

# EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT 17-09-2022



<b>NEKRETNINA:</b>	<b>Devastirane gospodarske zgrade te zemljište gospodarske namjene - industrijsko dvorište</b>
<b>LOKACIJA:</b>	<b>Ciglanja, 31540 Donji Miholjac</b>
<b>NARUČITELJ:</b>	<b>AxFina Croatia d.o.o.</b>
<b>SVRHA:</b>	<b>Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine</b>

*Procjenitelj:*

*EXPERIENTIA d.o.o.*

*Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.*

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

Zagreb, 27.09.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Ciglana, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Devastirane gospodarske zgrade te zemljište gospodarske namjene - industrijsko dvorište
Katastarska općina	Donji Miholjac
zk. uložak	2861
Zemljišno knjižna čestica	1109/1 (čestica 934, upisana u isti ZK, nije predmetom procjene)
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	58.674
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	Objekti zbog tehničkog stanja i upitnog legalnog statusa nisu vrednovani zasebno
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	Objekti zbog tehničkog stanja i upitnog legalnog statusa nisu vrednovani zasebno
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1942800,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	258400,00
Legalitet	Nije moguće utvrditi
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javno prometnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predočen
Procjenitelj:	EXPERIENTIA d.o.o.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021  
Zagreb, 5. listopada 2021.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Devastirane gospodarske zgrade te zemljište gospodarske namjene - industrijsko dvorište**

na lokaciji: **Ciglana, 31540 Donji Miholjac**

dan kakvoće: 27.09.2022.

dan vrednovanja: 27.09.2022.

Opis nekretnine: Industrijsko dvorište s gospodarskim objektima. Svi objekti su u gotovo devastiranom stanju upitne stabilnosti. Ukupna površina čestica predmetom procjene 58.674 m<sup>2</sup>.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

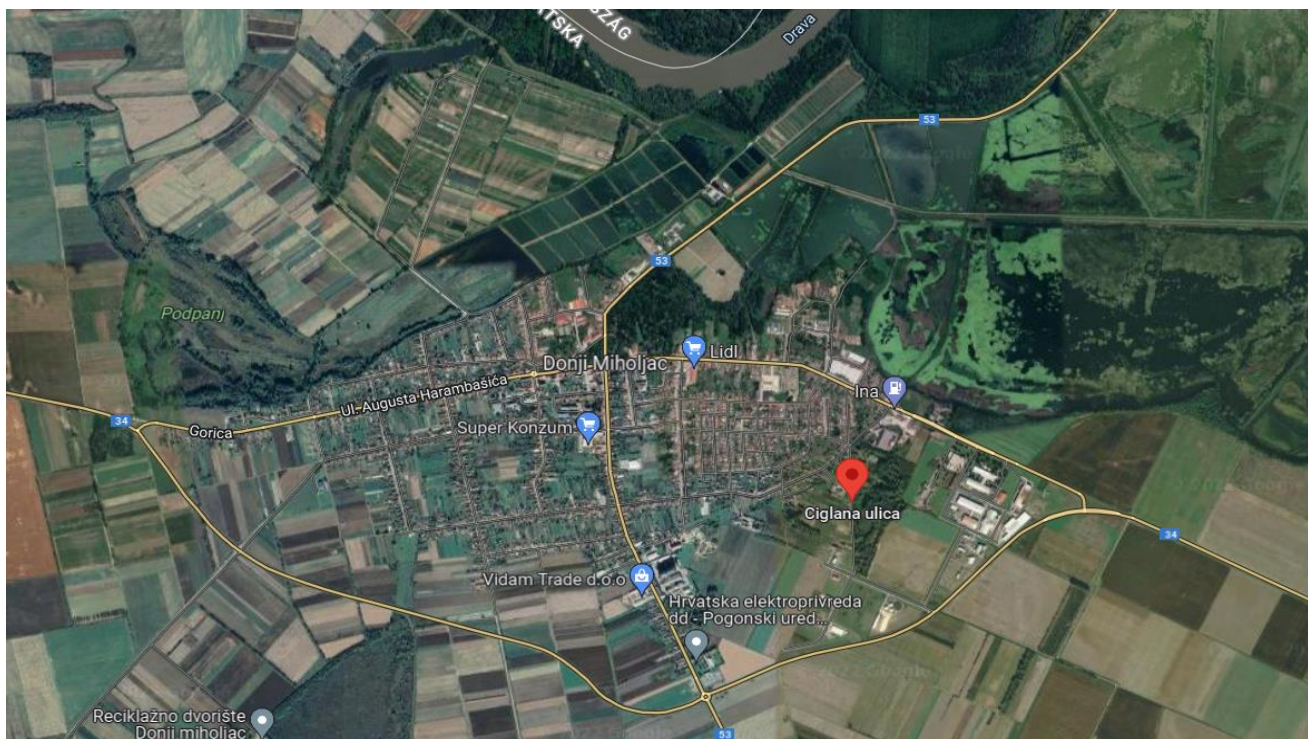
**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

### 4. MAKRO LOKACIJA

#### Položaj grada / općine

Donji Miholjac je grad u Slavoniji koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Smješten 33 km sjeverno od Našice i leži uz Dravu (udaljena 1,5 km). Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Donji Miholjac imao je 8.063 stanovnika, raspoređenih u 7 naselja.

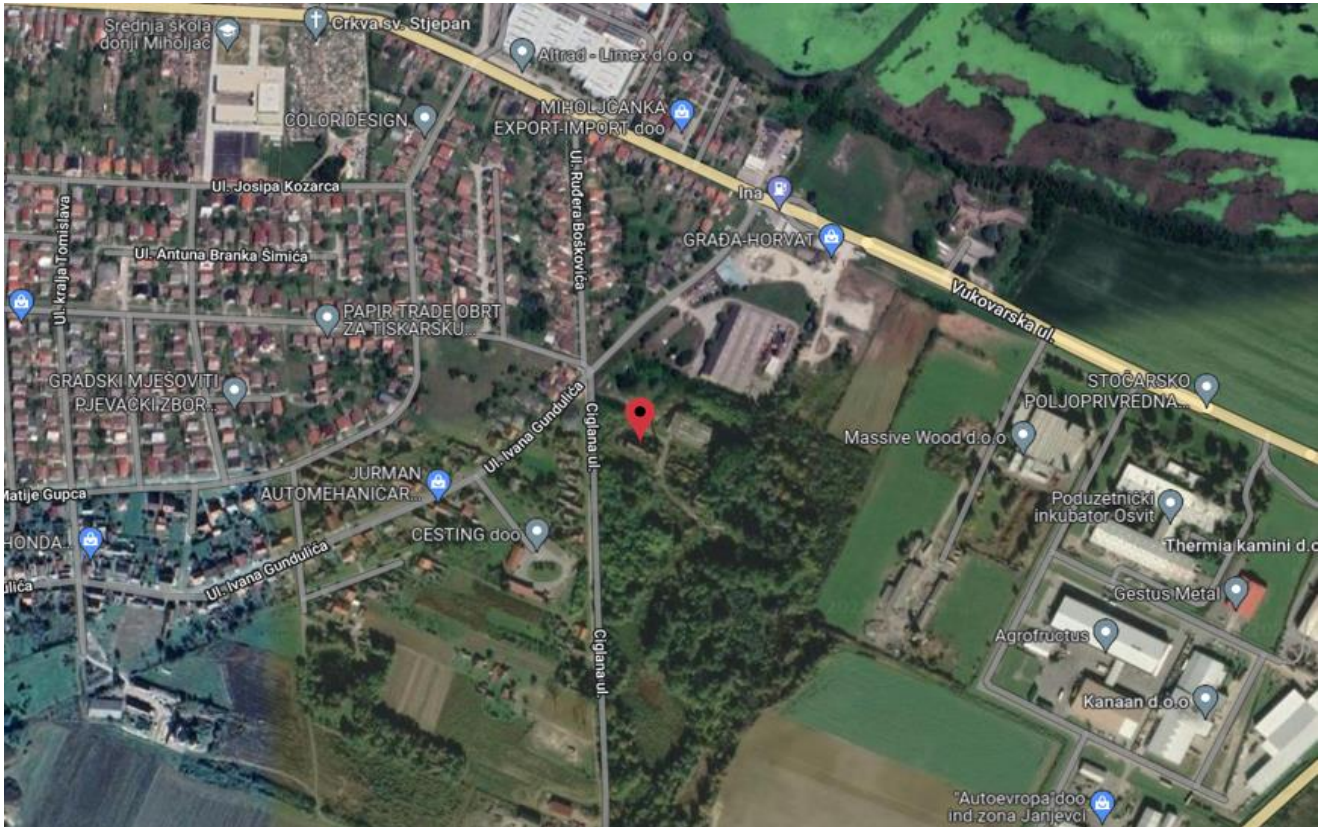


izvor: <https://www.google.hr>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom rubnom dijelu grada Donji Miholjac. Pristup na parcele moguć je direktno sa javne prometne površine. Prometna povezanost je dobra.



izvor: <https://www.google.hr>

U e - prerisu katastarskog plana je ucrtana kat.čest. 1109/1 k.o. Donji Miholjac



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZK odjel Donji Miholjac

k.o. Donji Miholjac

zk.ul. 2861

č.zem. 1109/1

datum: 25.09.2022.

**U popisnom listu A1** upisano je:

k.č.	<b>934</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ</b>	<b>9.442 m2</b>
	1109/1	<b>OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA</b>	<b>58.674 m2</b>

---

**Ukupno: 68.116 m2**

**U vlasničkom listu B** upisano je:

- 1. Vlasnički dio: 1/1

ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC  
1.7 Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-7184/2022, ZABILJEŽBA, OTVARANJE  
STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ 14 ST-699/2021-31 21.04.2022 na 1 (1.5)

Zabilježbe su vidljive prema priloženom ZK izvratku.

**U teretnom listu C** Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvratku.

**Napomena: čestica 934 nije predmetom procjene.**

### 6.2. Katastar

Posjedovni list br. 4044 k.o. Donji Miholjac [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

Procjenitelju nije dostavljena dokumnetacija s naslova građevne i uporabne dozvole, rješenja o izvedenom stanju ili drugog dokumneteta kojim bi se dokazao legalitet predmetne nekretnine.

#### **6.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

##### **Usklađenost katastra i zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

##### **Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

##### **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 1109/1 k.o. Donji Miholjac omogućen je neposredno preko čestice br. 2412 k.o. Donji Miholjac, upisanu kao MJESTO, GRAD DONJI MIHOLJAC - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NERAZVRSTANE CESTE, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK) 49744793900

##### **Legalitet nekretnine**

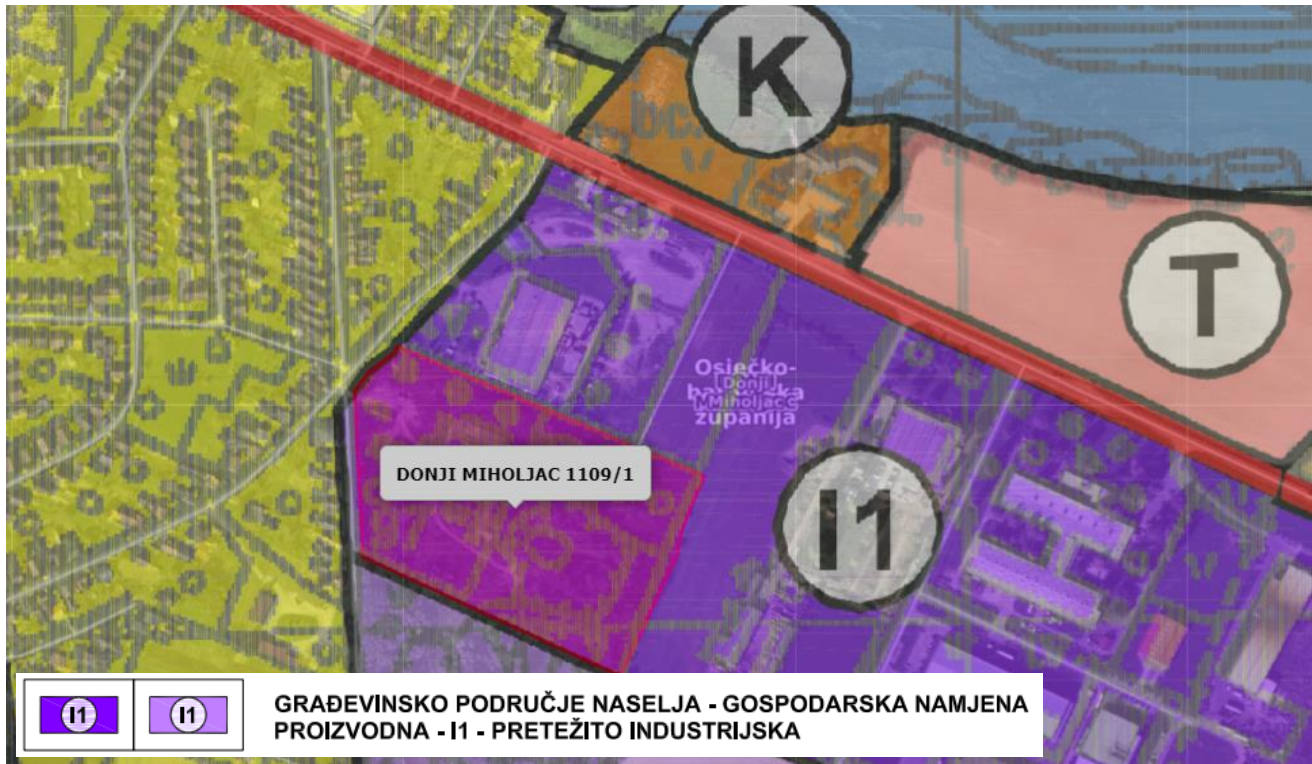
Procjenitelju nije dostavljena dokumnetacija s naslova građevne i uporabne dozvole, rješenja o izvedenom stanju ili drugog dokumnetu kojim bi se dokazao legalitet predmetne nekretnine. Slijedom navedenog procjenitelj se nemože očitovati na legalitet predmetne nekretnine.

##### **Upis pozitivne zabilježbe**

Temeljem Zakona o gradnji nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

## 6.5. Prostorno planska dokumentacija

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> PPUG Donji Miholjac



Za utvrđivanje prostorno planskog statusa, relevantan plan je PPUG Donji Miholjac. Čestica 1109/1 k.o. Donji Miholjac u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja - gospodarska namjena - I1 - pretežito industrijska.

## 7. OPIS NEKRETNINE

Devastirane gospodarske zgrade te zemljište gospodarske namjene - industrijsko dvorište

### Infrastruktura

U neposrednoj blizini:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacijska mreža
- plin

### Ostale karakteristike

- |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju        | vizualnim pregledom nije utvrđeno  |
| - Promet u mirovanju                | na parceli                         |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | gospodarske (industrijske) namjene |

### Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | neuređeno zemljište s devastiranim objektima |
|----------------------------------|--|

## 7.1. Opis nekretnine

Industrijsko dvorište s gospodarskim objektima. Svi objekti su u gotovo devastiranom stanju upitne stabilnosti te bez dokaza legaliteta. Ukupna površina čestica predmetom procjene 58.674 m<sup>2</sup>.

Napomena procjenitelja:

- izvršenim očevidom, a zbog tehničkog stanja zatečenih objekata, detaljna izmjera površina nije provedena. Obzirom da je procjenitelju dostavljen podatak o površinama iz prethodnih procjena, isti se podatak u potpunosti preuzima ovom procjenom. U slučaju značajnijih odstupanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene;

- predmetne zatečene građevine dijelom su potpuno devastirane, a dijelom neodržavane i zapuštene, upitnog tehničkog stanja - stabilnosti, uznapomenu da za iste nemamo dokaz legaliteta. Slijedom navedenog iste nisu predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti ovom procjenom. U slučaju da je za predmetne građevine moguće utvrditi legalitet (građevna ili uporabna dozvola) potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

- obzirom na tehničko stanje objekata, a prije svega neutvrđeni legalitet, u ovoj procjeni neće se uzimati trošak uklanjanja objekata do utvrđivanja konačnog činjeničnog stanja legaliteta.

## 7.2. Iskaz površina

### PROIZVODNA HALA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto povr. m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b> h = 6,50 m (korisna visina prostora)					
hala	1.002,00	1,00	1.002,00		
prostor	16,93	1,00	16,93		
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>	<b>1.018,93</b>		<b>1.018,93</b>		
<b>PRIZEMLJE</b> h = 2,60 m (korisna visina prostora)					
sanitarije i uredi	143,34	1,00	143,34		
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>	<b>143,34</b>		<b>143,34</b>		
<b>KAT</b> h = 3,50 m (korisna visina prostora)					
sanitarije i uredi	143,34	1,00	143,34		
<b>KAT UKUPNO:</b>	<b>143,34</b>		<b>143,34</b>		
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.305,61</b>		<b>1.305,61</b>	<b>1.632,01</b>	<b>8.125,00</b>

### DEVASTIRANE ZGRADE

#### IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto povr. m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>					<b>11.039,79</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>					<b>11.039,79</b>

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području grada Donjeg Miholjca i okolice je umjereno do loše, a dobro prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

zbirka kupoprodajnih cijena GRAĐEV. ZEMLJIŠTA

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 2380/3 I zona

IDZKC: 1400603

Obilježja:

kategorija:	1		1€ = srednji tečaj HNB-a: 7,573679 kn
veličina zemljišta:	1.071,00	(m2)	
cijena:	3.465,95	(€)	3,24 €/m2
datum transakcije:	23.02.2021.		

The screenshot displays a software interface for a real estate database. On the left, a table lists attributes and their values for a specific plot. On the right, a map shows the plot's location within a residential area, with a callout box identifying it as 'DONJI MIHOLJAC 1109/1'. The plot is highlighted in purple on the map.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1400603
Datum pregleda	28.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4423458
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.03.2021
Površina u prometu	1.071,00
Vrijednost nekretnine (KN)	26.250,00
Datum ugovora	23.02.2021

**POREZI:**  
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: DONJI MIHOLJAC - INDUSTRIJSKA  
11 - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

## Poredba 2:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 1198/16 I zona

IDZKC: 993765

Obilježja:

kategorija:	1.		1€ =
veličina zemljišta:	1.327,00	(m <sup>2</sup> )	srednji tečaj HNB-a: 7,426076 kn
cijena:	5.453,76	(€)	4,11 €/m <sup>2</sup>
datum transakcije:	30.10.2018.		

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	993765
Datum pregleda	28.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3911655
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.327,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.500,00
Datum ugovora	30.10.2018

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: DONJI MIHOLJAC - INDUSTRIJSKA  
I1 - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

## Poredba 3:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 341/2 K zona - tur.ugost. Namjene

IDZKC: 1541618

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	16.679,00	(m <sup>2</sup> )	srednji tečaj HNB-a: 7,520005 kn
cijena:	133.432,00	(€)	8,00 €/m <sup>2</sup>
datum transakcije:	26.10.2021.		

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1541618
Datum pregleda	28.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4610060
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2021
Površina u prometu	16.679,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.003.409,30
Datum ugovora	26.10.2021

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: DONJI MIHOLJAC - TURISTIČKA (HOTEL)  
T1 - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
*Users are kindly requested to state the source.*

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	2380/3	1198/16	341/2		
Datum transakcije:	23.02.2021.	30.10.2018.	26.10.2021.		
Površina (m2) :	1.071,00	1.327,00	16.679,00		
Prodajna vrijednost (€):	3.466	5.454	133.432		
Cijena (€/m2) :	3,24	4,11	8,00		
Cijena (kn/m2) :	24,34	30,90	60,16		
Indeks / dan transakcije:	115,71	102,00	124,37		
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32		
Korekcijski faktor:	1,14	1,30	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	27,83	40,09	64,00		

## 9.2. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	GRAD. ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1.				
Veličina (m2):	58.674,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
<b>Katastarska čestica:</b>	2380/3	1198/16	341/2		
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	27,83	40,09	64,00		
<b>Kategorija</b>	1.	1.	1.		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Veličina:</b>	1.071	1.327	16.679		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Fizičke karakteristike:</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Namjena</b>	ista	ista	bolja		
Prilagodba	0%	0%	-20%		
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	-15%	-15%	-15%		
<b>Atraktivnost lokacije</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	-15%	-15%	-35%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	23,65	34,08	41,60		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	33,11				
Odstupanja od prosjeka:	-9,46	0,97	8,49		
Kvadrat odstupanja:	89,44	0,93	72,09		
suma	162,46				
Standardno odstupanje:	7,36	22,22%			
Pravilo dva-sigma (±)	14,72				
Odstupanja od prosjeka:	-28,56%	2,92%	25,64%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>33,11</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>4,40</b>				
Vrijednost polj.zemljišta (kn)	<b>1.942.777,67</b>				
Vrijednost polj.zemljišta (eur)	<b>258.357,23</b>				

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**Devastirane gospodarske zgrade te zemljište gospodarske namjene - industrijsko dvorište**  
na lokaciji:

**Ciglana, 31540 Donji Miholjac**

na dan kakvoće: 27.09.2022.

na dan vrednovanja: 27.09.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,52 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>1.942.800</b>	<b>Kn</b>
	<b>258.400</b>	<b>€</b>

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

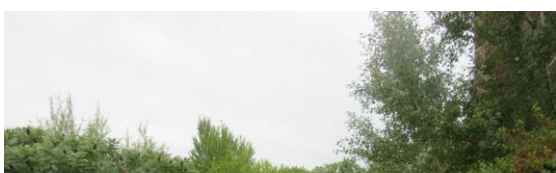
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
Stanje na dan: 25.09.2022. 15:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 2861

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	934	ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ			9442	
2.	1109/1	OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA			58674	
		UKUPNO:			68116	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC		
1.7	Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-7184/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ 14 ST-699/2021-31 21.04.2022	na 1 (1.5)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
72.			
72.1	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 12.05.2016, solemniziran po javnom bilježniku Ružici Gagro iz Valpova pod brojem OV-3126/2016, dana 16.05.2016. godine radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa 516.000,00 EUR ( petstošesnaestisućaeura) prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan dospjeća uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse za korist:	516.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK Ustup tražbine pod 72.4
72.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, dok je glavni uložak 2976 k.o. Donji Miholjac		na 72.1
72.3	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, sukladno odredbi članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima upisane pod Z-1215/10 i Z-12390/16.		na 72.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
72.4	Zaprimljeno 01.12.2021.g. pod brojem Z-21019/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 29.11.2021, PUNOMOĆ 21.01.2021, PUNOMOĆ 09.09.2021 <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA</b>		na 72.1
<b>73.</b>			
73.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ OV-5415/17 29.09.2017, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.530.000,00 HRK (slovima: dvamilijunapetstotridesettisuća kuna), zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist: <b>ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC</b>	2.530.000,00 KN	Glavni uložak
73.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2928 , 2957, 3202 i 2976 k.o DONJI MIHOLJAC		na 73.1
<b>74.</b>			
74.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21982/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 29.09.2017, broj OV-6374/17 dana 02.10.2017. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 280.000,00 HRK (slovima: dvjestoosamdesettisuća kuna), zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist: <b>FIND-ING D.O.O., OIB: 90348192118, VIJENAC PETROVE GORE 14, 31000 OSIJEK</b>	280.000,00 KN	Glavni uložak
74.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21982/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 3030 ( E-14 i E-19 ) k.o DONJI MIHOLJAC		na 74.1
<b>75.</b>			
75.1	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA 30.11.2017, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 108.050,18 kuna , zajedno sa zateznom kamatom koje teku na svaki pojedini iznos dospio do 31.srpnja 2015. godine pa do isplate i to u visini eskontne stope koju za svako polugodište odredi HNB, uvećano za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, što proizlazi iz poslovnih evidencija stranaka- izvod otvorenih stavaka, koji je sastavni dio ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretninama založnog dužnika kojeg su predlagatelj i protustranka sklopili dana 30. studenoga 2017. godine u Donjem Miholjcu, za korist: <b>KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOJE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC</b>	108.050,18 KN	Glavni uložak

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
75.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2928, 2957, 2976, 3202 k.o DONJI MIHOLJAC		na 75.1
<b>76.</b>			
76.1	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ 3 R1-99/17-2 12.12.2017, kao prethodna mjera radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 76.814,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama i svim ostalim potraživanjima iz točke 1. Rješenja, sukladno čl. 16. ZZK za korist: <b>POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO</b>	76.814,00 KN	Sporedni uložak
76.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 76.1
<b>77.</b>			
77.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		
<b>78.</b>			
78.1	Zaprimljeno 05.11.2021.g. pod brojem Z-19485/2021  ZABILJEŽBA, ZABRANE I OGRANIČENJA RASPOLAGANJA U PRETHODNOM POSTUPKU (U POSTUPKU RADI UTVRĐIVANJA UVJETA ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA), RJEŠENJE BROJ ST-699/2021 05.11.2021, a u svezi čl. 118 st.1 i 2 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJI  
MIHOLJAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.09.2022. 17:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 2444

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	06893203561

Podaci o katastarskim česticama

Z.gr	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
		934	MJESTO	9442	76		
			DVORIŠTE	7554			
			KUĆA I 15 ZGRADA	1888			
		1109/1	MJESTO	58674	84		
			MOČVARA	23645			
			LIVADA	7805			
			8 ZGRADA	2413			
			INDUSTRIJSKI KRUG	24811			
Ukupna površina katastarskih čestica				68116			

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