PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU

Stečajni dužnik:
KIKI-MLADEN GRADNJA d.o.o., Frankopanska ulica 2, Zagreb

Predmet prodaje:
Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, ZK odjel Daruvar, k.o. Vukovije (304026), ZUL 2322, označena kao
z.k.č.br. 13/13 – dvorište, gospodarska zgrada, kuća, u naravi Batinjani, Batinjani 4, ukupne površine **1701 m²**.

Početna cijena: 16.380,00 EUR
Ponuda kupca: 4.000,00 EUR

OBRAZLOŽENJE PONUDE

Na temelju uvida u dostupnu dokumentaciju, informacija dobivenih od stečajne upraviteljice te pregleda stvarnog stanja objekta, nudim iznos od **4.000,00 EUR**, iz sljedećih razloga:

1. **Povijest nezakonite uporabe nekretnine**
   Prema dobivenim informacijama, nekretnina je u ranijem razdoblju bila korištena u nezakonite svrhe, što je rezultiralo brojnim preinakama koje su narušile funkcionalnost, sigurnost i uporabljivost objekta. Takvo stanje zahtijeva obimne i skupe zahvate potpune sanacije i rekonstrukcije.
2. **Loše građevinsko stanje objekta**
   - Krovna konstrukcija pokazuje značajna oštećenja, s vidljivim prodorima vlage.
   - Unutrašnjost je u izrazito derutnom stanju: žbuka otpada, postoje oštećeni i urušeni dijelovi stropova te značajna površinska i dubinska oštećenja zidova.
3. **Moguća narušena statika**
   - Na fasadi su prisutne vertikalne i kose pukotine od krovišta do temelja, što može upućivati na statičku nestabilnost konstrukcije.
   - U neposrednom području ranije je evidentirano klizište (cca 150 m od objekta), što dodatno povećava rizik od daljnjih pomaka tla i degradacije objekta.
4. **Potpuna nefunkcionalnost svih sustava**
   - Instalacije (električne, vodovodne, odvodne) nisu funkcionalne i zahtijevaju potpunu obnovu.
   - U objektu ne postoji nijedna prostorija koja bi bila u iskoristivom stanju.
5. **Nedostatak građevinskih i uporabnih dozvola**
   - Nekretnina prema dostupnim podacima nema potrebne dozvole (građevinsku, uporabnu…), što predstavlja dodatne obveze legalizacije i znatne troškove prije bilo kakvog uređenja ili korištenja.
6. **Ograničena uporabljivost zemljišta**
   - Iako parcela ima 1701 m², njezin znatan dio nije praktično uporabljiv zbog nagiba i konfiguracije terena, što bitno smanjuje realnu vrijednost zemljišta.

7. **Ukupni troškovi sanacije prelaze realnu tržišnu vrijednost**
    - Rekonstrukcija krovišta, statička sanacija, potpuna obnova instalacija, legalizacija, geomehanička ispitivanja te uklanjanje posljedica ranijih preinaka predstavljaju ulaganje koje višestruko nadilazi početnu cijenu nekretnine.

Dodatak- Priložene fotografije stvarnog stanja nekretnine

Uz ovu ponudu prilažem i fotografije stvarnog stanja nekretnine kao dokaz i dodatnu argumentaciju navedenih oštećenja, rizika i opće derutnosti objekta. Fotografije jasno prikazuju sva ključna problematična područja, uključujući oštećenja konstrukcije, stanje unutrašnjosti i krovišta te stanje okoliša. (Fotografije su priložene na posljednjim stranicama dokumenta.)

Zaključak

Zbog navedenih razloga, smatram da je ponuđeni iznos od **4.000,00 EUR** realan, opravdan i tržišno primjeren u odnosu na stanje i rizike vezane uz predmetnu nekretninu.

Stojim na raspolaganju za dostavu dodatnih informacija te sam spreman izvršiti sve radnje potrebne za sklapanje ugovora ukoliko moja ponuda bude prihvaćena.

S poštovanjem,
Eugen Pernar
Tina Ujevića 9,
43500 Daruvar
099 839 3144
10.12.2025.

Prilog: Fotografije stvarnog stanja nekretnine

a) Fasada









b) Krovište








4







c) Vanjsko stepenište





d) Unutrašnjost














SENCOR
Terra Vega

e) Okoliš



