

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 19-09-2022



NEKRETNINA:	Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju
LOKACIJA:	Naselje Tržnica 1, 31540 Donji Miholjac
NARUČITELJ:	AxFina Croatia d.o.o.
SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:

EXPERIENTIA d.o.o.

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 29.09.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Naselje Tržnica 1, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju
Katastarska općina	Donji Miholjac
zk. uložak	3030
suvlasnički dio	14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
Zemljišno knjižna čestica	791/17
Neto korisna površina (m ²)	41,68
Brutto razvijena površina (m ²)	40,19
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	280.000
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	37.200
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
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 jadinica 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)
- * Pokazatelj 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: **Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju**

na lokaciji: **Naselje Tržnica 1, 31540 Donji Miholjac**

dan kakvoće: 29.09.2022.

dan vrednovanja: 29.09.2022.

Opis nekretnine: STAN 11 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, kuhinje, kupaonice, sobe i lođe, ukupne površine 42,16 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m².

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

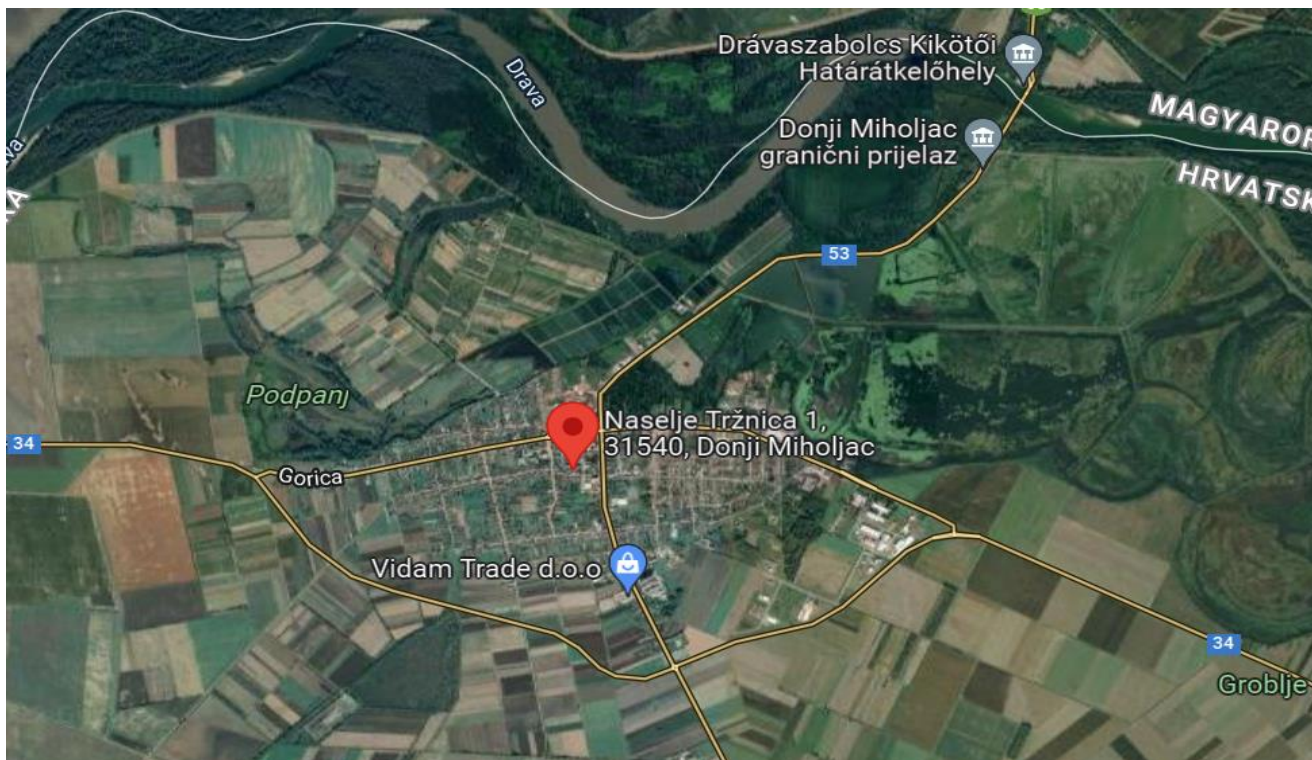
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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.

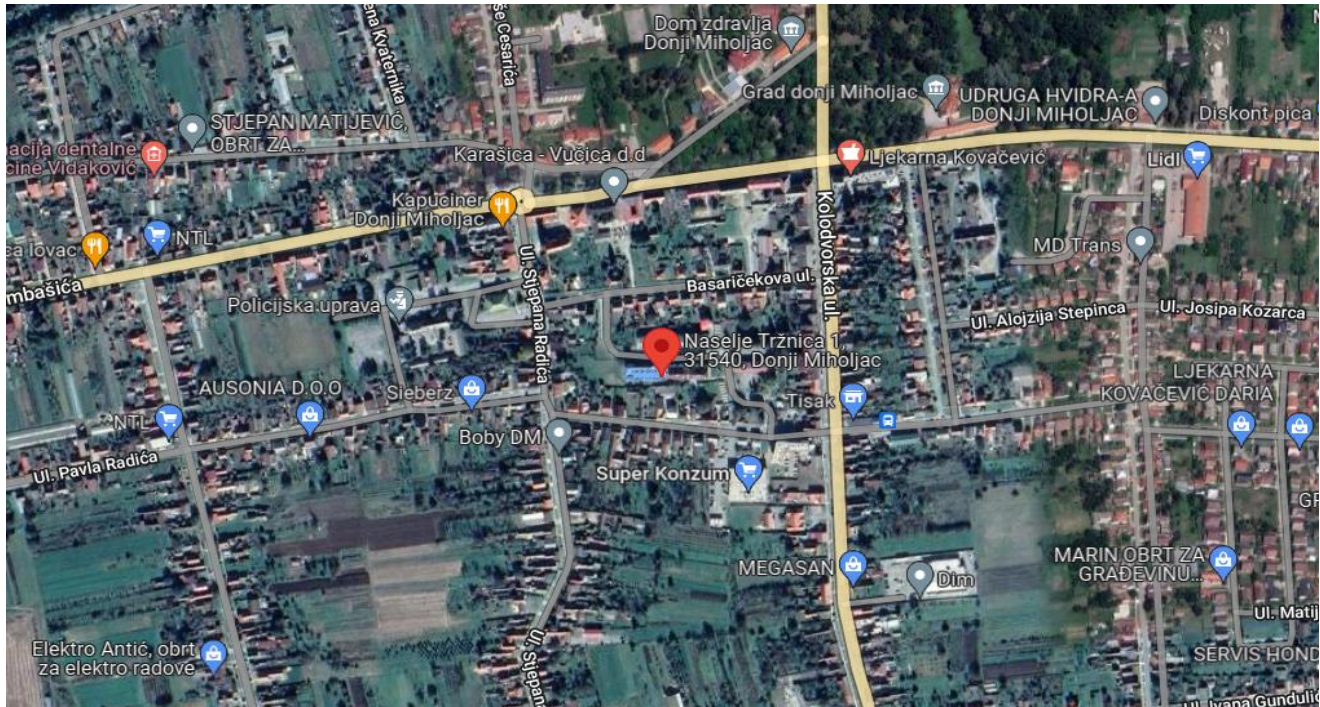


izvor: <https://www.google.hr>

5. MIKRO LOKACIJA

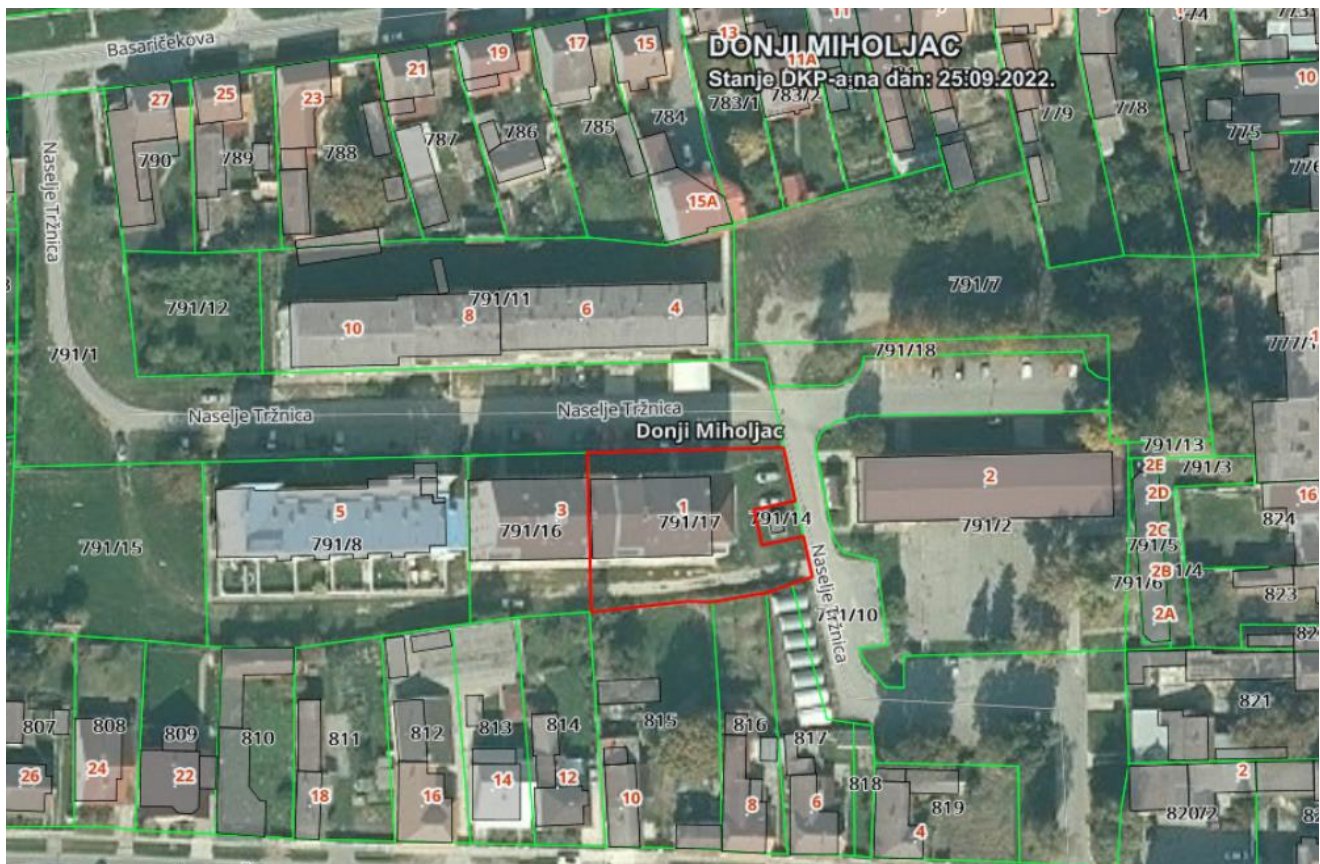
Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina locirana je u sjevernom dijelu grada Donji Miholjac, šire središte grada, Naselje Tržnica 1, na k.č.br. 791/17 k.o. Donji Miholjac. U široj okolici nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čine slični stambeni objekti - obiteljske kuće te objekti javne i poslovne namjene.



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

U e - preresu katastarskog plana je ucrtana kat.čest. 791/17 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

KPU: Donji Miholjac
zk.ul. 3030
suvlasnički dio 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
č.zem. 791/17
datum: 26.09.2022.

U popisnom listu A1 upisano je:

- Zaprimljeno 08.12.2011. broj Z-1895/11.
Temeljem Prijedloga od 08.12.2011. zabilježuje se, u smislu čl.268.a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, da je za kč. 791/17 priložen akt za uporabu i to Uvjerenje za uporabu građevine klasa:361-05/10-01/84 urbroj.2158/1-01-22/15-10-5 MČ od 19.04.2010.

U vlasničkom listu B upisano je:

- 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
STAN 11 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, kuhinje, kupaonice, sobe i lođe, ukupne površine 42,16 m², te sa pripatkom:spremište u potkrovlju površine 3,02 m², u elaboratu označen žutom bojom
ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC

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

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 3552, k.o. Donji Miholjac www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

Uvjerenje za uporabu

Klasa: 361-05/10-01/84
Urbroj: 2158/1-01-22/15-10-5
Izdano: 19.04.2010.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

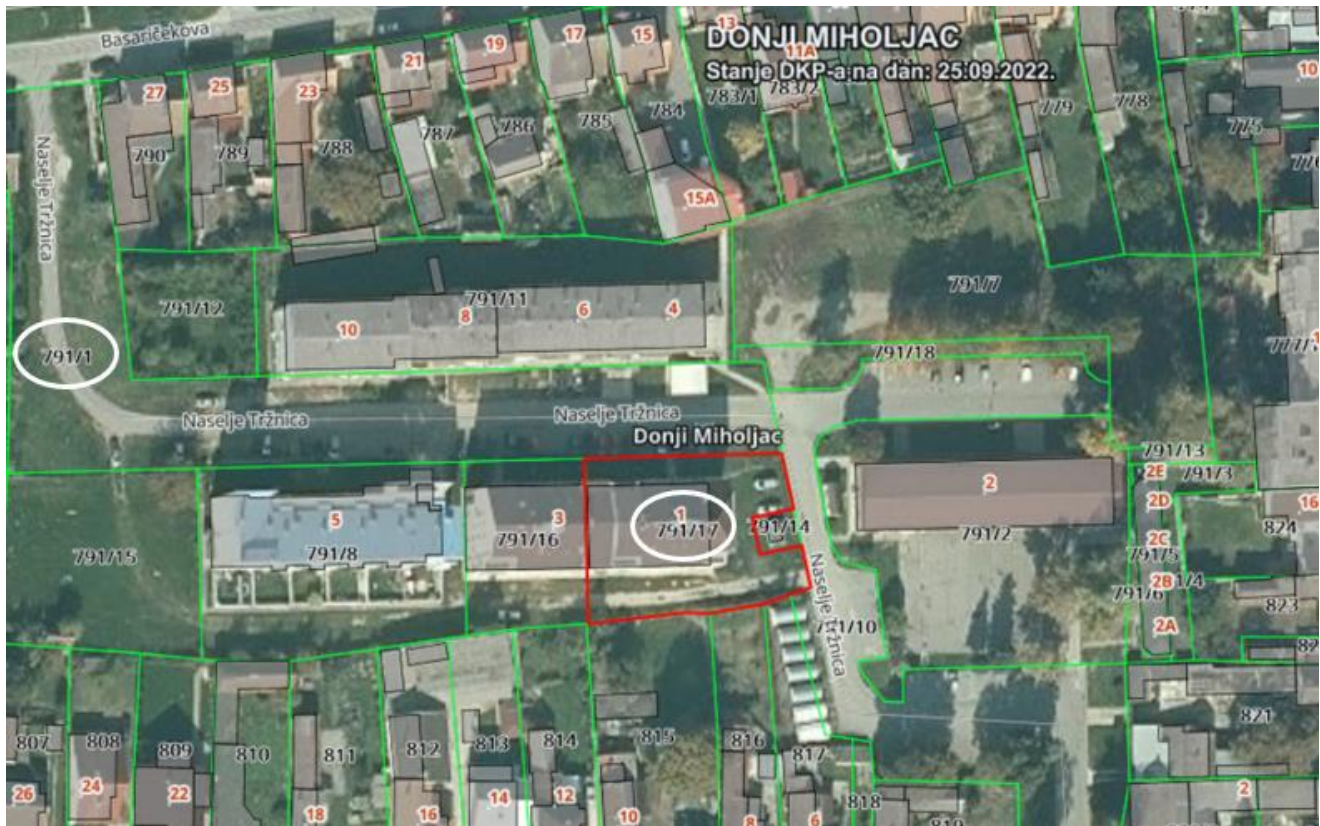
Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 791/17 k.o. Donji Miholjac omogućen je neposredno preko čestice br. 791/1 k.o. Donji Miholjac, upisana kao parkiralište, uređeno zemljište i nerazvrstana cesta, GRAD DONJI MIHOLJAC- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI- NERAZVRSTANE CESTE, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK) 49744793900



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

Legalitet nekretnine

Vizualnim pregledom nekretnine te slijedom pozitivne zabilježbe u ZK, nekretninu je moguće smatrati legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

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

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju	Tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					kb=	1,2	
STAN							
PREDPROSTOR	5,72	1,00	5,72	1,00	6,86	2,60	17,85
DNEVNI BORAVAK I KUHINJA	21,19	1,00	21,19	1,00	25,43	2,60	55,09
LOĐA	11,40	0,75	8,55	0,00	0,00	1,00	11,40
KUPAONICA	3,56	1,00	3,56	1,00	4,27	2,60	9,26
OSTAVA	1,15	1,00	1,15	0,00	0,00	2,60	2,99
UKUPNO:	43,02		40,17		36,56		96,59

SPOREDNI DIJELOVI							
SPREMIŠTE U POTKROVLJU	3,02	0,50	1,51	1,00	3,62	2,50	9,06
SVEUKUPNO:	46,04		41,68		40,19		105,65

* koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

POVRŠINA PREMA ZK	45,19		-		-		-
--------------------------	--------------	--	----------	--	----------	--	----------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP = 40,19 m²

NKP = 41,68 m²

BV = 105,65 m³

**Mjerenjem prostora utvrđeno je da korisna površina upisana u ZK odgovara površini nekretnine dobivene izmjerom na licu mjesta, odnosno razlika u površini je do 2 %. Za potrebe izrade procjemenog elaborata preuzima se površina upisana dobivena izmjerom na licu mjesta, korigirana koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Prizemlje + 3 + potkrovlje
- godina izgradnje - stambeno	2010.
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	AB
- međukatna konstrukcija:	AB ploča
- pregradni zidovi	AB i opeka
- krov i pokrov:	drveno dvostrešno, pokrov crijep
- pročelje:	uređeno
- svjetla visina prostorija:	2,6 m
- obrada podova:	keramika, parket
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- obrada unutrašnjih stropova:	ožbukani, oličeni
- fasadni otvori	PVC
- unutarinja stolarija	drvena
- grijanje i hlađenje	centralno etažno plinsko, struja
- ventilacija	prirodna putem prozora, klima
- sanitarna oprema	standardna
- lift	ne
- ostalo:	-
- održavanje	-

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

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

7.2.2 Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | na javnoj površini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | stambene i poslovne namjene |

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | stambena namjena |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | ne |
| - Mišljenje | prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih zgrada, što upućuje na stambenu namjenu. |

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 utvrđuju 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 poredbenih vrijednosti ugovora o kupoprodaji STANOVA

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

Izvor poredbenih nekretnina: ugovori
zbirka kupoprodajnih cijena

Poredba 1: Naselje Tržnica 1471875
Predmetni stambeni blok

Obilježja: površina (m²): 39,20 (m2) tečaj HNB-a: 7,53
cijena: 173295,66 (kn) k.o. Donji Miholjac
cijena: 23000,00 (€) k.č. 791/16
cijena €/m2: 586,73 (€) etaža: -
datum transakcije: 06.05.2021. god. Izgradnje: 2000.
namjena: stambena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1471875
Datum pregleda	29.9.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4507579
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.07.2021
Površina u prometu	39,20
Vrijednost nekretnine (KN)	173.295,66
Datum ugovora	06.05.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRADEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 2: Naselje Tržnica 1517136
Predmetni stambeni blok

Obilježja: površina (m²): 51,08 (m2) tečaj HNB-a: 7,49
cijena: 262199,49 (kn) k.o. Donji Miholjac
cijena: 35000,00 (€) k.č. 791/17
cijena €/m2: 685,20 (€) etaža: 2.kat
datum transakcije: 28.09.2021. god. Izgradnje: 2010.
namjena: stambena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1517136
Datum pregleda	29.9.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4579248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2021
Površina u prometu	51,08
Vrijednost nekretnine (KN)	262.199,49
Datum ugovora	28.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRADEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 3: Naselje Tržnica
Predmetni stambeni blok

1287196


Obilježja: površina (m²): 67,34 (m2)
cijena: 412175,92 (kn)
cijena: 54500,00 (€)
cijena €/m2: 809,33 (€)
datum transakcije: 25.06.2020.
namjena: stambena

tečaj HNB-a: 7,56
k.o. Donji Miholjac
k.č. 791/17
etaža: 3.kat
god. Izgradnje: 2010.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287196
Datum pregleda	29.9.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4279500
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2020
Površina u prometu	67,34
Vrijednost nekretnine (KN)	412.175,92
Datum ugovora	25.06.2020
POREZI:	
• 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 - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	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

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	791/16	791/17	791/17		
Datum transakcije:	06.05.2021.	28.09.2021.	25.06.2020.		
Površina (m ²):	39,20	51,08	67,34		
Ugovorna vrijednost (€):	23.000,00	35.000,00	54.500,00		
Cijena (€/m ²):	586,73	685,20	809,33		
Cijena (kn/m ²):	4.420,81	5.133,11	6.120,82		
Indeks / dan transakcije:	122,17	122,62	115,90		
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32		
Korekcijski faktor:	1,08	1,08	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m ²):	4.788,09	5.539,18	6.987,98		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	41,68	2010.	-	-	javna površina
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	3.kat/4	ugaono dvostrano	jug	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	791/16	791/17	791/17		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	4.788,09	5.539,18	6.987,98		
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina	39,20	51,08	67,34		
Prilagodba	0%	10%	15%		
Starost	ista	ista	ista		
Prilagodba	10%	0%	0%		
Stanje nekretnine	nije poznato	nije poznato	nije poznato		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	10%	10%	15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj stana	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Orijentacija stana	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Geografski položaj stana	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj okoliša	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:	1,04	1,04	1,04		
Korigirana vrijednost (kn):	5.477,58	6.336,82	8.357,62		
STATISTIKA					
Prosjek:	6.724,01				
Odstupanja od prosjeka:	-1.246,43	-387,19	1.633,62		
Kvadrat odstupanja:	1.553.582,26	149.915,16	2.668.703,17		
suma	4.372.200,59				
Standardno odstupanje:	1.207,23	17,95%			
Pravilo dva-sigma (±)	2.414,46				
Odstupanja od prosjeka:	-18,54%	-5,76%	24,30%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	6.724,01				
Prosječna vrijednost (€/m2):	893,31				
Tržišna vrijednost STANA (kn)		280.256,56			
Tržišna vrijednost STANA (eur)		37.233,15			

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:

Jednosobni stan "STAN 11" na III. katu te spremište u potkrovlju

na lokaciji:

Naselje Tržnica 1, 31540 Donji Miholjac

na dan kakvoće: 29.09.2022.

na dan vrednovanja: 29.09.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,53 kn

zaokruženo	280.000	Kn
	37.200	€

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 izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja 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.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- 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



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
 Stanje na dan: 26.09.2022. 22:25

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 3030

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2022
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791/17	NASELJE TRŽNICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA			1103	
		UKUPNO:			1103	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.12.2011. broj Z-1895/11. Temeljem Prijedloga od 08.12.2011. zabilježuje se, u smislu čl.268.a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, da je za kč. 791/17 priložen akt za uporabu i to Uvjerenje za uporabu građevine klasa:361-05/10-01/84 urbroj.2158/1-01-22/15-10-5 MČ od 19.04.2010.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) STAN 11 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, kuhinje, kupaonice, sobe i lođe, ukupne površine 42,16 m2, te sa pripadkom:spremište u potkrovlju površine 3,02 m2 , u elaboratu označen žutom bojom ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC	
14.6	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 2 (2.5), 3 (3.4), 14 (14.4), 16 (16.4), 18 (18.4), 19 (19.4)

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 14 (367/10000)			
5.1	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 kunsjoj 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 5.4 vezano uz B 14 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, dok je glavni uložak 2976 k.o. Donji Miholjac		na 5.1
5.3	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-12390/16.		na 5.1
5.4	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 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA		na 5.1
9. Na suvlasnički dio: 14 (367/10000)			
9.1	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: FIND-ING D.O.O., OIB: 90348192118, VIJENAC PETROVE GORE 14, 31000 OSIJEK	280.000,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 14 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21982/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 9.1
13. Na suvlasnički dio: 14 (367/10000)			
13.1	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: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO	76.814,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 14 (1.1)
13.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 13.1
21. Na suvlasnički dio: 14 (367/10000)			
21.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		vezano uz B 14 (14.4)

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
25. Na suvlasnički dio: 14 (367/10000)			
25.1	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)		vezano uz B 14 (14.4)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.09.2022. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 3552

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	545/10000	DARKO ANTIĆ, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05551865951
2	926/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
3	531/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
4	801/10000	STAMBOLJA TIHOMIR, NOVIN, IVANA VAJDE 3, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04459235669
5	365/10000	STRAŽANAC EVA ANTUNOVA R BLAŽENović, NASELJE TRŽNICA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49337635638
6	495/10000	ANTIĆ IVA, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	87044347229
7	640/10000	VILJEVAC ŽELJKO, ĐURIN, BRAĆE RADIĆA 99, VILJEVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27928611860
8	495/10000	SIGURNJAK ELIZABETA, KOLODVORSKA 126, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94188020352
9	367/10000	KOVAČ KRISTINA, EUGENA KRAJA 8, MIHOLJAČKI POREČ 31542 MAGADENOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93265241766
10	365/10000	KREMER DANKO, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34844793248
11	495/10000	MAROSLAVAC DARIO, ZLATKOV, TRG ANTE STARČEVIĆA 14, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74656203147
12	642/10000	KNEZ IVANKA, IVANOVA, VLADIMIRA NAZORA 51, ŠLJIVOŠEVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	70802402545
13	495/10000	BALTIĆ BRANISLAV, BORISLAVOV, ŠKOLSKA 47/A, IVANOVO (VLASNIK)	1/1	33761940660
14	367/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
15	365/10000	KNEŽEVIĆ IVANKA, KRALJA TOMISLAVA 18, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37087608130
16	495/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	642/10000	CECELJA IVANA, NASELJE TRŽNICA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39435791777
18	496/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
19	473/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561

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
		791/17	NASELJE TRŽNICA	1103	82		
			DVORIŠTE	754			
			ZGR.MJEŠ.UPOR. BR.1	349			
Ukupna površina katastarskih čestica				1103			

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