

Naručitelj:  
H-ABDUCO d.o.o.  
Slavonska avenija 6a, Zagreb

Nekretnina: Zemljište i stambeni objekt

Adresa: Matije Gupca 9, Kršinci, Našice

T.D. 03/01/2020

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAMBENOG OBJEKTA I ZEMLJIŠTA



Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, siječanj 2020. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-260/2019-4  
Velika Gorica, 3. lipnja 2019.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dubravka Ikadinovića, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 3. lipnja 2019.

### riješio je

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., OIB: 89193208037, iz Zagreba, Gomboševa ulica 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-257/15-4 od 1. lipnja 2015. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.


 Predsjednik suda  
 Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Dubravko Ikadinović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
3. Bilten Hrvatske narodne banke
4. RICS Valuation – Professional Standards 2014 ( „Red Book“)
5. European Valuation Standards 7th Edition (EVS 2012 - „Blue Book“)
6. Standardna kalkulacija u visokogradnji – IGH 2008

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### *Naručitelj:*

H-ABDUKO d.o.o.

Slavonska avenija 6a, Zagreb

### *Lokacija nekretnine:*

Mjesto: Kršinc, Našice

Ulica i kućni broj: M. Gupca 9

Zemljišno-knjižna čestice br. 358, 113, 103, 78, 79, 104, 105, 106, 107, 112

ZK općina: Kršinci

ZK uložak: 51, 52, 53, 253

Poduložak broj: -

Katastarske čestice: 358, 113, 103, 78, 79, 104, 105, 106, 107, 112, k.o. Kršinci

Datum kakvoće: 24.01.2020.

Datum vrednovanja: 30.01.2020.

Datum očevida: 24.01.2020.

Na zahtjev naručitelja dana 24.01.2020. izvršen je pregled nekretnine radi izrade procjembenog elaborata za stambeni objekt i zemljište u Kršincima, Našice, na k.č. broj 358, 113, 103, 78, 79, 104, 105, 106, 107, 112, k.o. Kršinci. Pregled stambenog objekta nije bio omogućen iznutra, već je očevid obavljen fotografiranjem objekta izvana. Dimenzije objekta izračunate su temeljem internetskih servisa dostupnih na stranicama [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr) i [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr) dok se općenito stanje objekta pretpostavilo temeljem vanjskog izgleda, kao i podacima dobivenim od strane naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u zatečenom stanju, a sve temeljem pregleda predmetne nekretnine na licu mjesta te prikupljenih podataka od naručitelja i s portala <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Nakon pregleda nekretnine, dajem slijedeći nalaz i procjenu:

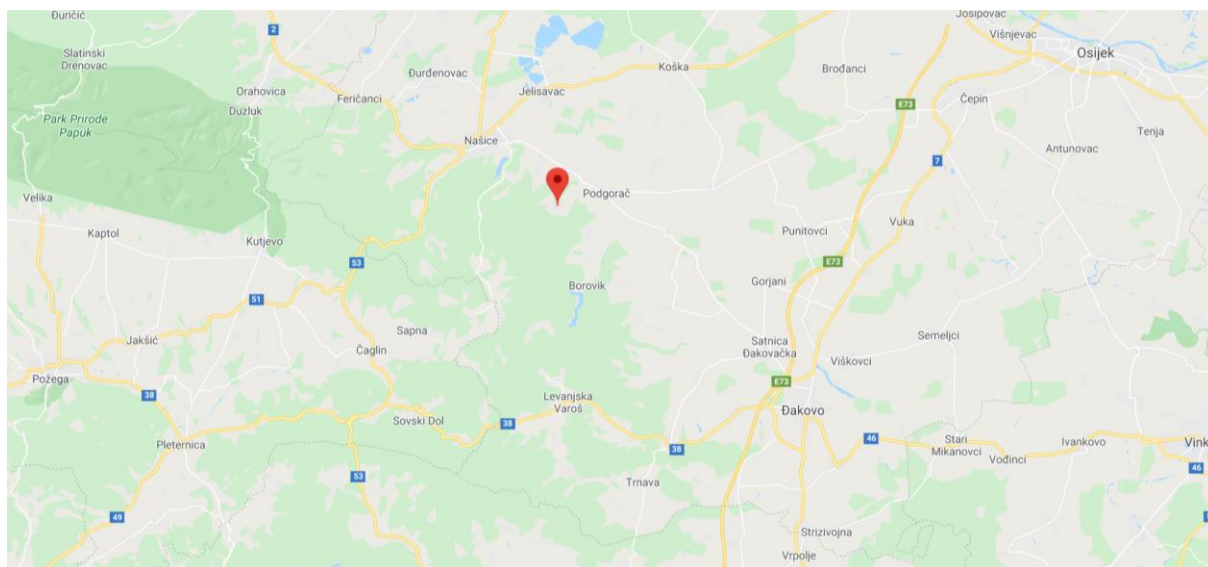


## 1. NALAZ

### 1.1. ZATEČENO STANJE

#### 1.1.1. LOKACIJA

Predmetom procjene je stambeni objekt i zemljište u Kršincima, Našice,. Stambeni objekt se nalazi na adresi M. Gupca 9, dok je zemljište dislocirano, ali u blizini objekta. Nekretnina se nalazi u ruralnom području, gdje se uz stambene nekretnine nalaze uglavnom gospodarski objekti i poljoprivredno zemljište.



Lokacija je udaljena cca 2 km od Našica. Svi sadržaji i objekti javne namjene dostupni su automobilom.

Zemljište direktan pristup na javni put, dok je stambeni objekt na čestici koja ima direktan pristup na javnu prometnu površinu – Ulicu M. Gupca.

Prikaz lokacije na geoportal dgu pregledniku (predmetna nekretnina označena narančasto).



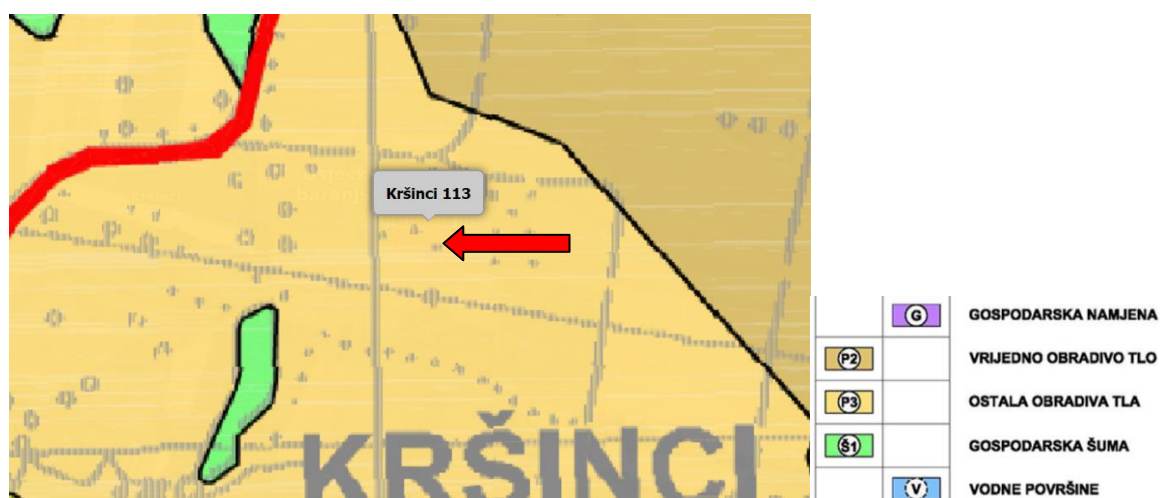
### 1.1.2. OPIS NEKRETNINE

U Našicama, naselje Kršinci, identificirane su slijedeće katastarske čestice br. 358, 113, 103, 78, 79, 104, 105, 106, 107, 112, k.o. Kršinci. Na k.č. 358 k.o. Kršinci smješten je stambeni objekt. Objekt je smješten na česticu u pristupnom dijelu prema ulici M. Gupca, a riječ je o prizemnom objektu koji u prednjem dijelu sadrži stambeni dio, dok je stražnji dio predviđen za gospodarsku svrhu. Objekt djeluje zapušteno i većim dijelom prazno te se, temeljem vanjskog izgleda istog, može zaključiti da je potrebna adaptacija da bi se mogao koristiti u skladu s namjenom. Na čestici 358 k.o. Kršinci nalazi se i pomoćni drveni objekt, koji nije ucrtan u katastarskom operatu, dok je preostali dio čestice neizgrađen. Čestica je u potpunosti ograđena, s pristupom s već spomenute ulice M. Gupca.

Preostale katastarske čestice čine jedinstvenu cjelinu, udaljenu cca 300 metara zračne linije od gore spomenute stambene nekretnine. Pristup do zemljišta moguć je preko zemljanog puta, koji je u vlasništvu lokalne samouprave. Zatečeno zemljište je poligonalnog oblika, na ravnom terenu, u potpunosti ograđeno. Na površini zemljišta zasađeno je drveće, a pretpostavlja se da je riječ o drvu jabuke. Navedeni nasadi, nisu predmetom ove procjene te se njihova eventualna vrijednost neće uzeti u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

Neizgrađene čestice nalaze se izvan građevinskog područja, u području označenom kao Ostala obradiva tla.

Izvod iz PPOUG Podgorač:





### 1.1.3. POVRŠINE

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta iznosi:

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
78	KUĆIŠTE	13321
	VOĆNJAK	13321
79	KUĆIŠTE	7675
	VOĆNJAK	7675
103	KUĆIŠTE	7899
	VOĆNJAK	7899
104	KUĆIŠTE	6178
	VOĆNJAK	6178
105	KUĆIŠTE	4001
	VOĆNJAK	4001
106	KUĆIŠTE	5054
	VOĆNJAK	5054
107	KUĆIŠTE	3813
	VOĆNJAK	3813
112	KUĆIŠTE	6599
	VOĆNJAK	6599
113	KUĆIŠTE	4456
	VOĆNJAK	4456
Ukupna površina katastarskih čestica		58996

Bruto površina stambenog objekta iznosi:

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
358	SELO	5340
	VOĆNJAK	1480
	DVORIŠTE	500
	ORANICA	3183
	VIŠE ZGRADA	177
Ukupna površina katastarskih čestica		5340

Aproksimativnom izmjerom dobivamo slijedeći podatak:



Kako je riječ o prizemnom objektu, kao relevantna bruto površina preuzet će se brojka iz posjedovnog lista, odnosno 177 m<sup>2</sup>, kao relevantna bruto površina objekta.

#### 1.1.4. TEHNIČKI OPIS STAMBENOG OBJEKTA

Predmetni stambeni objekt je prizemnica. Objekt je zidane nosive konstrukcije, s dvostranim krovom pokrivenim crijepom. Izvedena je klasična fasada. Limarija je pocinčana. Ugrađena je drvena i dijelom PVC stolarija s roletama. Ulazna vrata su u bravarskoj izvedbi.

Godina izgradnje nije poznata, ali prema tipologiji izgradnje može se procijeniti da je izgrađen polovicom 20. stoljeća.

Eksterijer objekta je u lošem stanju s vidljivim oštećenjima pokrova i fasade.

Prema informacijama dobivenim od strane naručitelja, objekt je priključen na instalaciju električne energije, dok je opskrba vodom riješena vlastitim bunarom, a odvodnja sabirnom jamom.

Okoliš je dijelom uređen, a okućnica je u potpunosti ograđena metalnom varenom ogradom.

### 1.1.6. FOTODOKUMENTACIJA















## 2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

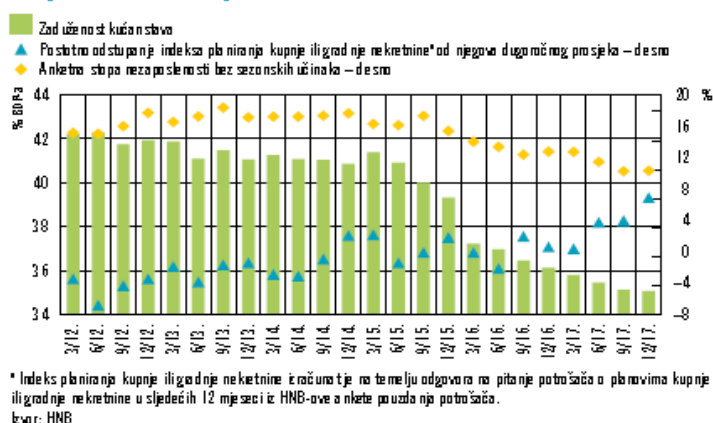
### 2.1. ANALIZA TRŽIŠTA

"Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

""Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja."

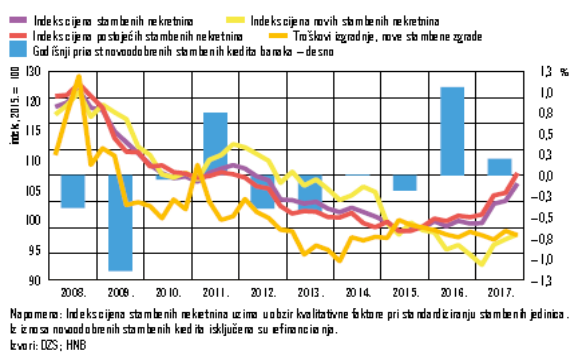
Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



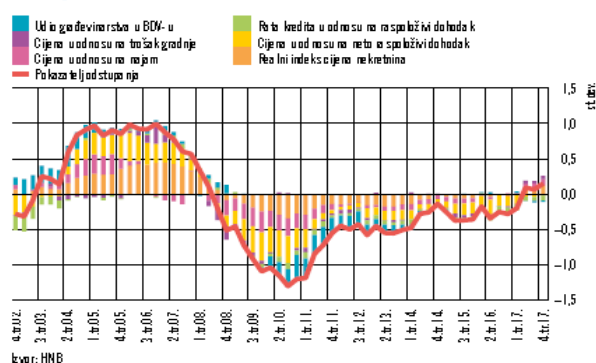
"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017.,

kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

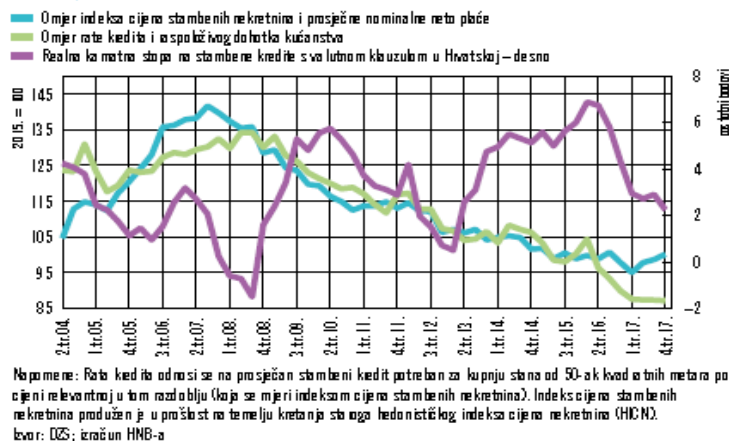


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 2.1. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog prostora, smatram da je izgradnja objekta mješovite namjene optimalna.

## 2.2. PROCJENA

### 2.2.1. Procjena troškovnom metodom

Procjena troškovnom metodom, odnosno na temelju troškova gradnje, bazira se na činjenici da ne postoji tržišni interes za kupnju nekretnine po nekoj cijeni, ako se za nižu cijenu može izgraditi podjednaka nekretnina na zemljištu u neposrednoj blizini.

Uzimajući u obzir da na otvorenom tržištu postoji potražnja za objektima slične namjene, vrijednost dobivena ovom metodom ne utječe na tržišnu vrijednost kuće pa se ista neće koristiti.

### 2.2.2. Procjena dohodovnom metodom

Dohodovna metoda se bazira na pretpostavci da procjenjivana nekretnina može generirati prihod kroz najam. Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta.

Kako predmetna nekretnina zbog legalnog statusa trenutno ne može generirati prihod od najma, ovu metodu nisam koristio.

### 2.2.3. Procjena usporednom metodom

Usporedna metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji. Za usporedbu se koriste konkretne transakcije u posljednjih nekoliko godina na širem području procjenjivane nekretnine, a za najbližnje moguće nekretnine. Podatke o konkretnim transakcijama dobivaju se od nadležne lokalne službe, a u ovom slučaju su preuzete s portala <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>.



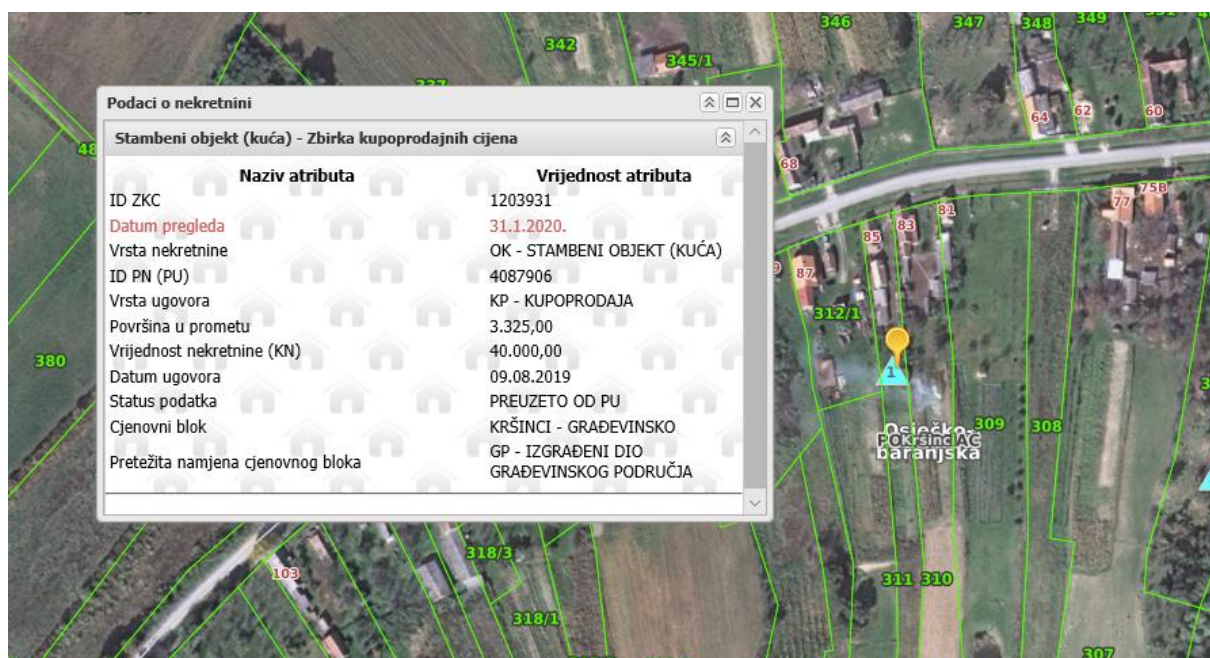
## Stambene građevine:



306	97	0	SELO	4537
	97		VOČNJAK	3972
	97		DVORIŠTE	500
	97		KUĆA, SELO	65

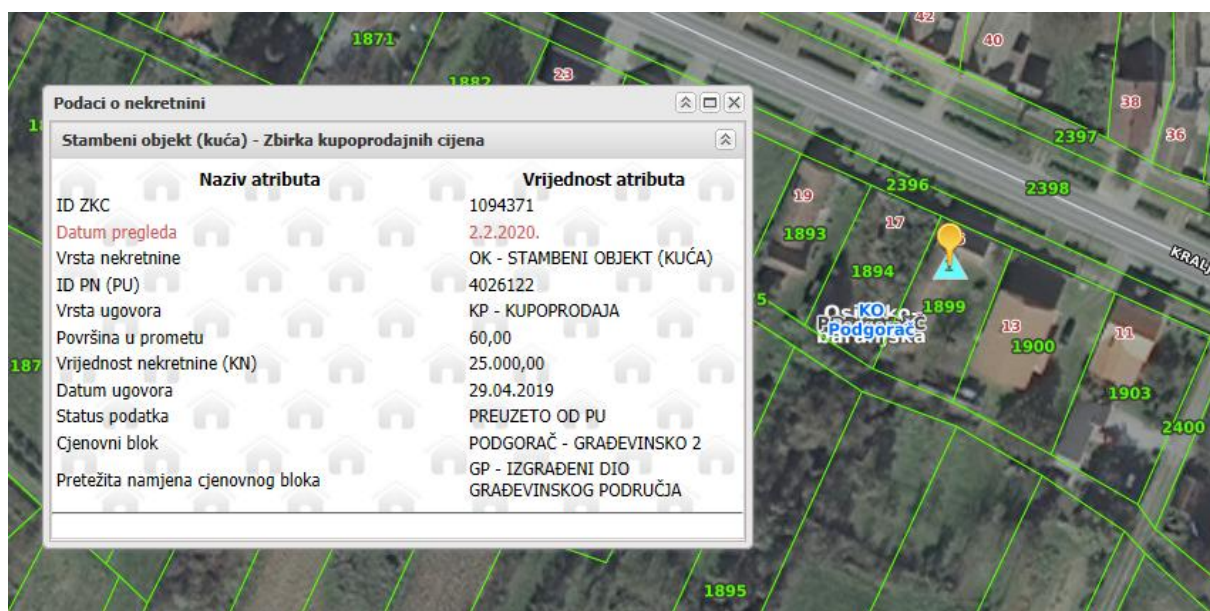
Površina kuće je 65 m<sup>2</sup> bruto, a cijena po m<sup>2</sup> kuće je 123,08 kn ili cca 16,50 EUR.





311	234	0	SELO	3325
	234		DVORIŠTE	500
	234		ORANICA	2729
	234		VIŠE ZGRADA	96

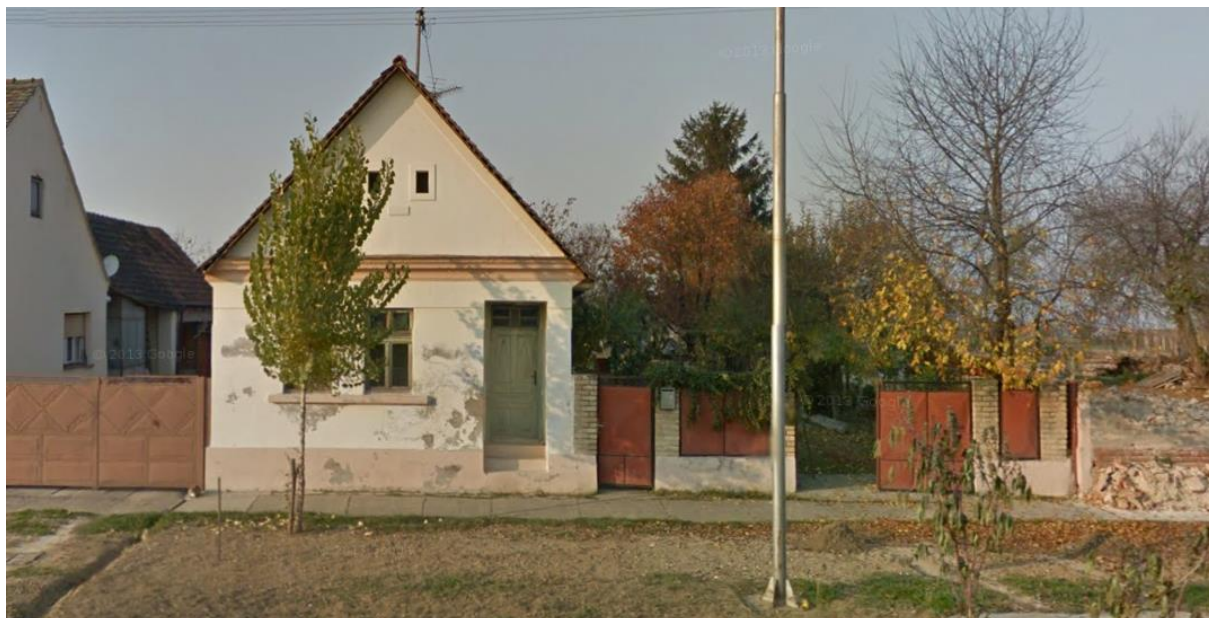
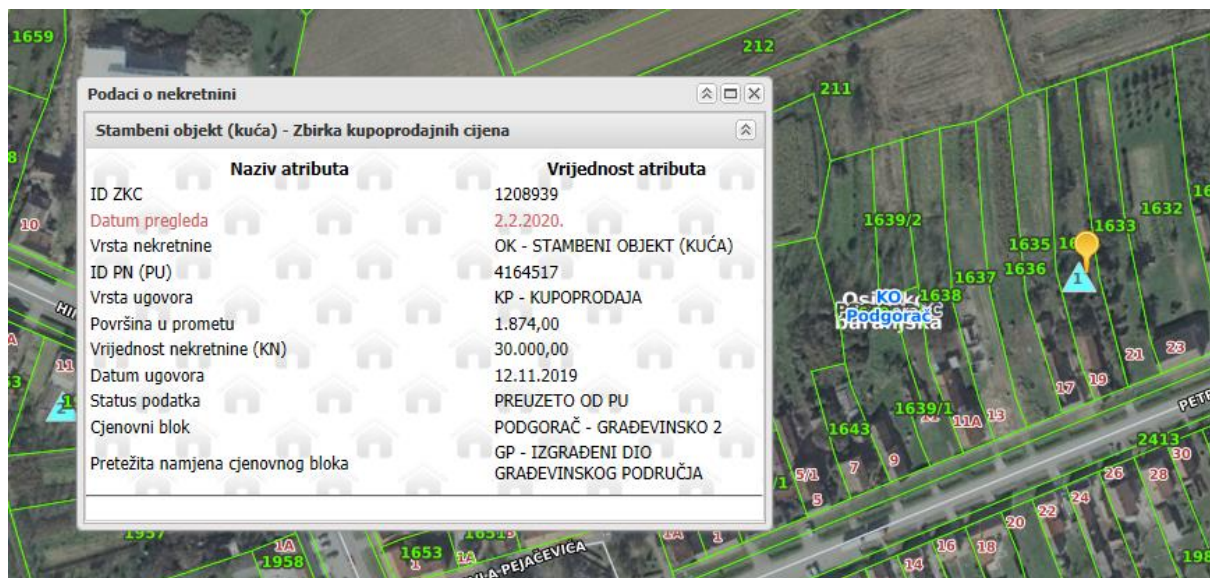
Površina kuće je 96 m2 bruto, a cijena po m2 kuće je 416,67 kn ili cca 56,00 EUR.



1899	1985	43	ULICA KRALJA TOMISLA	531	<input type="checkbox"/>
			STAM.+GOSP.ZGRADA	140	
			DVORIŠTE	391	

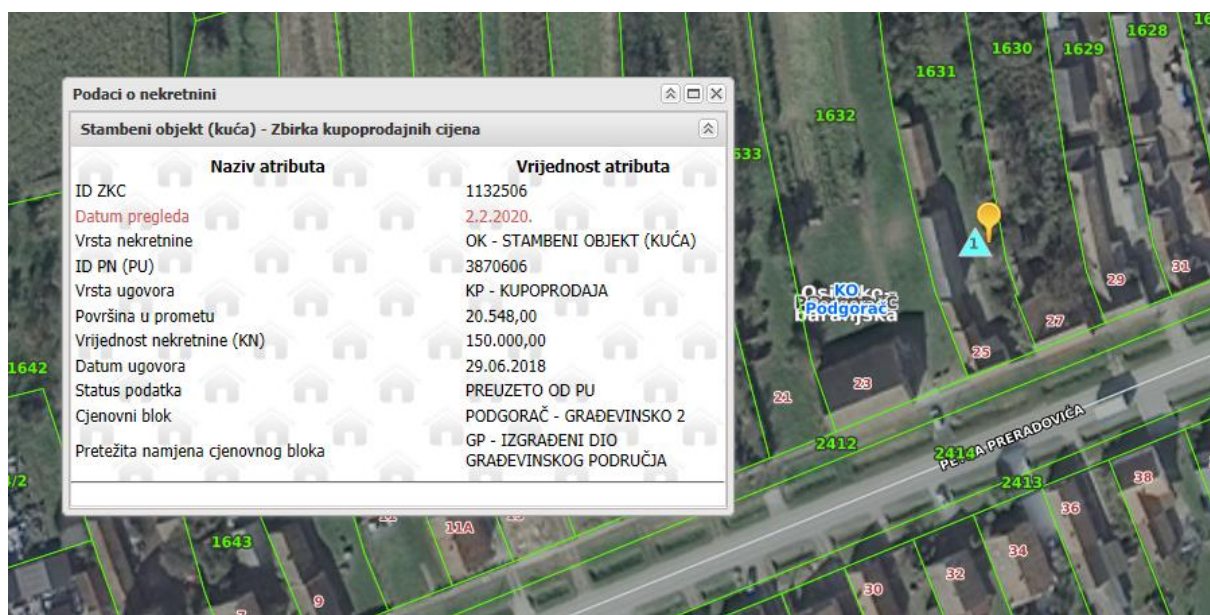
Površina proadne kuće je 60 m2 bruto, a cijena po m2 kuće je 416,67 kn ili cca 56,00 EUR.





1634	1262	46	ULICA PETRA PRERADOV	1874
			DVORIŠTE	656
			ORANICA	1050
			STAM.+GOSP.ZGRADA	168

Površina kuće je 168 m2 bruto, a cijena po m2 kuće je 178,57 kn ili cca 24,00 EUR.



1631	1969	47	ULICA PETRA PRERADOV	2070
			STAM.+5GOSP.ZGRADA	262
			ORANICA	870
			DVORIŠTE	938

Površina kuće je 262 m2 bruto, a cijena po m2 kuće je 572,52 kn ili cca 76,85 EUR.



## Poljoprivredno zemljište:

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1186312
Datum pregleda	2.2.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4147599
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	25.436,00
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	25.10.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODGORAČ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Osječko-baranjska

0,37 EUR/m<sup>2</sup>

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1177462
Datum pregleda	2.2.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4135021
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.225,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	14.10.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODGORAČ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Osječko-baranjska

0,21 EUR/m<sup>2</sup>

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1146582
Datum pregleda	2.2.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4091697
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.488,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00
Datum ugovora	21.08.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODGORAČ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Osječko-baranjska

0,18 EUR/m<sup>2</sup>



**Podaci o nekretnini**  
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1074026
Datum pregleda	2.2.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4000625
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.229,00
Vrijednost nekretnine (KN)	68.373,78
Datum ugovora	14.03.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODGORAČ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

0,99 EUR/m<sup>2</sup>


**Podaci o nekretnini**  
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1147165
Datum pregleda	2.2.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3998827
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	51.054,31
Datum ugovora	12.03.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODGORAČ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

0,62 EUR/m<sup>2</sup>

## Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

Državni zavod za statistiku RH izdaje indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN), koji prati kretanje cijena po kvartalima. Indeks ICSN koristimo kako bi međuvremenski izjednačili postignute cijene, te ih mogli uspoređivati na dan kakvoće. Za zadnje četiri godine, indeks ICSN izgleda ovako:

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Među vremenskim i Inter kvalitativnim izjednačavanjem dobivamo sljedeće podatke:

**Stambeni objekt:**

Podaci o predmetnoj nekretnini	
Površina	177,00 m <sup>2</sup>
Namjena	Stanovanje
Atraktivnost nekretnine	Neatraktivna
Utjecaj okoliša	ispod standarda

Ulazni podaci	ID ZKC	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena
	Tip transakcije	Kršinci	Kršinci	Podgorač	Podgorač	Podgorač
	Katastarska općina					
	Katastarska čestica	306	311	1899	1634	1631
	Površina	65	96	60	168	262
	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	16,5	56	56	24	76,85
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	29.12.2017.	09.08.2019.	29.04.2019.	12.11.2019.	29.6.2018
	Lokacija	Slična	Slična	Bolja	Bolja	Bolja
	Veličina	Manja	Manja	Manja	Slična	Veća
	Tehničko stanje	Slično	Slično	Slično	Bolje	Bolje
	Atraktivnost nekretnine	Neatraktivna	Neatraktivna	Neatraktivna	Neatraktivna	Neatraktivna
	Utjecaj okoliša	ispod standarda	ispod standarda	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
Međuvremensko izjednačavanje	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	NE	DA	DA	NE	DA
	Razlog	Preniska cijena			Preniska cijena	
	Međuvremenski izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)		103,98	102,24		98,94
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		103,98	103,98		103,98
	Korekcijski faktor =(B)/(A)		1,00	1,02		1,05
	Međuvremenski izjednačena cijena		56,00	56,95		80,76
	Statistička kontrola					
	Odstupanje od prosjeka u %		-13,28%	-11,80%		25,08%
Dodatna umanjivanja	Odstupanje od prosječne vrijednosti		Ne odstupa	Ne odstupa		Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-8,57	-7,62		16,19
	Odstupanje od sigma -dva pravila		Ne odstupa	Ne odstupa		Ne odstupa
	Tip transakcije		100,00%	100,00%		100,00%
	Lokacija		100,00%	95,00%		95,00%
	Veličina		95,00%	95,00%		105,00%
	Tehničko stanje		100,00%	100,00%		95,00%
	Atraktivnost nekretnine		100,00%	100,00%		100,00%
	Utjecaj okoliša		100,00%	92,00%		92,00%
	Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		53,20	47,29		70,41

Statistička analiza

Prosjek	64,57	
Standardno odstupanje (±):	11,46	17,74%
Pravilo dva-sigma (±):	22,91	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m <sup>2</sup> )	56,97
Tržišna vrijednost	10.083,10

## Poljoprivredno zemljište

Predmet procjene	
Površina:	58996
Vrsta:	P
Mjera:	-
Kategorija:	4.
Udjel vrijednosti u postotcima	<b>100,00%</b>
Lokacija:	Kršinci
Dan vrednovanja:	30.01.2020.

Ulazni podaci	ID ZKC					
	Katastarska općina	Kršinci	Kršinci	Kršinci	Kršinci	Kršinci
	Katastarska čestica	424	76	149	157/2	370
	Površina katastarske čestice	25436	3225	4488	9229	11111
	Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena
	Cijena €/m2	0,37	0,21	0,18	0,99	0,62
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	25.10.2019.	14.10.2019.	21.08.2019.	14.3.2019	12.03.2019.
	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	P	P	P	P	P
	Koeficijent iskoristivosti	-	-	-	-	-
	Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.	4.
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje	Cjenovni blok	Podgorač	Podgorač	Podgorač	Podgorač	Podgorač
	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	NE	NE
	Razlog				Previsoka cijena	Previsoka cijena
	Međuvremensko izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	103,98	103,98	103,98		
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	103,98	103,98	103,98		
	Korekcijski faktor =(B)/(A)	1,00	1,00	1,00		
	Interkvalitativno izjednačena cijena (ki)	0,85	1,15	1,15		
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	0,31	0,24	0,21		
Dodatna umanjivanja	Statistička kontrola					
	Odstupanje od prosjeka u %	24,00%	-5,49%	-18,50%		
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa		
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	0,06	-0,01	-0,05		
	Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa		
	Utjecaj kategorije zemljišta					
	Udjel vrijednosti u postotcima	100,00	100,00	100,00		
	Odabrano	100,00%	100,00%	100,00%		
	Korigirana vrijednost	0,31	0,24	0,21		
	Utjecaj zagađenja					
	Zagađenje	nizak	nizak	nizak		
	Smanjenje vrijednosti nekretnine	do 10%	do 10%	do 10%		
	Odabrani utjecaj	0,00%	0,00%	0,00%		
	Korigirana vrijednost	0,31	0,24	0,21		
	Tip transakcije					
	Smanjanje vrijednosti nekretnine	100,00%	100,00%	100,00%		

Statistička analiza		
Prosjeak	0,25	
Standardno odstupanje (±):	0,05	17,78%
Pravilo dva-sigma (±):	0,09	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine	<b>0,25</b>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>14.939,27</b>

Na osnovi istraživanja i analize, a prema svemu gore navedenom, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnog stambenog objekta i poljoprivrednog zemljišta, prema usporednoj metodi, iznosi zaokruženo **25.000,00 EUR**.

### 3. ZAKLJUČAK

Primjena prije navedenih metoda rezultirala je slijedećim indikatorima vrijednosti:

	INDIKATOR ( EUR )	PONDER ( % )	VAGANI PROSJEK ( EUR )
Građevinska vrijednost	0,00	0	0,00
Usporedna vrijednost	25.000,00	100	25.000,00
Dohodovna vrijednost	0,00	0	0,00
<b>Poštena tržišna vrijednost:</b>			<b>25.000,00</b>
<b>ZAOKRUŽENO:</b>			<b>25.000,00</b>

Budući da je troškovna metoda neprikladna za proračun vrijednosti zemljišta te nije primjenjiva za ovo područje istu nisam uzeo u obzir prilikom izračuna tržišne vrijednosti.

Izračun dohodovnom metodom najprikladniji je za komercijalne nekretnine koje su u stanju generirati prihod, a kako to ovdje trenutno nije slučaj, ova metoda nije prikladna za izračun vrijednosti predmetne nekretnine.

Prema tome, mišljenja sam da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 24.01.2020. godine iznosi **25.000,00 EUR**, odnosno **185.947,70 kn** (prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće; 1 EUR = 7,437908 kn).

Vrijednosti raopdijeljene prema z.k. ulošcima:

z.k.ul. 51 k.o. Kršinci	2.000,00 EUR
z.k.ul. 52 k.o. Kršinci	12.000,00 EUR
z.k.ul. 53 k.o. Kršinci	10.000,00 EUR
z.k.ul. 253 k.o. Kršinci	1.000,00 EUR

Izradio:

Dubravko Ikadinović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina



#### 4. PRILOZI

- IZVADCI IZ ZK
- PRIJEPISI POSJEDOVNOG LISTA
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 317365, KRŠINCI****Broj ZK uložka: 51**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4352/2019

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	103	VOĆNJAK KUĆIŠTE			7899	
		UKUPNO:			7899	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>AGRO-JABUKA D.O.O., OIB: 61693396331, OSIJEK, VUKOVARSKA 10/I</b>		
2.1	Zaprimljeno 23.09.2015. broj Z-1990/15 Na temelju rješenja Financijske agencije Zagreb, Nagodbenog vijeća OS01, Zagreb, Koturaška 43. od 22.09.2015., Klasa: UP-I/110/07/15-01/8231, Ur.br: 04-06-8231-26 i čl. 51. st. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	
2.2	Zaprimljeno 07.12.2018. g. pod brojem Z-26148/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: 6 ST-870/18-24 05.12.2018. temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj 6 St-870/18-17 od 07. rujna 2018. g.	na 2 (1.1)

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Na temelju ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu broj 25140257/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, zasnivanjem založnog prava na pokretninama od 17. listopada 2008. solemniziranog po javnom bilježniku Lidiji Perić iz Osijeka pod brojem: OV-27862/08, na nekretninama u A uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 134.000,00 EUR ( slovima: sto tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A</b>	134.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.broj 52 k.o. Kršinci.		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 05.11.2008. broj Z-2800/08 Na temelju čl. 118. i 206. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N.91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04 i 107/07) ispravlja se upis pod C rbr. 1, pod Z-2714/08, tako da umjesto iznosa novčane tražbine upisane slovima "( slovima: sto trideset tisuća eura)" treba stajati ispravno: "( slovima: sto trideset četiri tisuće eura)".		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317365, KRŠINCI

Broj ZK uložka: 52

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4352/2019

Aktivne plombe:

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	78	VOĆNJAK KUĆIŠTE			13321	
2.	79	VOĆNJAK KUĆIŠTE			7675	
3.	104	VOĆNJAK KUĆIŠTE			6178	
4.	105	VOĆNJAK KUĆIŠTE			4001	
5.	106	VOĆNJAK KUĆIŠTE			5054	
6.	107	VOĆNJAK KUĆIŠTE			3813	
7.	112	VOĆNJAK KUĆIŠTE			6599	
		UKUPNO:			46641	

## B

### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO-JABUKA D.O.O., OIB: 61693396331, OSLJEK, VUKOVARSKA 10/I	
2.1	Zaprimljeno 23.09.2015. broj Z-1990/15 Na temelju rješenja Financijske agencije Zagreb, Nagodbenog vijeća OS01, Zagreb, Koturaška 43. od 22.09.2015., Klasa: UP-I/110/07/15-01/8231, Ur.br: 04-06-8231-26 i čl. 51. st. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	

## C

### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Na temelju ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu broj 25140257/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, zasnivanjem založnog prava na pokretninama od 17. listopada 2008. solemniziranog po javnom bilježniku Lidiji Perić iz Osijeka pod brojem: OV-27862/08, na nekretninama u A uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 134.000,00 EUR (slovima: sto trideset tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	134.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul.broj 51, 53 i 250 k.o. Kršinci.		
1.3	Zaprimljeno 05.11.2008. broj Z-2800/08 Na temelju čl. 118. i 206. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N.91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04 i 107/07) ispravlja se upis pod C rbr. 1, pod Z-2714/08, tako da umjesto iznosa novčane tražbine upisane slovima "(slovima: sto trideset tisuća eura)" treba stajati ispravno: "(slovima: sto trideset četiri tisuće eura)".		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317365, KRŠINCI

Broj ZK uložka: 53

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14061/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	358	KUĆA, DVOR, VOĆNJAK, ORANICA SELO			5340	
		UKUPNO:			5340	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO-JABUKA D.O.O., OIB: 61693396331, OSIJEK, VUKOVARSKA 10/1	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Na temelju ugovora o kreditu uz valutnu klauzulu broj 25140257/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, zasnivanjem založnog prava na pokretninama od 17. listopada 2008. solemniziranog po javnom bilježniku Lidiji Perić iz Osijeka pod brojem: OV-27862/08, na nekretninama u A uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 134.000,00 EUR ( slovima: sto trideset tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A</b>	134.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-2714/08 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.broj 52 k.o. Kršinci.		
1.3	Zaprimljeno 05.11.2008. broj Z-2800/08 Na temelju čl. 118. i 206. Zakona o zemljišnim knjigama ( N.N.91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04 i 107/07) ispravlja se upis pod C rbr. 1, pod Z-2714/08, tako da umjesto iznosa novčane tražbine upisane slovima "( slovima: sto trideset tisuća eura)" treba stajati ispravno: "( slovima: sto trideset četiri tisuće eura)".		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.



**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Đakovu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NAŠICE  
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317365, KRŠINCI

Broj ZK uložka: 253

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6161/2016

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	113	VOĆNJAK KUĆIŠTE			4456	
		UKUPNO:			4456	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>AGRO-JABUKA D.O.O., OIB: 61693396331, OSLJEK, VUKOVARSKA 10/1</b>		
2.1	Zaprimljeno 23.09.2015. broj Z-1990/15 Na temelju rješenja Financijske agencije Zagreb, Nagodbenog vijeća OS01, Zagreb, Koturaška 43. od 22.09.2015., Klasa: UP-I/110/07/15-01/8231, Ur.br: 04-06-8231-26 i čl. 51. st. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.10.2013. broj Z-2244/13 Na temelju ugovora o osiguranju financijskog potraživanja dobrovoljnim založnim pravom od 12. lipnja 2013. godine, broj: Ov-1556/13, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, u iznosu od 941.149,40 kn, za korist: <b>AGENCIJA D.O.O. ZA PRIVREMENO ZAPOSŁJAVANJE, OIB: 81702553163, OSŁJEK, VUKOVARSKA 10/1</b>	941.149,40 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRŠINCI (Mbr. 317365)

Posjedovni list: 37

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGRO-JABUKA D.O.O., VUKOVARSKA ULICA 10/I, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		358	SELO	5340	8		
			VOĆNJAK	1480			
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	3183			
			VIŠE ZGRADA	177			
Ukupna površina katastarskih čestica				5340			

NAPOMENA: Ovaj prijepis 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 NAŠICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRŠINCI (Mbr. 317365)

Posjedovni list: 245

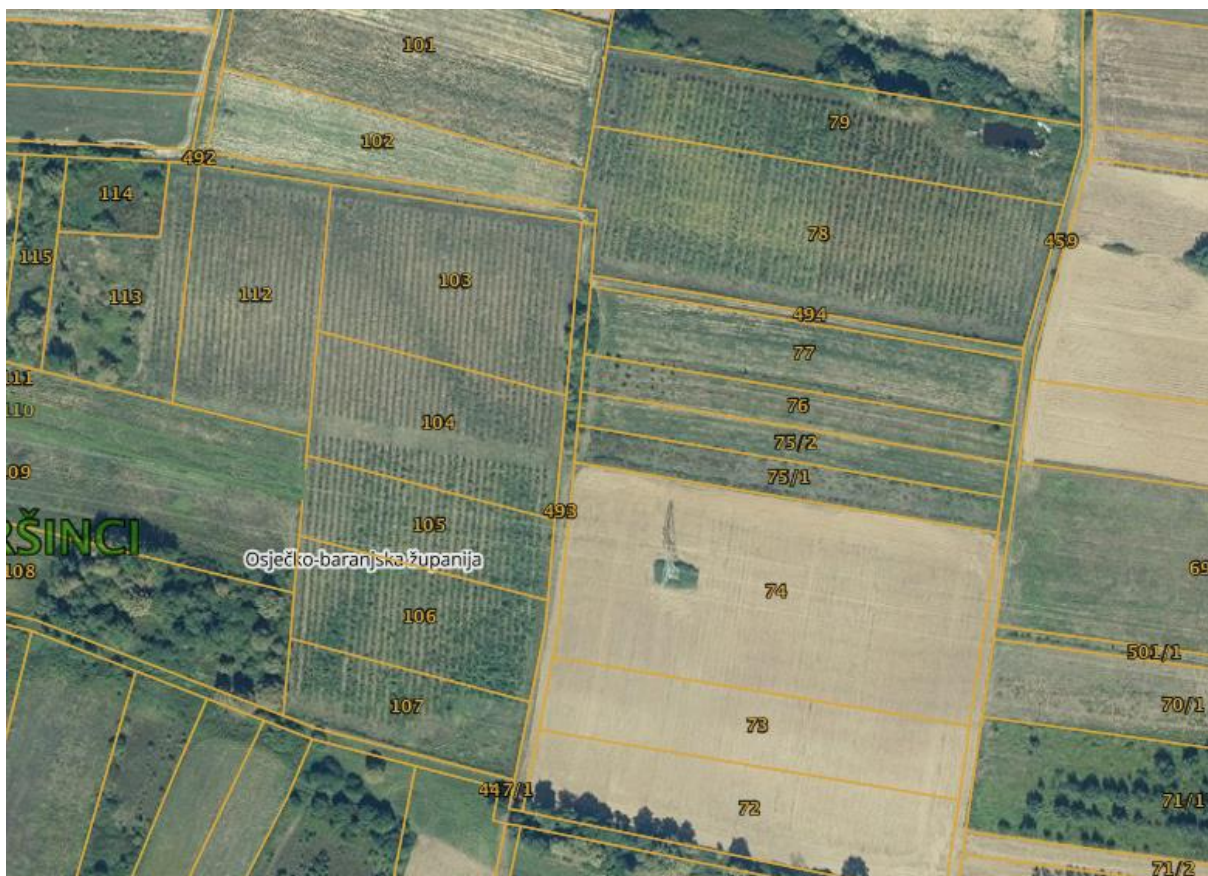
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGRO-JABUKA D.O.O., VUKOVARSKA ULICA 10/I, 31000 OSIJEK (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		78	KUĆIŠTE	13321	0		
			VOĆNJAK	13321			
		79	KUĆIŠTE	7675	0		
			VOĆNJAK	7675			
		103	KUĆIŠTE	7899	0		
			VOĆNJAK	7899			
		104	KUĆIŠTE	6178	0		
			VOĆNJAK	6178			
		105	KUĆIŠTE	4001	0		
			VOĆNJAK	4001			
		106	KUĆIŠTE	5054	0		
			VOĆNJAK	5054			
		107	KUĆIŠTE	3813	0		
			VOĆNJAK	3813			
		112	KUĆIŠTE	6599	0		
			VOĆNJAK	6599			
		113	KUĆIŠTE	4456	0		
			VOĆNJAK	4456			
Ukupna površina katastarskih čestica				58996			

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





### ***Izjava o neovisnosti i nepristranosti***

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Dubravko Ikadinović