

Igor Rajčić
Radnički dol 15
10000 Zagreb

Posl. Br. 3.St-653/2019
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod
Stečajna sutkinja Daniela Martini Maoduš

ODGOVOR NA OČITOVANJE (g. Božidar Cesarec)

Poštovana,

Cijena usluge procjena vrijednosti nekretnina formira se na temelju složenosti objekta, i u skladu sa Zakonom propisanim metodama koje su morale biti primjenjene.

Predmetnu nekretninu ui Krapini čine:

HOTEL, LOKAL, RESTORAN i TRGOVINA.

Dodatno je bilo potrebno utvrditi i zasebnu vrijednost GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, obzirom da je dio objekta izgrađen na čestici koja nije bila predmet procjene, a zbog utvrđivanja vrijednosti obeštećenja za isto.

LOKAL, RESTORAN i TRGOVINA kao poslovni prostori su procjenjivani PRIHODOVNOM METODOM u skladu sa čl. 24 st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

HOTEL je procjenjivan PERIODIČNOM PRIHODOVNOM METODOM u skladu sa čl.42 PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE je procjenjivano POREDBENOM METODOM u skladu sa čl. 24 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Korištena je i TROŠKOVNA METODA kao kontrolna, ali nije utjecala na procijenjenu vrijednost.

Za svaki navedeni segment nekretnine trebalo je izraditi zasebnu proračunsku analizu koja uključuje zasebno odabrane i analizirane ulazne podatke.

Elaborat se sastoji od 3 različite procjene, koje su obzirom da se radi o istoj anagrafskoj oznaci objekta, radi preglednosti prezentirane objedinjeno.

Tržišnu se vrijednost prema rekapitulaciji moglo prikazati u 3 zasebna elaborata.

Cijena usluge formirana je neto prema površinama zasebnih dijelova i to:

TRGOVINA - 2.600,00 kn

RESTORAN - 2.950,00 kn

LOKAL - 2.200,00 kn

HOTEL - 7.900,00 kn

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (koje nije predmet vlasništva, ali na njemu je izgrađen dio objekta - u elaboratu na str.9) - 1.600,00 kn

Ta ponuda u ukupnom neto iznosu 17.250,00 kn, prihvaćena je od strane stečajne upraviteljice, a kako je rok plaćanja bio uvjetovan prodajom nekretnine, dodatni popust nije bio uključen.

Kako sam sa stečajnom upraviteljicom u prosincu 2019 razgovarao o toj nekretnini tako što me zamolila mišljenje o starijoj procjeni iz 2010 koju mi je poslala, ustanovili smo da nije važeća i da iznos nije relevantan za postupak. Pri tome mi je najavila da će trebati izraditi novu procjenu.

Ja sam nakon toga u siječnju 2020 nekretninu obišao izvana (uobičajen postupak kada nije omogućen unutarnji pregled). Gospodin Cesarec je međutim bio vrlo susretljiv i uredno je dostavio je svu zatraženu dokumentaciju.

Nakon što je stečajna upraviteljica ponudu prihvatila i ovjerila, zamolio sam g. Cesarca za dodatni obilazak nekretnine. Dogovorili smo termin, ali se taj dan g. Cesarec ranije morao vratiti u Zagreb.

Kako je dokumentacija koju je dostavio u potpunosti odgovarala stanju u naravi koje sam na licu mjesta utvrdio izvana u siječnju 2020, elaborat sam mogao dovršiti.

Dakle nekretninu sam obišao, te je pregled izvršen izvana. Ustanovio sam da je stanje u naravi u potpunosti u skladu sa dostavljenom dokumentacijom. Ako je potrebno mogu dostaviti kopiju putnog naloga nakon što se vratim sa GO.

S poštovanjem

Igor Rajčić d.i.a.,
stalni sudski vještak
za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

