



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- 44837

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POSLOVNI PROSTOR - LOKAL 2

ADRESA	NASELJE TRŽNICA 1, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 791/17, k.o. DONJI MIHOLJAC
NARUČITELJ	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	44.438,00 € 334.000,00 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.*



**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 1, DONJI MIHOLJAC k.č.br. 791/17, k.o. DONJI MIHOLJAC		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA		
vrsta nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR - LOKAL 2		
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 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

## VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	DONJI MIHOLJAC	katastarska čestica:	791/17
zk izvadak broj:	3030	opis nekretnine:	LOKAL 2 u prizemlju
broj poduloška:	E-2		

## STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola - navedeno u zk izvatku	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

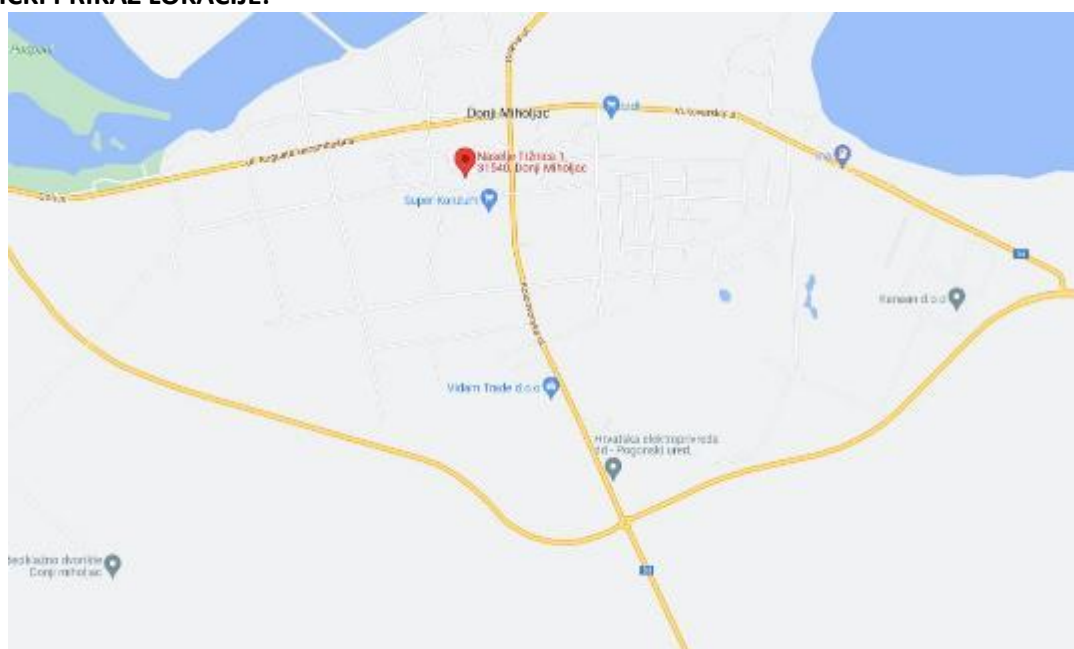
opis nekretnine:

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 - LOKAL 2		
godina procjene:	2022		
godina izgradnje:	2011	katnost:	P+3+Pk
rekonstrukcija:		položaj:	prizemlje

## KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB		međukatna konstr.:	AB		
nosiva konstrukcija:	AB	blok opeka	krovište i pokrov:	AB	lim	

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	demit		obrada zidova:	neožbukani		
obrada podova:	beton		obrada stropova:	neožbukani		

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	nema vidljiva		ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc		zaštita od sunca:	nema		

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

## FOTODOKUMENTACIJA:



# REKAPITULACIJA POVRŠINA

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

LOKAL 2	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>POVRŠINA IZVADKA:</b>			<b>80,93</b>	

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
Donji Miholjac	3030	791/17	1.103
<b>UKUPNO:</b>			<b>1.103</b>

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Etažno vlasništvo	Udio	Pripadajuća površina (m <sup>2</sup> )
791/17, k.o. Donji Miholjac	1.103	E-2	926/10000	102

# 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 m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> 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

<b>korisna površina (KP) m<sup>2</sup></b>	<b>jedinična cijena (JC) €/m<sup>2</sup></b>	<b>nova građevinska vrijednost (NGV) €</b>
80,93	800,00	64.744,00

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
3.10.2022	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	791/17	80,93	prizemlje	poslovna	roh-bau

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	21.2.2022	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	2,81	94,39	---	---	---
2	1.10.2021	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	4,64	173,00	---	---	---
3	19.1.2021	Donji Miholjac - građevinsko 2	Donji Miholjac	3,78	70,00	---	---	---

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	2,81	Donji Miholjac	99,161	Donji Miholjac	99,16	1,000	2,81
2	4,64	Donji Miholjac	99,161			1,000	4,64
3	3,78	Donji Miholjac	99,161			1,000	3,78

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	2,81	Ostalo	21.2.2022	124,37	124,37	1,000	2,81
2	4,64		1.10.2021	124,37		1,000	4,64
3	3,78		19.1.2021	115,71		1,075	4,06

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine						Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo			
1	2,81	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆️ 1,10 - bolje	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,10	3,09	
2	4,64	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆️ 1,10 - bolje	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,10	5,10	
3	4,06	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	⬆️ 1,10 - bolje	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	1,10	4,47	

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	3,09	-27%	1,13	Zadovoljava			
2	5,10	21%	0,88	Zadovoljava			
3	4,47	6%	0,25	Zadovoljava			
	<b>4,22</b>	<b>prosjek</b>	<b>1,45</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	<b>4,22 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	-----------------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Lokal 2 upisan u zk ul 3030 ko Donji Miholjac	4,22	80,93	341,68	4.100,16
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>80,93</b>	<b>341,68</b>	<b>4.100,16</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )			
2,00%	3,00	4,00%	0,50	529,26	12,91%	3.570,90

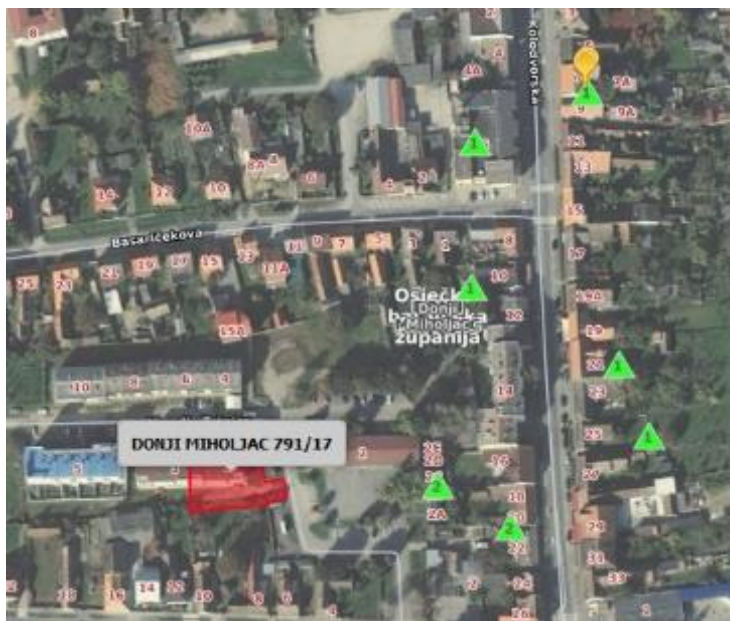
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
3.10.2022	2011	11	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	80	13,75%

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	88,00%	70,4	8,00%	12,44

<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>44.438,25</b>	<b>€</b>
	poredbeni pokazatelj:	549,09 €/m <sup>2</sup>

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> )					Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
549,09	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	549,09	44.438,25

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Lokal 2 upisan u zk ul 3030 ko Donji Miholjac	549	80,93	44.438	334.418
<b>Ukupno</b>			<b>44.438</b>	<b>334.418</b>
<b>Zakruženo</b>				<b>334.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:		7,525462	kn/€	



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615050
Datum pregleda	3.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2022
Površina u prometu	94,39
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	21.02.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	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 najammina/zakupnina (KN)	6.009,29
Datum ugovora	01.10.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	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	1516582
Datum pregleda	3.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2021
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	19.01.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	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 <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Lokal 2 upisan u zk ul 3030 ko Donji Miholjac	549	80,93	44.438	334.418
<b>Ukupno</b>			<b>44.438</b>	<b>334.418</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>334.000</b>
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:	<b>44.438,00 €</b>
	<b>334.000,00 kn</b>

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



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: 3030

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791/17	NASELJE TRŽNICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA			1103 349 754	
		UKUPNO:			1103	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.12.2011. broj Z-1895/11. Temeljem Prijedloga od 08.12.2011. zabilježuje se, u smislu čl.268 a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, da je za kč. 791/17 priložen akt za uporabu i to Uvjerenje za uporabu građevine klasa.361-05/10-01/84 urbroj Z158/1-01-22/15-10-5 MČ od 19.04.2010.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) LOKAL 2 u prizemlju površine 80,93 m2, u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC	
2.7	Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-7184/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ 14 ST-699/2021-31 21.04.2022	na 2 (2,5), 3 (3,4), 14 (14,4), 16 (16,4), 18 (18,4), 19 (19,4)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (926/10000)		
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 zaloga 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.	2.435.568,89 KN	SPOREDNA HIPOTEKA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3030

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSJEK</b>		
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
<b>11. Na suvlasnički dio: 2 (926/10000)</b>			
11.1	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: <b>POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO</b>	76.814,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 2 (1.1)
11.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 11.1
<b>17. Na suvlasnički dio: 2 (926/10000)</b>			
17.1	Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-9712/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK 65 OVR-559/2019-3 06.06.2019		vezano uz B 2 (2.5)
<b>23. Na suvlasnički dio: 2 (926/10000)</b>			
23.1	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 (2.5)

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. 08:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 3552

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
1	545/10000	DARKO ANTIĆ, AUGUSTA ŠENOJE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05551865951
2	926/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
3	531/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
4	801/10000	STAMBOLIJA TIHOMIR, NOVIN, IVANA VAJDE 3, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04459235669
5	365/10000	STRAŽANAC EVA ANTONOVA R. BLAŽENOVIĆ, NASKIJE TRŽNICA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49357635638
6	495/10000	ANTIĆ IVA, AUGUSTA ŠENOJE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	87044347229
7	640/10000	VILJEVAC ŽELJKO, DURIN, BRAĆE RADIĆA 99, VILJEVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27928611860
8	495/10000	SIGURNJAK ELIZABETA, KOLODVORSKA 126, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94188020352
9	367/10000	KOVAČ KRISTINA, EUGENA KRAJA 8, MIHOLJAČKI POREČ 31542 MAGADENOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93365241766
10	365/10000	KREMER DANKO, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34844793248
11	495/10000	MAROSLAVAC DARIO, ZLATKOV, TRG ANTE STARČEVIĆA 14, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74656203147
12	642/10000	KNEZ IVANKA, IVANOVA, VLADIMIRA NAZORA 51, ŠLJIVOŠEVCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	70802402545
13	495/10000	BALTIĆ BRANISLAV, BORISLAVOV, ŠKOLSKA 47/A, IVANOVO (VLASNIK)	1/1	33761940660
14	367/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
15	365/10000	KNEŽEVIĆ IVANKA, KRALJA TOMISLAVA 18, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37087608130
16	495/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	642/10000	CECILJA IVANA, NASELJE TRŽNICA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39435791777
18	496/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561
19	473/10000	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06893203561

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		791/17	NASELJE TRŽNICA	1103	82		
			DVORIŠTE	754			
			ZGR.MJEŠ.UPOR. BR.1	349			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1103</b>			

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