



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.  
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20  
31000 Osijek  
mob: 098/476-283  
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 45003

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Poslovna zgrada

ADRESA	KOLODVORSKA 24 i 26, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 820/1, k.o. DONJI MIHOLJAC
NARUČITELJ	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561 VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	190.000,00 €
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	17.3.2023

m p

# SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-650/2020-3,  
Osijek, 22. siječnja 2021.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakonu o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 30, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

**DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Zvečevska 30, OIB: 72003385933, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

*Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.*

**Obrazloženje**

*Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 30, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-87/2017-4, od 31. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.*

*U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.*

*S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.*

*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

*Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*



**DOSTAVITI:**

1. Dražen Slunjski  
Osijek, Zvečevska 30
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

# POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
European Valuation Standards (EVS 2012)  
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 (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)  
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

**Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

## IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
Bilteni Hrvatske narodne banke  
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku  
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina  
Internetski portali agencija za promet nekretnina  
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja  
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

## UVOD

naručitelj:	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561 VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
lokacija:	KOLODVORSKA 24 i 26, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 820/1, k.o. DONJI MIHOLJAC
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA
vrsta nekretnine:	Poslovna zgrada
datum pregleda nekretnine:	27.2.2023
dan kakvoće:	27.2.2023
dan vrednovanja:	17.3.2023

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m<sup>2</sup>), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

### DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige  
Prijepis posjedovnog lista  
Izvod iz katastarskog plana

Dokaz legalnosti  
Tlocrtna skica

### VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	DONJI MIHOLJAC	katastarska čestica:	820/1
zk izvadak broj:	2977	opis nekretnine:	kuća i dvor
broj poduloška:	---		

### STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola - prije 15.2.1968.	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita
upis u z.k. i katastar:	nije u skladu sa upisom u zemljišne knjige ucrtano u katastru teret postoji	

# LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Donji Miholjac je grad u Slavoniji koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Donji Miholjac je smješten u samom srcu ravnice, u sjevernom dijelu istočne Slavonije, uz samu sjevernu granicu Hrvatske. Na zapadu graniči s područjem Općine Viljevo, južno s područjem Općine Magadenovac, a istočno s područjem Općine Marijanci. Na sjeveru Grad Donji Miholjac zauzima područje do same granice s Republikom Mađarskom, koju kao prirodna zapreka predstavlja rijeka Drava, tri kilometra udaljena od Donjeg Miholjca. Na rijeci Dravi sjeverno od Donjeg Miholjca nalazi se most koji povezuje Hrvatsku i Mađarsku na Međunarodnom cestovnom graničnom prijelazu Donji Miholjac. Industrijska zona "Janjevci" je jedna od površinom najvećih zona u Republici Hrvatskoj, smještena na jugoistočnom djelu grada uz prometnicu D.Miholjac - Osijek. U središtu mjesta nalazi se kompleks od dvaju dvoraca obitelji Mailáth.

## STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska županija	Donji Miholjac	Donji Miholjac	5.359

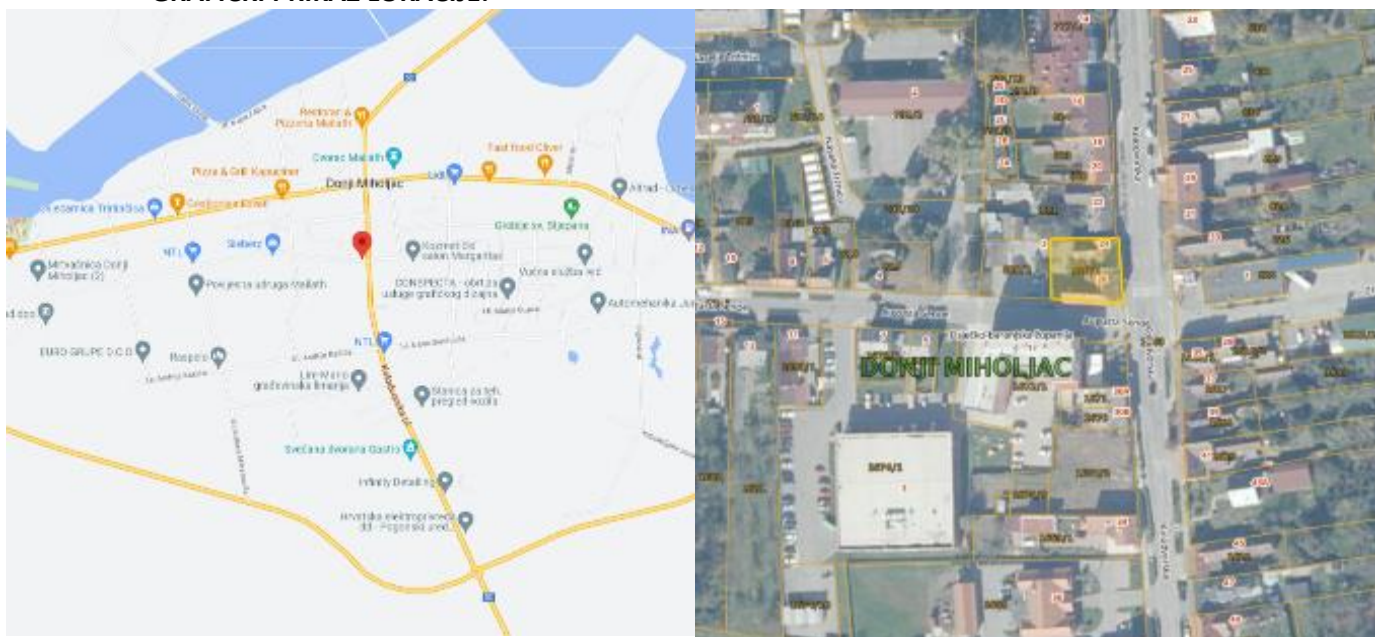
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada koja se sastoji od više prostorija. Održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće. Okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu. U neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena.

## LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

## GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Poslovna zgrada		
godina procjene:	2023		
godina izgradnje:	1978	katnost:	P+1+Pk
rekonstrukcija:	-	položaj:	prizemlje

## KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB			međukatna konstr.:	AB		
nosiva konstrukcija:	AB	opeka		krovište i pokrov:	drveno	crijep	

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojeno		obrada zidova:	ožbukani	obojeni	ker.ploč.
obrada podova:	parket	ker.ploč.		obrada stropova:	ožbukani	obojeni	spušteni

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	obično	izo	
vanjska stolarija:	drvena	aluminij		zaštita od sunca:	rolete		

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	centralno	plinsko	peći
dodatne instalacije:	klima			energetski certifikat:	nema priložen		

## FOTODOKUMENTACIJA:





# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

POSLOVNI PROSTOR 1	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
<b>podrum</b>				
spremište	50,63	0,50	25,32	2,23
	<b>50,63</b>	---	<b>25,32</b>	---
<b>prizemlje</b>				
prodajni prostor	50,66	1,50	75,99	2,80
prodajni prostor	16,38	1,50	24,57	2,80
skladište i hladnjače	39,52	0,50	19,76	2,80
uredi, sanit.čvor i stubište	83,56	1,00	83,56	2,80
	<b>190,12</b>	---	<b>203,88</b>	---
<b>kat</b>				
uredski prostori	182,83	1,00	182,83	3,05
	<b>182,83</b>	---	<b>182,83</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>423,58</b>	---	<b>412,03</b>	---

POSLOVNI PROSTOR 2	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
<b>prizemlje</b>				
prodajni prostor	23,81	1,50	35,72	2,73
prodajni prostor	21,02	1,50	31,53	2,73
uredi, sanit.čvor i stubište	85,94	1,00	85,94	2,73
	<b>130,77</b>	---	<b>153,19</b>	---
<b>potkrovlje</b>				
ured	30,39	1,00	30,39	2,60
	4,11	0,90	3,70	2,20-2,60
	6,56	0,75	4,92	1,50-2,20
	<b>41,06</b>	---	<b>39,01</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>171,83</b>	---	<b>192,19</b>	---

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
<b>PRODAJNI PROSTOR</b>	<b>111,87</b>	---	<b>167,81</b>	---
<b>UREDSKI PROSTOR</b>	<b>393,39</b>	---	<b>391,34</b>	---
<b>SKLADIŠNI PROSTOR</b>	<b>90,15</b>	---	<b>45,08</b>	---
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>595,41</b>	---	<b>604,22</b>	---

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Donji Miholjac	2977	820/1	613
<b>UKUPNO:</b>			<b>613</b>

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

## PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

## TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
17.3.2023	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	820/1	111,87	prizemlje	trgovina	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	27.8.2021	Orahovica - građevinsko	Orahovica	4,26	47,00	---	trgovina	---
2	11.3.2022	Orahovica - građevinsko	Orahovica	6,27	73,25	---	trgovina	---
3	11.3.2022	Našice - građevinsko	Našice	5,00	40,00	---	trgovina	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	4,26	Orahovica	101,253	Donji Miholjac	99,16	0,979	4,18
2	6,27	Orahovica	101,253			0,979	6,14
3	5,00	Našice	100,656			0,985	4,92

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	4,18	Ostalo	27.8.2021	122,62	139,65	1,139	4,75
2	6,14		11.3.2022	132,32		1,055	6,48
3	4,92		11.3.2022	132,32		1,055	5,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	4,75	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	4,75
2	6,48	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	6,48
3	5,19	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,90	4,67

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	4,75	-10%	0,55	Zadovoljava			
2	6,48	22%	1,18	Zadovoljava			
3	4,67	-12%	0,63	Zadovoljava			
	5,30	prosjeak	1,44	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	5,30 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
17.3.2023	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	820/1	393,39	prizemlje	uredi	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	23.6.2021	Orahov ica - građev insko	Orahov ica	4,60	29,00	---	uredi	---
2	1.4.2019	Orahov ica - građev insko	Orahov ica	3,85	34,95	---	uredi	---
3	3.5.2022	Našice - građev insko	Našice	5,28	37,52	---	uredi	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	4,60	Orahovica	101,253	Donji Miholjac	99,16	0,979	4,51
2	3,85	Orahovica	101,253			0,979	3,77
3	5,28	Našice	100,656			0,985	5,21

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	4,51	Ostalo	23.6.2021	122,17	139,65	1,143	5,15
2	3,77		1.4.2019	102,24		1,366	5,15
3	5,21		3.5.2022	140,80		0,992	5,16

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,15	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,90 - lošije	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,81	4,17
2	5,15	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,90 - lošije	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,81	4,18
3	5,16	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,90 - lošije	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,73	3,76

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	4,17	3%	0,14	Zadovoljava			
2	4,18	3%	0,14	Zadovoljava			
3	3,76	-7%	0,27	Zadovoljava			
	4,04	prosjeak	0,33	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	4,04 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
17.3.2023	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	820/1	90,15	prizemlje	skladište	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	14.1.2022	Sveti Đurađ - građevinsko	Donji Miholjac	1,39	120,00	---	skladište	---
2	13.10.2021	Slatina - građevinsko	Slatina	1,66	40,00	---	proizvodnja	---
3	16.12.2019	Orahovica - poslovno	Orahovica	1,35	300,00	---	proizvodnja	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	1,39	Donji Miholjac	99,161	Donji Miholjac	99,16	1,000	1,39
2	1,66	Slatina	97,830			1,014	1,69
3	1,35	Orahovica	101,253			0,979	1,32

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	1,39	Ostalo	14.1.2022	132,32	139,65	1,055	1,46
2	1,69		13.10.2021	124,37		1,123	1,89
3	1,32		16.12.2019	109,64		1,274	1,68

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	1,46	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,46
2	1,89	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,89
3	1,68	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,90	1,51

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	1,46	-10%	0,16	Zadovoljava			
2	1,89	17%	0,27	Zadovoljava			
3	1,51	-7%	0,11	Zadovoljava			
	1,62	prosjeak	0,33	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	1,62 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
PRODAJNI PROSTOR	5,30	111,87	593,34	7.120,08
UREDSKI PROSTOR	4,04	393,39	1.588,31	19.059,72
SKLADIŠNI PROSTOR	1,62	90,15	146,24	1.754,88
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>595,41</b>	<b>2.327,89</b>	<b>27.934,68</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
3,00%	5,00	7,00%	0,50	6.068,22	21,72%
					21.866,46

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
17.3.2023	1965	58	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežitom najamnima i stanovima u vlasništvu	60	96,67%

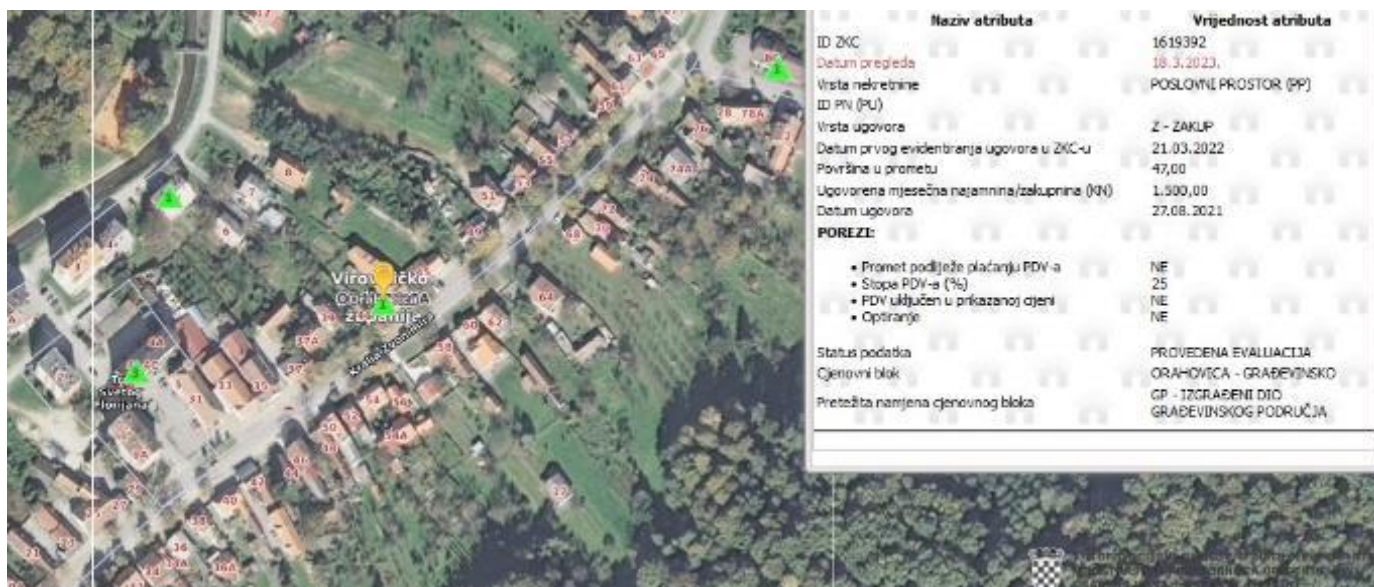
Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	60,00%	36	8,00%	11,72

<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>256.213,53</b>	<b>€</b>
	poredbeni pokazatelj:	430,31 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
430,31	↓ -30	↓ -20	↓ -20	↓ -40	→ 0	320,31	190.718,43

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNA ZGRADA	320,31	595	190.718
<b>Ukupno</b>			<b>190.718</b>
<b>Zaokruženo</b>			<b>190.000</b>

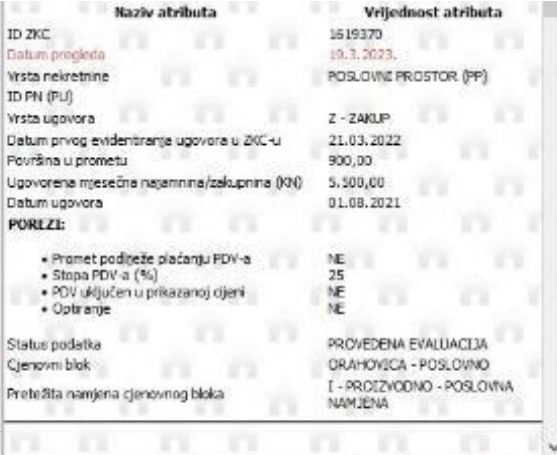












## NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNA ZGRADA	320,31	595	190.718
<b>Ukupno</b>			<b>190.718</b>
<b>Zaokruženo</b>			<b>190.000</b>

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:</b>	<b>190.000,00 €</b>
--	---------------------

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 17. ožujak 2023.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

## PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Dokaz legalnosti
- Tlocrtna skica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
Stanje na dan: 19.03.2023. 08:10

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 2977

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.	820/1	KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ			613	
		UKUPNO:			613	

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	
2.5	Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-7184/2022	na 2 (2,3)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ 14 ST-699/2021-31 21.04.2022	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 08.01.2019.g. pod brojem Z-330/2019	1.000.000,00 KN	Glavni uložak
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU580703 03.01.2019, solemniziran po javnom bilježniku Dragici Dumančić iz Osijeka, pod brojem OV-94/2019 dana 08.01.2019. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 1.000.000,00 HRK (slovima jedan milijun kuna), uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist.		
	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		
4.2	Zaprimljeno 08.01.2019.g. pod brojem Z-330/2019		na 4.1
	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zku 3562 (E-1) k.o. DONJI MIHOLJAC		
5.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 13.02.2019 g. pod brojem Z-2249/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU590991 08.02.2019, solemniziran po javnom bilježniku Dragici Dumančić iz Osijeka, pod brojem OV-859/2019 dana 12.02.2019. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 300.000,00 HRK (slovima:tristotisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	300.000,00 KN	Glavni uložak
5.2	Zaprimljeno 13.02.2019 g. pod brojem Z-2249/2019  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k.ul 3562 ( E-1) k.o DONJI MIHOLJAC		na 5.1
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 17.02.2020 g. pod brojem Z-3043/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA ( HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 12.02.2020, solemniziran po javnom bilježniku Dragici Dumančić iz Osijeka, pod brojem OV-782/2020, dana 14.02.2020. godine uknjižuje se založno pravo za iznos od 200.000,00 HRK ( slovima:dvjestotisuća HRK) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	200.000,00 HRK	Glavni uložak
6.2	Zaprimljeno 17.02.2020 g. pod brojem Z-3043/2020  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z k. uložak 3562 ( E-1) k.o. DONJI MIHOLJAC		na 6.1
<b>7.</b>			
7.1	Zaprimljeno 03.07.2020.g. pod brojem Z-9753/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.06.2020, solemniziran po javnom bilježniku Dragici Dumančić iz Osijeka, pod brojem OV-2920/2020 dana 02.07.2020. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 495.361,90 HRK (slovima: četiristodevedesetpettisućatristošeždesetjedna i devedeset/100 HRK), uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	495.361,90 HRK	Glavni uložak
7.2	Zaprimljeno 03.07.2020.g. pod brojem Z-9753/2020  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k. uložak 3562 ( E-1) k.o. DONJI MIHOLJAC		na 7.1
<b>8.</b>			
8.1	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 19.03.2023.





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2023. 08:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 2192

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 51540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	06893203561

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nućin uporabe katastarske čestice/Nućin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		820/1	MJESTO	613	82		
			DVORIŠTE	246			
			2 KUĆE I 1 ZGRADA	367			
Ukupna površina katastarskih čestica				613			

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



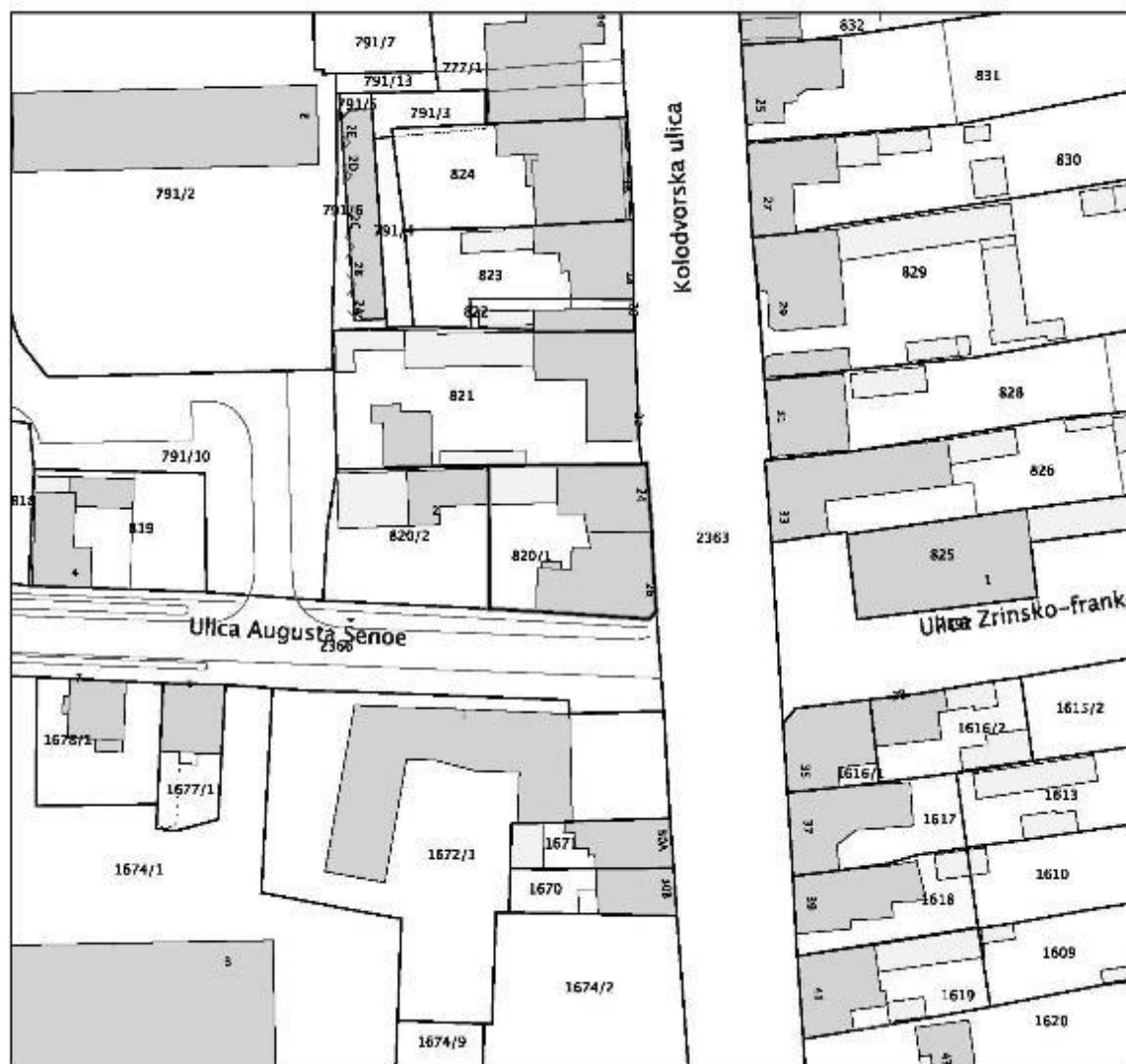
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJI MIHOLJAC

NEPOSREDBENA KOPIJA  
K.č. DONJI MIHOLJAC  
k.č.br.: 820/1

Stanje na dan: 19.03.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izorno mjerilo 1:1000







**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Osječko-baranjska županija**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo**

KLASA: UP/I-361-05/18-30/000879  
URBROJ: 2158/1-01-16-01/07-18-0005  
Donji Miholjac, 28.11.2018.

Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ZITEX-ZB d.o.o., HR-31540 Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB 06893203561 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

**UPORABNU DOZVOLU**  
**ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE**

**I. Utvrđuje se da su:**

- građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti - trgovina i uredi
- građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti - trgovina

na građevnoj čestici k.č.br. 820/1 k.o. Donji Miholjac (Donji Miholjac, Kolodvorska 24 i 26) izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

**II. Podaci o građevinama**

- dimenzije građevina:
  - građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti namjene - trgovina i uredi je razvedenog tlocrta, maksimalnih dimenzija cca 19,20m x cca 14,00 m, visine do sljemena cca 12,00 m, mjereno od niže kote uređenog terena
  - građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti namjene - trgovina je razvedenog tlocrta, maksimalnih dimenzija cca 14,30 m x cca 10,30 m, visine do sljemena cca 8,00 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- način smještaja na čestici:
  - građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti - trgovina i uredi je poluugrađena s tri nadzemne etaže
  - građevina gospodarske namjene, poslovne djelatnosti - trgovina je poluugrađena s dvije nadzemne etaže

**III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.**

## OBRAZLOŽENJE

Investitor, ZITEX-ZB d.o.o., HR-31540 Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB 06893203561, podneskom zaprimljenim dana 26.11.2018. godine, je zatražio izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevine iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Osijek, Odjela za katastar nekretnina Donji Miholjac, KLASA: 935-08/08-02/2, URBROJ: 541-20-3-02/5-07-02 od 21. siječnja 2008. godine, da su zgrade evidentirane prije 15. veljače 1968. godine

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR2423600001800014000 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

POMOĆNIK PROČELNIKA  
ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO  
Ljilja Modurečan, mag.ing.aedif.



### DOSTAVITI:

1. ZITEX-ZB d.o.o., HR-31540 Donji Miholjac, Vukovarska 12,
2. Evidencija, ovdje,
3. U spis, ovdje.

