



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- 44843

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

ADRESA	Podravska Moslavina k.č.br. 416, k.o. Moslavina Podravska
NARUČITELJ	ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	346,00 € 2.600,00 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.*  
*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, 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:	Podravska Moslavina k.č.br. 416, k.o. Moslavina Podravska		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINANCIJSKOG POSLOVANJA		
	vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
	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

Izvod iz preglednika ISPU

Prijepis posjedovnog lista

Izvod iz katastarskog plana

## VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Moslavina Podravska	katastarska čestica:	416
zk izvadak broj:	1059	opis nekretnine:	neplodno P.Moslavina
broj poduloška:	-		

## STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za  
građenje:

Temeljem priloženih dokaza  
nekretnina je zakonita

upis u z.k.  
i katastar:

u skladu sa upisom u zemljišne knjige

teret postoji

# LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Podravska Moslavina je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Osječko-baranjskoj županiji. Podravska Moslavina nalazi se na 103 metara nadmorske visine (središte sela) u nizini istočnohrvatske ravnice, neposredno uz rijeku Dravu i državnu granicu s Mađarskom. Selo se nalazi na državnoj cesti D34 Donji Miholjac- Slatina. Susjedna naselja: zapadno nalaze se Gezinci i Martinci Miholjački, a južno Krčenik. Istočno se nalazi Viljevo naselje u istoimenoj općini. Najbliže naselje u susjednoj Mađarskoj, Vejtiba (mađ. Vejti) nalazi se oko 1,5 km sjeverno. Pripadajući poštanski broj je 31530 Podravska Moslavina, telefonski pozivni 031 i registarska pločica vozila NA (Našice). Površina katastarske jedinice naselja Podravska Moslavina je 17,33 km<sup>2</sup>.

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

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska županija	Podravska Moslavina	Podravska Moslavina	663

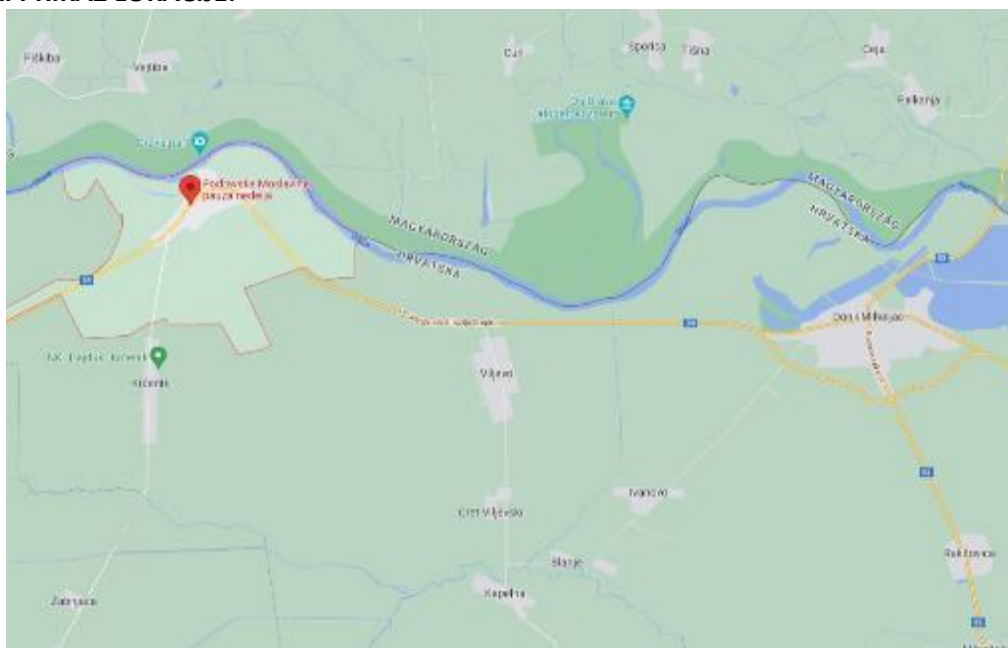
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište. 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 nije isključena.

## LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

## GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------	-----------------------

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv	električna energija:	nema vidljiva
kanalizacija:	nema vidljiva	plin:	nema vidljiv

## VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	ne	održavanje:	osnovno
ostalo:			

## FOTODOKUMENTACIJA:



# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:**

Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

<b>ZEMLIŠTA</b>			
<b>zk. općina i odjel</b>	<b>zk.ul.</b>	<b>zk.č.</b>	<b>Površina (m2)</b>
Moslavina Podravska	1059	416	110
<b>UKUPNO:</b>			<b>110</b>

# 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.

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
3.10.2022	Podr Moslavina - građevinsko	Podravska Moslavina	416	110,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.5.2022	Sveti Đurađ - građevinsko	Donji Miholjac	2,61	766,00	građevinsko	---	1.
2	8.12.2021	Golinci - građevinsko	Donji Miholjac	4,95	101,00	građevinsko	---	1.
3	17.6.2021	Sveti Đurađ - građevinsko	Donji Miholjac	2,00	668,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/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 izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	2,61	Donji Miholjac	99,161	Podravska Moslavina	92,32	0,931	2,43
2	4,95	Donji Miholjac	99,161			0,931	4,61
3	2,00	Donji Miholjac	99,161			0,931	1,86

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	2,43	Ostalo	11.5.2022	124,37	124,37	1,000	2,43
2	4,61		8.12.2021	124,37		1,000	4,61
3	1,86		17.6.2021	122,17		1,018	1,90

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	2,43	1.	100%	1.	100%	1,000	2,43
2	4,61			1.	100%	1,000	4,61
3	1,90			1.	100%	1,000	1,90

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	2,43	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,20 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,32
2	4,61	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,81
3	1,90	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,20 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,32

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,32	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,32	3,21
2	0,81				---	1,00	0,81	3,73
3	1,32				---	1,00	1,32	2,50

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	3,21	2%	0,06	Zadovoljava			
2	3,73	19%	0,59	Zadovoljava			
3	2,50	-21%	0,65	Zadovoljava			
	<b>3,15</b>	<b>prosjek</b>	<b>0,87</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
3,15	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	3,15
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
građevinsko zemljište upisano u zk ul 3378 ko Donji Miholjac	3,15	110	346	2.606
<b>Ukupno</b>			<b>346</b>	<b>2.606</b>
<b>Zakruženo</b>				<b>2.600</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525462 kn/€				

**MOSLAVINA PODRAVSKA 416**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1698356
Datum pregleda	5.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4767559
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.06.2022
Površina u prometu	766,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.059,07
Datum ugovora	11.05.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Informacijski sustav za katastar nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA  
GRADITELJSTVA I DRAVNE IMOVINE  
MAGADLJ - SVAC

**MOSLAVINA PODRAVSKA 416**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1667007
Datum pregleda	5.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4635652
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	101,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.761,06
Datum ugovora	08.12.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLINCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Informacijski sustav za katastar nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA  
GRADITELJSTVA I DRAVNE IMOVINE  
MAGADLJ - SVAC

**MOSLAVINA PODRAVSKA 416**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1464144
Datum pregleda	5.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4512536
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.07.2021
Površina u prometu	668,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	17.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETI ĐURAĐ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Informacijski sustav za katastar nekretnosti  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA  
GRADITELJSTVA I DRAVNE IMOVINE  
MAGADLJ - SVAC

# 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

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
građevinsko zemljište upisano u zk ul 3378 ko Donji Miholjac	3,15	110	346	2.606
<b>Ukupno</b>			<b>346</b>	<b>2.606</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>2.600</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>346,00 €</b>
	<b>2.600,00 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
- Izvod iz preglednika ISPU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
Stanje na dan: 19.09.2022. 08:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305421, MOSLAVINA PODRAVSKA

Broj ZK uložka: 1059

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.	416	NEPLODNO P.MOSLAVINA			110	
		UKUPNO:			110	

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		
2.7	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.(2.6)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	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	Sporadni uložak
2.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 2.1
3.			
3.1	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 OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJI  
MIHOLJAC

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 19.09.2022. 08:13

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: **MOSLAVINA PODRAVSKA (Mbr. 305421)**  
Posjedovni list: **714**

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**

Zbr	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
		<b>416</b>	<b>PODRAVSKA MOSLAVINA</b>	<b>110</b>	<b>4</b>		
			NEPLODNO	110			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>110</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 1:2000



Datum ispisa: 19.09.2022

416 MOSLAVINA

