



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- 44842

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

KUĆA I POMOĆNE ZGRADE

| | |
|----------------------------|---|
| ADRESA | VLADIMIRA NAZORA 136, PODGAJCI PODRAVSKI k.č.br. 42/2, k.o. PODRAVSKI PODGAJCI |
| NARUČITELJ | ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC |
| PROCIJENJENA VRIJEDNOST | 17.163,00 € 129.000,00 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. 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 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, 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: | VLADIMIRA NAZORA 136, PODGAJCI PODRAVSKI k.č.br. 42/2, k.o. PODRAVSKI PODGAJCI | | |
| svrha izrade: | ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINANCIJSKOG POSLOVANJA | | |
| | vrsta nekretnine: | KUĆA I POMOĆNE ZGRADE | |
| | 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
Prijepis posjedovnog lista
Izvod iz katastarskog plana

VLASNIŠTVO:

| | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|
| katastarska općina: | PODGAJCI PODRAVSKI | katastarska čestica: | 42/2 |
| zk izvadak broj: | 5 | opis nekretnine: | TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA |
| broj poduloška: | - | | |

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:

Podgajci Podravski su naselje u Hrvatskoj, regiji Slavoniji u Osječko-baranjskoj županiji i nalaze se u sastavu grada Donjeg Miholjca. Podgajci Podravski se nalazi na 98 metara nadmorske visine u nizini istočnohrvatske ravnice, uz državnu granicu s Mađarskom, a sjeverno od sela protječe rijeka Drava. Selo se nalazi na državnoj cesti D34 Valpovo- Donji Miholjac. Susjedna naselja: sjeverozapadno se nalazi grad Donji Miholjac i Sveti Đurađ s kojim su spojeni, a jugozapadno su Rakitovica, Miholjački Poreč i Radikovci. Južno se nalaze Bočkinci i Čamagajevci, a jugoistočno Črnkovići naselja u susjednoj općini Marijanci. Pripadajući poštanski broj je 31552 Podgajci Podravski, telefonski pozivni 031 i registarska pločica vozila NA (Našice). Površina katastarske jedinice naselja Podgajci Podravski je 18,7 km².

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

| Ime županije | Ime grada/općine | Ime naselja | Ukupno stanovnika |
|----------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Osječko-baranjska županija | Donji Miholjac | Podgajci Podravski | 544 |

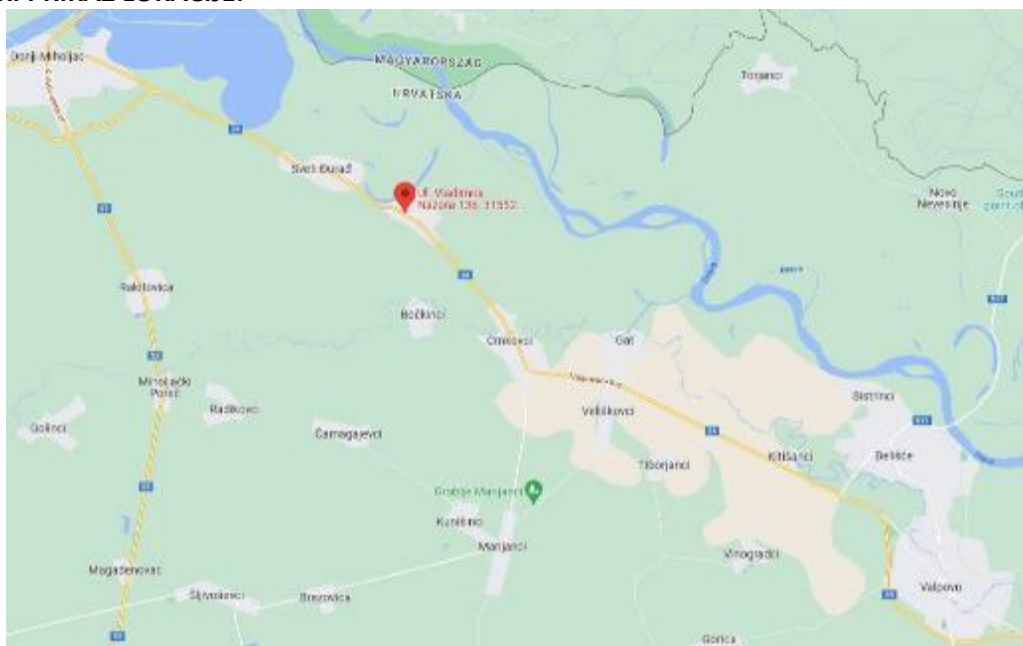
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi ruševni dio kuće i dvije ruševne pomoćne zgrade koje se sastoje od više prostorija. Održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina nije zadovoljavajuće. Okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu. U blizini su glavni 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: | KUĆA I POMOĆNE ZGRADE | | |
| godina procjene: | 2022 | | |
| godina izgradnje: | 1968 | katnost: | P |
| rekonstrukcija: | 2000 | položaj: | |

KONSTRUKCIJA:

| | | | | | | |
|----------------------|------------|--|--------------------|--------|-------------|-------------|
| temelji: | opeka | | međukatna konstr.: | drvena | devastirano | |
| nosiva konstrukcija: | puna opeka | | krovište i pokrov: | drveno | crijep | devastirano |

ZAVRŠNI RADOVI:

| | | | | | | | |
|----------------|----------|-------------|--|------------------|----------|---------|-------------|
| pročelje: | ožbukano | obojano | | obrada zidova: | ožbukani | obojani | devastirano |
| obrada podova: | beton | devastirano | | obrada stropova: | ožbukani | obojani | devastirano |

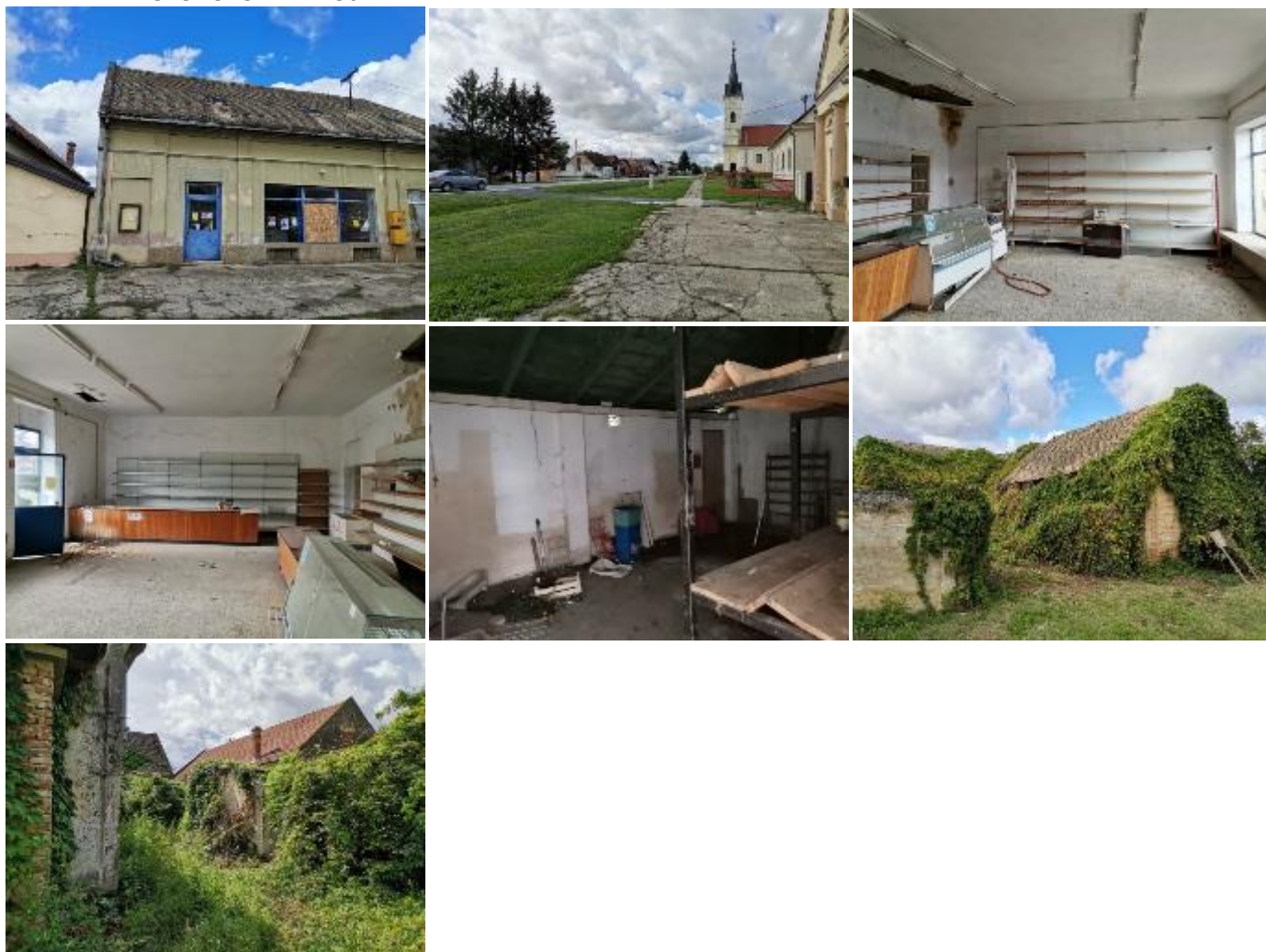
STOLARIJA:

| | | | | | | | |
|----------------------|---------|--|--|-------------------|---------------|--|--|
| unutarnja stolarija: | drvena | | | ostakljenje: | obično | | |
| vanjska stolarija: | metalna | | | zaštita od sunca: | nema vidljiva | | |

INSTALACIJE I PRIKLUČCI:

| | | | | | | | |
|----------------------|-----|---------------|--|------------------------|---------------|------|--|
| vodovod: | ima | | | električna energija: | ima | | |
| kanalizacija: | ima | septička jama | | 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.

| KUĆA I POMOĆNE ZGRADE | PODNA POVRŠINA (m ²) | KOEFICIJENT | KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²) | VISINA (m) |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------|--|------------|
| kuća | | | | |
| | 100,00 | 1,00 | 100,00 | |
| | 100,00 | --- | 100,00 | --- |
| pomoćna 1 | | | | |
| | 15,00 | 0,50 | 7,50 | |
| | 15,00 | --- | 7,50 | --- |
| pomoćna 2 | | | | |
| | 101,00 | 0,50 | 50,50 | |
| | 101,00 | --- | 50,50 | --- |
| UKUPNO: | 216,00 | --- | 158,00 | --- |

| ZEMLJIŠTA | | | |
|--------------------|--------|-------|----------------------------|
| zk. općina i odjel | zk.ul. | zk.č. | Površina (m ²) |
| Podravski Podgajci | 5 | 42/2 | 944 |
| UKUPNO: | | | 944 |

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.

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) m ² | jedinična cijena (JC) €/m ² | nova građevinska vrijednost (NGV) € |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 158,00 | 800,00 | 126.400,00 |

| OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|
| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Katastarska čestica | Površina kuće (m ²) | Površina okućnice (m ²) | Namjena | Opće stanje |
| 3.10.2022 | Sveti Đurađ - građevinsko | Donji Miholjac | 42/2 | 158,00 | 944,00 | stambena | derutno |

| OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|
| # | Datum sklapanja ugovora | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Jedinična cijena (€/m ²) | Površina kuće (m ²) | Površina okućnice (m ²) | Namjena | Opće stanje |
| 1 | 21.2.2019 | Sveti Đurađ - građevinsko | Donji Miholjac | 179,26 | 112,92 | 1.791,00 | stambena | --- |
| 2 | 17.9.2021 | Sveti Đurađ - građevinsko | Donji Miholjac | 134,83 | 111,25 | 1.203,00 | stambena | --- |
| 3 | 2.3.2020 | Sveti Đurađ - građevinsko | Donji Miholjac | 130,00 | 100,00 | 4.505,00 | stambena | --- |

| IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|--|---|--------------------|---|
| # | Jedinična cijena (€/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 izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²) |
| 1 | 179,26 | Donji Miholjac | 99,161 | Donji Miholjac | 99,16 | 1,000 | 179,26 |
| 2 | 134,83 | Donji Miholjac | 99,161 | | | 1,000 | 134,83 |
| 3 | 130,00 | Donji Miholjac | 99,161 | | | 1,000 | 130,00 |

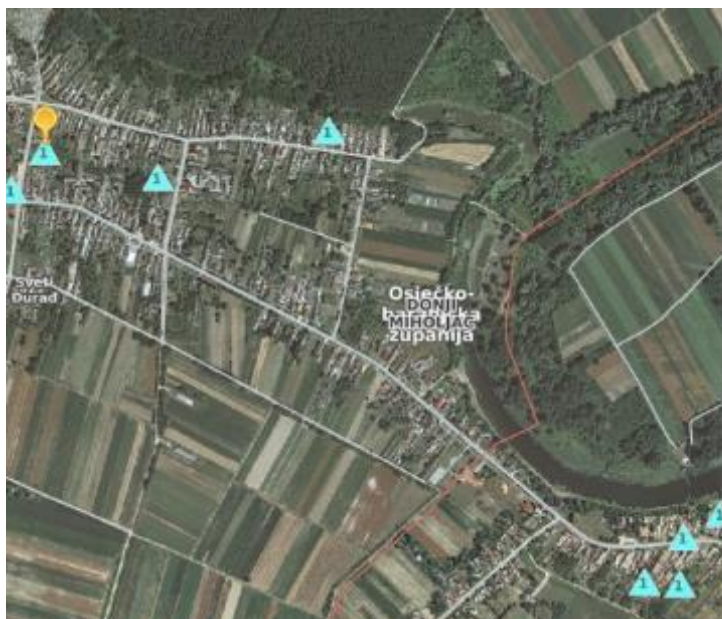
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------|--|
| # | Jedinična cijena (€/m ²) | Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo) | Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²) |
| 1 | 179,26 | Ostalo | 21.2.2019 | 100,59 | 124,37 | 1,236 | 221,63 |
| 2 | 134,83 | | 17.9.2021 | 122,62 | | 1,014 | 136,76 |
| 3 | 130,00 | | 2.3.2020 | 109,31 | | 1,138 | 147,91 |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|---------------|-------------------|---------------------|---------------|------------------------------|--|
| # | Jedinična cijena (€/m ²) | Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine | | | | | Ukupni koeficijent obilježja | Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²) |
| | | Mikrolokacija | Površina kuće | Površina okućnice | Tip i način gradnje | Ostalo | | |
| 1 | 221,63 | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | 1,00 | 221,63 |
| 2 | 136,76 | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | 1,00 | 136,76 |
| 3 | 147,91 | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | ⬆ 1,20 - bolje | ➔ 1,00 - isto | ➔ 1,00 - isto | 1,20 | 177,49 |

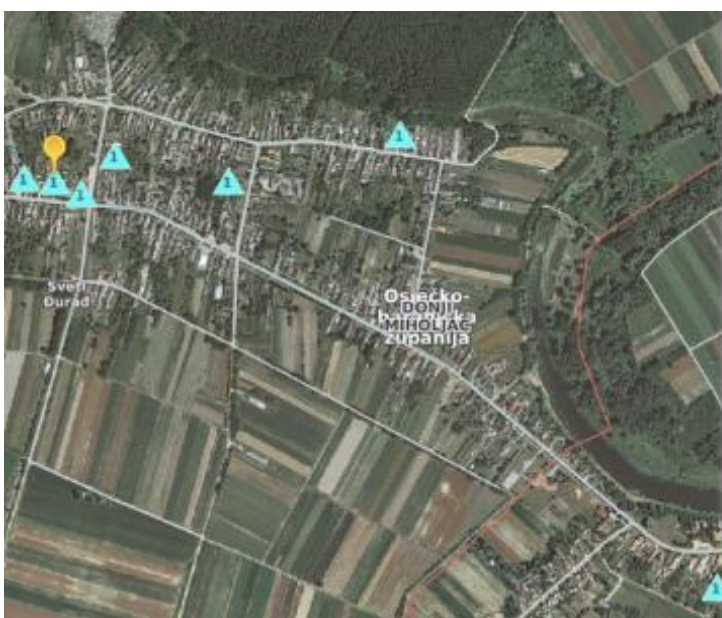
| STATISTIČKA OBRADA | | | | | | | |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|--|--|--|
| # | Jedinična cijena (€/m ²) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²) | Kontrola odstupanja | | | |
| 1 | 221,63 | 24% | 43,01 | Zadovoljava | | | |
| 2 | 136,76 | -23% | 41,87 | Zadovoljava | | | |
| 3 | 177,49 | -1% | 1,13 | Zadovoljava | | | |
| | 178,63 | prosjeak | 60,03 | pravilo 2-sigma | | | |

| PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE | | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|---|
| Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²) | Odstupanja (€/m ²) | | | | | Ukupna odstupanja (€/m ²) | Korigirana vrijednost (€/m ²) |
| | Stanje održavanja | Građevinske štete | Građevinski popravci | Zastarjelost | Nedovršenost | | |
| 178,63 | ⬇ -20 | ⬇ -50 | ➔ 0 | ➔ 0 | ➔ 0 | -70 | 108,63 |

| Nekretnina | Jedinična vrijednost (€/m ²) | Površina (m ²) | Tržišna vrijednost (€) | Tržišna vrijednost (kn) |
|---|--|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| kuća upisana u zk ul 5 ko Podravski Podgajci | 109 | 158 | 17.163 | 129.161 |
| Ukupno | | | 17.163 | 129.161 |
| Zaokruženo | | | | 129.000 |
| srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525462 kn/€ | | | | |



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1106429 |
| Datum pregleda | 4.10.2022. |
| Vrsta nekretnine | STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK) |
| ID PN (PU) | 3985704 |
| Vrsta ugovora | KP - KLPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 1.791,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 150.000,00 |
| Datum ugovora | 21.02.2019 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA |



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1516178 |
| Datum pregleda | 4.10.2022. |
| Vrsta nekretnine | STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK) |
| ID PN (PU) | 4578745 |
| Vrsta ugovora | KP - KLPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 14.10.2021 |
| Površina u prometu | 329,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 112.167,16 |
| Datum ugovora | 17.09.2021 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA |



| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1253969 |
| Datum pregleda | 4.10.2022. |
| Vrsta nekretnine | STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK) |
| ID PN (PU) | 4233813 |
| Vrsta ugovora | KP - KLPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 299,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 96.939,81 |
| Datum ugovora | 02.03.2020 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO |
| 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) |
|---|--|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| kuća upisana u zk ul 5 ko Podravski Podgajci | 109 | 158 | 17.163 | 129.161 |
| Ukupno | | | 17.163 | 129.161 |
| Zaokruženo | | | | 129.000 |
| 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: | 17.163,00 € |
| | 129.000,00 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



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305430, PODRAVSKI PODGAJCI

Broj ZK uložka: 5

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7184/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 42/2 | TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU | | | 944 | |
| | | UKUPNO: | | | 944 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|-----------|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC | | |
| 2.5 | Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-7184/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ 14 ST-699/2021-31 21.04.2022 | na 2(2,3) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|--------------|-----------------|
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-18932/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ 38 OVR-911/19-2 14.11.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 75.567,69 kuna, a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 70.648,99 kuna i zakonske zatezne kamate na dan 22. listopada 2019. u iznosu od 4.918,70 kuna za korist HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB | 75.567,69 KN | Sporadni uložak |
| 4.2 | Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-18932/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3378 k.o DONJI MIHOLJAC | | na 4.1 |
| 4.3 | Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-18932/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, ima učinak da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu opterećenu nekretninu kasnije stekla | | na 4.1 |
| 5. | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 305430, PODRAVSKI PODGAJCI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 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) | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.09.2022. 08:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODGAJCI PODRAVSKI (Mbr. 305430)
Posjedovni list: 371

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK) | 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 ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 42/2 | PODRAVSKI PODGAJCI | 944 | 14 | | |
| | | | ORANICA | 187 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 500 | | | |
| | | | 3 ZGRADE | 257 | | | |
| | | | Ukupna površina katastarskih čestica | 944 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJI MIHOLJAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K o. PODGAJCI PODRAVSKI, 305430
k.č.br. 42/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.09.2022

Info o slojevima

- ^ Akt za građenje građevine
- ^ Građevna dozvola - KLASA: UP/I-361-03/00-01/005, od 30.03.2000. godine
- ^ Akt za uporabu građevine
- ▼ Uporabna dozvola - KLASA: UP/I-361-05/00-01/022, od 10.10.2000. godine

PODACI O AKTU

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Naziv akta | Uporabna dozvola |
| Klasifikacijska oznaka | UP/I-361-05/00-01/022 |
| Datum zaprimanja zahtjeva | |
| Datum urednog zahtjeva | |
| Datum rješavanja | 10.10.2000. godine |
| Uredbeni broj akta | 2158-04-00-4. |
| Način rješavanja | završev usvojen |
| Datum izvrsnosti akta | |
| Datum pravomoćnosti akta | |
| Status predmeta | Arhiva |

LOKACIJA ZAHVATA

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Katastarska čestica i općina | -42/2 k.o. Podgajci Podravski |
| Mjesto, ulica i kućni broj | |

OPIS GRAĐEVINE

| | |
|-------------------|-------------------|
| Vrsta zahvata | uporabe građevine |
| Namjena građevine | |

NAID. EŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

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

Dohvati ostale podatke [/20220816-3822651-1/030101](#)

