

Ing ekspert d.o.o.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva, arhitekture

i procjene vrijednosti nekretnina

središnji ured

Zagreb, Škrkčeva 39

tel: 01/233 7632

fax: 01/231 6570

ing-ekspert@ing-ekspert.com

www.ing-ekspert.com



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

BROJ PREDMETA

32/2026/GNJ

NEKRETNINA

Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac

NARUČITELJ

MIDAL d.o.o. u stečaju
Kučanska ulica 12, Varaždin
OIB: 04612730856

DATUM

23.02.26

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	70.664,69 Eur	ZAOKRUŽENO	70.700,00 Eur
---	----------------------	-------------------	----------------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Akt za uporabu.....	9
2.5 Tehnički opis.....	10
2.6 Iskaz površine.....	11
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11.02.2026. godine.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	15
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	15
3.1.2 Obuhvat.....	15
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	16
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – poredbena metoda.....	19
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	19
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	21
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	24
4.1.6 Rekapitulacija.....	25
5 Procijenjena tržišna vrijednost.....	26
6 Rješenje.....	28

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručioca izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac
Naručilac:	MIDAL d.o.o. u stečaju Kućanska ulica 12, Varaždin OIB: 04612730856
Nekretnina:	Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac
Datum pregleda nekretnine:	11.02.2026.
Dan kakvoće:	11.02.2026.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	23.02.2026.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Nikole Škrlica 39, Zagreb

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	70.664,69	Eur	ZAOKRUŽENO:	70.700,00	Eur
---	-----------	-----	--------------------	-----------	-----

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 23. veljače 2026. godine

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, kao 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), je upisan stan 7 na II katu lijevo, Kolodvorska 1, u diobnom planu označen ljubičastom bojom, koji se sastoji od: hodnika, kuhinje, kupaonice, sobe 1, sobe 2, lođe 1, ostave i lođe 2, ukupne površine 73,96 m², te sa pripatkom: ostava br. 7 u podrumu, ukupne površine 10,10 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
Stanje na dan: 16.02.2026. 14:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 7658

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15904/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 45 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	844/1	76	MJESTO DVORIŠTE KUĆA I 2 ZGR	2673 1205 1468	
UKUPNO:				2673	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.03.2023.g. pod brojem Z-5934/2023	
52.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE IZDANOG DO 01. LISTOPADA 2007. GODINE 30.07.2020, priložena temeljem čl.174 st.1 i 2 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
45.	Suvlasnički dio: 184/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) STAN 7 na II katu lijevo, Kolodvorska 1, u diobnom planu označen ljubičastom bojom, koji se sastoji od: hodnika, kuhinje, kupaonice, sobe 1, sobe 2, lođe1, ostave i lođe 2, ukupne površine 73,96 m ² , te sa pripatkom: ostava br. 7 u podrumu, ukupne površine 10,10 m ² MIDAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 04612730856, KUĆANSKA ULICA 12, 42000 VARAŽDIN	
45.4	Zaprimljeno 08.05.2025.g. pod brojem Z-8016/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ ST-106/2025 08.05.2025, otvaranja predstečajnog postupka	na 45 (45.2)
45.5	Zaprimljeno 23.09.2025.g. pod brojem Z-15904/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-106/2025-30 23.09.2025, RJEŠENJE BROJ ST-106/2025-33 24.09.2025	na 45 (45.2)

Izvadak iz BZP-a
 Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC Broj ZK uloška: 7658
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 25. kolovoza 1998. Z-1236/98. Na temelju Ugovora o davanju na korištenje građevinskog zemljišta od 08.02.1994. uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko k.č.844/1 upisane u A za korist HT D.D., OIB: 81793146560, RADNIČKA CESTA 21, 10000 ZAGREB		
88. Na suvlasnički dio: 45 (184/10000)			
88.1	Zaprimljeno 10.02.2025.g. pod brojem Z-2199/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU POTRAŽIVANJA OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OV-1386/2025 05.02.2025. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 355.909,48 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: LEŠINA DRAGICA, OIB: 93395782225, ULICA JOSIPA KRAŠA 5, 42000 VARAŽDIN	355.909,48 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 45 (45.2)
88.2	Zaprimljeno 10.02.2025.g. pod brojem Z-2199/2025 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 281 k.o MIHOLJAČKI POREČ		na 88.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.02.2026.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje upisano u katastarskom operatu je usklađeno sa zemljišnoknjižnim stanjem. U nastavku je prikazan izvod iz katastarskog plana.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJI MIHOLJAC
k.č.br.: 844/1

Stanje na dan: 16.02.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 844/1 k.o. Donji Miholjac na katastarskom planu -

2.4 AKT ZA UPORABU

Akt za uporabu zgrade u kojoj se nalazi stan nije dan na uvid.

U izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, je upisana zabilježba:

Zaprimljeno 31.03.2023.g. pod brojem Z-5934/2023

Zabilježba, Uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 01. listopada 2007. godine 30.07.2020, priložena temeljem čl.174 st.1 i 2 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).

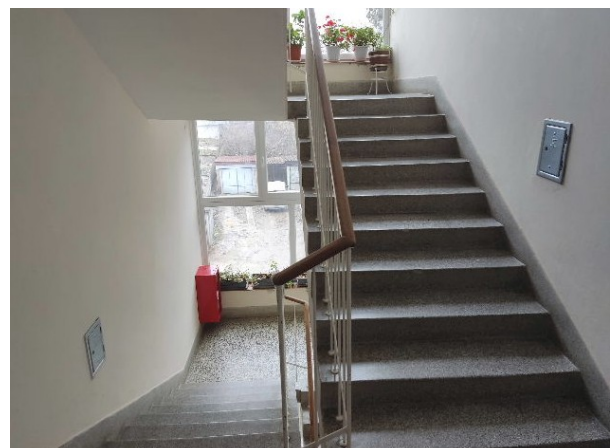
2.5 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac
TIP GRAĐEVINE	Stan na 2. katu zgrade
KATOV	Podrum, prizemlje + tri kata + tavan
GODINA IZGRADNJE	Prema dostupnim podacima oko 1970. godine
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka + AB serklaži
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, keramika
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Keramika, laminat
PROZORI	PVC sa IZO staklom
VRATA	Ulazna PVZ, unutarnja drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu, etažno
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, etažno
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu, etažno
GRIJANJE	Centralno radijatorsko na plinski bojler
KOMENTAR ZAKONITOSTI	Prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi građevina se smatra zakonitom.
SPECIFIČNOSTI	Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani stan je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti s obzirom na godinu gradnje. Nalazi se na dobroj lokaciji s obzirom na grad Donji Miholjac. Stan se nalazi na 2. katu zgrade sa pripadajućim spremištem u podrumu zgrade. Stan je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

2.6 ISKAZ POVRŠINE

Površina stana je utvrđena uvidom u zemljišnu knjigu i izmjerom prilikom uviđaja, te je prikazana u sljedećoj tablici:

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	OCJENA KORISNOSTI	KORISNA POVRŠINA (m ²)
Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac			
Stan 7 na II katu lijevo			
Hodnik	8,12	1,00	8,12
Soba	18,65	1,00	18,65
Soba	17,38	1,00	17,38
Lođa	7,71	0,75	5,78
Kupaonica	5,52	1,00	5,52
Kuhinja	3,86	1,00	3,86
Blagovanje	9,39	1,00	9,39
Lođa	3,33	0,75	2,50
Ukupno stan:	73,96		71,20
Ostava br. 7 u podrumu			
Spremište	10,10	0,50	5,05
Ukupno ostava:	10,10		5,05
SVEUKUPNO:	84,06		76,25

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11.02.2026. GODINE





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,00	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	218,4	188,98	180,96
	Q3	202,19	220,10	195,35	180,95
	Q4	205,01	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	257,03	213,36	222,36

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir - Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su s web aplikacije eNekretnine, kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine, <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Za proračun su odabrane nekretnine slične vrednovanoj.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	2462707	5	2391948
2	2392823	6	2400775
3	2219249	7	2342025
4	2404822	8	2326669

ID ZKC	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka [▲]	Godina izgradnje	Cjenovni blok
2462707	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	844/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	02.01.2026.	74.000,00 EUR	65,35 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, ...	PROVEDENA EVALUACIJA	1971	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2392823	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	844/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2025.	26.000,00 EUR	33,00 M ²	4	PROVEDENA EVALUACIJA	1971	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2219249	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	844/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	21.11.2024.	53.000,00 EUR	79,09 M ²	PK - POTKROVLJE, MANSARDA,...	PROVEDENA EVALUACIJA	1971	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2404822	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	777/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	06.10.2025.	40.000,00 EUR	44,64 M ²	3	PROVEDENA EVALUACIJA	1974	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2391948	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	765/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.09.2025.	90.000,00 EUR	81,76 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, ...	PROVEDENA EVALUACIJA	1970	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2400775	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	751	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	12.09.2025.	80.000,00 EUR	86,80 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	1962	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2342025	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	791/16	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	08.07.2025.	55.000,00 EUR	68,53 M ²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	2004	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2
2326669	DONJI MIHOLJAC	DONJI MIHOLJAC	194/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	03.06.2025.	52.820,00 EUR	55,60 M ²		PROVEDENA EVALUACIJA	1985	DONJI MIHOLJAC - GRAĐEVINSKO 2

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena:

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Status podataka	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m ²)
1	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	02.01.2026	74.000,00	65,35	Provedena evaluacija	PR	1971	Donji Miholjac – građ. 2	1.132,36
2	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	25.09.2025	26.000,00	33,00	Provedena evaluacija	4	1971	Donji Miholjac – građ. 2	787,88
3	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	21.11.2024	53.000,00	79,09	Provedena evaluacija	PK	1971	Donji Miholjac – građ. 2	670,12
4	Donji Miholjac	Donji Miholjac	777/1	ST/A	KP	06.10.2025	40.000,00	44,64	Provedena evaluacija	3	1974	Donji Miholjac – građ. 2	896,06
5	Donji Miholjac	Donji Miholjac	765/1	ST/A	KP	23.09.2025	90.000,00	81,76	Provedena evaluacija	PR	1970	Donji Miholjac – građ. 2	1.100,78
6	Donji Miholjac	Donji Miholjac	751	ST/A	KP	12.09.2025	80.000,00	86,80	Provedena evaluacija	1	1962	Donji Miholjac – građ. 2	921,66
7	Donji Miholjac	Donji Miholjac	791/16	ST/A	KP	08.07.2025	55.000,00	68,53	Provedena evaluacija	1	2004	Donji Miholjac – građ. 2	802,57
8	Donji Miholjac	Donji Miholjac	194/1	ST/A	KP	03.06.2025	52.820,00	55,60	Provedena evaluacija		1985	Donji Miholjac – građ. 2	950,00

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m ²)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)
1	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	02.01.2026	74.000,00	65,35	PR	1971	1.132,36	222,36	222,36	1.132,36
2	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	25.09.2025	26.000,00	33,00	4	1971	787,88	222,36	222,36	787,88
3	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	21.11.2024	53.000,00	79,09	PK	1971	670,12	189,84	222,36	784,92
4	Donji Miholjac	Donji Miholjac	777/1	ST/A	KP	06.10.2025	40.000,00	44,64	3	1974	896,06	222,36	222,36	896,06
5	Donji Miholjac	Donji Miholjac	765/1	ST/A	KP	23.09.2025	90.000,00	81,76	PR	1970	1.100,78	222,36	222,36	1.100,78
6	Donji Miholjac	Donji Miholjac	751	ST/A	KP	12.09.2025	80.000,00	86,80	1	1962	921,66	222,36	222,36	921,66
7	Donji Miholjac	Donji Miholjac	791/16	ST/A	KP	08.07.2025	55.000,00	68,53	1	2004	802,57	222,36	222,36	802,57
8	Donji Miholjac	Donji Miholjac	194/1	ST/A	KP	03.06.2025	52.820,00	55,60		1985	950,00	213,86	222,36	987,76

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	02.01.2026	74.000,00	65,35	PR	1971	1.132,36	1.132,36	22,19
2	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	25.09.2025	26.000,00	33,00	4	1971	787,88	787,88	-14,98
3	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	21.11.2024	53.000,00	79,09	PK	1971	670,12	784,92	-15,30
4	Donji Miholjac	Donji Miholjac	777/1	ST/A	KP	06.10.2025	40.000,00	44,64	3	1974	896,06	896,06	-3,31
5	Donji Miholjac	Donji Miholjac	765/1	ST/A	KP	23.09.2025	90.000,00	81,76	PR	1970	1.100,78	1.100,78	18,78
6	Donji Miholjac	Donji Miholjac	751	ST/A	KP	12.09.2025	80.000,00	86,80	1	1962	921,66	921,66	-0,55
7	Donji Miholjac	Donji Miholjac	791/16	ST/A	KP	08.07.2025	55.000,00	68,53	1	2004	802,57	802,57	-13,40
8	Donji Miholjac	Donji Miholjac	194/1	ST/A	KP	03.06.2025	52.820,00	55,60		1985	950,00	987,76	6,58
PROSJEK:											926,75		

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	Godina izgradnje	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	02.01.2026	74.000,00	65,35	PR	1971	1.132,36	1.132,36	22,19
2	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	25.09.2025	26.000,00	33,00	4	1971	787,88	787,88	-14,98
3	Donji Miholjac	Donji Miholjac	844/1	ST/A	KP	21.11.2024	53.000,00	79,09	PK	1971	670,12	784,92	-15,30
4	Donji Miholjac	Donji Miholjac	777/1	ST/A	KP	06.10.2025	40.000,00	44,64	3	1974	896,06	896,06	-3,31
5	Donji Miholjac	Donji Miholjac	765/1	ST/A	KP	23.09.2025	90.000,00	81,76	PR	1970	1.100,78	1.100,78	18,78
6	Donji Miholjac	Donji Miholjac	751	ST/A	KP	12.09.2025	80.000,00	86,80	1	1962	921,66	921,66	-0,55
7	Donji Miholjac	Donji Miholjac	791/16	ST/A	KP	08.07.2025	55.000,00	68,53	1	2004	802,57	802,57	-13,40
8	Donji Miholjac	Donji Miholjac	194/1	ST/A	KP	03.06.2025	52.820,00	55,60		1985	950,00	987,76	6,58
PROSJEK:											926,75		

4.1.6 REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena vrijednost vrednovanog stana:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)
Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac	76,25	926,75	70.664,69

5 PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Stan je procijenjen poredbenom metodom na temelju podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena pribavljene s aplikacije eNekretnine.

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan izrade ovog procjembenog elaborata:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)
Stan upisan u zk.ul.br. 7658 k.o. Donji Miholjac, 45. Suvlasnički dio 184/10000 etažno vlasništvo (E-42), na adresi Kolodvorska ulica 1, Donji Miholjac	76,25	926,75	70.664,69
ZAOKRUŽENO:			70.700,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 23. veljače 2026. godine

Ing ekspert d.o.o.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva,
arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina
Nikole Škrlca 39, Zagreb

6 RJEŠENJE**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/532

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 9. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 99144587644, podnesenog po Mirjani Rajlić iz Zagreba, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 14969303153, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 99144587644, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine s danom 9. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mirjana Rajlić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Žarka Željka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sukošana, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, broj: 4 Su-548/2021 od 29. studenoga 2021., Darija Šerera, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Požege imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/841, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05 od 20. siječnja 2025. i za Lujzu Toth Kozinu, diplomiranu inženjerku



514|UP|710032501532|5

arhitekture iz Zagreba imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, građiteljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-730/2022 od 18. srpnja 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještakom za područja za koja se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. ING EKSPERT d.o.o., Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39
– n/r Mirjane Rajlić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501532|5