



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- 45002

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni prostor

ADRESA	KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 2125, k.o. DONJI MIHOLJAC
NARUČITELJ	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561 VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	89.000,00 €
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 81, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 2125, k.o. DONJI MIHOLJAC
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINANCIJSKOG POSLOVANJA
vrsta nekretnine:	Poslovni prostor
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 m²), 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:	2125
zk izvadak broj:	3562	opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
broj poduloška:	E-1		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Rješenje za građenje	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige u crtano 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

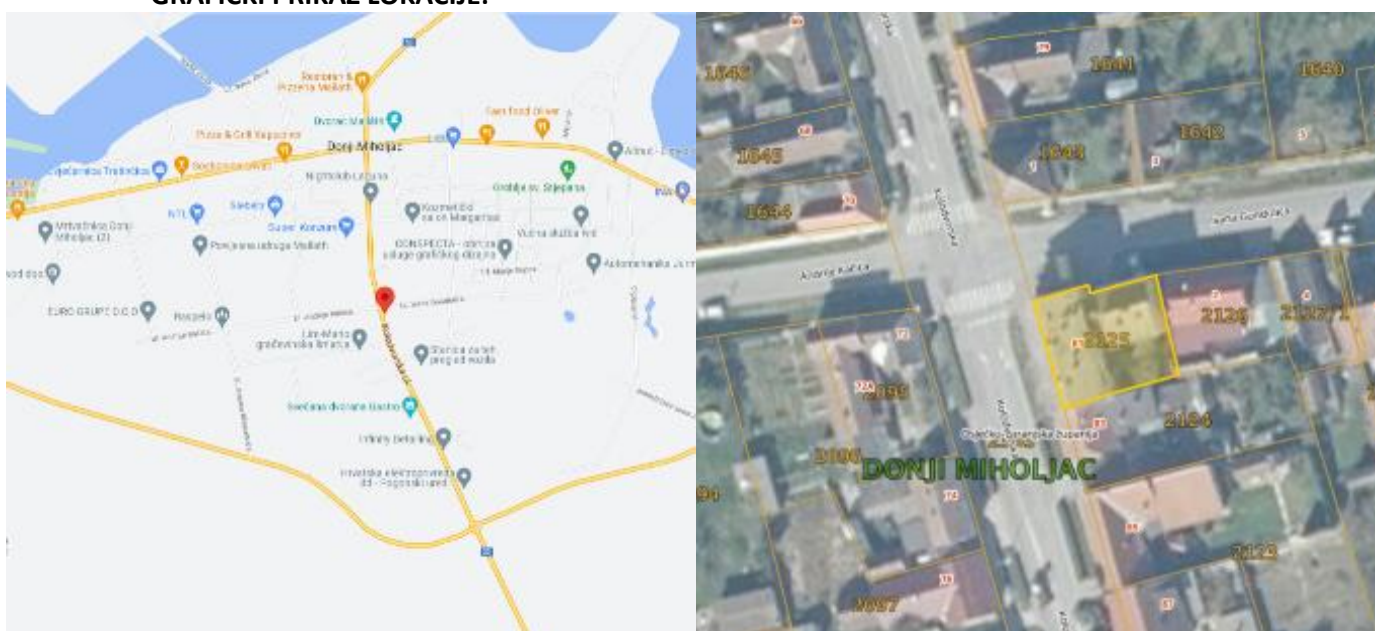
opis nekretnosti:

Nekretnina je u naravi poslovni prostor koji 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:	Poslovni prostor		
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	oboјano		obrada zidova:	ožbukani	oboјani	ker.ploč.
obrada podova:		ker.ploč.		obrada stropova:	ožbukani	oboјani	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	obično		
vanjska stolarija:	metalna			zaštita od sunca:			

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
prizemlje				
ulaz	8,16	1,00	8,16	2,96
prodajni prostor	69,53	1,00	69,53	2,96
ured	2,00	1,00	2,00	2,96
sanitarni čvor	3,62	1,00	3,62	2,96
skladište	30,42	1,00	30,42	2,96
skladište	31,75	1,00	31,75	2,96
	145,48	---	145,48	---
UKUPNO:	145,48	---	145,48	---
POVRŠINA IZVADKA:		145,30		

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Donji Miholjac	3562	2125	368
UKUPNO:			368

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.

Utvrđivanje 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 ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
17.3.2023	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	2125	145,30	prizemlje	trgovina	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	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 ²)	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 ²)
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 ²)	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 ²)
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 ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	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 ²
--------------------------------------	-----------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNI PROSTOR	5,30	145,30	770,64	9.247,68
Ukupno prihod od najma		145,30	770,64	9.247,68

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)		
				(€)	(%)
3,00%	5,00	7,00%	0,50	1.723,92	18,64%
					7.523,76

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	1978	45	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežitom najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60	75,00%

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	62,00%	37,2	8,00%	11,79

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	88.676,91	€
poredbeni pokazatelj:	610,30	€/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
610,30	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	610,30	88.676,91

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNI PROSTOR	610,30	145	88.677
Ukupno			88.677
Zaokruženo			89.000

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 ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNI PROSTOR	610,30	145	88.677
Ukupno			88.677
Zaokruženo			89.000

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:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	89.000,00 €
----------------------------------------------	--------------------

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.03.2023. 20:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 3898

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	975/10000	ČELJK JASMINKA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59970519845
9	707/10000	ZUBČIĆ NEVENKA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27864695883
5	421/10000	KOROV VERICA, NIKOLINA, KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53637893147
6	1052/10000	KNEŽEVIĆ IRENA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11242920525
3	688/10000	GRAD DONJI MIHOLJAC, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	49744793900
		DUNAJ DRAŽEN, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	78313338455
		TOT SPOMENKA, ANDRIJE KAČIĆA 116, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	42618915200
2	937/10000	DIVOŠEVIĆ ZVONIMIR, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	01494942502
1	2791/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
4	746/10000	VEDRINA KATA, PRILAZ STADIONU 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55944045697
8	1033/10000	MAJER MIRJANA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85170128767
10	650/10000	JAGORINAC GORAN, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39979830338

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
		2125	MJESTO	368	89		
			DVORIŠTE	95			
			2 KUĆE	273			
Ukupna površina katastarskih čestica				368			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.2	Zaprimljeno 08.01.2019.g. pod brojem Z-330/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2977 k.o DONJI MIHOLJAC		na 13.1
14. Na suvlasnički dio: 2 (2791/10000)			
14.1	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 zalogu 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: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	300.000,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)
14.2	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-2249/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2977 k.o DONJI MIHOLJAC		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 2 (2791/10000)			
15.1	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-3043/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 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: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	200.000,00 HRK	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)
15.2	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-3043/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2977 k.o DONJI MIHOLJAC		na 15.1
16. Na suvlasnički dio: 2 (2791/10000)			
16.1	Zaprimljeno 03.07.2020.g. pod brojem Z-9753/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 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: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	495.361,90 HRK	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)
16.2	Zaprimljeno 03.07.2020.g. pod brojem Z-9753/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2977 k.o DONJI MIHOLJAC		na 16.1
17. Na suvlasnički dio: 2 (2791/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 3562

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	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)		vezano uz B 2 (2.3)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.03.2023. 20:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

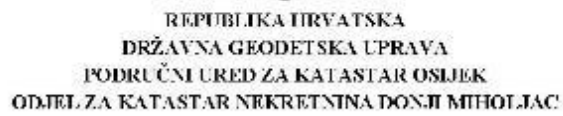
Posjedovni list: 3898

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	975/10000	ČELJK JASMINKA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59970519845
9	707/10000	ZUBČIĆ NEVENKA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27864695883
5	421/10000	KOROV VERICA, NIKOLINA, KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52637893147
6	1052/10000	KNEŽEVIĆ IRENA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11242920525
3	688/10000	GRAD DONJI MIHOLJAC, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	49744793900
		DUNAJ DRAŽEN, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	78313338455
		TOT SPOMENKA, ANDRIJE KAČIĆA 116, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	42618915200
2	937/10000	DIVOŠEVIĆ ZVONIMIR, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	01494942502
1	2791/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
4	746/10000	VEDRINA KATA, PRILAZ STADIONU 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55944045697
8	1033/10000	MAJER MIRJANA, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85170128767
10	650/10000	JAGORINAC GORAN, KOLODVORSKA 81, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39979830338

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
		2125	MJESTO	368	89		
			DVORIŠTE	95			
			2 KUĆE	273			
Ukupna površina katastarskih čestica				368			



NESLUŽBENA KOPIJA
K.č. DONJEMEHLJAC
k.č.br.: 2125

Mjerilo: 1:1000
Izverno mjerilo 1:1000



Zavod za katastar, geodetske poslove, urbanizam i gradjevinarstvo općine Donji Mihaljci, rješavajući o zahtjevu Gradjevinarskog poduzeća "Drava" iz D.Mihaljca, u predmetu izdavanja odobrenja za izgradnju stambeno-poslovne zgrade P+1 sa potkrovljem namijenjene za tržište, a na temelju čl. 35. Zakona o izgradnji objekata (NN SRH broj 20/75.) donosi

R J E Š E N J E o gradjevinskoj dozvoli

1. Odobrava se Gradjevinskom poduzeću "Drava" iz Donjeg Mihaljca, kao investitoru, da može izgraditi stambeno-poslovnu zgradu P+1 sa potkrovljem - I faza stambeni dio na lokaciji ugao ulice I. Gundulića i Kolođvorske u D.Mihaljcu.

2. Gradnja objekta ima se izvesti prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji, a koja se sastoji od Glavnog projekta - gradjevinski dio, Glavni projekat vodovoda i kanalizacije, te Glavni projekat električne instalacije, instalacije signalizacije, telefona, zajedničkih antenskih uređaja i gromobrana držači se odabrane lokacije, kao i uputa i priručnici sadržanih u:

- elektroenergetska suglasnost
- sanitarna suglasnost
- urbanističko-tehnički uvjeti.

3. Investitor je obavezan prijaviti Sekretarijatu za inspekcijske poslove općine Donji Mihaljci, početak izvođenja radova i naznačiti izvođača radova 8 dana prije početka radova.

4. Investitor je dužan 15 dana prije završetka radova podnijeti zahtjev za tehnički pregled predmetnog objekta u cilju pribavljanja uporabne dozvole.

5. Ova gradjevinarska dozvola važi 2 godine, računajući od dana pravomoćnosti rješenja o gradjevinskoj dozvoli.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, Gradjevinsko poduzeće "Drava" iz D.Mihaljca, podnijelo je zahtjev za izdavanje gradjevinske dozvole radi izgradnje stambeno-poslovne zgrade P+1 sa potkrovljem u D.Mihaljcu, s tim, što bi u I fazi izveli se radovi isključivo na stambenom dijelu objekta.

Svome zahtjevu investitor je priložio investiciono-tehničku dokumentaciju, a koja se sastoji od 3 knjige - Glavnog projekta - gradjevinski dio, vodovod i kanalizacija, električne instalacije, te uređaja i gromobran, sa tehničkim opisom i troškovnikom.

Uz zahtjev investitor je također priložio:

- izvadak iz Zemljišne knjige o pravu korištenja na k.č.br. 229/1a, na kojoj će se parceli izgraditi objekat,
- elektroenergetska suglasnost izdana po "Elektroslovoniji" Orijek DP Našica - tehnička operativa pod brojem CV/IV 134/1 od 10. 1. 1977. godine,
- sanitarna suglasnost na lokaciji i projektnu dokumentaciju izdana po Općinskom sekretarijatu za inspekcijske poslove
- sanitarna inspekcija pod br. 102/1-06/2-91/1 od 15.3.77.

- urbanističko-tehnički uvjeti izdani po Zavodu za katastar, geodetske poslove, urbanizam i građevinarstvo pod broj 16/1 - 26 od 04. 04. 1977. godine.

Predračunska vrijednost za izgradnju predmetnog objekta iznosi 3.494.067,10 dinara.

Budući, da je u postupku utvrđeno, da investitor ispunjava uvjete iz čl. 41. i 46. stav 1 Zakona o izgradnji objekata (NN SR broj 20/75.), te je temeljem izloženog i donijeto rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja postoji pravo žalbe u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi Republičkom sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove SRH u pismeno ili usmeno na zapisnik kod ovog organa, a taksirana po tar. br. 2 Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 10,00 dinara.

Na ovo rješenje naplaćena je taksa po tar. br. 28. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 300,00 dinara, koja naplaćena na račun broj 33230-340-015-3177 općinske administrativne takse.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA DONJI MIHOLJAC
Zavod za katastar, geodetske poslove,
urbanizam i građevinarstvo

Broj: UP/I-16/1-97-1977.

Donji Miholjac, 15. 04. 1977.

OVLASTENI REFERENT
Zbornil Djurdjević

Dostaviti:

1. Građevinsko poduzeće "Drava" D. Miholjac (2 primjerka)
2. Građevinske inspekcije SK Donji Miholjac
3. Uz projektnu dokumentaciju
4. Arhiva.

FOTOKOPIJA VJERNA
ORIGINALU

19-04-2013

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 03. svibnja 1977. godine

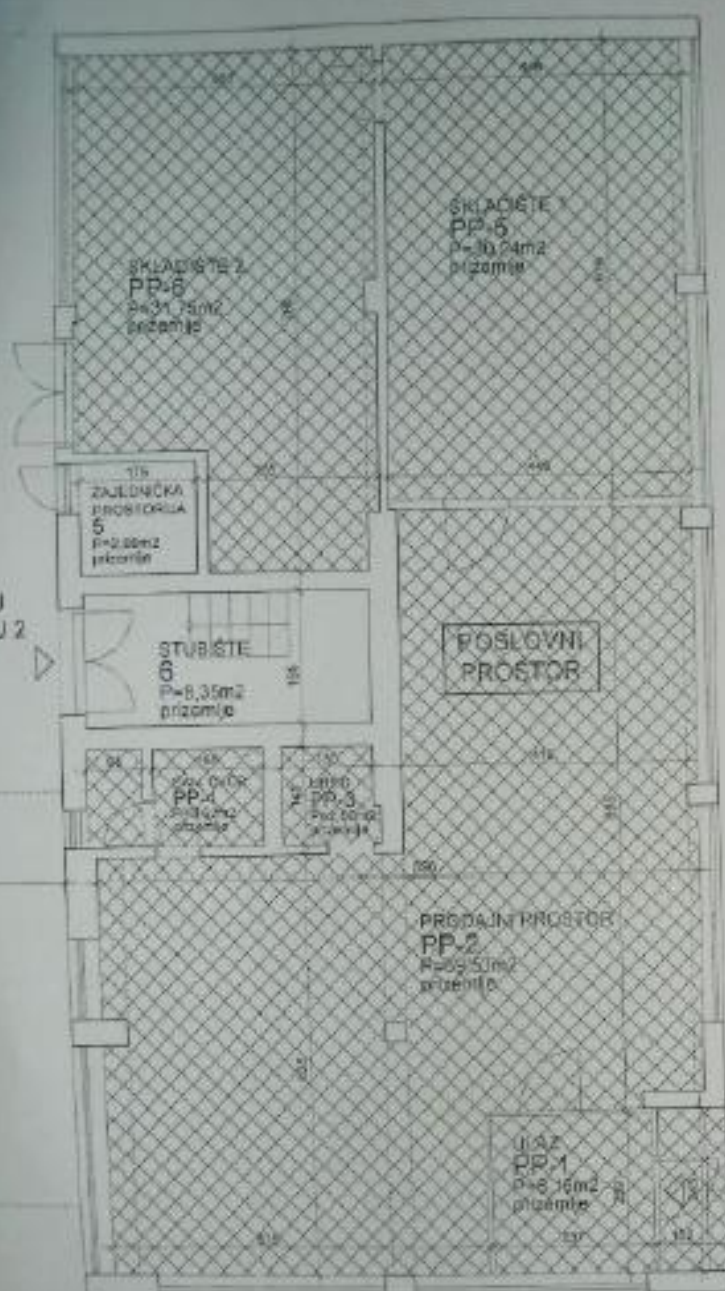
Donji Miholjac, 19-04-2013. godine



STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC
k.o.br. 2125; k.o. DONJI MIHOLJAC

1

LAZ U
GRADU 2



- STAN 1
- POSLOVNI PROSTOR
- ZAJEDNIČKE PROSTORIJE



EXPERT d. o. o. Trg dr. Franje Tuđmana 15, Našice; OIB: 86249500835

Naručilac: VLASNICI STANOVA I POSL. PROSTORA
KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC
k.o.br. 2125; k.o. DONJI MIHOLJAC

Izdavac: ANDRIJA MIROČIĆ, mag.ing.ing.stroj

Gradnja: STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
KOLODVORSKA 81, DONJI MIHOLJAC
k.o.br. 2125; k.o. DONJI MIHOLJAC

Projekt: SNIMKA POSTOJEĆEG STANJA

Četvrtak: 09.12.2014

Šifra: 15001 PROJEKTA

**DIOBA - POSEBNI DIJELOVI GRADEVINE I PRIPADAJUĆI
SPOREDNI DIJELOVI
- izračun KORISNE POVRŠINE -**

REDNI BROJ	NAMJENA	LOKACIJA	NETO POVRŠINA	
			POSEBAN DIO	PRIPADAK

POSLOVNI PROSTOR	U stambenom planu crvenom (mrežasto osi.)	Donji Mihaljci Kolodvorska 81
-------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------

PP-1	ULAZ	PRIZEMLJE	8,16 m ²
PP-2	PRODAJNI PROSTOR	PRIZEMLJE	69,53 m ²
PP-3	URED	PRIZEMLJE	2,00 m ²
PP-4	SANITARNI ČVOR	PRIZEMLJE	3,62 m ²
PP-5	SKLADIŠTE 1	PRIZEMLJE	30,24 m ²
PP-6	SKLADIŠTE 2	PRIZEMLJE	31,75 m ²
UKUPNO PRIZEMLJE:			145,30 m ²

SVEUKUPNO POSLOVNI PROSTOR :	145,30 m²
-------------------------------------	-----------------------------