EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 16-09-2022

NEKRETNINA:	**Građevinsko zemljište**
LOKACIJA:	**Vukovarska ul. 12, 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, 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	Vukovarska ul. 12, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	DONJI MIHOLJAC
ZK. uložak	2957
Zemljišno knjižna čestica	791/9
Površina zemljišta (m²)	693
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	**79.700**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**10.600**
Legalitet	Stanje ZK i Katastra je usklađeno.
Prilaz javno prometnoj površini	DA
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.

R J E Š E NJ E

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),,

r i j e š i o j e

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
1
Vjeran Blažeković

REPUBLIKA HRVATSKA - PRED PREDSJEDNIKA SUDA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

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 energetskom 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: **Građevinsko zemljište**
na lokaciji: **Vukovarska ul. 12, 31540 Donji Miholjac**
dan kakvoće: 27.09.2022.
dan vrednovanja: 27.09.2022.

Opis nekretnine: Građevinsko zemljište ukupne površine od 693 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

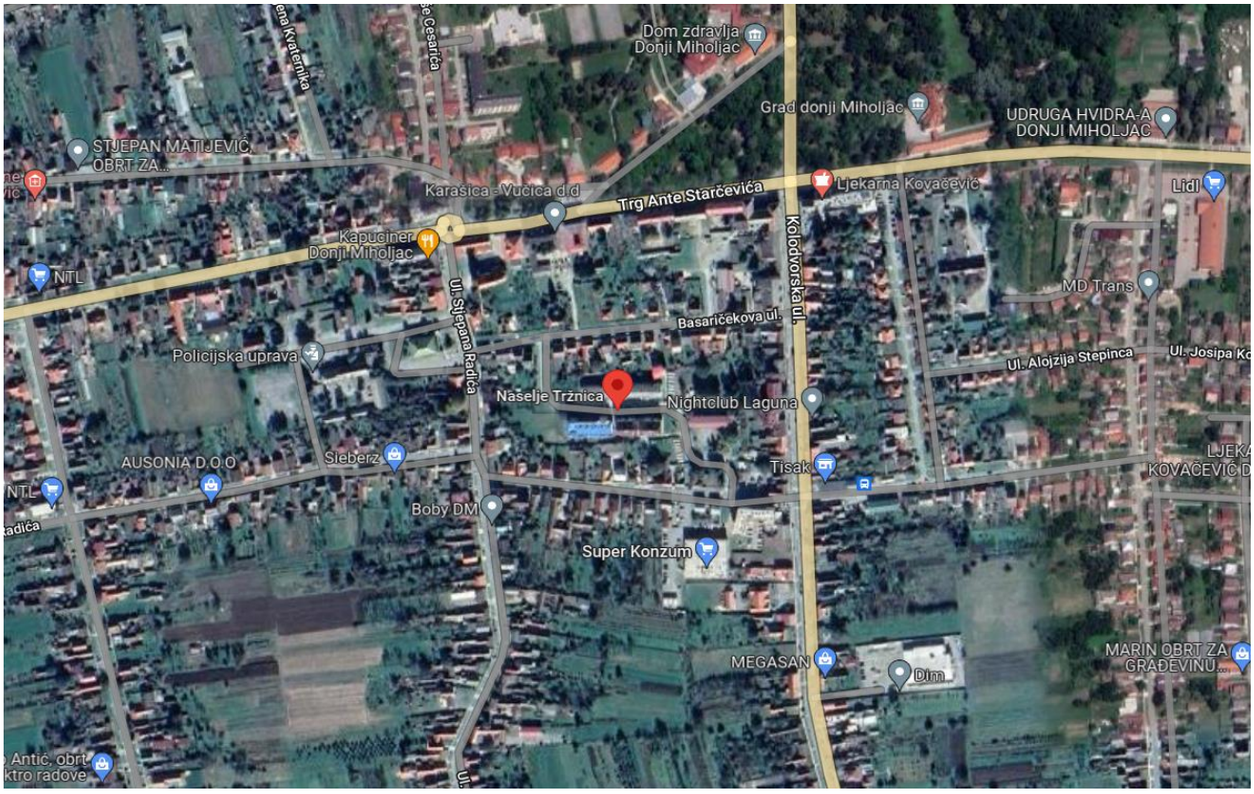
Donji Miholjac je grad u Slavoniji koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Smješten 33 km sjeverno od Našica i leži uz Dravu (udaljena 1,5 km). Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Donji Miholjec imao je 8.063 stanovnika, raspoređenih u 7 naselja.

izvor: https://www.google.hr

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se u širem središtu grada Donji Miholjac, Naselje Tržnica. Pristup na parcele moguć je direktno sa javne prometne površine. Prometna povezanost je dobra.



izvor: https://www.google.hr

U e - prerisu katastarskog plana ucrtane su kat.čestice: 791/9 k.o. Donji Miholjac.

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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

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

k.o. DONJI MIHOLJAC

zk.ul. 2957

č.zem. 791/9

datum: 24.09.2022.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	791/9	**ORANICA U MJESTU**	**693 m2**
		Ukupno:	**693 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

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

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 4044 k.o. Donji Miholjac www.katastar.hr

6.3. 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. 791/9 k.o. Donji Miholjac omogućen je neposredno preko čestice br. 791/1 k.o. Donji Miholjac, upisanu GRAD DONJI MIHOLJAC- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI- NERAZVRSTANE CESTE, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)

Legalitet nekretnine

Stanje ZK i Katastra je usklađeno.

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 791/9 k.o. Donji Miholjac u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

7. OPIS NEKRETNINE

Građevinsko zemljište ukupne površine od 693 m2.

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	stambene namjene

Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	neuređeno zemljište

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 utvrđujese 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: 1494

IDZKC: 1244103

Obilježja: 1€ =

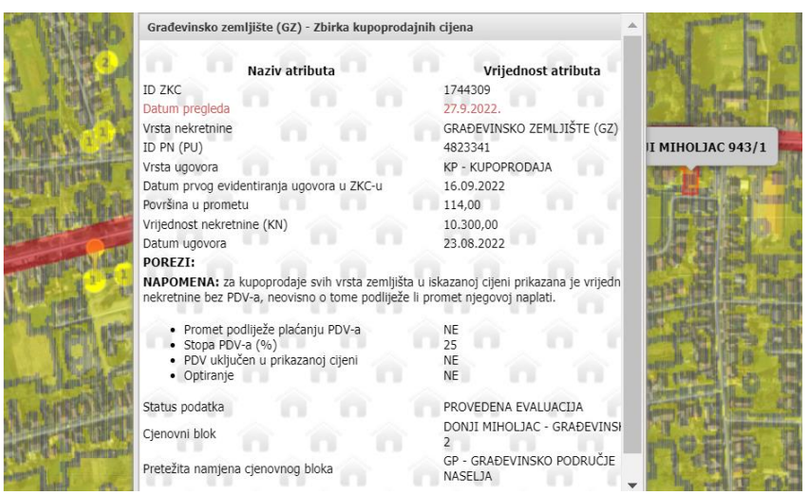
kategorija:	1		srednji tečaj HNB-a:	7,457719 kn
veličina zemljišta:	440,00	(m2)		
cijena:	7.000,00	(€)	15,91 €/m2	
datum transakcije:	27.02.2020.			

Poredba 2:
Građevinsko zemljište
Katastarska općina: Donji Miholjac
Katastarska čestica: 91
IDZKC: 1744338
Obilježja: 1€ =

kategorija:	1		srednji tečaj HNB-a:	7,510450 kn
veličina zemljišta:	950,00	(m2)		
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: 1€ =

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



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.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *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:	1494	91	734/5		
Datum transakcije:	27.02.2020.	23.08.2022.	23.08.2022.		
Površina (m2) :	440,00	950,00	114,00		
Ugovorna vrijednost (€):	7.000,00	10.651,83	1.371,42		
Cijena (€/m2):	15,91	11,21	12,03		
Cijena (kn/m2) :	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/m2):	143,62	84,21	90,35		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje (s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	GRAĐ.ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina(m2):	693,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	1494	91	734/5		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	143,62	84,21	90,35		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	440	950	114		
Prilagodba	0%	5%	10%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	lošije		
Prilagodba	0%	0%	10%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Izgradivost	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	0%	0%	-5%		
Atraktivnost lokacije	slična	slična	lošija		
Prilagodba	0%	0%	10%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	5%	25%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	143,62	88,42	112,94		
STATISTIKA					
Prosjek:	114,99				
Odstupanja od prosjeka:	28,63	-26,57	-2,05		
Kvadrat odstupanja:	819,52	706,09	4,22		
suma	1.529,83				
Standardno odstupanje:	22,58	19,64%			
Pravilo dva-sigma (±)	45,16				
Odstupanja od prosjeka:	24,89%	-23,11%	-1,79%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**114,99**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**15,29**
Vrijednost građ.zemljišta (kn)	**79.690,45**
Vrijednost građ.zemljišta (eur)	**10.597,51**

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:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

Vukovarska ul. 12, 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

zaokruženo	**79.700**	**Kn**
	10.600	**€**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:
Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i mađunarodnim 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 Banke i 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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
Stanje na dan: 24.09.2022. 16:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uloška: 2957

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.	791/9	ORANICA U MJESTU			693	
		UKUPNO:			693	

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
6.			
6.1	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 (petstošesnaesttisućaeura) 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 6.4
6.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, dok je glavni uložak 2976 k.o. Donji Miholjac		na 6.1
6.3	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 6.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.4	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 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-24173/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BROJ OV-496/16 21.10.2016, radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.000.000,00 HRK (slovima: dvamilijunakuna) uvečano za kamate, troškove ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, naknade, poreze i takse za korist: **ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB**	2.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-24173/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k. uložak 3030 (E-14) k.o. Donji Miholjac		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-24173/2016 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, sukladno odredbi članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima upisane pod Z-24173/2016.		na 7.1
8.			
8.1	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: **ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC**	2.530.000,00 KN	Sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 8.1
9.			
9.1	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: **KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC**	108.050,18 KN	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 9.1
10.			
10.1	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
10.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		
12.			
12.1	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 24.09.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 24.09.2022. 16:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)
Posjedovni list: 4044

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
		791/9	MJESTO	693	82		
			ORANICA	693			
			Ukupna površina katastarskih čestica	693			

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