



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- 44944

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Obiteljska kuća i proizvodno skladišna zgrada

ADRESA	ĐAKOVO, PETRA PRERADOVIĆA 110 k.č.br. 8927, 8934/5, zk.č.br. 2092/6, 2092/15, 2091/11, k.o. Đakovo
NARUČITELJ	ROBIPLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97814099371, ZIVTOV TRG 10, 49210 ZABOK
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	300.000,00 €
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	17.1.2023

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 PREDSEDNIKA

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 predmeta 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.



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

naručilac:	ROBIPLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97814099371, ZIVTOV TRG 10, 49210 ZABOK
lokacija:	ĐAKOVO, PETRA PRERADOVIĆA 110 k.č.br. 8927, 8934/5, zk.č.br. 2092/6, 2092/15, 2091/11, k.o. Đakovo
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA
vrsta nekretnine:	Obiteljska kuća i proizvodno skladišna zgrada
datum pregleda nekretnine:	17.12.2022
dan kakvoće:	17.1.2023
dan vrednovanja:	17.1.2023

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:	Đakovo	katastarska čestica:	2092/6, 2092/15, 2091/11
zk izvadak broj:	4280, 12411	opis nekretnine:	kuća i dvorište, dvije zgrade i dvorište, oranica
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
upis u z.k. i katastar:	podaci u z.k. i katastru se ne podudaraju u crtano u katastru teret postoji	

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Đakovo je grad u istočnoj Hrvatskoj, koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Grad nosi titulu "Srce Slavonije". U dugoročnim planovima razvoja grada značajno mjesto ima turizam za čiji razvoj Đakovo i okolica imaju izvanredne uvjete. Đakovo turistima nudi obilje povijesnih, kulturnih i prirodnih vrijednosti. Unutar stare jezgre grada nalaze se brojni sakralni objekti koji čine ovaj grad prepoznatljivim u Slavoniji. Središte Đakova je Strossmayerov trg, omeđen katedralom, kurijama, korzom, biskupskim dvorom i sjemeništem. Najistaknutiji spomenik grada je Đakovačka katedrala. Znamenitost Đakova je i Đakovačka ergela – ergela plemenitih konja lipicanaca, jedna od najstarijih u Europi, koja je pronijela glas o Đakovu daleko izvan granica Hrvatske. Izvan Đakova nalazi se Jošava. Vodotoci i jezera Đakovštine koji privlače brojne ribiče i kupaće željne odmora i prekrasne prirode.

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

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Osječko-baranjska županija	Đakovo	Đakovo	16.941

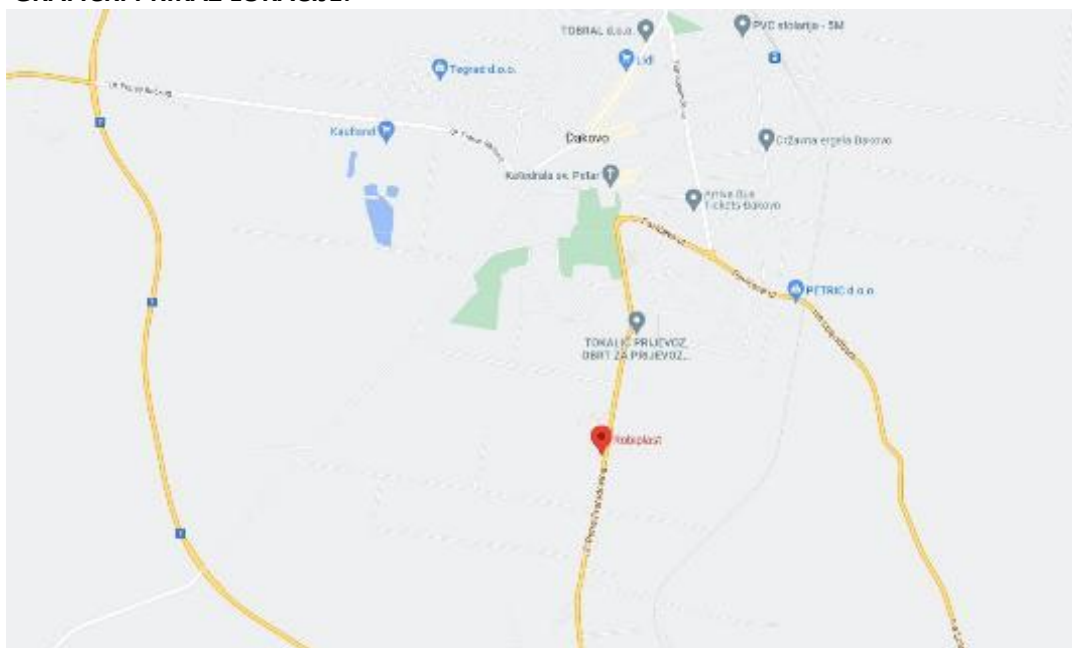
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi obiteljska kuća sa proizvodno skladišnom zgradom koja 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 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:	Obiteljska kuća i proizvodno skladišna zgrada		kuća	
godina procjene:	2023			
godina izgradnje:	1985		katnost:	P+Pk
rekonstrukcija:	2005		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	monta		
nosiva konstrukcija:	blok opeka			krovište i pokrov:	drveno	crijep	

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	demit			obrada zidova:	ožbukani	obojani	ker.ploč.
obrada podova:	parket	ker.ploč.	laminat	obrada stropova:	ožbukani	obojani	

STOLARIJA:

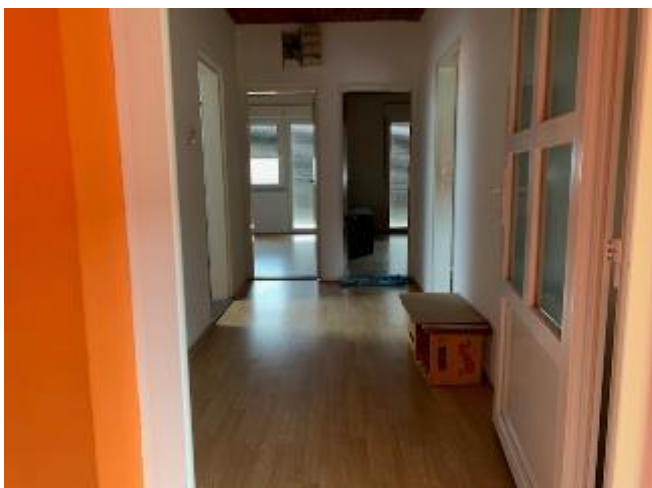
unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc			zaštita od sunca:	rolete		

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

FOTODOKUMENTACIJA:







OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Obiteljska kuća i proizvodno skladišna zgrada		proizvodno - skladišna zgrada	
godina procjene:	2023			
godina izgradnje:	1985		katnost:	P
rekonstrukcija:	2005		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	monta	čelična	
nosiva konstrukcija:	blok opeka	čelična		krovište i pokrov:	lim	čelik	

ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	demit	obloženo		obrada zidova:	ožbukani	obojani	ker.ploč.
obrada podova:	parket	ker.ploč.	laminat	obrada stropova:	ožbukani	obojani	

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	metalna			ostakljenje:	obično		
vanjska stolarija:	industrijska			zaštita od sunca:			

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

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

FOTODOKUMENTACIJA:





REKAPITULACIJA POVRŠINA

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

OBITELJSKA KUĆA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
podrum				
spremište	10,30	0,50	5,15	2,20
	10,30	---	5,15	---
prizemlje				
soba	16,80	1,00	16,80	2,60
soba	16,80	1,00	16,80	2,60
soba	14,52	1,00	14,52	2,60
hodnik	7,69	1,00	7,69	2,60
kupaonica	5,91	1,00	5,91	2,60
ostava	4,40	1,00	4,40	2,60
stubište	7,92	1,00	7,92	2,60
soba	18,94	1,00	18,94	2,60
ostava	9,34	0,50	4,67	2,60
garaža	20,07	0,60	12,04	2,60
	122,39	---	109,69	---
kat / potkrovlje				
soba	18,40	0,90	16,56	2,60-2,20
soba	18,40	0,90	16,56	2,60-2,20
soba	14,40	0,90	12,96	2,60-2,20
hodnik	7,96	1,00	7,96	2,60
kupaonica	8,25	0,90	7,43	2,60-2,20
ostava	2,48	0,90	2,23	2,60-2,20
stubište	7,92	1,00	7,92	2,60
soba	17,52	1,00	17,52	2,60
balkon	8,89	0,50	4,45	2,60
balkon	12,17	0,50	6,09	2,60
	116,39	---	99,67	---
UKUPNO:	249,08	---	214,51	---

PROIZVODNO SKLADIŠNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
prizemlje				
garaža	20,79	0,60	12,47	2,60
ured	19,80	1,00	19,80	2,60
ured	10,59	1,00	10,59	2,60
ured	14,85	1,00	14,85	2,60
pogon	95,40	0,75	71,55	5,00
pogon	162,77	1,00	162,77	8,40
pogon	94,02	0,75	70,52	5,00
pogon	314,44	0,75	235,83	6,00
	732,66	---	598,38	---
UKUPNO:	732,66	---	598,38	---

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Đakovo, Đakovo	4280	2092/6	378
Đakovo, Đakovo	4280	2092/15	525
Đakovo, Đakovo	12411	2091/11	378
UKUPNO:			1.281

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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) €
812,89	800,00	650.312,00

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 građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
17.1.2023	Đakovo - mješovito 12	Đakovo	8927, 8934/5	214,51	1.281,00	stambena	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
1	7.4.2022	Đakovo - mješovito 7	Đakovo	547,53	219,17	800,00	stambena	---
2	10.6.2020	Đakovo - mješovito 6	Đakovo	345,02	291,25	597,00	stambena	---
3	10.6.2022	Đakovo - mješovito 21	Đakovo	496,03	199,58	575,00	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	547,53	Đakovo	99,708	Đakovo	99,71	1,000	547,53
2	345,02	Đakovo	99,708			1,000	345,02
3	496,03	Đakovo	99,708			1,000	496,03

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	547,53	Ostalo	7.4.2022	140,80	139,65	0,992	543,06
2	345,02		10.6.2020	115,90		1,205	415,73
3	496,03		10.6.2022	140,80		0,992	491,98

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	543,06	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	543,06
2	415,73	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	415,73
3	491,98	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	491,98

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	543,06	12%	59,47	Zadovoljav a			
2	415,73	-14%	67,86	Zadovoljav a			
3	491,98	2%	8,39	Zadovoljav a			
	483,59	prosje k	90,62	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)	
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost			
483,59	↓ -10	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	-10	473,59	

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Obiteljska kuća	473,59	215	101.589
Ukupno			101.589
Zaokruženo			102.000

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
17.1.2023	Đakovo - mješovito 12	Đakovo	8927, 8934/5	1.281,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	16.9.2021	Đakovo - mješovito 1	Đakovo	19,38	750,00	građevinsko	---	1.
2	10.5.2021	Đakovo - mješovito 6	Đakovo	17,48	570,00	građevinsko	---	1.
3	22.3.2021	Đakovo - mješovito 6	Đakovo	17,50	566,00	građevinsko	---	1.

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	19,38	Đakovo	99,708	Đakovo	99,71	1,000	19,38
2	17,48	Đakovo	99,708			1,000	17,48
3	17,50	Đakovo	99,708			1,000	17,50

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	19,38	Ostalo	16.9.2021	122,62	139,65	1,139	22,07
2	17,48		10.5.2021	122,17		1,143	19,98
3	17,50		22.3.2021	115,71		1,207	21,12

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	22,07	1.	100%	1.	100%	1,000	22,07
2	19,98			1.	100%	1,000	19,98
3	21,12			1.	100%	1,000	21,12

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	22,07	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
2	19,98	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
3	21,12	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00

#	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 ²)
1	1,00	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,00	22,07
2	1,00				---	1,00	1,00	19,98
3	1,00				---	1,00	1,00	21,12

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	22,07	5%	1,02	Zadovoljavajuća			
2	19,98	-5%	1,08	Zadovoljavajuća			
3	21,12	0%	0,06	Zadovoljavajuća			
	21,06	prosjeak	1,48	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
21,06	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	21,06
1,00							

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
17.1.2023	Đakovo - mješovito 12	Đakovo	8927, 8934/5	732,66	prizemlje	proizvodno - skladišna	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	25.11.2021	Đakovo - mješovito 17	Đakovo	2,18	353,06	---	proizvodna	---
2	12.10.2020	Đakovo - mješovito 7	Đakovo	1,98	100,00	---	poslovna	---
3	17.2.2020	Đakovo - mješovito 18	Đakovo	2,01	100,00	---	poslovna	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	2,18	Đakovo	99,708	Đakovo	99,71	1,000	2,18
2	1,98	Đakovo	99,708			1,000	1,98
3	2,01	Đakovo	99,708			1,000	2,01

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	2,18	Ostalo	25.11.2021	124,37	139,65	1,123	2,45
2	1,98		12.10.2020	119,45		1,169	2,32
3	2,01		17.2.2020	109,31		1,278	2,57

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,45	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,45
2	2,32	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,32
3	2,57	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,57

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	2,45	0%	0,00	Zadovoljav a			
2	2,32	-5%	0,13	Zadovoljav a			
3	2,57	5%	0,12	Zadovoljav a			
	2,45	prosje k	0,18	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	2,45 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
proizvodno - skladišna zgrada	2,45	732,66	1.793,22	21.518,64
Ukupno prihod od najma		732,66	1.793,22	21.518,64

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
2,00%	6,00	8,00%	1,00	(€) 7.280,48	(%) 33,83%	14.238,16

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
1.281,00	21,06	26.975,06	6,00%	1.618,50	12.619,66

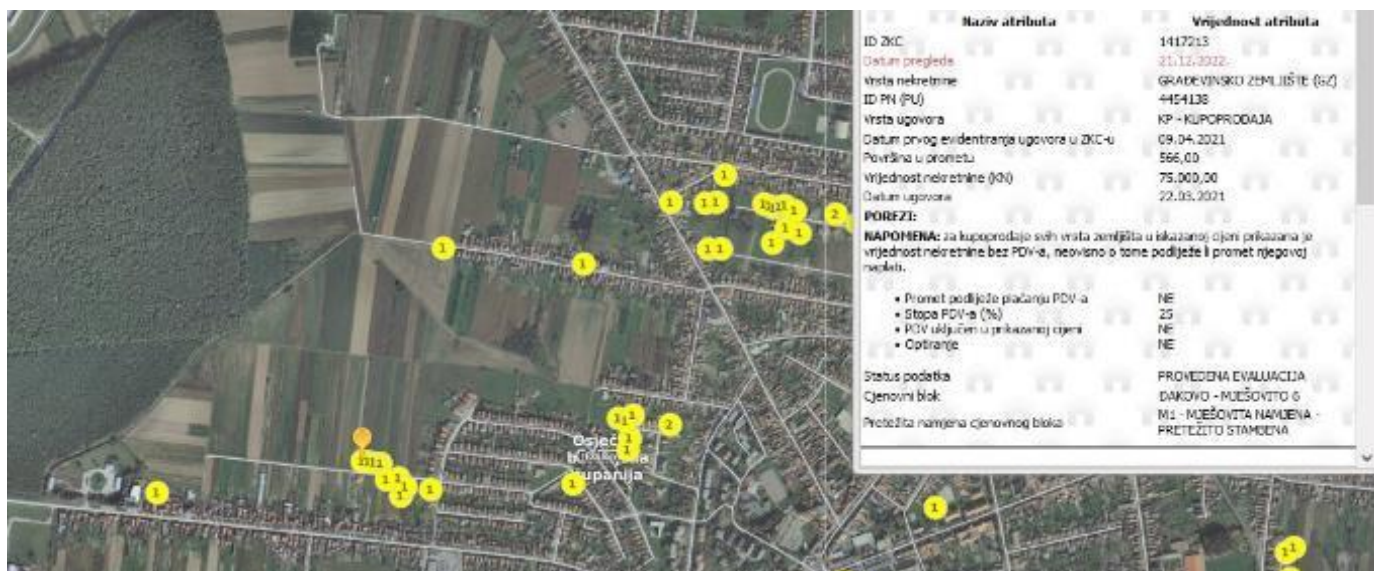
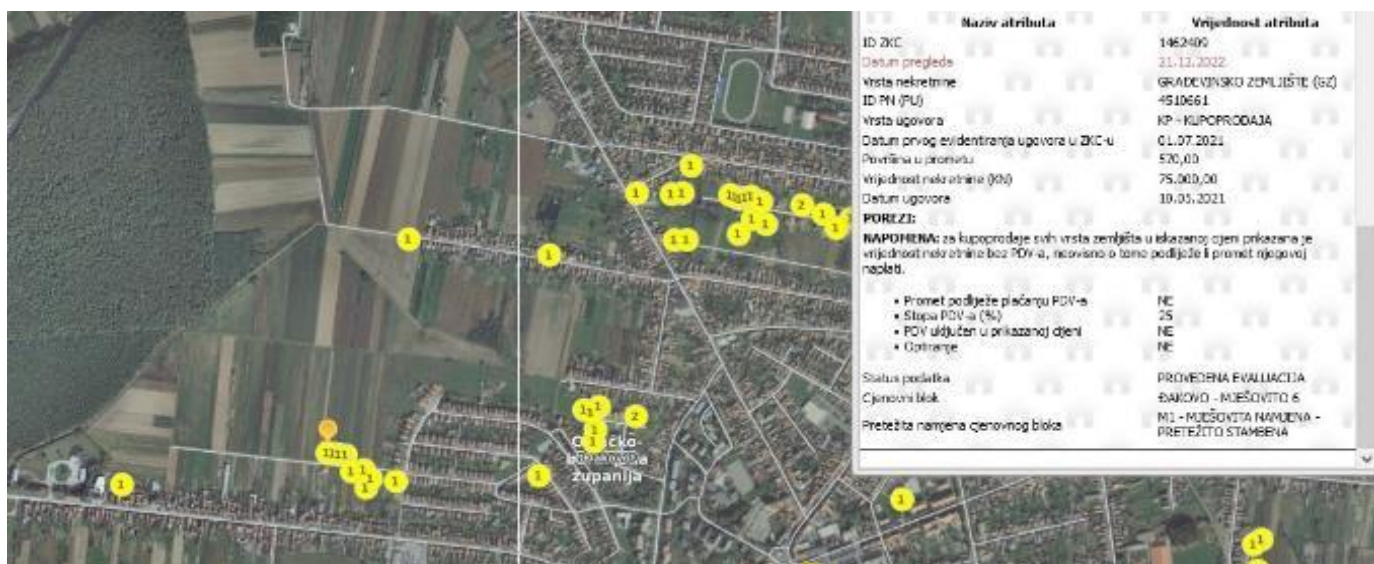
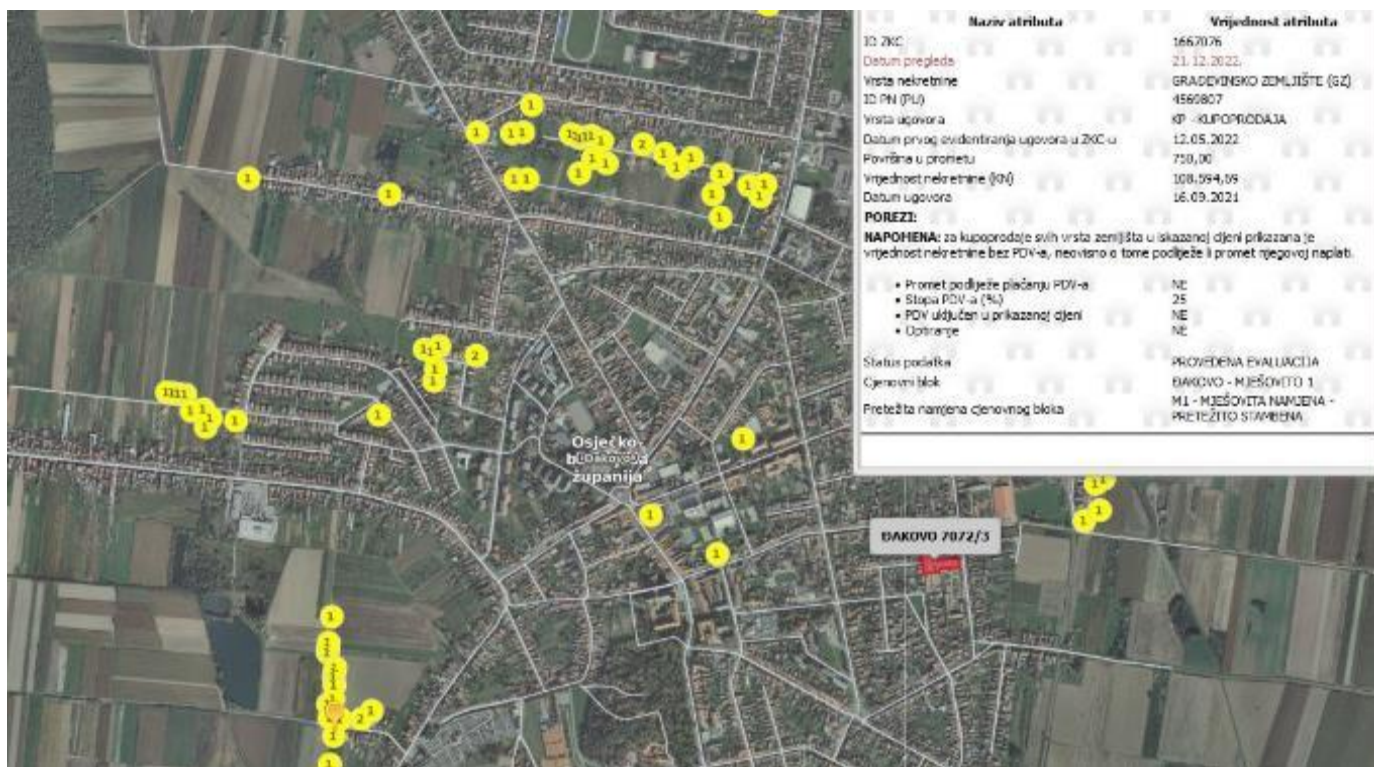
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
17.1.2023	2005	18	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	50	36,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	75,00%	37,5	6,00%	14,79


Vrijednost zgrade	186.672,42 €
Vrijednost zemljišta	26.975,06 €
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	213.647,48 €
poredbeni pokazatelj:	291,61 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
291,61	↓ -10	→ 0	→ 0	↓ -10	→ 0	271,61	198.994,28

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Proizvodno - skladišna zgrada	271,61	733	198.994
Ukupno			198.994
Zaokruženo			200.000

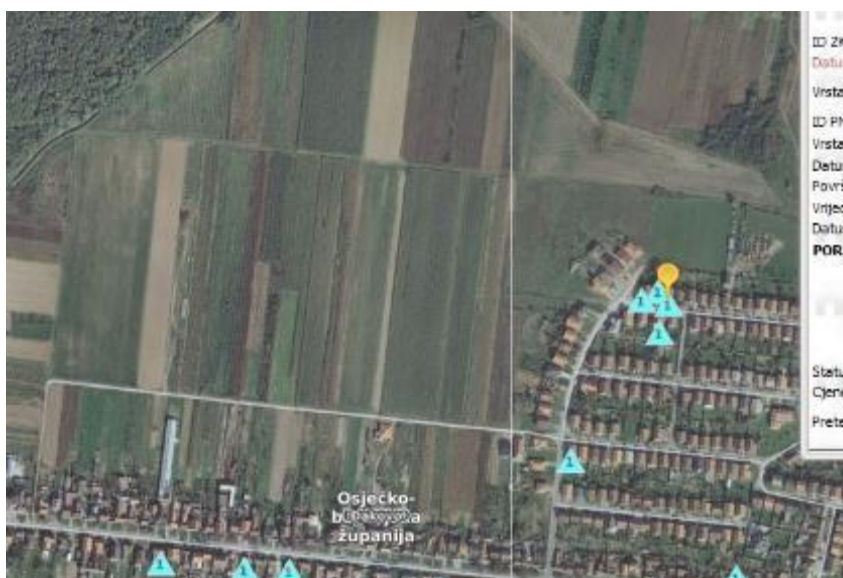






Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1655107
Datum pregleda	15.11.2022.
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4736200
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2022
Površina u prometu	128,00
Vrijednost nekretnosti (OK)	904.282,60
Datum ugovora	07.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Osječko-banovska županija



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307761
Datum pregleda	15.11.2022.
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4312502
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.09.2020
Površina u prometu	183,00
Vrijednost nekretnosti (OK)	760.000,00
Datum ugovora	10.06.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Osječko-banovska županija



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1707982
Datum pregleda	15.11.2022.
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4779163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.07.2022
Površina u prometu	119,00
Vrijednost nekretnosti (OK)	744.364,07
Datum ugovora	10.06.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ĐAKOVO - MJEŠOVITO 21
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Osječko-banovska županija

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.

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
Obiteljska kuća	101.589
Proizvodno - skladišna zgrada	198.994
Ukupno	300.583
Zaokruženo	300.000

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:	300.000,00 €
---------------------------------------	---------------------

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 17. siječanj 2023.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 17.01.2023. 07:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uložka: 4280

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8013/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2092/6	2 ZGRADE I DVORIŠTE U KNIJI		105	378	
2.	2092/15	ORANICA U KNIJI		146	525	
		UKUPNO:		251	903	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 ROBIPLAST D.O.O. ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU U STEČAJU, OIB: 97814099371, ZIVTOV TRG 10, 49210 ZABOK	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Primljeno: 24. ožujka 2005. broj Z-988/05 Na temelju prijavnog lista Ureda za katastarsko geodetske poslove Osijek - Ispostava Đakovo br:932-06/05-02/43 od 24. veljače 2005. zabilježuje se da je upis objekta na kč.br. 2092/6 obavljen bez uporabne dozvole.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 17.01.2023. 07:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308803, ĐAKOVO

Broj ZK uložka: 12411

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6664/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2091/11	KUĆA I DVORIŠTE U KNIJI		105	378	
		UKUPNO:		105	378	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ANAMIL D.O.O., OIB: 29315506757, ULICA SVETOG KRIŽA I ODVOJAK 1, MILANOVAC 33000 VIROVITICA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	<p>Zaprimljeno 08.03.2021.g. pod brojem Z-1338/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Đakovu broj Ovr-64/2021-2 od 08.03.2021. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine • s osnove Ugovora o kreditu br. 17075020060 (kreditna partija broj 239558/075-55-760363) iznos od 1.035.809,05 HRK s osnove glavnice uvećano za zakonsku zateznu kamatu na iznos glavnice tekuću od 4. ožujka 2021. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - iznos od 11.444,13 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 262.044,08 HRK s osnove dospjele zatezne kamate • s osnove Ugovora o kreditu br. 16075010130 (kreditna partija broj 239559/075-56-746999) - iznos od 13.530,13 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 80.903,53 HRK s osnove dospjele zatezne kamate • s osnove Ugovora o kreditu br. 16075010133 (kreditna partija broj 239560/075-56-747812) - iznos od 2.968.624,23 HRK s osnove glavnice uvećano za zakonsku zateznu kamatu na iznos glavnice tekuću od 4. ožujka 2021. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - iznos od 22.266,52 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 744.062,80 HRK s osnove dospjele zatezne kamate • s osnove Ugovora o kreditu br. 17075020084 (kreditna partija broj 239561/075-56-765845) - iznos od 43.636,91 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 60.962,86 HRK s osnove dospjele zatezne kamate • s osnove Ugovora o kreditu br. 17075010056 (kreditna partija broj 239562/075-56-770229) - iznos od 825.000,00 HRK s osnove glavnice uvećano za zakonsku zateznu kamatu na iznos glavnice tekuću od 4. ožujka 2021. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - iznos od 12.897,68 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 189.760,61 HRK s osnove dospjele zatezne kamate • s osnove Ugovora o kreditu br. 17075020112 (kreditna partija broj 239563/075-56-770369) - iznos od 984.588,14 HRK s osnove glavnice uvećano za zakonsku zateznu kamatu na iznos glavnice tekuću od 4. ožujka 2021. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena - iznos od 16.119,60 HRK s osnove dospjelih redovnih kamata - iznos od 218.046,61 HRK s osnove dospjele zatezne kamate te predvidivih troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.020,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećane za tri postotna poena, tekućim od 8. ožujka 2021. kao dana donošenja ovog rješenja pa do isplate, za korist:</p> <p>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ĐAKOVO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2023. 07:56

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ĐAKOVO (Mbr. 308803)

Posjedovni list: 1089

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1:1	GRUBEŠA GORAN BRANKOV, P.PRERADOVIĆA 110, ĐAKOVO, HRVATSKA	50976645084

Podaci o katastarskim česticama

Zif	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8927	PETRA PRERADOVIĆA	740	37		
			DVORIŠTE	115			
			1 KUĆ, 3 ZGR.	625			
		8934/5	PETRA PRERADOVIĆA	525	37		
			ORANICA	525			
		9736	NIKOLE I JURJA TORDI	17412	41		
			ORANICA	13812			
			VOČNJAK	2600			
		9737	NIKOLE I JURJA TORDI	1937	41		
			ORANICA	1937			
Ukupna površina katastarskih čestica				20614			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DAKOVO

Stanje na dan: 17.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DAKOVO
k.č.br. 8927

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

