

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**  
Donji Miholjac, Vukovarska 12  
OIB: 06893203561  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Brodska 26, Osijek

**PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE**

- kojim predlaže sudu zakazati ročište za  
utvrđenje vrijednosti nekretnina

- I. Rješenjem naslovnog suda posl. br. 14 St-699/2021-60 od dana 2. 9. 2022. godine određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, a isto je postalo pravomoćno dana 23. 9. 2022. godine.
- II. Stečajna upraviteljica izvješćuje sud kako su u međuvremenu sačinjene procjene vrijednosti predmetnih nekretnina po stalnim sudskim vještacima za graditeljstvo i procjene vrijednosti nekretnina i to Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka i Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba te u prilogu ovom podnesku dostavlja sačinjene procjene.
- III. Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica predlaže sudu zakazati ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika i to:
  1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, Augusta Šenoa 1, 31540 Donji Miholjac
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 27. 9. 2022. godine iznosi 1.942.800,00 kn / 257.853,87 EUR.\*

2. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, Donji Miholjac
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 27. 9. 2022. godine iznosi 219.100,00 kn / 29.079,56 EUR.

3. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m<sup>2</sup> i to 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), LOKAL 2 u prizemlju, površine 80,93 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 334.000,00 kn / 44.329,42 EUR.

Budući da se radi o *roh bau* poslovnom prostoru te da je njegova isporuka oporeziva PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost procijenjenu vrijednost potrebno je uvećati za PDV tako da ona iznosi 417.500,00 kn / 55.411,77 EUR.

4. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m<sup>2</sup> i to 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), LOKAL 3 u prizemlju ukupne površine 46,44 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen zelenom bojom.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen

Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 191.000,00 kn / 25.350,05 EUR.

Budući da se radi o *roh bau* poslovnom prostoru te da je njegova isporuka oporeziva PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost procijenjenu vrijednost potrebno je uvećati za PDV tako da ona iznosi 238.750,00 kn / 31.689,67 EUR.

5. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m<sup>2</sup> i to 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 m<sup>2</sup>, te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen žutom bojom.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 29. 9. 2022. godine iznosi 280.000,00 kn / 37.164,85 EUR.

6. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m<sup>2</sup> i to 16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), STAN 13 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje, sobe i lođe, ukupne površine 53,40 m<sup>2</sup>, te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen crvenom bojom.

I

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 NASELJE TRŽNICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 1103 m<sup>2</sup> i to 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju, koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje i sobe, ukupne površine 43,36 m<sup>2</sup>, te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,11 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen crvenom bojom.

U naravi predstavljaju **jedan dvoetažni stan** koji se predlaže prodavati kao cjelina.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK

- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 636.000,00 kn / 84.411,70 EUR.

7. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m<sup>2</sup> ukupne površine 1103 m<sup>2</sup> i to 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju, koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i lođe ukupne površine 51,43 m<sup>2</sup>, te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 2,26 m<sup>2</sup>, u elaboratu označen plavom bojom.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 29. 9. 2022. godine iznosi 287.500,00 kn / 38.157,81 EUR.

8. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 27. 9. 2022. godine iznosi 79.700,00 kn / 10.578,00 EUR.

9. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 28. 9. 2022. godine iznosi 1.440.796,00 kn / 191.226,49 EUR.

10. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
- OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
- KUNA MARKO, OIB: 59553749232, 31540 DONJI MIHOLJAC
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ. iz Zagreba, EXPERIENTIA d.o.o. od 29. 9. 2022. godine iznosi 8.585.000,00 kn / 1.139.425,31 EUR.

11. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 43.600,00 kn / 5.786,71 EUR.

12. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m<sup>2</sup> i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), Poslovni prostor 3. u prizemlju i podrumu površine 85,60 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od prodavaonice, pred prostora, WC-a, spremišta i skladišta robe u podrumu u tlocrtu označen zelenom bojom.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 577.000,00 kn / 76.581,06 EUR.

13. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREBE VODE

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 129.000,00 kn / 17.121,24 EUR.

14. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je opterećena za korist razlučnih vjerovnika:

- PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO

Procijenjena vrijednost nekretnina prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine sačinjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene Dražen Slunjski, mag.ing.aedif. iz Osijeka od 3. 10. 2022. godine iznosi 2.600,00 kn / 345,08 EUR.

IV. Cijene u EUR-ima iskazane su prema Fiksnom tečaju konverzije 7,53450.

V. Stečajna upraviteljica dostavila je procjembene elaborate razlučnim vjerovnicima na očitovanje.

VI. Slijedom naprijed navedenog, stečajna upraviteljica predlaže sudu, sukladno odredbama čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, 104/17, 36/22) a u vezi s čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12 do 73/17), svojim rješenjem zakazati ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Osijek, 6. 10. 2022. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica