

# EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: [experientia.zg@gmail.com](mailto:experientia.zg@gmail.com)

## PROCJEMBENI ELABORAT 18-09-2022



<b>NEKRETNINA:</b>	<b>Zgrada poslovne namjene</b>
<b>LOKACIJA:</b>	<b>Ul. Vladimira Nazora 2, 31540 Donji Miholjac</b>
<b>NARUČITELJ:</b>	<b>AxFina Croatia d.o.o.</b>
<b>SVRHA:</b>	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</b>

*Procjenitelj:*

*EXPERIENTIA d.o.o.*

*Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.*

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

Zagreb, 28.09.2022.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Ul. Vladimira Nazora 2, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Zgrada poslovne namjene
Katastarska općina	DONJI MIHOLJAC
zk. uložak	2928
Zemljišno knjižna čestica	1277
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	1.605
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	506,76
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	608,11
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.440.796</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>191.400</b>
Legalitet	DA, uz pretpostavku
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javno prometnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
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: **Zgrada poslovne namjene**

na lokaciji: **Ul. Vladimira Nazora 2, 31540 Donji Miholjac**

dan kakvoće: 28.09.2022.

dan vrednovanja: 28.09.2022.

Opis nekretnine: Objekt poslovne namjene, katnosti prizemlje i galerija. Nije u korištenju. Potrebno uređenje interijera prije moguće daljnje uporabe ili ostvarivanja

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 Našica i leži uz Dravu (udaljena 1,5 km). Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Donji Miholjec imao je 8.063 stanovnika, raspoređenih u 7 naselja.



izvor: <https://www.google.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. 2928

č.zem. 1277

datum: 25.09.2022.

**U popisnom listu A1** upisano je:

k.č.	1277	<b><u>JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V.NAZORA</u></b>	1.605 m <sup>2</sup>
			<b>Ukupno: 1.605 m<sup>2</sup></b>

**U vlasničkom listu B** upisano je:

- 4. Vlasnički dio: 1/1

ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC

4.5 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 4 (4.3)

**U teretnom listu C**

Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvratku.

### 6.2. Katastar

Posjedovni list br. 2789, k.o. Donji Miholjac

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

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

#### **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. 1277, k.o. Donji Miholjac, omogućen je neposredno preko čestice br. 2393/1, 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 dokumentacija o gradnji. Vizualnim pregledom nekretnine može se ustvrditi kako je stanje upisa u Katastar i ZK u skladu s stanjem na terenu. Pretpostavka procjene je pozitivan legalni status.

##### **Upis pozitivne zabilježbe**

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

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
					kb=	1,2	
<b>POSLOVNI PROSTOR</b>							
<b>PRIZEMLJE</b>							
ulaz	12,70	0,25	3,18				
ulazni hol	23,55	1	23,55				
caffe bar	33,08	1	33,08				
sanitarije m	3,93	1	3,93				
sanitarije ž	2,37	1	2,37				
terasa	24,88	0,25	6,22				
skladište	7,53	1,0	7,53				
samoposluga	215,80	1	215,80				
skladište	40,98	1,0	40,98				
predprostor sanitarija	5,14	1	5,14				
wc m	3,23	1	3,23				
wc ž	3,25	1	3,25				
skladište	10,07	1,0	10,07				
hodnik	7,94	1	7,94				
ured	6,87	1	6,87				
hladnjača	9,76	1,0	9,76				
plinska stanica	9,46	1,0	9,46				
<b>poslovni prostor</b>	<b>24,56</b>	<b>1</b>	<b>24,56</b>				
<b>GALERIJA</b>							
galerija	119,79	0,75	89,84				
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>564,89</b>		<b>506,76</b>		<b>608,11</b>		<b>2432,44</b>

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

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

**BRP = 608,11 m<sup>2</sup>**

**NKP = 506,76 m<sup>2</sup>**

**BV = 2.432,44 m<sup>3</sup>**

Posebna napomena procjenitelja: Procjenitelju je omogućen uvid u interijer objekta. Podaci o površinama dostavljeni su od strane Naručitelja procjene. Izvršena je provjera površina iz prethodnih procjena te je utvrđeno da zatečeno stanje odgovara podacima dostavljenim od strane naručitelja procjene, međutim sada uz uporabu koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1.

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Prizemlje i galerija
- godina izgradnje - stambeno	1985.
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	AB
- pregradni zidovi	AB, knauf
- krov i pokrov:	drveni dvostrešni, pokrov šindra
- pročelje:	uređeno
- svjetla visina prostorija:	različita, od 2,5 do 4 m, kosine na galeriji
- obrada podova:	bojani beton, linoleum, keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- fasadni otvori	eloksirana bravarija ostaklena IZO staklima
- unutarnja stolarija	drvena, PVC
- grijanje i hlađenje	-
- ventilacija	prirodna putem prozora
- sanitarna oprema	devastirano
- lift	ne
- ostalo:	-
- održavanje	nije u korištenju, neodržavano, potrebno uređenje interijera

### 7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija

### 7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini ispred trgovine
- Karakteristike okolnih nekretnina	Poslovne namjene

### 7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Poslovna namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih i poslovnih zgrada, što upućuje na trenutnu poslovnu namjenu.

### 7.3. Prostorno planska dokumentacija

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



Za utvrđivanje prostorno planskog statusa, relevantan plan je PPUG Donji Miholjac. Čestica 1277 k.o. Donji Miholjac u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

## 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 prihodovnom metodom, uz upotrebnu poredbene metode za određivanje tržišne vrijednosti najmovi, a vrijednost zemljišta 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: 1494

IDZKC: 1244103

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	440,00	(m2)	srednji tečaj HNB-a: 7,457719 kn
cijena:	7.000,00	(€)	15,91 €/m2
datum transakcije:	27.02.2020.		



## Poredba 2:

Građevinsko zemljište

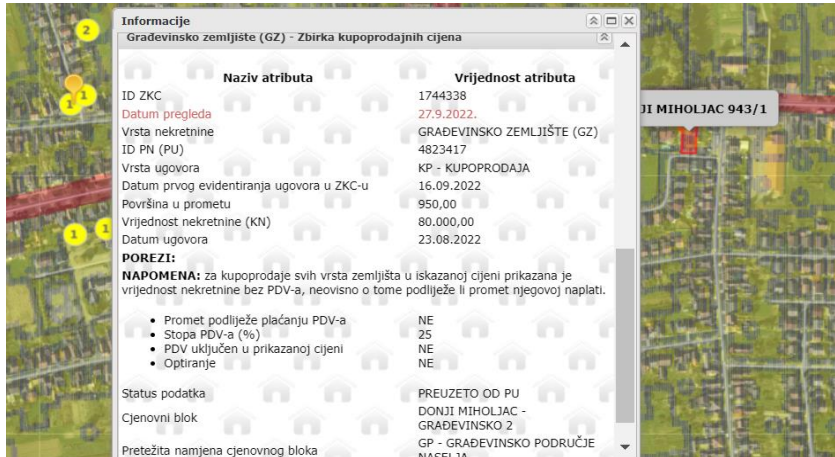
Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 91

IDZKC: 1744338

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	950,00	(m2)	srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
cijena:	10.651,83	(€)	11,21 €/m2
datum transakcije:	23.08.2022.		



## Poredba 3:

Građevinsko zemljište

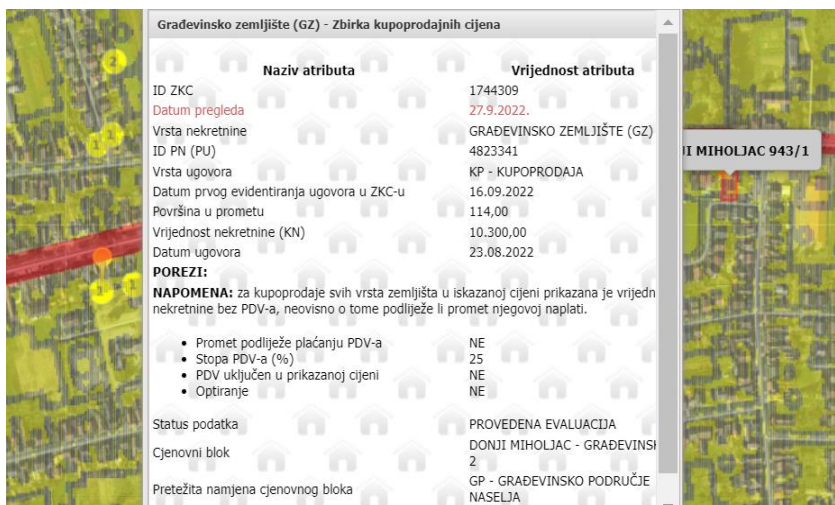
Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 734/5

IDZKC: 1744309

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	114,00	(m2)	srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
cijena:	1.371,42	(€)	12,03 €/m2
datum transakcije:	23.08.2022.		




### 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.*

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	1494	91	734/5		
Datum transakcije:	27.02.2020.	23.08.2022.	23.08.2022.		
Površina (m <sup>2</sup> ):	440,00	950,00	114,00		
Ugovorna vrijednost (€):	7.000,00	10.651,83	1.371,42		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	15,91	11,21	12,03		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	118,65	84,21	90,35		
Indeks / dan transakcije:	109,31	132,32	132,32		
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32		
Korekcijski faktor:	1,21	1,00	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	143,62	84,21	90,35		

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

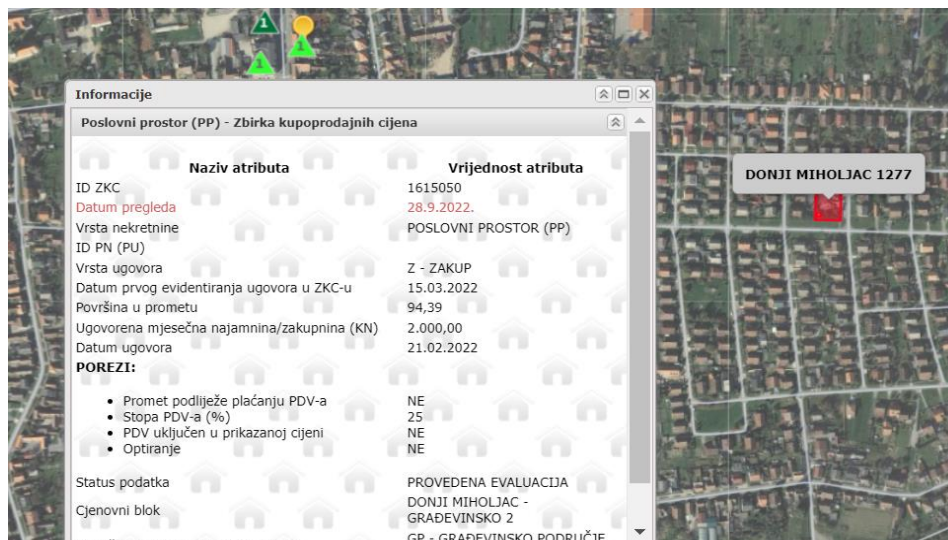
<b>PREDMET PROCJENE:</b>	GRAD.ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina(m2):	1.605,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
<b>Katastarska čestica:</b>	1494	91	734/5		
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	143,62	84,21	90,35		
<b>Kategorija</b>	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Veličina:</b>	440	950	114		
Prilagodba	-10%	-5%	-15%		
<b>Fizičke karakteristike:</b>	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Atraktivnost lokacije</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	-10%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	-20%	-5%	-15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	114,90	80,00	76,80		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	90,56				
Odstupanja od prosjeka:	114,90	80,00	76,80		
Kvadrat odstupanja:	13.201,21	6.400,00	5.897,97		
suma	25.499,18				
Standardno odstupanje:	92,19	101,80%			
Pravilo dva-sigma (±)	184,39				
Odstupanja od prosjeka:	-21,18%	13,21%	17,93%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>90,56</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>12,03</b>				
Vrijednost građ.zemljišta (kn)	<b>145.356,71</b>				
Vrijednost građ.zemljišta (eur)	<b>19.311,19</b>				

## 9.5. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o zakupu POSLOVNOG PROSTORA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora  
Izvor poredbenih nekretnina: ugovori  
zbirka ugovora o zakupu

**Poredba 1:** Donji Miholjac, centar 1615050  
Blizina razmatrane lokacije

Obilježja:	površina (m <sup>2</sup> ):	94,39 (m2)	tečaj HNB-a:	7,53
	cijena:	2000,00 (kn)	k.o. Donji Miholjac	
	cijena:	265,57 (€)	k.č. 841	
	cijena €/m <sup>2</sup> :	2,81 (€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	21.02.2022.	god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna - uredska		

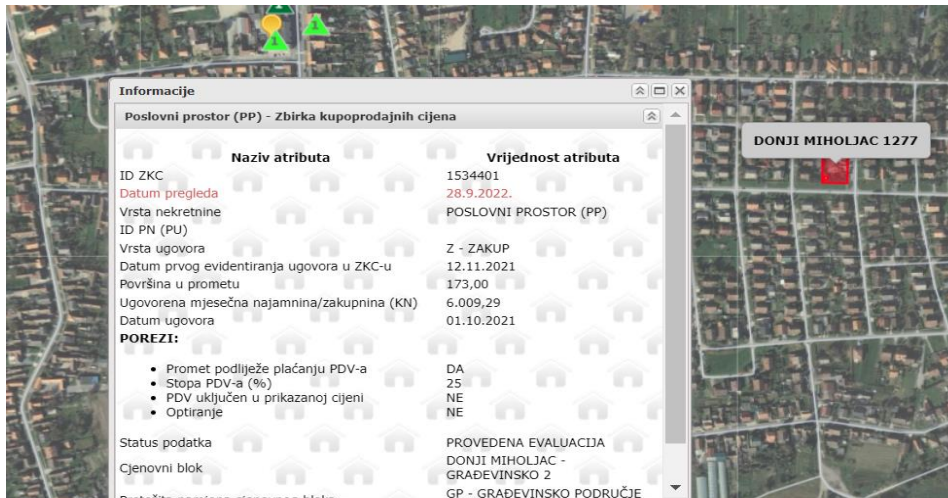


**Poredba 2:** Donji Miholjac, centar  
Blizina razmatrane lokacije

1534401

Obilježja: površina (m<sup>2</sup>): 173,00 (m2)  
cijena: 6009,29 (kn)

tečaj HNB-a: 7,49  
k.o. Donji Miholjac

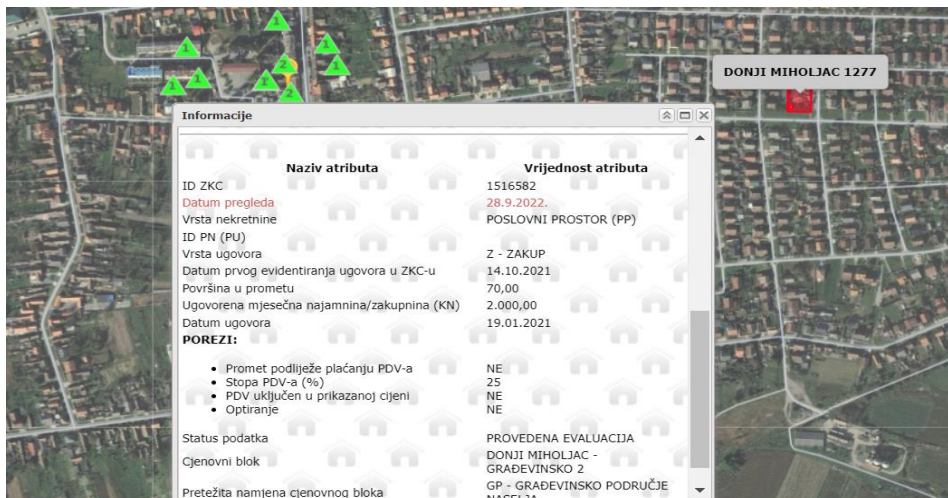


**Poredba 3:** Donji Miholjac, centar  
Blizina razmatrane lokacije

1516582

Obilježja: površina (m<sup>2</sup>): 70,00 (m2)  
cijena: 2000,00 (kn)  
cijena: 264,68 (€)  
cijena €/m<sup>2</sup>: 3,78 (€)  
datum transakcije: 19.01.2021.  
namjena: uslužna - uredska

tečaj HNB-a: 7,56  
k.o. Donji Miholjac  
k.č. 822  
položaj u objektu: -  
god.izgradnje/obn: starija gradnja




## 9.6. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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.*

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	841	772	822		
Datum transakcije:	21.02.2022.	01.10.2021.	19.01.2021.		
Površina (m <sup>2</sup> ):	94,39	173,00	70,00		
Ugovorna vrijednost (€):	265,57	802,16	264,68		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	2,81	4,64	3,78		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	21,19	34,74	28,57		
Indeks / dan transakcije:	132,32	124,37	115,71		
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32		
Korekcijski faktor:	1,00	1,06	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	21,19	36,96	32,67		

**9.7. Interkvalitativno izjednačenje**

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Zgrada poslovne namjene	Površina	Starost / Obnavljano	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	506,76	1985.	loše	-	javna površina
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	prizemlje	poprečno	višestrano	prosječni standard	nije pod utjecajem
	0,92	1,08	1,08	1,00	1,00
<b>Redni broj - usporedbe</b>					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		
<b>Katastarska općina:</b>	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
<b>Katastarska čestica:</b>	841	772	822		
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	21,19	36,96	32,67		
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	-5%	-5%	-5%		
<b>Veličina</b>	94,39	173,00	70,00		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Starost</b>	starija gradnja	slično	starija gradnja		
Prilagodba	15%	0%	15%		
<b>Stanje nekretnine</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Ostalo - namjena</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	10%	-5%	10%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi</b>					
<b>Položaj</b>	-	-	-		
Prilagodba	0,92	0,92	0,92		
<b>Orijentacija</b>	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
<b>Geografski položaj</b>	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
<b>Utjecaj okoliša</b>	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
<b>Utjecaj smanjenog komfora</b>	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:</b>	1,02	1,02	1,02		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	23,89	35,98	36,83		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	32,23				
Odstupanja od prosjeka:	-8,35	3,75	4,60		
Kvadrat odstupanja:	69,66	14,04	21,15		
suma	104,86				
Standardno odstupanje:	5,91	18,34%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	11,82				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	-25,89%	11,63%	14,27%		
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>32,23</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>4,28</b>				

## Prihodovna metoda

### Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m <sup>2</sup> )	zakup €/m <sup>2</sup>	zakup €/mj
zgrada poslovne namjene	506,76	4,30	2.179,06
			0,00
	<b>506,76</b>	<b>Ukupno (€):</b>	<b>2.179,06</b>
		<b>Ukupno (kn):</b>	<b>16.401,92</b>

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1985
Godina izgradnje objekta	2022
Starost objekta	37
Tip nekretnine	Poslovni objekt
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	4,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>4,0</b>
Relativna starost	52,86%
OOVK (%)	32
OOVK (god)	22,4
Zamjenska starost zgrade	47,6
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	68,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	loš do dobar, povećani rizici	0,0%	<b>0,0%</b>
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0%	<b>0,0%</b>
Rizik naplate zakupnine	loš do dobar, povećani rizici	0,0%	<b>0,5%</b>
Gospodarska situacija	loš do dobar, povećani rizici	0,0%	<b>0,5%</b>
Razvojni potencijal nekretnine	vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	0,0%	<b>0,0%</b>
			<b>1,0%</b>

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
uredski prostor	od 5% do 6,0%	<b>6,0%</b>	<b>7,0%</b>

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	16.401,92
<b>Godišnji bruto prihod</b>	<b>196.823,02</b>
Rizik gubitka zakupa / najma	0,00%
Troškovi upravljanja	5,00%
Troškovi održavanja	10,00%
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%
<b>Ukupni troškovi gospodarenja</b>	<b>29.523,45</b>
Vrijednost zemljišta	145.356,71
Kamata na vrijednost zemljišta	10.174,97
<b>Godišnji neto prihod</b>	<b>157.124,60</b>
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	7,00%
Održivi vijek korištenja građevine	22,40
Multiplikator	11,15
<b>Prihodovna vrijednost zgrade</b>	<b>1.751.520,66</b>
Vrijednost zemljišta	145.356,71
Dodatni prihodi	0,00
<b>Dodatni troškovi (dovođenje nekretnine u stanje pogodno za najam - procjena)</b>	<b>-456.081,75</b>
<b>Prihodovna vrijednost nekretnine</b>	<b>1.440.795,62</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:

### Zgrada poslovne namjene

na lokaciji:

### Ul. Vladimira Nazora 2, 31540 Donji Miholjac

na dan kakvoće: 28.09.2022.

na dan vrednovanja: 28.09.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,53 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>1.440.796</b>	<b>Kn</b>
	<b>191.400</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.
- 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, ishoda 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  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
 Stanje na dan: 25.09.2022. 19:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 2928

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.	1277	JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V.NAZORA			1605	
		UKUPNO:			1605	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC		
4.5	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 4 (4.3)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.			
16.1	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 16.4
16.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, dok je glavni uložak 2976 k.o. Donji Miholjac		na 16.1
16.3	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 16.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.4	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 16.1
<b>17.</b>			
17.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.530.000,00 HRK (slovima: dvamilijunapetstotridesettisuća kuna), zajedno sa zateznim kamatama 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	Sporedni uložak
17.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 17.1
<b>18.</b>			
18.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21984/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 29.09.2017, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 480.000,00 HRK (slovima: četirstoosamdesettisuća kuna), zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist:  <b>OS METAL D.O.O., OIB: 19038312479, BRAĆE RADIĆA 39, LADIMIREVCI 31550 VALPOVO</b>	480.000,00 KN	Sporedni uložak
18.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21984/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2976 k.o DONJI MIHOLJAC		na 18.1
<b>19.</b>			
19.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 108.050,18 kuna , zajedno sa zateznim kamatama 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	Sporedni uložak
19.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 19.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>20.</b>			
20.1	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
20.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 20.1
<b>21.</b>			
21.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		
<b>22.</b>			
22.1	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. 20:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 2789

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

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
		1277	MJESTO	1605	83		
			ORANICA	612			
			DVORIŠTE	500			
			ZGRADA	493			
Ukupna površina katastarskih čestica				1605			

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