

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 21-09-2022



NEKRETNINA:	Zgrada poslovne namjene - trgovački centar
LOKACIJA:	Kolodvorska 6, 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 samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Kolodvorska 6, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Zgrada poslovne namjene - trgovački centar
Katastarska općina	DONJI MIHOLJAC
zk. uložak	2976
Zemljišno knjižna čestica	772
Površina zemljišta (m ²)	1.646
Neto korisna površina (m ²)	2.573,12
Brutto razvijena površina (m ²)	3.087,74
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	8.585.000
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	1.140.500
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
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 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)
- * 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 - trgovački centar**

na lokaciji: **Kolodvorska 6, 31540 Donji Miholjac**

dan kakvoće: 29.09.2022.

dan vrednovanja: 29.09.2022.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina, u naravi trgovački centar, sastoji se od podruma, prizemlja i kata, te dijela poluetaža - podrum, prizemlje i 4 kata. Teren zemljišta je ravan. Iza zgrade nalazi se asfaltirano ekonomsko dvorište. Ukupna površina čestice iznosi 1.646 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

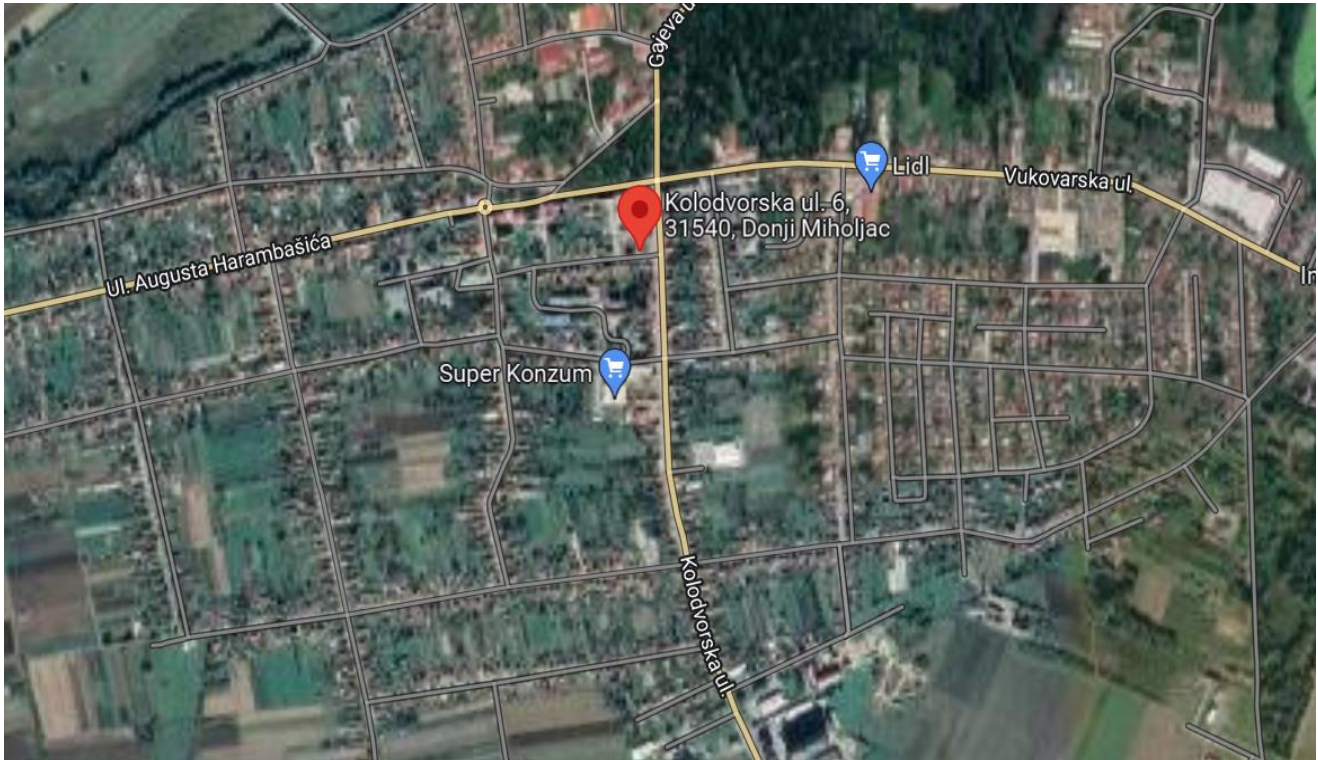
Donji Miholjac je grad u Slavoniji koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Smješten 33 km sjeverno od Našice i leži uz Dravu (udaljena 1,5 km). Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Donji Miholjec imao je 8.063 stanovnika, raspoređenih u 7 naselja.



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina locirana je u središtu grada Donji Miholjac, Kolodvorska 6, na k.č.br. 772 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. 772 k.o. Donji Miholjac



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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

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

k.o. DONJI MIHOLJAC

zk.ul. 2976

č.zem. 772

datum: 27.09.2022.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	772	<u>ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ</u>	1.646 m ²
			Ukupno: 1.605 m²

U popisnom listu AII upisano je:

- Zaprimljeno 09.01.2013. broj Z-28/13

Na temelju članka 116. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježu se da je za građevinu upisanu u A I priložena ovjerena preslika pravomoćnog Rješenja o građevinskoj dozvoli broj: UP/I-03/3-711/1-1979 od 13.08.1979. godine i ovjerena preslika pravomoćnog Dopunskog rješenja o građevinskoj dozvoli broj.UP/I-03/3-781/1-1981 od 05.10.1981. godine , dva Popisa posjeda od 15.06.1987. godine i Izvadak iz Tehničkog rješenja u postupku komasacije

U vlasničkom listu B upisano je:

- 2. Vlasnički dio: 1/1

ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
2.8 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 (2.6)

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

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 3422, k.o. Donji Miholjac

www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

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. 772, k.o. Donji Miholjac, omogućen je neposredno preko čestice br. 2363, k.o. Donji Miholjac, upisanu kao nerazvrstana cesta, GRAD DONJI MIHOLJAC-JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI -NERAZVRSTANE CESTE, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK) 49744793900

Legalitet nekretnine

Vizualnim pregledom nekretnine te u ZK upisane pozitivne zabilježbe, 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

POSLOVNI OBJEKT	Tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					kb=	1,2	
PODRUM							
stubište	10,21	0,5	5,11				
hodnik	17,90	0,5	8,95				
dizalo	6,30	0,5	3,15				
skladište	31,47	0,5	15,74				
strojarnica klimatizacije	102,20	0,5	51,10				
skladište	446,01	0,5	223,01				
kotlovnica	46,60	0,5	23,30				
wc	2,63	0,5	1,32				
PODRUM-SKLONIŠTE							
prostor	13,55	0,5	6,78				
hodnik	24,57	0,5	12,29				
prostor	48,74	0,5	24,37				
prostor	13,50	0,5	6,75				
prostor	47,91	0,5	23,96				
hodnik	11,00	0,5	5,50				
izlaz	3,39	0,5	1,70				
pročistač zraka	4,50	0,5	2,25				
izlaz za nuždu	6,34	0,5	3,17				
prostor	9,33	0,5	4,67				
prostor	10,82	0,5	5,41				
prostor	18,90	0,5	9,45				
PRIZEMLJE							
ulaz	6,74	1	6,74				
haal	65,78	1	65,78				
stubište	32,42	1	32,42				
samoposluga	296,23	1	296,23				
skladište	6,66	1	6,66				
skladište	32,31	1	32,31				
skladište	11,64	1	11,64				
prodavaonica	159,66	1	159,66				
skladište	32,67	1	32,67				
ulaz	2,46	1	2,46				
prostor	75,95	1	75,95				
prostor	35,00	1	35,00				
čajna kuhinja	5,12	1	5,12				
prostor za hladnjače	15,00	1	15,00				
hodnik	13,55	1	13,55				
dizalo	6,30	1	6,30				
stubište	10,29	1	10,29				
ured	6,27	1	6,27				
hodnik	10,17	1	10,17				
kupaonica	5,12	1	5,12				
wc	2,70	1	2,70				
wc	3,25	1	3,25				
čajna kuhinja	3,77	1	3,77				

skladište	7,70	1	7,70	
garderoba	8,00	1	8,00	
1. POLUETAŽA				
stubište	10,22	1	10,22	
hodnik	13,30	1	13,30	
dizalo	6,30	1	6,30	
ured	37,98	1	37,98	
ured	18,66	1	18,66	
ured	23,36	1	23,36	
KAT				
stubište	32,42	1	32,42	
prodajni prostor	889,61	1	889,61	
terasa	12,12	0,25	3,03	
hodnik	40,06	1	40,06	
dizalo	6,30	1	6,30	
skladište	10,43	1	10,43	
prostor	10,96	1	10,96	
hodnik	10,40	1	10,40	
čajna kuhinja	4,24	1	4,24	
wc	2,63	1	2,63	
wc	3,17	1	3,17	
prostor	10,52	1	10,52	
prostor	9,43	1	9,43	
2. POLUETAŽA				
stubište	10,33	1	10,33	
hodnik	13,11	1	13,11	
dizalo	6,30	1	6,30	
prostor	38,09	1	38,09	
arhiva	18,66	1	18,66	
arhiva	23,36	1	23,36	
3. POLUETAŽA				
stubište	17,39	1	17,39	
strojarnica dizala	20,32	0,50	10,16	
			približno	približno
SVEUKUPNO	3.030,30	2.573,12	3087,74	10807,08

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

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP	=	3.087,74	m²
NKP	=	2.573,12	m²
BV	=	10.807,08	m³

REKAPITULACIJA PREMA NAMJENI PROSTORA ZA NAJAM:

- podrum – skladište: približno 360 m²
- prizemlje – dva prodajna prostora: približno 855 m²
- kat – prodajni prostor: približno 992 m²
- među etaže – uredski prostori: približno 187 m²

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: podrum, prizemlje i kat, iznad prizemlja su izvedene 3 među etaže sa uredskim prostorima
- godina izgradnje - stambeno 1980.
- temelji: AB
- nosiva konstrukcija: AB
- pregradni zidovi AB, knauf
- krov i pokrov: ravan krov, AB ploča
- pročelje: uređeno
- obrada podova: podrum: mramor i beton; prizemlje i kat: u prodajnom dijelu mramor, u pratećim prostorima taraco i keramika
- obrada unutrašnjih zidova: ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- obrada unutrašnjih stropova: ožbukani, oličeni, spuštene strop
- fasadni otvori prozori i izlog prizemlja su izvedeni aluminijskom bravarijom jednostruko ostakljenom
- vanjska i unutarnja stolarija vanjska vrata su aluminijska bravarija jednostruko ostakljena, unutarnja vrata i izlozi u prizemlju su plastificirana ostakljena bravarija, ostala unutarnja vrata su stara crna ostakljena bravarija i drvena vrata
- grijanje i hlađenje centralno grijanje upitne funkcionalnosti, klimatizacija
- sanitarna oprema nižeg standarda, potrebna adaptacija
- lift da
- ostalo: -
- održavanje dijelom u korištenju, slabo održavano, prema dobivenim informacijama izvedena je nova hidroizolacija krovništa pred nekoliko godina. Zaključno: potrebna adaptacija i modernizacija predmetnog trgovačkog centra.

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- plin
- vodovodna mreža
- kanalizacija

7.2.2 Ostale karakteristike

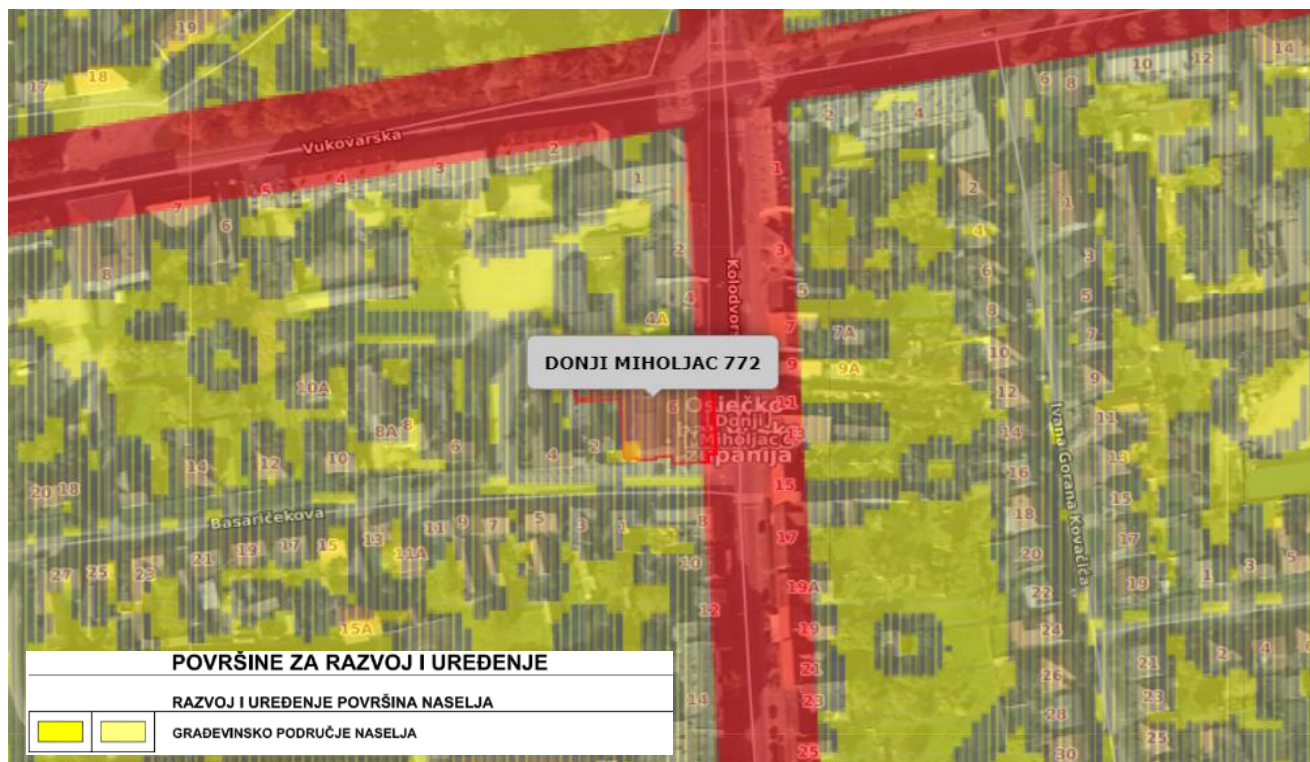
- Štetne emisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju Na parceli
- Karakteristike okolnih nekretnina Poslovne namjene

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Poslovna namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja Da uz adaptaciju i prenamjenu
- 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 772 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 upotrebenu 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
veličina zemljišta: 440,00 (m²)
cijena: 7.000,00 (€)
datum transakcije: 27.02.2020.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,457719 kn

15,91 €/m²



Poredba 2:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

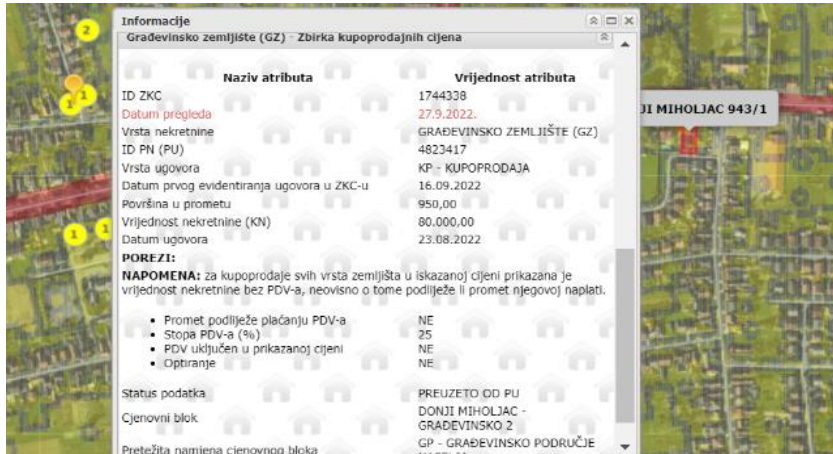
Katastarska čestica: 91

IDZKC: 1744338

Obilježja:

kategorija: 1
veličina zemljišta: 950,00 (m²)
cijena: 10.651,83 (€)
datum transakcije: 23.08.2022.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
11,21 €/m²



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744338
Datum pregleda	27.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4823417
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.09.2022
Površina u prometu	950,00
Vrijednost nekretnine (KN)	80.000,00
Datum ugovora	23.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 3:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

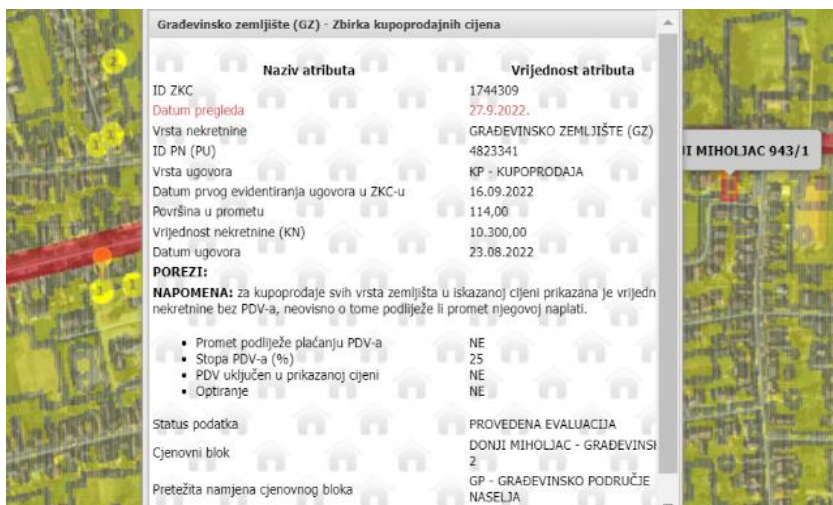
Katastarska čestica: 734/5

IDZKC: 1744309

Obilježja:

kategorija: 1
veličina zemljišta: 114,00 (m²)
cijena: 1.371,42 (€)
datum transakcije: 23.08.2022.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
12,03 €/m²




Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744309
Datum pregleda	27.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4823341
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.09.2022
Površina u prometu	114,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.300,00
Datum ugovora	23.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKI 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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:	1494	91	734/5		
Datum transakcije:	27.02.2020.	23.08.2022.	23.08.2022.		
Površina (m ²):	440,00	950,00	114,00		
Ugovorna vrijednost (€):	7.000,00	10.651,83	1.371,42		
Cijena (€/m ²):	15,91	11,21	12,03		
Cijena (kn/m ²):	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 ²):	143,62	84,21	90,35		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

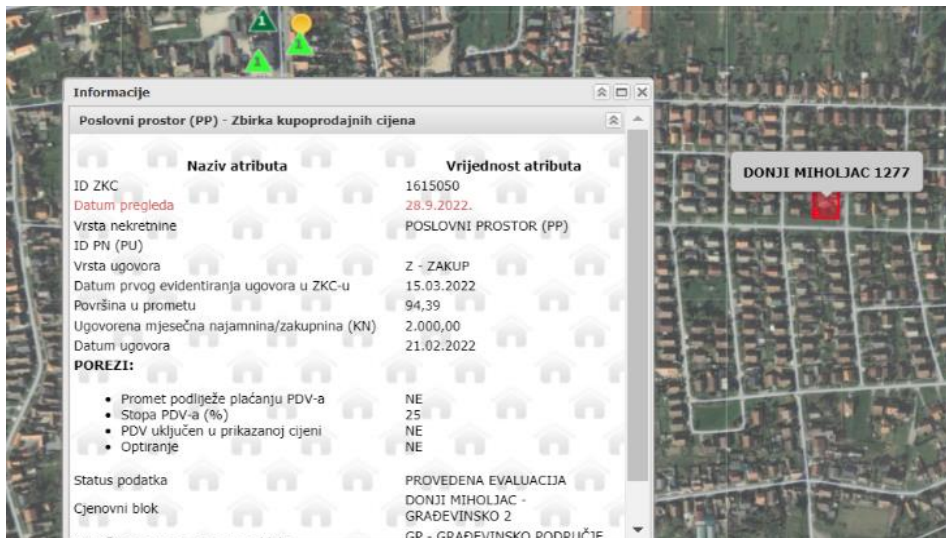
PREDMET PROCJENE:	GRAD.ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina(m2):	1.646,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	1494	91	734/5		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	143,62	84,21	90,35		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	440	950	114		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Atraktivnost lokacije	lošija	lošija	lošija		
Prilagodba	40%	35%	35%		
Korigirana vrijednost (%):	40%	35%	35%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	201,07	113,68	121,97		
STATISTIKA					
Prosjek:	145,58				
Odstupanja od prosjeka:	201,07	113,68	121,97		
Kvadrat odstupanja:	40.428,72	12.924,10	14.877,58		
suma	68.230,40				
Standardno odstupanje:	150,81	103,60%			
Pravilo dva-sigma (±)	301,62				
Odstupanja od prosjeka:	-27,60%	28,05%	19,35%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	145,58				
Prosječna vrijednost (€/m2):	19,34				
Vrijednost građ.zemljišta (kn)	239.617,46				
Vrijednost građ.zemljišta (eur)	31.834,09				

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

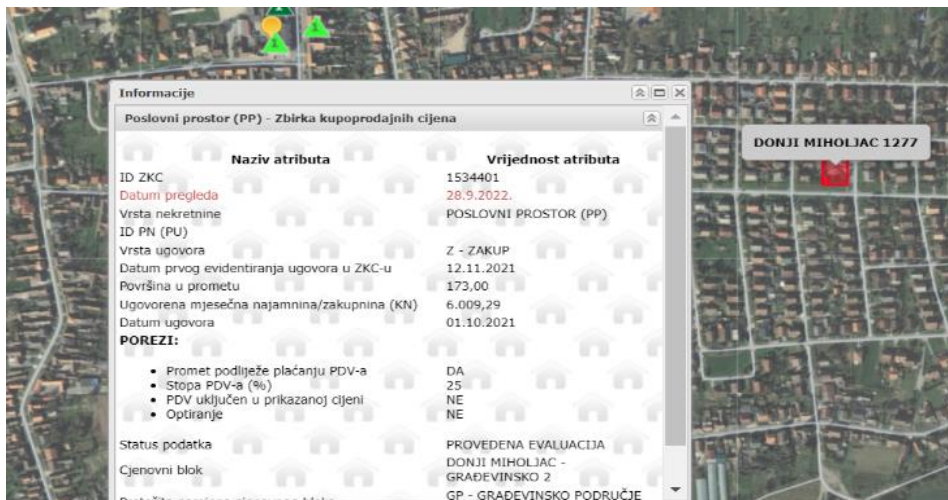


Poredba 2: Donji Miholjac, centar
Blizina razmatrane lokacije

1534401

Obilježja: površina (m²): 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 (m²): 70,00 (m2)
cijena: 2000,00 (kn)
cijena: 264,68 (€)
cijena €/m²: 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 OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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

 **DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

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:	841	772	822		
Datum transakcije:	21.02.2022.	01.10.2021.	19.01.2021.		
Površina (m ²):	94,39	173,00	70,00		
Ugovorna vrijednost (€):	265,57	802,16	264,68		
Cijena (€/m ²):	2,81	4,64	3,78		
Cijena (kn/m ²):	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 ²):	21,19	36,96	32,67		

9.7. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Zgrada poslovne namjene - trgovački centar	Površina	Starost / Obnavljano	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	2573,12	1980.	umjereno	-	na čestici
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	višeetažno	poprečno	višestrano	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	841	772	822		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	21,19	36,96	32,67		
Atraktivnost (lokacija)	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina	94,39	173,00	70,00		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Starost	starija gradnja	slično	starija gradnja		
Prilagodba	10%	0%	10%		
Stanje nekretnine	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - namjena	-	-	-		
Prilagodba	20%	0%	20%		
Korigirana vrijednost (%):	30%	0%	30%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj	-	-	-		
Prilagodba	0,92	0,92	0,92		
Orijentacija	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Geografski položaj	-	-	-		
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:	1,05	1,05	1,05		
Korigirana vrijednost (kn):	28,90	38,77	44,56		
STATISTIKA					
Prosjek:	37,41				
Odstupanja od prosjeka:	-8,51	1,36	7,15		
Kvadrat odstupanja:	72,46	1,85	51,14		
suma	125,45				
Standardno odstupanje:	6,47	17,28%			
Pravilo dva-sigma (±)	12,93				
Odstupanja od prosjeka:	-22,75%	3,64%	19,11%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	37,41				
Prosječna vrijednost (€/m2):	4,97				

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZA NAJAM (odabrano):

- podrum – skladište: 3 €/m²
- prizemlje i kat – prodajni prostor: 6 €/m²
- među etaže – uredski prostori: 5 €/m²

Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
podrum - skladišta	360,00	2,50	900,00
prizemlje i kat - prodajni prostor	1.847,00	6,00	11.082,00
međuetaže - uredski prostor	187,00	5,00	935,00
	2.394,00	Ukupno (€):	12.917,00
		Ukupno (kn):	97.227,18

Faktor korištenja zgrade (FK)

	A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade	
1	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
2	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
3	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
4	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
5	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	1980
Godina izgradnje objekta	2022
Starost objekta	42
Tip nekretnine	Poslovni objekt
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	3,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	60,00%
OOVK (%)	43
OOVK (god)	30,1
Zamjenska starost zgrade	39,9
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	57,00%

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

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

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		97.227,18
Godišnji bruto prihod		1.166.726,11
Rizik gubitka zakupa / najma	0,00%	0,00
Troškovi upravljanja	10,00%	116.672,61
Troškovi održavanja	15,00%	175.008,92
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		291.681,53
Vrijednost zemljišta		239.617,46
Kamata na vrijednost zemljišta		16.773,22
Godišnji neto prihod		858.271,36
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		7,00%
Održivi vijek korištenja građevine		30,10
Multiplikator		12,42
Prihodovna vrijednost zgrade		10.661.185,65
Vrijednost zemljišta		239.617,46
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovođenje nekretnine u stanje pogodno za najam - procjena)		-2.315.803,50
Prihodovna vrijednost nekretnine		8.584.999,61

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 - trgovački centar

na lokaciji:

Kolodvorska 6, 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	8.585.000	Kn
	1.140.500	€

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

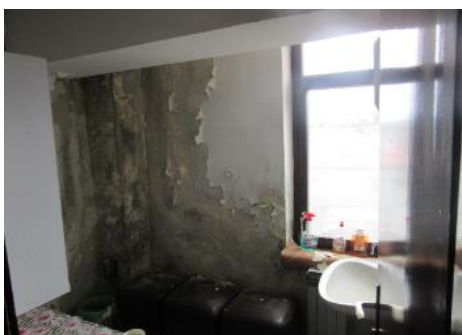
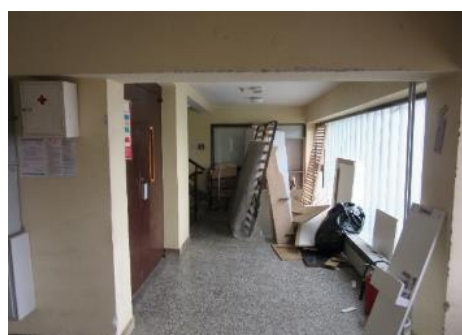


12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE











REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
Stanje na dan: 27.09.2022. 18:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 2976

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.	772	ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ			1646	
		UKUPNO:			1646	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.01.2013. broj Z-28/13 Na temelju članka 116. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A I priložena ovjerena preslika pravomoćnog Rješenja o građevinskoj dozvoli broj: UP/I-03/3-711/1-1979 od 13.08.1979. godine i ovjerena preslika pravomoćnog Dopunskog rješenja o građevinskoj dozvoli broj:UP/I-03/3-781/1-1981 od 05.10.1981. godine , dva Popisa posjeda od 15.06.1987. godine i Izvadak iz Tehničkog rješenja u postupku komasacije	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC	
2.8	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 (2.6)

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 TRAZBINE 12.05.2016, solemniziran po javnom bilježniku Ružici Gagro iz Valpova pod brojem OV-3126/2016, dana 16.05.2016. godine radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa 516.000,00 EUR (petstošesnaestisućaeura) prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan dospelja uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse za korist:	516.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK Ustup tražbine pod 16.4

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, dok su sporedni uložci 2928, 2861, 3202, 2957, 3030 (E-14, E-19) 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-657/08 i Z-12390/16.		na 16.1
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 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA		na 16.1
17.			
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: ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC	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
18.			
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: četiristoosamdesettisuća kuna), zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist: OS METAL D.O.O., OIB: 19038312479, BRAĆE RADIĆA 39, LADIMIREVCI 31550 VALPOVO	480.000,00 KN	Glavni uložak
18.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21984/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 2928 i 3202 k.o DONJI MIHOLJAC		na 18.1
19.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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: KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOJE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC	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
20.			
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: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO	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
21.			
21.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		
22.			
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 27.09.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2022. 20:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 3422

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
		772	MJESTO	1646	76		
			KUĆA, MJESTO	1184			
			DVORIŠTE	462			
Ukupna površina katastarskih čestica				1646			

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