

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 3.2.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM
 - 3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

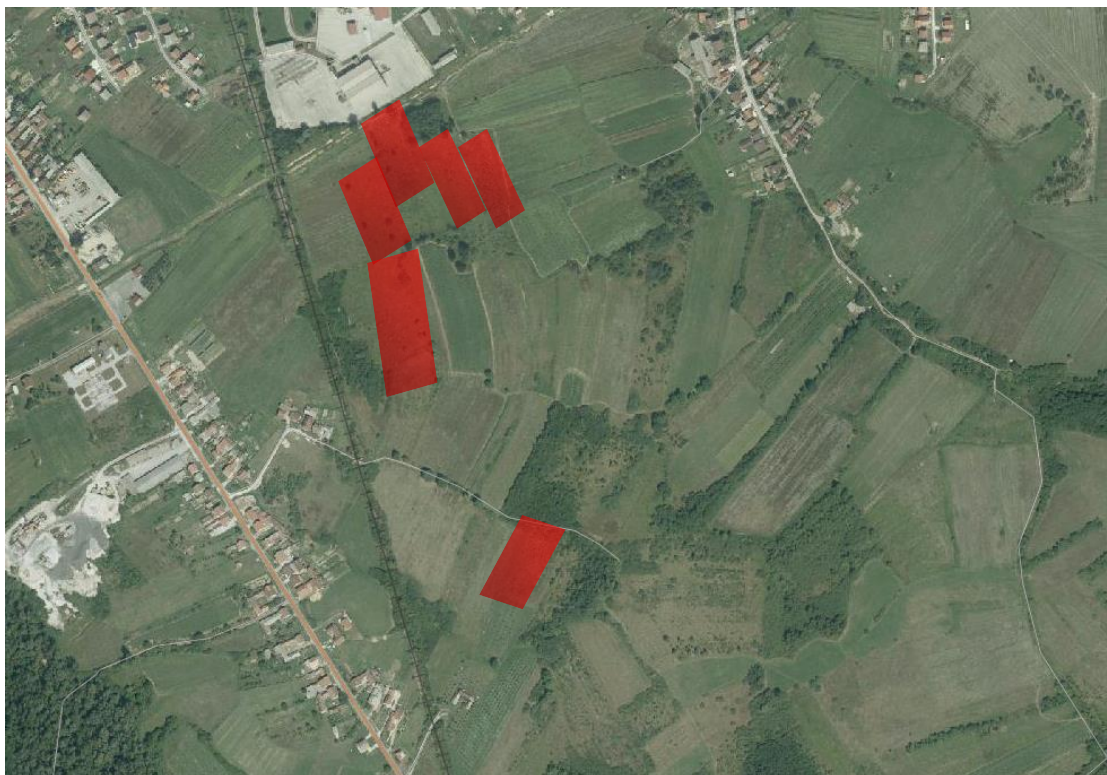
6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- rješenje firme
- rješenje vještaka

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **deset zemljišta**, u blizini željezničke pruge u gradu Petrinja.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 17.05.2017. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmet procjene je deset zemljišta, točnije 10 zemljišnoknjižnih čestica (upisanih u 1 zemljišnoknjižni uložak): z.k.č. 3614, 3617, 3626, 3627, 3628, 3637, 3638, 3642/1, 3642/2 i 3651/2 sve k.o. Petrinja. Sva zemljišta su u blizini željezničke pruge.

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije usklađeno (površine parcela su različite). Sve je vidljivo iz tablice:

redni broj	ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR					
	z.k.č.	k.o.	površina (m2)	zk. ul.	vlasnički udio	k.č.	k.o.	površina (m2)	posjedovni list		
1.	3614	Petrinja	1410	7863	1/1	D 6180	Petrinja	6046	1553		
										6181	710
										6183	240
2.	3617		10830					D 6180		6046	
3.	3626		205,00					D 6182		6560	
4.	3627		7031,00					6188		12821	7865
5.	3628		5568,00					6185		436	
6.	3637		7420,00					6188		12821	1553
7.	3638		1644,00					6188		12821	
8.	3642/1		5517,00					6178/1		8697	
9.	3642/2	234,00		D 6179/1	572	4464					
10.	3651/2	7075,00		6178/1	8697	1553					
				D 6178/2	5344						
				6178/2	5344						
				D 6433/2	7074						

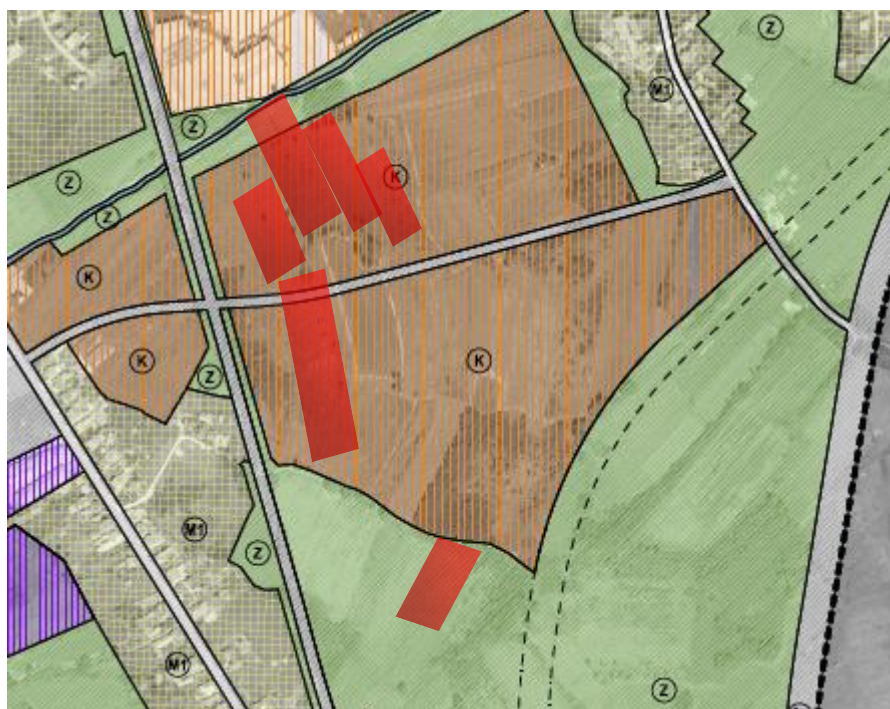
2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 17.05.2017. godine, utvrđeno je da su predmetom procjene **deset zemljišta**, u blizini željezničke pruge u gradu Petrinja.

Grad Petrinja nalazi se oko 130 km jugozapadno od grada Siska i oko 60 km jugoistočno od grada Zagreba. Sva zemljišta nalaze se u južnom dijelu grada. Predmetne nekretnine su većim dijelom gospodarske namjene – poslovne te manji dijelom zaštićene zelene površine i površine infrastrukturnih sustava. Zemljišta se u naravi nalaze na ravnom terenu te je prekriveno niskim raslinjem.



Prema GUP-u Grada Petrinja, predmetna zemljišta nalaze se u zoni gospodarske namjene – poslovne (K) i zoni zaštićene zelene površine (Z).

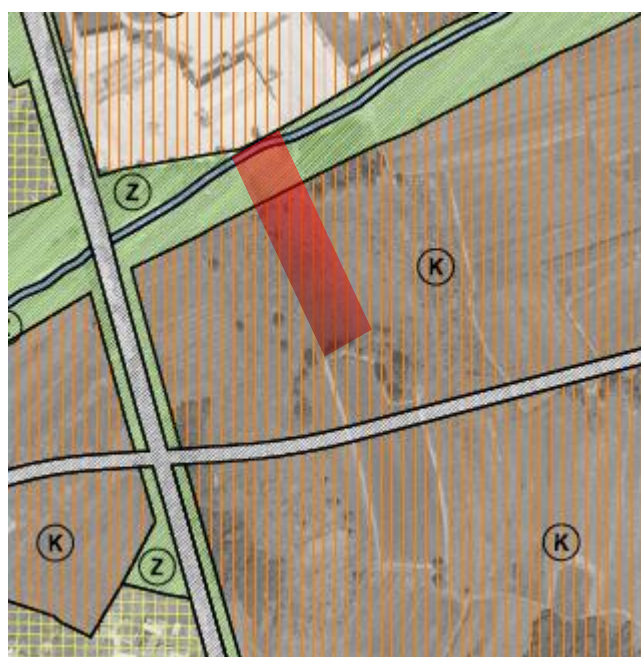


2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

• z.k.č. 3614, k.o. Petrinja

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3614, k.o. Petrinja što odgovara k.č. D 6180, 6181 i 6183, k.o. Petrinja. Parcele su nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **1410 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

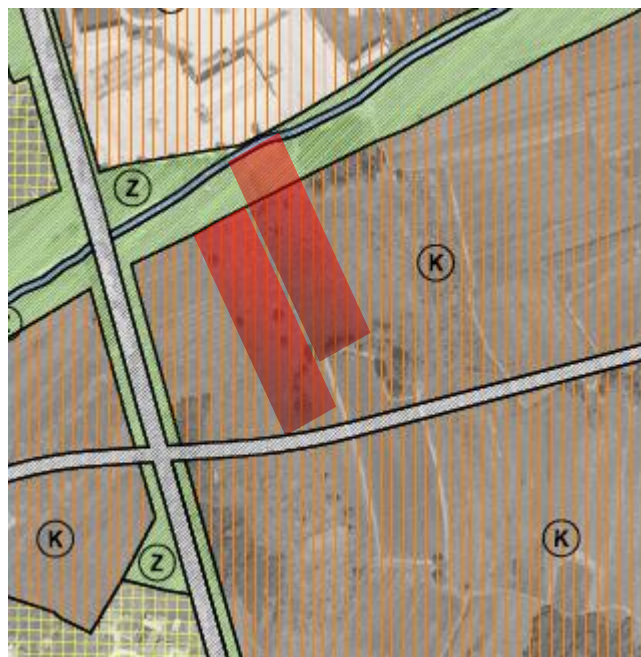


tehnički opis	ZEMLJIŠTE	
k.č.	D 6180, 6181, 6183	
k.o.	Petrinja	
posjedovni list	1553	
z.k.č.	3614	
k.o.	Petrinja	
zk.ul.br.	7863	
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)	zaštitne zelene površine (Z)
površina zemljišta	940 m²	470 m²
ukupna površina zemljišta	1410 m²	
lokacija	Petrinja	
prilaz	-	
prometne veze	-	

• **z.k.č. 3617, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3617, k.o. Petrinja što odgovara k.č. D 6180 i D 6182, k.o. Petrinja. Parcele su nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **10830 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

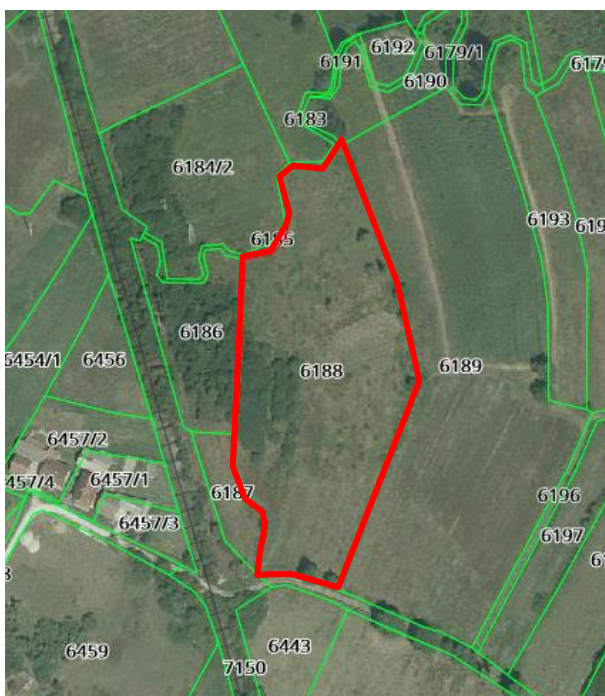


tehnički opis	ZEMLJIŠTE	
k.č.	D 6180, D 6182	
k.o.	Petrinja	
posjedovni list	1553	
z.k.č.	3617	
k.o.	Petrinja	
zk.ul.br.	7863	
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)	zaštitne zelene površine (Z)
površina zemljišta	10360 m²	470 m²
ukupna površina zemljišta	10830 m²	
lokacija	Petrinja	
prilaz	-	
prometne veze	-	

• **z.k.č. 3626, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3626, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6188, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **205 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



- prema GUP-u Grada Petrinja, z.k.č. 3626, k.o. Petrinja nalazi se u zoni gospodarske namjene te u zoni površine infrastrukturnih sustava



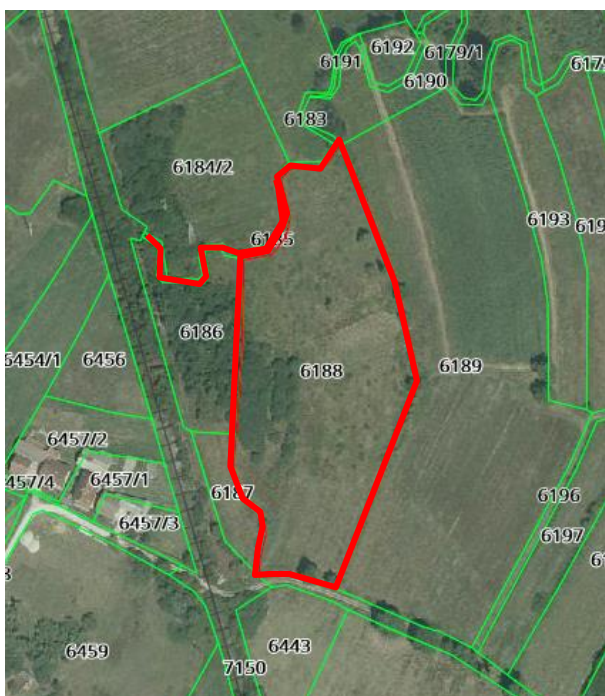
- prema PPUG Petrinja, z.k.č. 3626, k.o. Petrinja nalazi se u zoni neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja

tehnički opis	ZEMLJIŠTE	
k.č.	6188	
k.o.	Petrinja	
posjedovni list	1553	
z.k.č.	3626	
k.o.	Petrinja	
zk.ul.br.	7863	
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)	površina infrastrukturnih sustava
površina zemljišta	135 m2	70 m2
ukupna površina zemljišta	205 m2	
lokacija	Petrinja	
prilaz	-	
prometne veze	-	

• **z.k.č. 3627, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3627, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6185 i 6188, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **7031 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



- prema GUP-u Grada Petrinja, z.k.č. 3627, k.o. Petrinja nalazi se u zoni gospodarske namjene te u zoni površine infrastrukturnih sustava



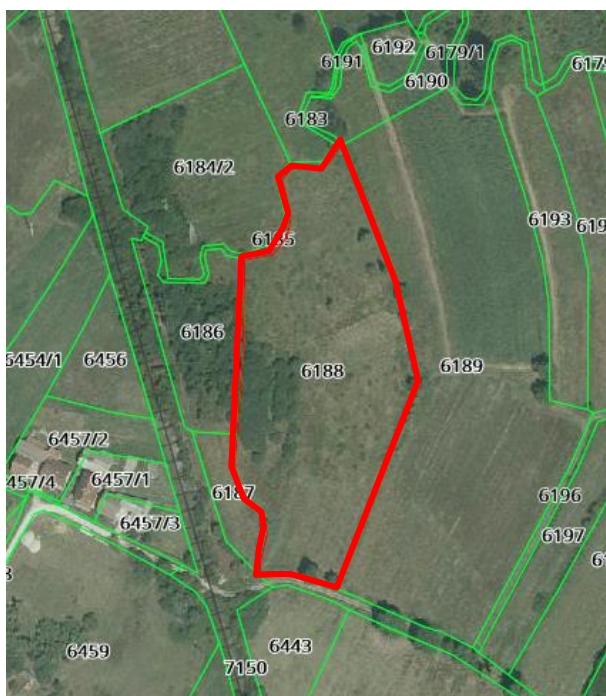
- prema PPUG Petrinja, z.k.č. 3627, k.o. Petrinja nalazi se u zoni neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja

tehnički opis	ZEMLJIŠTE	
k.č.	6185 i 6188	
k.o.	Petrinja	
posjedovni list	7865 i 1553	
z.k.č.	3627	
k.o.	Petrinja	
zk.ul.br.	7863	
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)	površina infrastrukturnih sustava
površina zemljišta	6961 m2	70 m2
ukupna površina zemljišta	7031 m2	
lokacija	Petrinja	
prilaz	-	
prometne veze	-	

• **z.k.č. 3628, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3628, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6188, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **5568 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



- prema GUP-u Grada Petrinja, z.k.č. 3628, k.o. Petrinja nalazi se u zoni gospodarske namjene te u zoni površine infrastrukturnih sustava



- prema PPUG Petrinja, z.k.č. 3628, k.o. Petrinja nalazi se u zoni neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja

tehnički opis	ZEMLJIŠTE	
k.č.	6188	
k.o.	Petrinja	
posjedovni list	1553	
z.k.č.	3628	
k.o.	Petrinja	
zk.ul.br.	7863	
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)	površina infrastrukturnih sustava
površina zemljišta	5498 m2	70 m2
ukupna površina zemljišta	5568 m2	
lokacija	Petrinja	
prilaz	-	
prometne veze	-	

• **z.k.č. 3637, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3637, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6178/1 i D 6179/1, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **7420 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	6178/1 i D 6179/1
k.o.	Petrinja
posjedovni list	1553 i 4464
z.k.č.	3637
k.o.	Petrinja
zk.ul.br.	7863
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)
površina zemljišta	7420 m²
lokacija	Petrinja
prilaz	-
prometne veze	-

• **z.k.č. 3638, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3638, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6178/1, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **1644 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	6178/1
k.o.	Petrinja
posjedovni list	1553
z.k.č.	3638
k.o.	Petrinja
zk.ul.br.	7863
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)
površina zemljišta	1644 m²
lokacija	Petrinja
prilaz	-
prometne veze	-

• **z.k.č. 3642/1, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3642/1, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6178/2, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **5517 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	6178/2
k.o.	Petrinja
posjedovni list	1553
z.k.č.	3642/1
k.o.	Petrinja
zk.ul.br.	7863
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)
površina zemljišta	5517 m²
lokacija	Petrinja
prilaz	-
prometne veze	-

• **z.k.č. 3642/2, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3642/2, k.o. Petrinja što odgovara k.č. 6178/2, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **234 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

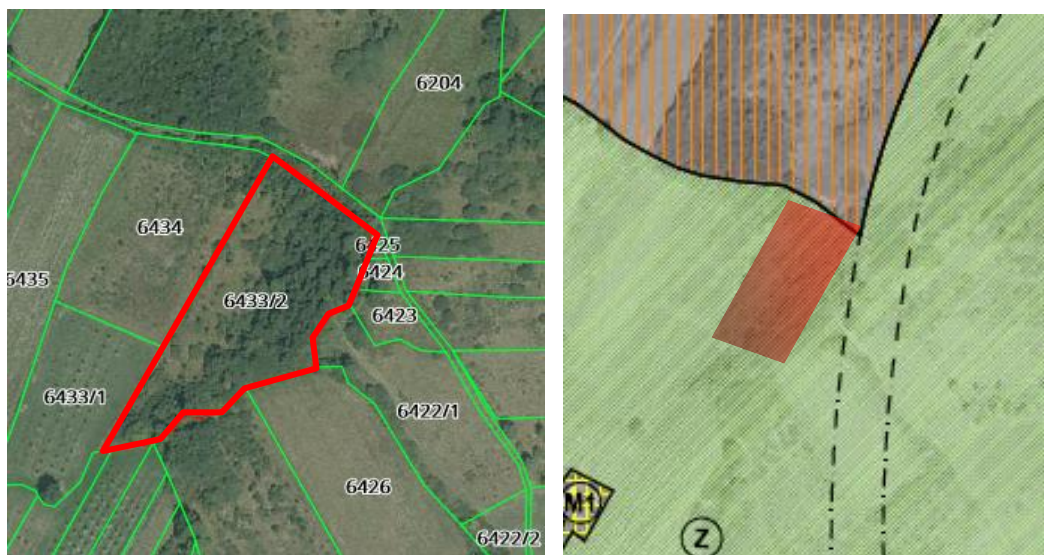


tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	6178/2
k.o.	Petrinja
posjedovni list	1553
z.k.č.	3642/2
k.o.	Petrinja
zk.ul.br.	7863
namjena	gospodarska namjena – poslovna (G)
površina zemljišta	234 m²
lokacija	Petrinja
prilaz	-
prometne veze	-

• **z.k.č. 3651/2, k.o. Petrinja**

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3651/2, k.o. Petrinja što odgovara k.č. D 6433/2, k.o. Petrinja u smjeru sjever - jug.

U naravi, radi se o poljoprivrednom zemljištu, površine **7075 m²** (površina je preuzeta iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	D 6433/2
k.o.	Petrinja
posjedovni list	1553
z.k.č.	3651/2
k.o.	Petrinja
zk.ul.br.	7863
namjena	zaštitne zelene površine (Z)
površina zemljišta	7075 m²
lokacija	Petrinja
prilaz	-
prometne veze	-

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Grada Petrinja
- Informacijski sustav tržišta nekretnina (E-nekretnine)

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti deset zemljišta, u blizini željezničke pruge u gradu Petrinja.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Prema GUP-u Grada Petrinja predmetne nekretnine sastoje se od zemljišta gospodarske namjene, zaštitne zelene površine i površine infrastrukturnih sustava.

Vrijednost zemljišta gospodarske namjene (G) i zaštitne zelene površine (Z) procjenit će se poredbenom metodom.

Vrijednost zemljišta koje se GUP-om Grada Petrinja iz gospodarske namjene (G) prenamjenjuje u površine infrastrukturnih sustava, procjenit će se poredbenom metodom za zemljište gospodarske namjene (G) (plan višeg reda – PPUG Petrinja) uzimajući u obzir naknadu za izvlaštenje nekretnine, odnosno naknada za gubitak prava, posljedične gubitke i posljedične dobitke.

3.2.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine), sukladno čl. 6. i 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz zbirke kupoprodajnih cijena za cijene gospodarskog zemljišta usporedivih s nekretninom k.č. 6182, k.o. Petrinja, za cijene zaštitne zelene površine usporedivih s nekretninom k.č. 6433/2, k.o. Petrinja.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
GOSPODARSKE NAMJENE (G)**

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE - POREDBENA METODA													
ulica	zemljišna knjiga		katastar		vrsta nekretnine	površina prema z.k. (m2)	prostorni plan	urbanistički parametri		dan vrednovanja	dan kakvoće	ID PN (PU)	
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	max. kiz				
Petrinja	3614	Petrinja	D 6180	Petrinja	ZE	940,00	GUP Grada Petrinja	gospodarska namjena	0,6	14.09.2017.	14.09.2017.	279976	
			6181										
			6183										
			D 6180										
			D 6182										
			6188										
			6185										
			6188										
			6178/1										
			D 6179/1										
3617	Petrinja	ZE	940,00	GUP Grada Petrinja	gospodarska namjena	0,6	14.09.2017.	14.09.2017.	279976				
3626													
3627													
3628													
3637													
3638													
3642/1													
3642/2													
3642/2													
3642/2													

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA														
r.br.	lokacija	ZK		KATASTAR		vrsta nekretnina	ukupna površina	ugovorena cijena kn	cijena kn/m2	datum sklapanja ugovora	GUP		ID PN (PU)	
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						prostorni plan	namjena		koef. iskoristivosti
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	ZE	10323,00	390.877,43 kn	37,86 kn/m2	23.01.2013.	PPUG Sisak	gospodarska namjena	0,6	279976
2	Pračno	-	-	883	Pračno	ZE	8852,00	422.000,00 kn	47,67 kn/m2	12.02.2016.	PPUG Sisak	gospodarska namjena	0,6	568087
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	ZE	334,00	17.000,00 kn	50,90 kn/m2	04.06.2014.	GUP Grada Siska	gospodarska namjena	0,6	279409

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)													
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	cijena kn/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks za 1. kvart. 2017.g. (B)	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena	
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	37,86 kn/m2	23.01.2013.	100,85	105,28	0,96	36,27 kn	
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,67 kn/m2	12.02.2016.	100,85	101,21	1,00	47,50 kn	
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	50,90 kn/m2	04.06.2014.	100,85	103,82	0,97	49,44 kn	

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: nema

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)												
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvrem. izjednačena cijena	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanjima u kakv. građ. korištenja	
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	36,27 kn	0,6	0,6	1,00	36,27 kn	
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,50 kn	0,6	0,6	1,00	47,50 kn	
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	49,44 kn	0,6	0,6	1,00	49,44 kn	
4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN												
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvremenski izjedn. cijena	međuvr. i interkv. izjedn. cijena (A)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)	
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	36,27 kn	36,27 kn	-18,32%	-8,13	66,16	
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,50 kn	47,50 kn	6,98%	3,10	9,60	
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	49,44 kn	49,44 kn	11,34%	5,04	25,37	
Prosjeak:							44,41 kn/m²					
Standardno odstupanje (±)							7,11					
Pravilo dva-sigma (±)							14,22160964					101,13

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)**

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE - POREDBENA METODA														
ulica	zemljišna knjiga		katastar		vrsta nekretnine	površina prema z.k. (m2)	urbanistički parametri		dan vrednovanja	dan kakvoće	ID PN (PU)			
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.			prostorni plan	namjena				prostorni plan	namjena	
Petrinja	3614	Petrinja	D 6180	Petrinja	ZE	470,00	GUP Grada Petrinja	zaštitne zelene površine	14.09.2017.	14.09.2017.	695162	695162		
			6181											
			6183											
			D 6182											
	3651/2		D 6433/2			7075,00								
1. PRIVREMENI IZVAĐAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA														
r.br.	lokacija	ZK	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	vrsta nekretnina	ukupna površina	ugovorena cijena kn	cijena kn/m2	datum sklapanja ugovora	prostorni plan	namjena	ID PN (PU)
1	Petrinja	-	-	-	2308	Petrinja	ZE	717,00	10.000,00 kn	13,95 kn/m2	13.05.2016.	GUP Grada Petrinja	zaštitne zelene površine	695162
2	Pračno	-	-	-	601	Pračno	ZE	548,00	5.000,00 kn	9,12 kn/m2	02.12.2014.	GUP Grada Siska	zaštitne zelene površine	489448
3	Petrinja	-	-	-	321/2	Novo Selište	ZE	604,00	7.000,00 kn	11,59 kn/m2	28.08.2013.	PPUO Petrinja	zaštitne zelene površine	611841
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: nema														
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)														
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	cijena kn/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 1. kvart. 2017.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena		
1	Petrinja	-	-	2308	Petrinja	717,00	13,95 kn/m2	13.05.2016.	100,28	100,85	1,01	14,03 kn		
2	Pračno	-	-	601	Pračno	548,00	9,12 kn/m2	02.12.2014.	102,14	100,85	0,99	9,01 kn		
3	Petrinja	-	-	321/2	Novo Selište	604,00	11,59 kn/m2	28.08.2013.	104,97	100,85	0,96	11,13 kn		

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)											
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvrem. izjednačena cijena	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanjima u kakv. građ. korištenja
1	Petrinja	-	-	2308	Petrinja	717,00	14,03 kn	-	-	1,00	14,03 kn
2	Pračno	-	-	601	Pračno	548,00	9,01 kn	-	-	1,00	9,01 kn
3	Petrinja	-	-	321/2	Novo Selište	604,00	11,13 kn	-	-	1,00	11,13 kn
4. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN											
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvremenski izjedn. cijena	međuvr. i interkv. izjedn. cijena (A)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	Petrinja	-	-	2308	Petrinja	717,00	14,03 kn	14,03 kn	23,15%	2,64	6,95
2	Pračno	-	-	601	Pračno	548,00	9,01 kn	9,01 kn	-20,90%	-2,38	5,67
3	Petrinja	-	-	321/2	Novo Selište	604,00	11,13 kn	11,13 kn	-2,24%	-0,26	0,07
Prosjeak:							11,39 kn/m²				
Standardno odstupanje (±)							2,52			22,11%	12,69
Pravilo dva-sigma (±)							5,036881122				

3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

Procjena naknade za izvlaštenje nekretnine primjenjuje se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi naknadu za gubitak prava (uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine), posljedične gubitke (povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja) i posljedične dobitke (smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja).

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu. Pri tome se osobito uzimaju u obzir povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište) te povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje.

**PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE ZEMLJIŠTA
GOSPODARSKE NAMJENE (G)**

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE - POREDBENA METODA														
ulica	zemljišna knjiga		katastar		vrsta nekretnine	površina prema z.k. (m ²)	prostorni plan	urbanistički parametri namjena	max.kiz	dan vrednovanja	dan kakvoće	ID PN (PU)		
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.										
Petrinja	3614	-	D 6180	Petrinja	ZE	940,00	GUP Grada Petrinja	gospodarska namjena	0,6	14.09.2017.	14.09.2017.	279976		
			6181											
			6183											
			D 6180											
			D 6182											
			6188											
			6185											
			6188											
			6178/1											
			6178/1											
6178/1														
6178/1														
6178/2														
6178/2														
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA														
r.br.	lokacija	ZK		KATASTAR		vrsta nekretnine	ukupna površina	ugovorena cijena kn	cijena kn/m ²	datum sklapanja ugovora	GUP		ID PN (PU)	
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						prostorni plan	namjena		koef. iskoristivosti
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	ZE	10323,00	390.877,43 kn	37,86 kn/m ²	23.01.2013.	PPUG Sisak	gospodarska namjena	0,6	279976
2	Pračno	-	-	883	Pračno	ZE	8852,00	422.000,00 kn	47,67 kn/m ²	12.02.2016.	PPUG Sisak	gospodarska namjena	0,6	568087
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	ZE	334,00	17.000,00 kn	50,90 kn/m ²	04.06.2014.	GUP Grada Siska	gospodarska namjena	0,6	279409
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: nema														
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)														
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	cijena kn/m ²	datum sklapanja ugovora	bazni ineks na dan kupoprodaje (A)	bazni ineks za 4. kvart. 2016.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena		
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	37,86 kn/m ²	23.01.2013.	105,28	100,75	0,96	36,24 kn		
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,67 kn/m ²	12.02.2016.	101,21	100,75	1,00	47,46 kn		
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	50,90 kn/m ²	04.06.2014.	103,82	100,75	0,97	49,39 kn		

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)											
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvrem. izjednačena cijena	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanjima u kakv. građ. korištenja
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	36,24 kn	0,6	0,6	1,00	36,24 kn
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,46 kn	0,6	0,6	1,00	47,46 kn
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	49,39 kn	0,6	0,6	1,00	49,39 kn
4. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN											
r.br.	adresa	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.	ukupna površina	međuvremenski izjedn. cijena	međuvr. i interkv. izjedn. cijena (A)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	Pračno	-	-	672/20	Pračno	10323,00	36,24 kn	36,24 kn	-18,32%	-8,13	66,03
2	Pračno	-	-	883	Pračno	8852,00	47,46 kn	47,46 kn	6,98%	3,09	9,58
3	Novi Sisak	-	-	1898	Novi Sisak	334,00	49,39 kn	49,39 kn	11,34%	5,03	25,32
							Prosjeck:	44,36 kn/m2			
							Standardno odstupanje (±)	7,10		16,01%	
							Pravilo dva-sigma (±)	14,20750789			100,93

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE - z.k.č. 3626, k.o. Petrinja

ZEMLIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA		
kategorija zemljišta	2	1		
tržišna vrijednost	44,41 kn/m ²			
namjena zemljišta	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	gospodarska namjena površine infrastrukturnih sustava		
max kiz	0,7	0,6		
površina	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	205 m ²	gospodarska namjena	195 m ²
			površine infrastrukturnih sustava	10 m ²

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

A	ukupna P nove pristupne ceste		10 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	naknada za gubitak prava	A x B	444,06 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke za pristupnu cestu i slijepu ulicu			
	imisijske	zanemarivo	0 kn
	buka	zanemarivo	0 kn
	naknada za posljedične gubitke		0 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

A	razmatrana površina		205 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	tržišna vrijednost zemljišta poslije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
D	naknada za posljedične dobitke	A x (C-B)	0 kn

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci					
444,06 kn	+ 0 kn	- 0 kn	=	444,06 kn	
			ILI		
444,06 kn	/	10 m²	=	44,41 kn	

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE - z.k.č. 3627, k.o. Petrinja

ZEMLIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA
kategorija zemljišta	2	1
tržišna vrijednost	44,41 kn/m ²	
namjena zemljišta	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	gospodarska namjena površine infrastrukturnih sustava
max kiz	0,7	0,6
površina	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	7.031 m ²
		gospodarska namjena površine infrastrukturnih sustava
		7.021 m ²
		10 m ²

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

A	ukupna P nove pristupne ceste		10 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	naknada za gubitak prava	A x B	444,06 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke za pristupnu cestu i slijepu ulicu			
	imisijske	zanemarivo	0 kn
	buka	zanemarivo	0 kn
	naknada za posljedične gubitke		0 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

A	razmatrana površina		7.031 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	tržišna vrijednost zemljišta poslije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
D	naknada za posljedične dobitke	A x (C-B)	0 kn

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci					
444,06 kn	+ 0 kn	- 0 kn	=	444,06 kn	
			ILI		
444,06 kn	/	10 m²	=	44,41 kn	

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE - z.k.č. 3628, k.o. Petrinja

ZEMLIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA
kategorija zemljišta	2	1
tržišna vrijednost	44,41 kn/m ²	
namjena zemljišta	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	gospodarska namjena površine infrastrukturnih sustava
max kiz	0,7	0,6
površina	neizgrađeni, neuređeni dio građevinskog područja naselja	5.568 m ²
		gospodarska namjena površine infrastrukturnih sustava
		5.558 m ²
		10 m ²

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

A	ukupna P nove pristupne ceste		10 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	naknada za gubitak prava	A x B	444,06 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke za pristupnu cestu i slijepu ulicu			
	imisijske	zanemarivo	0 kn
	buka	zanemarivo	0 kn
	naknada za posljedične gubitke		0 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

A	razmatrana površina		5.568 m ²
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
C	tržišna vrijednost zemljišta poslije izvlaštenja		44,41 kn/m ²
D	naknada za posljedične dobitke	A x (C-B)	0 kn

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci					
444,06 kn	+ 0 kn	- 0 kn	=	444,06 kn	
			ILI		
444,06 kn	/	10 m²	=	44,41 kn	

4. REKAPITULACIJA

4. REKAPITULACIJA													
redni broj	ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR			PROSTORNI PLAN	NAMIJENA	POVRŠINA POD NAMJENOM	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn/m ²)	UKUPNA VRIJ. ZEMLJIŠTA (kn)		
	z.k.č.	k.o.	površina (m ²)	zk. ul.	vlasnički udio	k.č.					k.o.	površina (m ²)	posjedovni list
1.	3614		1410			D 6180 6181 6183		6046 710 240			940 m ² 470 m ²	44,41 kn/m ² 11,39 kn/m ²	41.745,40 kn/m ² 5.353,30 kn/m ²
2.	3617		10830			D 6180 D 6182		6046 6560	1553		10360 m ² 470 m ²	44,41 kn/m ² 11,39 kn/m ²	460.042,19 kn/m ² 5.353,30 kn/m ²
3.	3626		205,00			6188		12821			195 m ² 10 m ²	44,41 kn/m ² 44,36 kn/m ²	8.659,95 kn/m ² 443,60 kn/m ²
4.	3627	Petrinja	7031,00	7863	1/1	6185 6188	Petrinja	436 12821	7865		7021 m ² 10 m ²	44,41 kn/m ² 44,36 kn/m ²	311.771,84 kn/m ² 443,60 kn/m ²
5.	3628		5568,00			6188		12821	1553		5558 m ² 10 m ²	44,41 kn/m ² 44,36 kn/m ²	246.830,78 kn/m ² 443,60 kn/m ²
6.	3637		7420,00			6178/1 D 6179/1		8697 572	4464		7420 m ²	44,41 kn/m ²	329.489,68 kn/m ²
7.	3638		1644,00			6178/1		8697			1644 m ²	44,41 kn/m ²	73.002,83 kn/m ²
8.	3642/1		5517,00			D 6178/2		5344	1553		5517 m ²	44,41 kn/m ²	244.985,79 kn/m ²
9.	3642/2		234,00			6178/2		5344			234 m ²	44,41 kn/m ²	10.390,91 kn/m ²
10.	3651/2		7075,00			D 6433/2		7074			7075 m ²	11,39 kn/m ²	80.584,25 kn/m ²
UKUPNO:											1.837.541,03		
ili okruglo:											1.840.000,00		

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – **deset zemljišta**, u blizini željezničke pruge u gradu Petrinja, z.k.č. 3614, 3617, 3626, 3627, 3628, 3637, 3638, 3642/1, 3642/2 i 3651/2, k.o. Petrinja, upisane u z.k. uložak br. 7863, iznosi:

1.837.541,00 kn

ili okruglo:

1.840.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,477337 kn / 1 EUR iznosi:

246.076,91 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 27.09.2017.

Jadranovo d.o.o.

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- rješenje firme
- rješenje vještaka

FOTOGRAFIJE



Očevid 17.05.2017.