Đ.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 73979932180, SPLIT, HRVATSKIH ISELJENIKA 16 A	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	U pisli koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 23.11.2017.g. pod brojem Z-14964/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU ST-1529/2016 16.11.2017. na nekretnine u A.	na 2 i 3.

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 04.08.2015. broj Z-4098/15 Na temelju Ugovora o kreditu broj:0011500214 o nenamjenskom kreditu s osigunjenjem novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama založnog dužnika od 31. siječnja 2015. solerniziran pod brojem OY-5659/15 uknjižuje se pravo založna-sporodno uložak na nekretnine upisane u A. sve za iznos od 65.913,22 kn (šezdesetpetstotinučetstotinučetstadeset i dvije cijepce) u protivu vrijednosti od 8.765,06 E.U.R-a zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima u skladu s ugovorom za korist: KREDITNA UNIJA KRAJČAR, OIB: 50055336491, ŽUPANIJA, J. J. STROSSMAYERA 7	65.913,22 KN	GL. HIPOTEKA U UL. LISTA OVE OPĆINE
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I POSREDOVANJE

NESLUŽBENA KOPIJA

Štampe na dan: 11.04.2018. 23:21

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TORČINEC (Mbr. 332330)

Posjedovni list: 1066

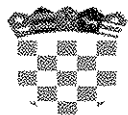
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prethodništvo odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRM D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, VARAŽDINSKA 2/B, SPLIT (VLASNIK)	73979932180

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 režim	Primjedba
		194	TRG HR.ŽRTAVA	1444	15		
			KUĆA I DVOR	693			
			GRANICA	749			
		1484	SINOKOŠ	8521	27		
			GRANICA	8521			
Ukupna površina katastarskih čestica				9965			

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

RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4,
Osijek, 30. siječnja 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, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovisnim rješenjem broj 4-Su-92-2013-4, 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

Za točnost otpisatka
Anda Gotal