



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- 44841

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR 3

ADRESA	NASELJE TRŽNICA 2C, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 791/5, k.o. DONJI MIHOLJAC
NARUČITELJ	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	76.726,00 € 577.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	3.10.2022

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 PREDsjedNIKA

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

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona 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 predneta 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.
Za točnost otpisavka
Joško Jovanović



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, ovlaštenu 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:	NASELJE TRŽNICA 2C, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 791/5, k.o. DONJI MIHOLJAC		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA		
	vrsta nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR 3	
	datum pregleda nekretnine:	19.9.2022	
	dan kakvoće:	3.10.2022	
	dan vrednovanja:	3.10.2022	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,525462 kn

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	Izvod iz preglednika ISPU
Prijepis posjedovnog lista	
Izvod iz katastarskog plana	

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	DONJI MIHOLJAC	katastarska čestica:	791/5
zk izvadak broj:	918	opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR 3
broj poduloška:	E-3		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola - vidljivo u ISPU	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita
upis u z.k. i katastar:	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 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 3		
godina procjene:	2022		
godina izgradnje:	1996	katnost:	Po+P
rekonstrukcija:		položaj:	Po+P

KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB		međukatna konstr.:	drvena		
nosiva konstrukcija:	AB	blok opeka	krovište i pokrov:	drveno	šindra	

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	ožbukano	obojano		obrada zidova:	ožbukani	obojani	ker.ploč.
obrada podova:	ker.ploč.			obrada stropova:	obojani	lamperija	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	drvena			zaštita od sunca:	trakaste zavjese		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena: Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

POSLOVNI PROSTOR 3	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
POVRŠINA IZVADKA:			85,60	

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m ²)
Donji Miholjac	918	791/5	180
UKUPNO:			180

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	Ukupna površina (m ²)	Etažno vlasništvo	Udio	Pripadajuća površina (m ²)
791/5, k.o. Donji Miholjac	180	E-3	5161/10000	93

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 predvidivi 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.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m²	jedinična cijena (JC) €/m²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
85,60	800,00	68.480,00

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
3.10.2022	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	791/5	85,60	prizemlje/podrum	poslovna	vrlo 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	23.9.2021	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	6,94	19,21	---	---	---
2	14.9.2021	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	8,35	19,21	---	---	---
3	1.10.2021	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	4,64	173,00	---	---	---

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	6,94	Donji Miholjac	99,161	Donji Miholjac	99,16	1,000	6,94
2	8,35	Donji Miholjac	99,161			1,000	8,35
3	4,64	Donji Miholjac	99,161			1,000	4,64

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	6,94	Ostalo	23.9.2021	122,62	124,37	1,014	7,04
2	8,35		14.9.2021	122,62		1,014	8,47
3	4,64		1.10.2021	124,37		1,000	4,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine						Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo			
1	7,04	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00	7,04	
2	8,47	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,00	8,47	
3	4,64	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆️ 1,10 - bolje	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,10	5,10	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	7,04	3%	0,17	Zadovoljava			
2	8,47	23%	1,60	Zadovoljava			
3	5,10	-26%	1,77	Zadovoljava			
	6,87	prosjek	2,39	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	6,87 €/m²
--------------------------------------	-----------------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovni prostor 3 upisan u zk ul 918 ko Donji Miholjac	6,87	85,60	588,05	7.056,60
Ukupno prihod od najma		85,60	588,05	7.056,60

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)			
2,00%	4,00	4,00%	0,50	808,60	11,46%	6.248,00

IZRAČUN MULTIPLIKATORA						
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije		Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
3.10.2022	1996	26	Zatvorene tržnice - masivne		70	37,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	75,00%	52,5	8,00%	12,28

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	76.726,26 €
poredbeni pokazatelj:	896,33 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
896,33	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	896,33	76.726,26

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor 3 upisan u zk ul 918 ko Donji Miholjac	896	85,60	76.726	577.401
Ukupno			76.726	577.401
Zaokruženo				577.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525462 kn/€				



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1513317
Datum pregleda	3.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2021
Površina u prometu	19,21
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)	1.000,00
Datum ugovora	23.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1513325
Datum pregleda	3.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2021
Površina u prometu	19,21
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)	1.200,00
Datum ugovora	14.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1534401
Datum pregleda	3.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.11.2021
Površina u prometu	173,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)	6.009,29
Datum ugovora	01.10.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opliranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

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.

Srednji tečaj na dan izrade procjene koji je temelj za preračunavanje vrijednosti iznosi 1€= 7,525462 kn

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor 3 upisan u zk ul 918 ko Donji Miholjac	896	85,60	76.726	577.401
Ukupno			76.726	577.401
Zaokruženo				577.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525462 kn/€				

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:	76.726,00 €
	577.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 3. listopada 2022.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvod iz preglednika ISPU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
Stanje na dan: 19.09.2022. 07:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 918

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791/5	POSLOVNA ZGRADA U MJESTU			180	
		UKUPNO:			180	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor 3. u prizemlju i podrumu površine 85,60 m2, koji se sastoji od prodavaonice, pred prostora, WC-a, spremišta i skladišta robe u podrumu u tlocrtu označen zelenom bojom. ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC	
3.6	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 3(3.4)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (5161/10000)		
1.1	Zaprimljeno 03.02.2011. broj Z-144/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 02.02.2011. god., solemniziranog po javnom bilježniku Zdenki Pavelić-Musa iz Osijeka, pod brojem OV-780/11. dana 02.02.2011. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.435.568,89 kuna s kamatom prema Uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK	2.435.568,89 KN	SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka, tako što je glavna hipoteka upisana u z.k. uložku 3030 (poduložak 1) k.o. D. Miholjac, a sporedna hipoteka u z.k. ul.3030 (poduložak 2,3, 16,18) i z.k. uložku 918 (poduložak 3) k.o. D. Miholjac		ZABILJEŽBA
3.	Na suvlasnički dio: 3 (5161/10000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 918

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	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	glavni uložak vezano uz B 3 (1, 1)
3.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 3030 (E-2, E-3, E-14, E-16, E-18, E- 19), 2957, 2928, 2861, 2976, 3202 k.o. Donji Miholjac i zk.ul. 1059 k.o. Moslavina Podravska		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 3 (5161/10000)			
4.1	Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-9712/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK 65 OVR-559/2019-3 06.06.2019		vezano uz B 3 (3,4)
5. Na suvlasnički dio: 3 (5161/10000)			
5.1	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 3 (3,4)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.09.2022 08:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 2840

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1370/10000	VUČKO MARINO, MARIOV, AUGUSTA ŠENOJE 12, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	92623446089
579/10000	MENGES MIROSLAVA, BANA LJELAČIĆA 139, 32000 VUKOVAR (VLASNIK)	32243678067
1158/10000	MENGES DALIBOR, VLADIMIROV, BANA LJELAČIĆA 139, 32000 VUKOVAR (VLASNIK)	00803430650
579/10000	MENGES VLADIMIR, ĐURIN, EUGENA KVATERNIKA 63, 32000 VUKOVAR (VLASNIK)	91073217400
5161/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	06893203561
1253/10000	LAŠTRE ANA, ANDRIJE KAČIĆA 53, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	56351583022

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.a	Posebni pravni režimi	Primjedba
		791/5	MJESTO	180	82		
			ZGRADA	180			
Ukupna površina katastarskih čestica				180			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.09.2022

Info o slojevima

- ▼ Lokacijska dozvola 1
- ▲ Akt za uporabu građevine 1
- ▼ Uporabna dozvola - KLASA: UP/I-361-05/96-01/05 od 02.04.1996. godine Otv. ↓

PODACI O AKTU

Naziv akta	Uporabna dozvola
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-05/96-01/05
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	02.04.1996. godine
Uredžbeni broj akta	2158-04/2-03-96-4
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 791/5 k.o. Donji Miholjac
Mjesto, ulica i kućni broj	

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	uporaba građevine uporaba poslovne građevine - zidnog kioska
Namjena građevine	poslovne namjene (uslužne) kiosk

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

	Osječko-baranjska županija, Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osječko-baranjska županija, Donji Miholjac
--	--

Dohvati ostale podatke [A20220802-3395344-VD00101](#)

791/5 DONJI MIH