

# EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT 15-09-2022



<b>NEKRETNINA:</b>	<b>Građevinsko zemljište s devastiranom građevinom</b>
<b>LOKACIJA:</b>	<b>Vukovarska ul. 26, k.č. 943/1 k.o. Donji Miholjac, 31540 Donji Miholjac</b>
<b>NARUČITELJ:</b>	<b>AxFina Croatia d.o.o.</b>
<b>SVRHA:</b>	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</b>

*Procjenitelj:*

*EXPERIENTIA d.o.o.*

*Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.*

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

Zagreb, 27.09.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Vukovarska ul. 26, k.č. 943/1 k.o. Donji Miholjac, 31540 Donji Miholjac
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište s devastiranom građevinom
Katastarska općina	Donji Miholjac
zk. uložak	3202
Zemljišno knjižna čestica	943/1
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	1.439
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	129,36
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	161,70
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>219.100</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>29.100</b>
Legalitet	DA, uz pretpostavku
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javno prometnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predočen
Procjenitelj:	EXPERIENTIA d.o.o.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021  
Zagreb, 5. listopada 2021.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* 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 (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Građevinsko zemljište s devastiranom građevinom**

na lokaciji: **Vukovarska ul. 26, k.č. 943/1 k.o. Donji Miholjac, 31540 Donji Miholjac**

dan kakvoće: 27.09.2022.

dan vrednovanja: 27.09.2022.

Opis nekretnine: Devastirani prizemni stambeni objekt na zemljištu građevne namjene, ukupne površine čestice 1.199 m<sup>2</sup>.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

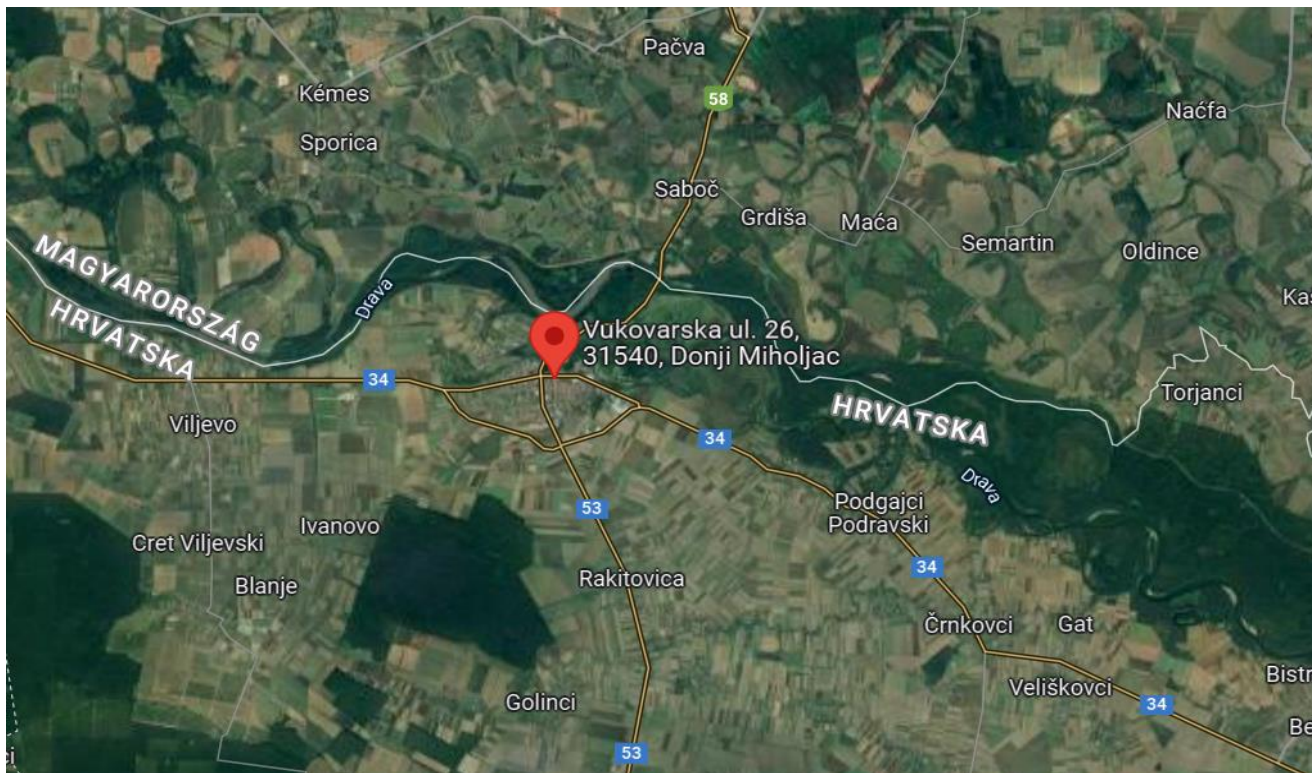
**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

### 4. MAKRO LOKACIJA

#### Položaj grada / općine

Donji Miholjac je grad u Slavoniji koji administrativno pripada Osječko-baranjskoj županiji. Smješten 33 km sjeverno od Našica i leži uz Dravu (udaljena 1,5 km). Po posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, Donji Miholjac ima 8.063 stanovnika, raspoređenih u 7 naselja.

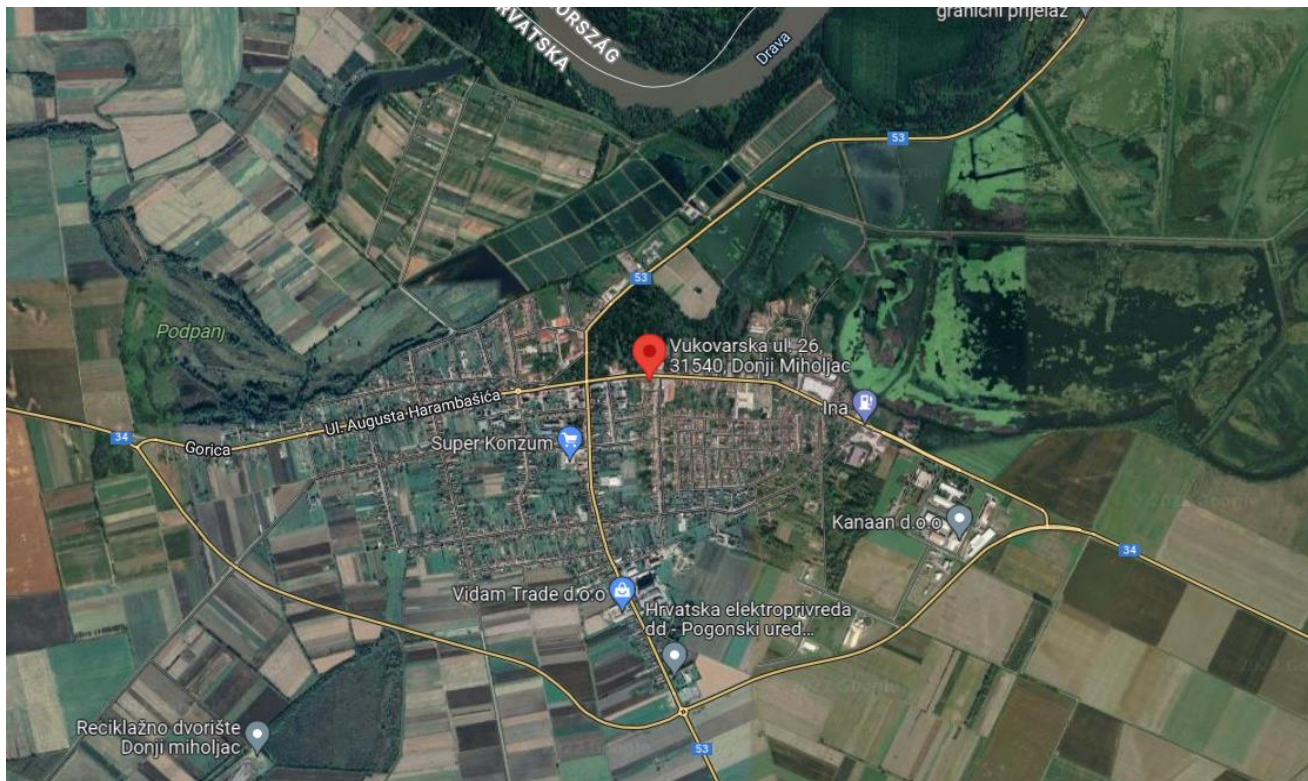


izvor: <https://www.google.hr>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina locirana je u sjevernom dijelu grada Donji Miholjac, šire središte grada, Vukovarska ulica 26, na k.č.br. 943/1 k.o. Donji Miholjac. U široj okolici nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čine slični stambeni objekti - obiteljske kuće te objekti javne i poslovne namjene.



izvor: <https://www.google.hr>



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZK odjel Donji Miholjac

k.o. Donji Miholjac

zk.ul. 3202

č.zem. 943/1

datum: 24.09.2022.

**U popisnom listu A1** upisano je:

k.č.	943/1	<b>KUĆA I DVOR U MJESTU</b>	<b>1.199 m2</b>
			<b>Ukupno: 1.199 m2</b>

**U vlasničkom listu B** upisano je:

- 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 (2.5)

**U teretnom listu C**

Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvratku.

### 6.2. Katastar

Posjedovni list br. 3238 k.o. Donji Miholjac

[www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

#### **6.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

##### **Usklađenost katastra i zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

##### **Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige**

Stanje je usklađeno.

##### **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 943/1 k.o. Donji Miholjac omogućen je neposredno preko čestice br. 2414/3 k.o. Donji Miholjac, upisanu kao JAVNA CESTA ŽC 4295, GRAD DONJI MIHOLJAC - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NERAZVRSTANE CESTE, VUKOVARSKA 1, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK) 49744793900

##### **Legalitet nekretnine**

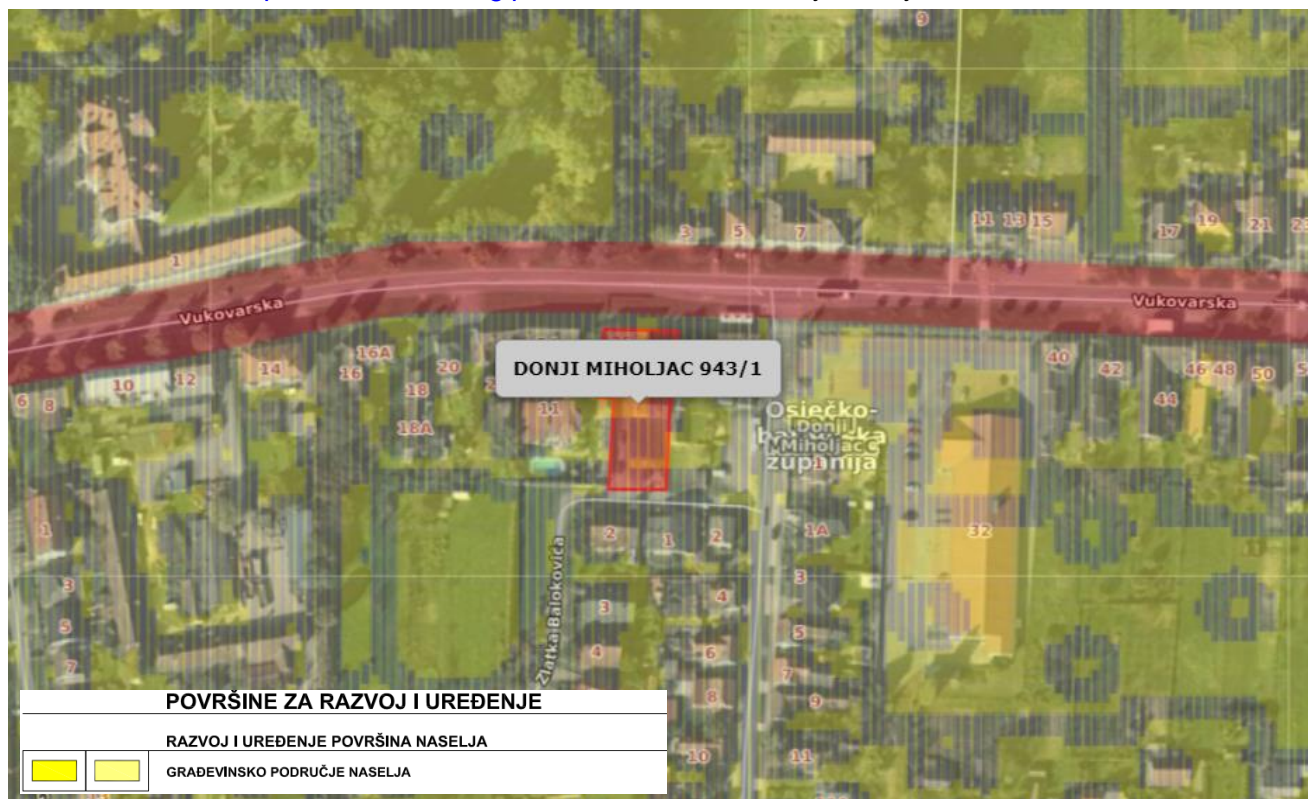
Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija o gradnji. Vizualnim pregledom nekretnine može se ustvrditi kako je stanje upisa u Katastar i ZK u skladu s stanjem na terenu. Pretpostavka procjene je pozitivan legalni status.

##### **Upis pozitivne zabilježbe**

Temeljem Zakona o gradnji nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

## 6.5. Prostorno planska dokumentacija

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> PPUG Donji Miholjac



Za utvrđivanje prostorno planskog statusa, relevantan plan je PPUG Donji Miholjac. Čestica 943/1 k.o. Donji Miholjac u cijelosti se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

## 7.1. Iskaz površina građevina

STAMBENI OBJEKT	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
					kb= 1,25		
<b>OBJEKT 1</b>							
prostorija 1	18,37	1,00	18,37	1,00	22,96	3,00	68,87
prostorija 2	19,24	1,00	19,24	1,00	24,05	3,00	72,14
prostorija 3	21,89	1,00	21,89	1,00	27,37	3,00	82,10
kuhinja i blagovaonica	17,11	1,00	17,11	1,00	21,38	3,00	64,15
wc	4,76	1,00	4,76	1,00	5,95	3,00	17,85
<b>UKUPNO</b>	<b>81,36</b>		<b>81,36</b>		<b>101,70</b>		<b>287,25</b>
<b>OBJEKT 2</b>							
PROSTOR	48,00	1,00	48,00	1,00	60,00	3,00	180,00
<b>UKUPNO</b>	<b>48,00</b>		<b>48,00</b>		<b>60,00</b>		<b>180,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>129,36</b>		<b>129,36</b>		<b>161,70</b>		<b>467,25</b>

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

#### KUĆA

**BRP = 161,70 m<sup>2</sup>**

**NKP = 129,36 m<sup>2</sup>**

**BV = 467,25 m<sup>3</sup>**

#### Posebna napomena procjenitelja:

Procjenitelju je omogućen uvid u interijer nekrtnine uz izvršenu izmjera interijera gdje je to bilo moguće zbog devastiranog stanja objekata.

Slijedom navedenog, podatak o NKP, BRP i BVO je približne vrijednosti.

U slučaju znatnijeg odstupanja u površinama od iskazanih, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

## 7.2. Konstrukcija i materijali- kuća

- katnost:	prizemlje
- godina izgradnje - stambeno	Oko 1950.
- temelji:	trakasti betonski, opeka
- nosiva konstrukcija:	opeka
- međukatna konstrukcija:	-
- pregradni zidovi	opeka
- krov i pokrov:	drveno dvostrešno - devastirano
- pročelje:	ožbukano
- svjetla visina prostorija:	cca 3,0 m
- obrada podova:	devastirano
- obrada unutrašnjih zidova:	devastirano
- obrada unutrašnjih stropova:	devastirano
- fasadni otvori	devastirano
- unutarinja stolarija	devastirano
- grijanje i hlađenje	nije izvedeno
- ventilacija	-
- sanitarna oprema	devastirano
- lift	ne
- ostalo:	-
- održavanje	devastiran objekt - nije za uporabu

### 7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- septička jama

### 7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	u dvorištu
- Karakteristike okolnih nekretnina	stambene namjene

### 7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	stambena namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	ne
- Mišljenje	devastiran objekt - nije za uporabu

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području grada Donjeg Miholjca i okolice je umjereno do loše, a dobro prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuju na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava aradjenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti troškovnom metodom, a za potrebe određivanja vrijednosti zemljišta poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

zbirka kupoprodajnih cijena GRAĐEV. ZEMLJIŠTA

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 1494

IDZKC: 1244103

Obilježja:

kategorija: 1  
veličina zemljišta: 440,00 (m2)  
cijena: 7.000,00 (€)  
datum transakcije: 27.02.2020.

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,457719 kn

15,91 €/m2



## Poredba 2:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 91

IDZKC: 1744338

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	950,00	(m <sup>2</sup> )	srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
cijena:	10.651,83	(€)	11,21 €/m <sup>2</sup>
datum transakcije:	23.08.2022.		



## Poredba 3:

Građevinsko zemljište

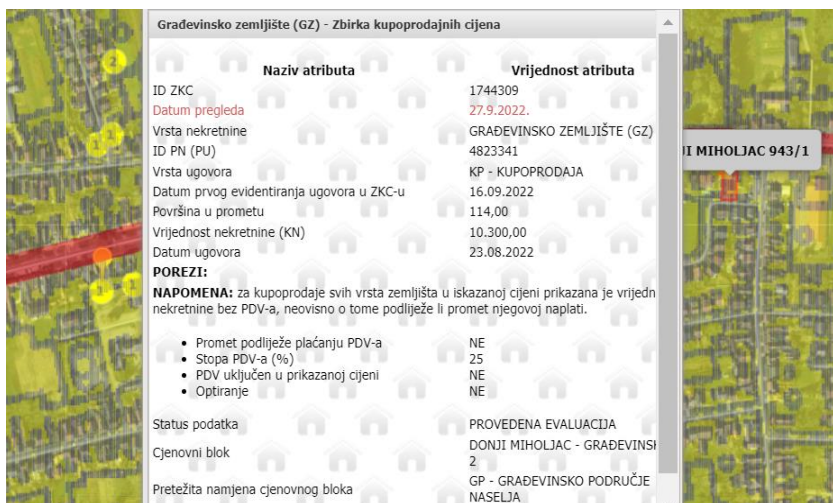
Katastarska općina: Donji Miholjac

Katastarska čestica: 734/5

IDZKC: 1744309

Obilježja:

kategorija:	1		1€ =
veličina zemljišta:	114,00	(m <sup>2</sup> )	srednji tečaj HNB-a: 7,510450 kn
cijena:	1.371,42	(€)	12,03 €/m <sup>2</sup>
datum transakcije:	23.08.2022.		




### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

**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.*

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
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
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
Katastarska čestica:	1494	91	734/5		
Datum transakcije:	27.02.2020.	23.08.2022.	23.08.2022.		
Površina (m <sup>2</sup> ):	440,00	950,00	114,00		
Ugovorna vrijednost (€):	7.000,00	10.651,83	1.371,42		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	15,91	11,21	12,03		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	118,65	84,21	90,35		
Indeks / dan transakcije:	109,31	132,32	132,32		
Indeks / dan vrednovanja:	132,32	132,32	132,32		
Korekcijski faktor:	1,21	1,00	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	143,62	84,21	90,35		

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	GRAD.ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina(m2):	1.199,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Donji Miholjac	Donji Miholjac	Donji Miholjac		
<b>Katastarska čestica:</b>	1494	91	734/5		
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	143,62	84,21	90,35		
<b>Kategorija</b>	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Veličina:</b>	440	950	114		
Prilagodba	-10%	-5%	-15%		
<b>Fizičke karakteristike:</b>	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Atraktivnost lokacije</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	-10%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	-20%	-5%	-15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	114,90	80,00	76,80		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	90,56				
Odstupanja od prosjeka:	24,33	-10,56	-13,77		
Kvadrat odstupanja:	592,03	111,62	189,52		
suma	893,17				
Standardno odstupanje:	17,25	19,05%			
Pravilo dva-sigma (±)	34,51				
Odstupanja od prosjeka:	26,87%	-11,67%	-15,20%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>90,56</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>12,04</b>				
Vrijednost građ.zemljišta (kn)	<b>108.587,35</b>				
Vrijednost građ.zemljišta (eur)	<b>14.440,32</b>				

## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI		Obiteljska kuća	
Godina izgradnje objekta		Okolo 1950.	
Starost objekta		72	
Tip nekretnine		Stambena	
Održivi vijek korištenja (granice)		70-100	
Održivi vijek korištenja (odabrano)		80	
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>			
A - lokacija / tržište		3,5	
B - zgrada općenito		4,0	
C - stanje zgrade		5,0	
<b>FK odabrano:</b>		<b>5,0</b>	
Relativna starost		90,00%	
OOVK (%)		20	
OOVK (god)		16,00	
Zamjenska starost zgrade		64,0	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		80,00%	

## Pokazatelji troškova građenja- kuća

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti	
<b>Troškovi</b>													
<b>Konstrukcija</b>													
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%	
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%	
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%	
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%	
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%	
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%	
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-	
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%	
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,7%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,2%</b>	<b>85,9%</b>	<b>80,1%</b>	<b>79,3%</b>	<b>68,8%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,2%</b>	
<b>Instalacije</b>													
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%	
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%	
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%	
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%	
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%	
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%	
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%	
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%	
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-	
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,8%</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	598	698	645	605	685	705	399	412	426	525	711	372
	sred.	771	864	785	771	824	851	432	459	499	605	838	452
	do	1.077	997	957	997	971	1.004	459	505	618	705	1.150	499
1 Eur= 7,52 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(Kn)	3.250											
Cijena s PDV-om	(Kn)	4.063											

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.

Odabrani trošak gradnje dobiven je kao prosječna vrijednost troškova za izgradnju stambenog objekta. S obzirom na to da je cijena izgradnje od strane HKA objavljena 2017. godine, a od tada do danas se na tržištu desio značajan skok u cijenama (i nekretnina i građevinskih radova - prema DZS porast cijena stambenih nekretnina u razdoblju od kraja 2017. do danas je oko 29 %), na odabranu cijenu za pojedinu vrstu nekretnine, smo primijenili stopu povećanja od 15%).

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
<b>Građevno zemljište</b>		<b>108.587,35</b>
<b>Obiteljska kuća</b>		
<b>BRP objekta</b>	<b>161,70 m<sup>2</sup></b>	1 eur = 7,52 kn
<b>BV objekta</b>	<b>467,25 m<sup>3</sup></b>	
Komunalni doprinos	30,00 kn / m <sup>3</sup>	14.017,64
Vodni doprinos	2,82 kn / m <sup>3</sup>	1.317,66
Troškovi komunalnih priključaka		12.448,00
Tehnička dokumentacija		7.882,97
Ostali troškovi (takse, nadzori...) - paušalno 0% vrijednosti NGV		0,00
<b>Ukupno uzgredni troškovi</b>		<b>35.666,26</b>
<b>Stambena zgrada</b>		
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	4.062,50 kn / m <sup>2</sup>	<b>656.913,87</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>		
<b>koeficijent dovršenosti/stanja:</b>	<b>0,60</b>	<b>394.148,32</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>		
Starost objekta		70-100
Održivi vijek korištenja		80
Relativna starost		90,0%
Obračunska površina (BRP) m <sup>2</sup>		161,70
OOVK (%)		20
OOVK (god)		16,00
Zamjenska starost zgrade		64,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		80,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>		<b>78.829,66</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>		
Vrijednost zgrada		78.829,66
Vrijednost zemljišta		108.587,35
Uzgredni troškovi		35.666,26
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>		<b>223.083,27</b>
<b>Koeficijent za prilagodbu = 0,95 * izračun u arhivi procjenitelja</b>		
<b>Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>		<b>219.141,79</b>

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**Građevinsko zemljište s devastiranom građevinom**

na lokaciji:

**Vukovarska ul. 26, k.č. 943/1 k.o. Donji Miholjac, 31540 Donji Miholjac**

na dan kakvoće: 27.09.2022.

na dan vrednovanja: 27.09.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,52 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>219.100</b>	<b>Kn</b>
	<b>29.100</b>	<b>€</b>

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
Stanje na dan: 24.09.2022. 12:55

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 305324, DONJI MIHOLJAC

Broj ZK uložka: 3202

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.	943/1	KUĆA I DVOR U MJESTU			1199	
		UKUPNO:			1199	

**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 (2.5)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE 12.05.2016, solemniziran po javnom bilježniku Ružici Gagro iz Valpova pod brojem OV-3126/2016, dana 16.05.2016. godine radi osiguranja tražbine u kunsnoj protuvrijednosti iznosa 516.000,00 EUR ( petstošesnaestisućaeura) prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan dospjeća uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse za korist:	516.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK Ustup tražbine pod 6.4
6.2	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, dok je glavni uložak 2976 k.o. Donji Miholjac		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 17.05.2016.g. pod brojem Z-12390/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, sukladno odredbi članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima upisane pod Z-1215/10 i Z-12390/16.		na 6.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.4	Zaprimljeno 01.12.2021.g. pod brojem Z-21019/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 29.11.2021, PUNOMOĆ 21.01.2021, PUNOMOĆ 09.09.2021  <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA</b>		na 6.1
<b>7.</b>			
7.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ OV-5415/17 29.09.2017, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.530.000,00 HRK (slovima: dvamilijunapetstotridesettisuća kuna), zajedno sa zateznim kamatama koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist:  <b>ZITEX-ZB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06893203561, VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC</b>	2.530.000,00 KN	Sporedni uložak
7.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21981/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 7.1
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21984/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 29.09.2017, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 480.000,00 HRK (slovima: četiristoosamdesettisuća kuna), zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29.09.2017. godine, za korist:  <b>OS METAL D.O.O., OIB: 19038312479, BRAĆE RADIĆA 39, LADIMIREVCI 31550 VALPOVO</b>	480.000,00 KN	Sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-21984/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2976 k.o DONJI MIHOLJAC		na 8.1
<b>9.</b>			
9.1	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA 30.11.2017, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 108.050,18 kuna , zajedno sa zateznim kamatama koje teku na svaki pojedini iznos dospio do 31. srpnja 2015. godine pa do isplate i to u visini eskontne stope koju za svako polugodište odredi HNB, uvećano za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje predhodi tekucem polugodištu za tri postotna poena, što proizlazi iz poslovnih evidencija stranaka- izvod otvorenih stavaka, koji je sastavni dio ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretninama založnog dužnika kojeg su predlagatelj i protustranka sklopili dana 30. studenoga 2017. godine u Donjem Miholjcu, za korist:  <b>KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC</b>	108.050,18 KN	Sporedni uložak
9.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-28462/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2861 k.o DONJI MIHOLJAC		na 9.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>10.</b>			
10.1	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	Sporedni uložak
10.2	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-28993/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 918 k.o DONJI MIHOLJAC		na 10.1
<b>11.</b>			
11.1	Zaprimljeno 19.07.2019.g. pod brojem Z-11809/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK BROJ:70 OVR-644/2019-3 16.07.2019		
<b>12.</b>			
12.1	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 24.09.2022.



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.09.2022. 13:46

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: DONJI MIHOLJAC (Mbr. 305324)

Posjedovni list: 3238

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZITEX-ZB D.O.O., VUKOVARSKA 12, 31540 DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	06893203561

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		943/1	MJESTO	1199	75		
			DVORIŠTE	484			
			2 KUĆE	191			
			ORANICA	524			
Ukupna površina katastarskih čestica				1199			

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