P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**zemljište ukupne površine 3096 m^2, na lokaciji Letovanić, Vrh Letovanički, od toga građevinsko zemljište površine 2363 m^2 (12 zemljišnoknjižnih čestica ozbnačene kao z.k.č. br. 2371/1/2, 2372, 2373/1/3/4/5/6 i 2374/1/2/3/4 sve k.o. Letovanić) i zemljište izvan građevinskog područja površine 1543 m^2 (4 zemljišnoknjžne čestice označene kao z.k.č. br. 2373/2, 2375/1/2/3 sve k.o. Letovanić)**



Naručitelj procjene:	**Stečajna upraviteljica** **JOSIPA JURČIĆ**

IZRADIO

Zagreb, ožujak 2022.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**stečajna upraviteljica** **JOSIPA JURČIĆ**
Adresa nekretnine	Letovanić, Vrh Letovanički, istočno od ulice Posovčev put
Tip nekretnine	građevinsko zemljište stambene namjene površine 2363 m^2 i zemljište izvan građevinskog područja površine 1543 m^2
z.k.ul.	1460
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	2371/1/2, 2372, 2373/1/2/3/4/5/6, 2374/1/2/3/4, 2375/1/2/3
k.o.	Letovanić
zemljište površine (m^2)	3906 (2363 + 1543) m^2
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	16.000,00 kn
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA čestica 2374/1 po zemljišnoj knjizi ima površinu 299 m^2, a prema katastru 298 m^2.
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD 4
1.1. Zadatak 4
1.2. Pretpostavke 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
1.4. Izjava procjenitelja 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
1.6. Primjenjena valuta 5
1.7. Metode procjene 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 8
2.1. Adresa nekretnine 8
2.2. Vrsta nekretnine 8
2.3. Predmet procjene 8
2.4. Dokumentacija 8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 8
2.6. Opis lokacije 9
2.7. Kartografski prikaz 10
2.8. Očevid 16
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina 18
2.11. Identifikacija i usklađenost 19
2.12. Prostorno uređenje 19

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 22
3.1. Odabir metode i obrazloženje 22
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 23
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta 28
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina 37

4. MIŠLJENJE 38

5. PRILOZI 39

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić označenih kao z.k.č. br. 2371/1/2, 2372, 2373/1/2/3/4/5/6, 2374/1/2/3/4, 2375/1/2/3 sve k.o. Letovanić ukupne površine 3906 m^2, koje se u naravi sastoje od 16 zemljišnoknjižnih čestica ukupne površine 3906 m^2 od toga 10 čestica ukupne površine 2363 m^2 nalazi se unutar građevinskog područja, a 4 čestice ukupne površine 1543 m^2 nalaze se izvan građevinskog naselja.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 01. 03. 2022., na lokaciji 44271 Letovanić, Vrh Letovanički istočno od ulice Posovčev Put, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i

kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.

4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.

6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.

7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 10. 03. 2022.
Datum kakvoće: 01. 03. 2022.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažekovic

REPUBLIKA HRVATSKA – PREDSJEDNIK SUDA – ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

O tome obavijest:
1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 44271 LETOVANIĆ, Vrh Letovanički, istočno od ulice Posovčev put

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište

– građevinsko (unutar granica izgrađenog građevinskog područja Vrh Letovanički)
– zemljište izvan građevinskog područja

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je 16 zemljišnih čestica upisanih u z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić označene kao z.k.č. br. 2371/1/2, 2372, 2373/1/2/3/4/5/6, 2374/1/2/3/4 i 2375/1/2/3 sve k.o. Letovanić, ukupne površine 3906 m^2 (površina mjerodavna za procjenu) odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Letovanić upisanih u PL 1106 k.o. Letovanić površine 3906 m^2, koje se u naravi sastoje od zemljišta ukupne površine 3906 m^2, od toga 12 čestica ukupne površine 2363 m^2 unutar granica izgrađenog građevinskog područja Vrh Letovanićki i 4 čestice površine 1543 m^2 izvan građevinskog područja. na lokaciji Letovanić (naselje u sastavu Općine Lekenik), Vrh Letovanički, istočno od ulice Posovčev put.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 03. 2022. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić
2.4.2. Posjedovni list broj 1106 k.o. Letovanić
2.4.3. Kopija katastarskog plana
2.4.4. Izvod iz PPU Općine Lekenik
2.4.5. Izvješće o međama
2.4.6. Uvjerenje o upisu u katastarski operat

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić odgovaraju (identične po opisu i površinama) nekretninama upisanim u PL 1106 k.o. Letovanić osim z.k.č. br. 2374/1 k.o. Letovanić površine 299 m^2 koja po katastru ima površinu 288 m^2.

Klijet evidentirana u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu na z.k.č. br. 2372 k.o. Letovanić (prema kopiji katastarskog plana nalazi se i na dijelu k.č. br. 2371/2) u naravi ne postoji dok se u naravi na dijelu k.č. br. 2373/6 k.o. Letovanić nalazi dio zgrade - zidane klijeti (koja je izuzeta iz procjene jer je legalizacija zatražena od osobe koja nije vlasnik nekretnina koje su predmet ove procjene).

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetno neizgrađeno građevinsko zemljište i zemljište izvan građevinskog područja nalazi se na lokaciji Vrh Letovanički (sastavni dio naselja Letovanić) koje je u sastavu Općine Lekenik.

Teren je u padu prema sjeveru, sjeverozapadu, neograđevno, obraslo niskim grmljem i drvećem (zapušteni voćnjak) i ima pristup na makadamski (poljski) put prema zapadu.

Lokacija je okružena šumom te prema zapadu kućama za odmor i stambenim kućama.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

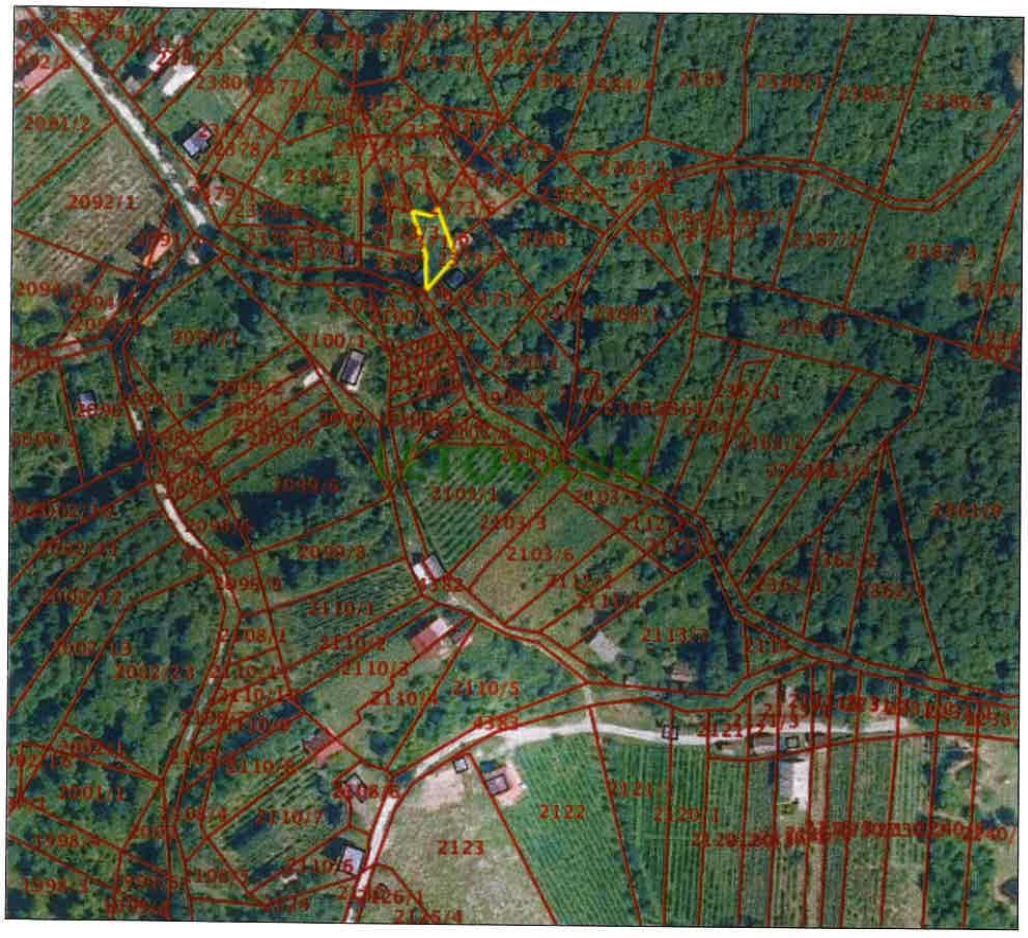
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.03.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2372

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2373/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIČ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 01. 03. 2022.

FOTODOKUMENTACIJA






















2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene (12 zemljišno-knjižnih čestica ukupne površine 2363 m^2) upisano je u z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić a označeno je kao z.k.č. br. 2371/1/2, 2372, 2373/1/3/4/5/6 i 2374/1/2/3/4 sve k.o. Letovanić (odgovara istoimenim katastarskim česticama u k.o. Letovanić upisanim u PL 1106 k.o. Letovanić).

Šira lokacija predmetnog zemljišta osudno je ifrastrukturno opremljena.

Vrsta nekretnine – zemljište.

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište.

Namjena i korištenje – građevinsko zemljište stambene namjene

Kategorija I – unatoč činjenici da pojedine zemljišne čestice svojim oblikom, površinom i nemogućnosti izravnog pristupa JPP procjenit će se kao zemljište I. kategorije jer sa okolnim zemljištem u vlasništvu iste pravne osobe čini građevinski upotrebljivu parcelu.

2.10.2. Zemljište izvan građevinskog područja

Zemljište izvan granica građevinskog područja naselja Letovanić koje je predmet ove procjene (4 zemljišno-knjižne čestice površine 1543 m^2) upisana je u z.k.ul. br. 1460 k.o. Letovanić a označeno je kao z.k.č. br. 2373/2 i 2375/1/2/3 sve k.o. Letovanić (odgovara istoimenim katastarskim česticama u k.o. Letovanić upisanim u PL 1106 k.o. Letovanić).

2.10.3. Priključci

Šira lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

– javna prometnica - poljski (makadamski put)
– električna energija (stup nedaleko od predmetnog zemljišta)

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Z.k.č. br.	*k.o. Letovanić broj z.k.ul.*	*K.č. br.*	*k.o. Letovanić broj PL*	*Površina (m^2) prema z.k. izvatku*	*Površina (m^2) prema posjedovnom listu*
2371/1	1460	2371/1	1106	144	144
2371/2	1460	2371/2	1106	194	194
2372	1460	2372	1106	212	212
2373/1	1460	2373/1	1106	284	284
2373/2	1460	2373/2	1106	158	158
2373/3	1460	2373/3	1106	478	478
2373/4	1460	2373/4	1106	36	36
2373/5	1460	2373/5	1106	65	65
2373/6	1460	2373/6	1106	252	252
2374/1	1460	2374/1	1106	299	298
2374/2	1460	2374/2	1106	58	58
2374/3	1460	2374/3	1106	165	165
2374/4	1460	2374/4	1106	176	176
2375/1	1460	2375/1	1106	856	856
2375/2	1460	2375/2	1106	173	173
2375/3	1460	2375/3	1106	356	356
UKUPNO				**3906**	**3905**

Uvidom u zemljišne knjige i katastar utvrđena je identičnost zemljišno-knjižnih čestica sa katastarskim česticama i po površini i po opisu osim površine z.k.č. br. 2374/1 k.o. Letovanić površine 299 m^2 naime, površina istoimene katastarske čestice po katastru iznosi 298 m^2.

Stanje na terenu utvrđeno očevidom ne odgovara stanju prema upisu u zemljišnu knjigu i katastar. Klijet evidentirana na z.k.č. br. 2372 k.o. Letovanić (proteže se i na k.č. br. 2371/2 k.o. Letovanić) u naravi ne postoji dok se u naravi na terenu na z.k.č. br. 2373/6 k.o. Letovanić nalazi dio zgrade (zidana klijet) sagrađene na z.k.č. br. 2373/7 k.o. Letovanić koja nije predmet procjene (za zgradu sagrađenu na z.k.č. br. 2373/7 k.o. Letovanić izdano je Rješenje o izvedenom stanju na zahtjev Dragice Vrban).

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Uvjerenju Klasa 350-02/22-02/16, Urbroj 2176-08/05-22-02 od 04. 03. 2022. godine pribavljenom od Upravnog odjela za prostorno uređenje graditeljstvo i obnovu zemljišta označena kao k.č. br. 2371/1, 2371/2, 2372, 2373/1, 2373/3, 2373/4, 2373/5, 2373/6, 2374/2, 2374/3 i 2374/4 k.o. Letovanić nalaze se unutar granica izgrađenog područja naselja Vrh Letovanički dok se zemljišta označena kao k.č. br. 2375/1, 2375/2 i 2375/3 k.o. Letovanić nalaze izvan granica izgrađenog građevinskog naselja Vrh Letovanički.

Katastarska čestica broj 2373/2 k.o. Letovanić postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike (u ovu procjenu je uključena kao zemljište izvan građevinskog područja naselja).

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I OBNOVU
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i e-Nekretnine
Rimska 28, 44000 Sisak
Tel : 524-316

KLASA: 350-02/22-02/16
URBROJ: 2176-08/05-22-02
Sisak, 04.03.2022.

Sisačko-moslavačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine, OIB 82215698659 povodom zahtjeva Maria Čuture dipl.ing.građ. Mikulići 112b, Zagreb zaprimljenog 22.02.2022. godine, na temelju članka 159. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine" broj 47/09. i 110/21.) izdaje:

U V J E R E N J E

I. Zemljišta označena kao k.č. br. 2371/1, 2371/2, 2372, 2373/1, 2373/3, 2373/4, 2373/5, 2373/6, 2374/1, 2374/2, 2374/3 i 2374/4 k.o. Letovanić nalaze se unutar granica izgrađenog građevinskog područja naselja Vrh Letovanički.

II. Zemljišta označena kao k.č. br. 2375/1, 2375/2 i 2375/3 k.o. Letovanić nalaze se izvan granica izgrađenog građevinskog područja naselja Vrh Letovanički.

III. Činjenice iz točki I. i II. Ovog Uvjerenja utvrđene su uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Lekenik ("Službeni vjesnik" Općine Lekenik, broj 17a/06., 23/11., 30/15., 29/19. i 44/19.)

IV. Katastarska čestica broj 2373/2 katastarske općine Letovanić postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike.

V. Odredbe za provođenje Prostornog plana Uređenja Općine Lekenik objavljene su u "Službenom vjesniku" Općine Lekenik, broj 17a/06., 23/11., 30/15., 29/19. i 44/19. i možete ih pogledati na stranici: procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredenja-opcine-lekenik.pdf
i na stranicama : https://www.zpusmz.hr/prostorni-planovi/ppgo/

Upravna pristojba plaćena je u iznosu 40,00 kuna uplate na račun SMŽ prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 92/21, 93/21 i 95/21.).

Privremena pročelnica:

Blanka Bobetko Majstorović dipl. ing.biol.

DOSTAVITI:

1. Mario Čutura dipl. ing.građ, HR- 10000 Zagreb Mikulići 112b
2. Arhiva

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km^2
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,058 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/806.341
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP –8,9%
Stopa registrirane nezaposlenosti	9,3%
Stopa inflacije	-0,7%
Valuta	kuna (100 lipa)
Općina:	Lekenik
Površina	224,40 km^2
Broj stanovnika	6.032

Prema Savjetu HNB-a, koji je u srpnju 2020. raspravljao o recentnim gospodarskim i novčanim kretanjima te o aktualnom stanju financijske stabilnosti, *pandemija novoga koronavirusa snažno je pogoršala ekonomske izglede. Hrvatska je pandemijskom krizom pogođena nešto kasnije od velikih europskih gospodarstava, pa se realni BDP početkom godine relativno blago smanjio na tromjesečnoj razini, pri čemu je pad uglavnom rezultat loših ostvarenja u ožujku. Mjesečni podaci upućuju na izražen gospodarski pad u travnju i svibnju. Premda se domaća potražnja počela oporavljati nakon popuštanja strogih epidemioloških mjera, očekivano smanjenje inozemne potražnje, osobito prihoda od turizma, usporit će i produžiti razdoblje oporavka, pa bi se realni BDP Hrvatske na razini cijele 2020. mogao smanjiti za 9,7%. Tijekom 2021. očekuje se godišnji rast ekonomske aktivnosti od 6,2%, što neće omogućiti dostizanje razine ekonomske aktivnosti prije krize. Iako se očekuje zamjetan pad broja zaposlenih osoba te povećanje stope nezaposlenosti, reakcija tržišta rada na pad gospodarske aktivnosti ublažena je mjerama ekonomske politike.*
U Hrvatskoj se tijekom 2020. očekuje usporavanje prosječne godišnje inflacije potrošačkih cijena na –0,1%, a u 2021. ona bi se ubrzala na 0,7%.
Koordinirane aktivnosti Vlade, HNB-a i Hanfe stabilizirale su financijska tržišta te je regulatorni okvir prilagođen kako bi omogućio povoljan tretman odgoda plaćanja kreditnih obveza u uvjetima privremenog pada prihoda nefinancijskih poduzeća i kućanstava.
Nadalje, ***porasla je i neizvjesnost na tržištu nekretnina, što će se odraziti i na procjene vrijednosti i utrživost kolaterala u bilancama banaka.***
(izvor: Priopćenje - Savjet HNB-a od 9.7.2020)

Procjena pokazuje da je **tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2020. realno manji za 10,0%** u odnosu na isto tromjesečje 2019.

Stopa registrirane nezaposlenosti u studenom 2020. iznosila je 9,3%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku.
U odnosu na listopad 2020. broj ukupno zaposlenih pao je za 0,6%, odnosno broj nezaposlenih u studenome 2020. u odnosu na listopad 2020. porastao je za 1,5% iz čega je vidljivo da **tržište rada nije nastavilo jačati**.

Krajem prvog tromjesečja 2020. javni dug Hrvatske iznosio je 298,8 milijardi kuna, što je 1,1% više nego krajem 2019. Očekuje se daljnji rast javnog duga.

S obzirom na pandemijsku krizu **zabilježen je pad BDP-a, ali se očekuje i njegov oporavak u 2021. godini**.
Daljnji pad BDP-a doveo bi do **korekcije cijene nekretnina i to do 10 %**.
Ako pad BDP-a bude kratkoročan kao što se očekuje, te se u prvim kvartalima 2021. godine gospodarska aktivnost reaktivira brže će se stabilizirati i cijene nekretnina.

Dodatni negativni utjecaj realizirat će se i kroz povećanje nezaposlenosti.

Banke su počele i zaoštravati kreditne uvjete: zaoštravanjem uvjeta u posljednjih mjesec dana postrožen je omjer kredita i zaloga na nekretnini.

Pandemija je uzrokovala i pad turizma **u Zagrebu** te snažniju **prenamjenu nekretnina iz dnevnog u dugoročni najam**.

Cijene stambenih nekretnina u središtu Zagreba koje je najviše bilo pogođeno potresom u ožujku 2020. padaju, ali ne utječu bitno na ukupna kretanja. **Tijekom svibnja i lipnja 2020., cijene nekretnina u središtu Zagreba bile su niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine**.

Pandemija i potres imaju, slične učinke na ponudu, potražnju i cijene nekretnina u Zagrebu. Oba događaja počinju djelovati na tržište nekretnina gotovo istovremeno i povezana su s povećanom nesklonošću kupovini nekretnine u središtu grada. Dodatno je situaciju zakomplicirao potres u Petrinji 28. i 29.12.2020. prilikom kojeg je ponovo oštećeno dosta zgrada u centru Zagreba te se ponovo aktualizira obnova, izgradnja novih zgrada i potresno certificiranje zgrada.

Vidljiva je promjena sklonosti kupaca prema životu izvan središta grada te kupnji novogradnje.

Nove su nekretnine u Zagrebu u prvom dijelu 2020. godine poskupjele oko 15 %, drugdje je zabilježen pad od 5 %.

Rezidencijalno tržište nekretnina ostalo je aktivno u 2020. godini, većim dijelom zahvaljujući državi i njezinim subvencijama (APN).

U 2020. godine nastavilo se ulaganje u komercijalne nekretnine, ali sporijim tempom. Većina aktivnosti zabilježena je u maloprodajnom sektoru. Širenje u maloprodajnom sektoru očekuje se najvećim dijelom od trgovaca hranom.

Rad od kuće, kao posljedica pandemije, doveo je do promjene u načinu razmišljanja mnogih poslodavaca koji će možda i u budućnosti koristiti opciju rada na daljinu, što će utjecati na potražnju uredskih prostora.

Oštećenje povijesnih zgrada u središtu Zagreba kao posljedica potresa u ožujku 2020, stvorilo je privremeno povećanje potražnje za uredskim prostorima u modernim poslovnim zgradama.

I prije potresa, bio je primijećen manjak u ponudi uredskih prostora u Zagrebu.

Najveći broj investicija u 2020. odnosio se na Zagreb, koji slijede Dalmacija i Istra i Kvarner.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječeno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma" (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.



Izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100)[3] / Indices (Ø 2015 = 100)[3]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
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
	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 17. SIJEČNJA 2022., BROJ: 13.1.2/3.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)
Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2019. iznosi 103,98

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2019. iznosi 109,64

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2020. iznosi 113,35

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2020. iznosi 119,45

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2021. iznosi 122,17

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2021. iznosi 122,62

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2022. iznosi 122,68

3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

3.3.1. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Na internetskoj aplikaciji eNekretnine provođeno je (uz zadani parametar mikrolokacija Vrh Letovanički) šest usporednih nekretnina - građevinskih zemljišta koja pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s predmetnim nekretninama. Šest usporednih nekretnina prosječne površine 1409 m^2 (od 109 m^2 do 4913 m^2) prosječne jedinične cijene 4,80 kn/m^2 (bez međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja) čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 05. 07. 2019. do 27. 05. 2021. godine. U grubom čišćenju su eliminirane usporedne nekretnine Rb 1, 4 i 5 za koje je samo po sebi razumljivo da ne mogu zadovoljiti uvjete propisane člankom 4. stavkom 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Zaključak za daljnju obradu izlučene su usporedne nekretnine Rb 2, 3 i 6.

Rb	ID ZKC	k.o.	k.č. br.	P (m^2)	Cijena (kn)	Datum transakcije	Vrijednost (kn/m^2)
1	1442258	Letovanić	2108/1	1241,00	10.000,00	20.05.2021.	8,06
2	1333154	Letovanić	1987/2	418,33	2.500,00	10. 07. 2020.	5,98
3	1150242	Letovanić	2148/6	687,00	4.122,00	05. 07. 2019.	6,00
4	1509305	Letovanić	2176/1	4913,00	11.500,00	27. 05. 2021.	2,34
5	1307659	Letovanić	2198/2	1086,00	2.000,00	12. 06. 2020.	1,84
6	1199733	Letovanić	2767/2	109,00	500,00	17. 10. 2019.	4,58

3.3.2. Procjena vrijednosti zemljišta izvan građevinskog područja

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni pri procjeni tržišne vrijednosti izvan građevinskog područja primjenom usporedne metode preuzeti su s aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi nekretnine.mpgi.hr.

Pretraživanje aplikacije eNekretnine uz zadani parametar mikrolokacije Vrh Letovanički za zemljišta izvan građevinskog područja (poljoprvredno zemljište oznake P3 manjih površina) rezultirali su sljedećim rezultatima:

- četiri realizirane transakcije u intervalu od 23. 11. 2020. do 19. 11. 2021. godine, poljoprivredna zemljišta površina od 3102 m^2 do 19253 m^2, jedinične cijene od 0,74 kn/m^2 do 1,00 kn/m^2.

Rb	ID ZKC	k.o.	k.č. br.	P (m^2)	Cijena (kn)	Datum transakcije	Vrijednost (kn/m^2)
1	1519688	Letovanić	1875	19253	15.000,00	14. 06. 2021.	0,78
2	1608315	Letovanić	4071/1	3104	3.100,00	09. 11. 2021.	1,00
3	1442189	Letovanić	3927/1	5700	5.700,00	11. 04. 2021.	1,00
4	1410523	Letovanić	517/1	4064	3.000,00	23. 11. 2020.	0,74

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

3.3.1.A Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.č. br..*	*k.o..*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Kategorija zemljišta*
2	Letovanić	1987/2	ZE	418,33	418,33	5,98	10.07.2020.	S	I
3	Letovanić	2148/6	ZE	687,00	687,00	6,00	05.07.2019.	S	I
6	Letovanić	2767/2	ZE	109,00	109,00	4,58	17.10.2019.	S	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	2363,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	1
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.2.A Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (kn/m^2)*
2	Letovanić	1987/2	418,33	5,98	10.07.2020.	113,35	122,62	1,08	6,44
3	Letovanić	2148/6	687,00	6,00	05.07.2019.	103,98	122,62	1,17	7,04
6	Letovanić	2767/2	109,00	4,58	17.10.2019.	109,64	122,62	1,11	5,10

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	2363,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	1
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.3.A Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	*K.O.*	*z.k.č. br.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Utjecaj služnosti puta*			*Utjecaj služnosti vodova*		*Koef. korekcije (Prilog 3)*	*Ukupni koef. za preračun*	*Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena*
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
2	Letovanić	1987/2	6,44	1	1	1	0,4	0,4	1	-	-	1	-	-	1	1	6,44
3	Letovanić	2148/6	7,04	1	1	1	0,4	0,4	1	-	-	1	-	-	1	1	7,04
6	Letovanić	2767/2	5,10	1	1	1	0,4	0,4	1	-	-	1	-	-	1	1	5,10

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	2363,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	1
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.4.A KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (kn/m^2)*	*Kupoprodajna cijena /kn/m^2)*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m^2*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
2	6,44	5,98	6,19	+4,03	+7,69
3	7,04	6,00	6,19	+13,73	+17,33
6	5,10	4,58	6,19	-17,76	+11,13

Prosječna vrijednost 6,19 kn/m^2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$2.363{,}00\ m^2 \times 6{,}19\ kn/m^2 = 14.626{,}97\ kn$

B) ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

3.3.1.B Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, površini te mikrolokaciji (sukladno navedenom u točci 3.3.) izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninama koje su predmet procjene imaju dostatna zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.č. br..*	*k.o..*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
1	Letovanić	1875	ZE	19253	19253	0,78	14.06.2021.	–	–	IV
2	Letovanić	4071/1	ZE	3104	3104	1,00	09.11.2021.	–	–	IV
3	Letovanić	3927/1	ZE	5700	5700	1,00	11.04.2021.	–	–	IV
4	Letovanić	517/12	ZE	4064	3000	0,74	23.11.2020.	–	–	IV

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1543,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	IV.1.
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (kn/m^2)*
1	Letovanić	1875	19253	0,78	14.06.2021.	122,17	122,62	1,0036	0,78
2	Letovanić	4071/1	3104	1,00	09.11.2021.	122,62	122,62	1	1,00
3	Letovanić	3927/1	5700	1,00	11.04.2021.	122,17	122,62	1,0036	1,00
4	Letovanić	517/1	4064	0,74	23.11.2020.	119,45	122,62	1,0265	0,76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1543,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	IV.1.
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	*K.O.*	*z.k.č. br.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Utjecaj služnosti puta*			*Utjecaj služnosti vodova*		*Koef. korekcije (Prilog 3)*	*Ukupmi koef. za preračun*	*Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena*
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Letovanić	1875	0,78	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	0,78
2	Letovanić	4071/1	1,00	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	1,00
3	Letovanić	3927/1	1,00	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	1,00
4	Letovanić	517/1	0,76	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	0,76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1543,00 m^2
Vrsta	ZE
Kategorija	IV.1.
Lokacija	Vrh Letovanički
Datum vrednovanja	10. 03. 2022.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (kn/m^2)*	*Kupoprodajna cijena*	*Prosječna konačno međuvremenski i inter-kvalitativna izjednačena cijena kn/m^2*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
1	0,78	0,78	0,89	-12,35	0,00
2	1,00	1,00	0,89	+12,35	0,00
3	1,00	1,00	0,89	+12,35	0,00
4	0,76	0,74	0,89	-14,60	+2,70

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$1543{,}00 \text{ kn/m}^2 \times 0{,}89 \text{ kn/m}^2 = 1.373{,}27 \text{ kn}$$

3.4. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Z.k.č. br.	*k.o. Letovanić broj z.k.ul.*	*K.č. br.*	*k.o. Letovanić broj PL*	*Površina (m^2) prema z.k. izvatku*	*Površina (m^2) prema posjedovnom listu*	*Procijenjena tržišna vrijednost (kn) površina × jedinična cijena*	*Zaokružena tržišna vrijednost sukladno čl. 65. st. 5. Pravilnika*
2371/1/2, 2372, 2373/1/3/4/5/6, 2374/1/2/3/4	1460		1106	2363	2362	14.626,97	14.600,00
2373/2, 2375/1/2/3	1460		1106	1543	1543	1.373,27	1.400,00
UKUPNO				**3906**	**3905**	**16.000,14**	**16.000,00**

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene (i javno dostupne) dokumentacije te izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) procijenjena tržišna vrijednost 16 zemljišnoknjižnih čestica upisanih u z.k. ul. broj 1460 k.o. Letovanić označene kao z.k.č. br. 2371/1, 2371/2, 2372, 2373/1, 2373/2, 2373/3, 2373/4, 2373/5, 2373/6, 2374/1, 1374/2, 2374/3, 2374/4, 2375/1, 2375/2 i 2375/3 sve k.o. Letovanić ukupne površine 3.906,00 m^2 (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Letovanić, upisanim u Posjedovni list broj 1106 k.o. Letovanić površine 3.905,00 m^2), koje se u naravi sastoje od zemljišta ukupne površine 3.906,00 m^2 od toga 2.363,00 m^2 građevinskog zemljišta namjene S i 1.543,00 m^2 poljoprivrednog zemljišta, na lokaciji Letovanić, Vrh Letovanički, istočno od ulice Posovčev put

iznosi 16.000,00 kn (neto vrijednost bez uključenih poreza)

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

– Z. k. ul. br. 1460 k.o. Letovanić

– Posjedovni list broj 1106 k.o. Letovanić

– Kopija katastarskih planova

– Zahtjev o stanju i namjeni zemljišta

– Izvješće o međama

– Uvjerenje o upisu u katastarski operat

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326445, LETOVANIĆ

Broj ZK uloška: 1460

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1887/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2371/1	**HANATSKO BRDO**			**144**	
		VINOGRAD HANATSKO BRDO			144	
2.	2371/2	**HANATSKO BRDO**			**194**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			194	
3.	2372	**HANATSKO BRDO**			**212**	
		KLIJET HANATSKO BRDO			212	
4.	2373/1	**HANATSKO BRDO**			**284**	
		VINOGRAD HANATSKO BRDO			284	
5.	2373/2	**HANATSKO BRDO**			**158**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			158	
6.	2373/3	**HANATSKO BRDO**			**478**	
		VINOGRAD HANATSKO BRDO			478	
7.	2373/4	**HANATSKO BRDO**			**36**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			36	
8.	2373/5	**HANATSKO BRDO**			**65**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			65	
9.	2373/6	**HANATSKO BRDO**			**252**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			252	
10.	2374/1	**HANATSKO BRDO**			**299**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			299	
11.	2374/2	**HANATSKO BRDO**			**58**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			58	
12.	2374/3	**HANATSKO BRDO**			**165**	
		VINOGRAD HANATSKO BRDO			165	
13.	2374/4	**HANATSKO BRDO**			**176**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			176	
14.	2375/1	**HANATSKO BRDO**			**856**	
		ŠUMA HANATSKO BRDO			856	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
15.	2375/2	**HANATSKO BRDO**			**173**	
		VINOGRAD HANATSKO BRDO			173	
16.	2375/3	**HANATSKO BRDO**			**356**	
		LIVADA HANATSKO BRDO			356	
		UKUPNO:			**3906**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Vlasnički dio: 1/1		
GRUDENIĆ J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56741048648, DUŽICA 102, DUŽICA 44272 LEKENIK		
8.4	Zaprimljeno 08.03.2021.g. pod brojem Z-1887/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-732/2019 04.03.2021, na nekretninama u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LETOVANIĆ (Mbr. 326445)

Posjedovni list: 1106

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRUDENIĆ J.D.O.O., DUŽICA 102 (VLASNIK)	56741048648

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
		2371/1	**HANADSKO BRDO**	**144**	7		
			VINOGRAD	144			
		2371/2	**HANADSKO BRDO**	**194**	7		
			LIVADA	194			
		2372	**HANADSKO BRDO**	**212**	7		
			KLET	212			
		2373/1	**HANADSKO BRDO**	**284**	7		
			VINOGRAD	284			
		2373/2	**HANADSKO BRDO**	**158**	7		
			LIVADA	158			
		2373/3	**HANADSKO BRDO**	**478**	7		
			VINOGRAD	478			
		2373/4	**HANADSKO BRDO**	**36**	7		
			LIVADA	36			
		2373/5	**HANADSKO BRDO**	**65**	7		
			LIVADA	65			
		2373/6	**HANADSKO BRDO**	**252**	7		
			LIVADA	252			
		2374/1	**HANADSKO BRDO**	**298**	7		
			LIVADA	298			
		2374/2	**HANADSKO BRDO**	**58**	7		
			LIVADA	58			
		2374/3	**HANADSKO BRDO**	**165**	7		
			VINOGRAD	165			
		2374/4	**HANADSKO BRDO**	**176**	7		
			LIVADA	176			

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
		2375/1	**HANADSKO BRDO**	**856**	7		
			ŠUMA	856			
		2375/2	**HANADSKO BRDO**	**173**	7		
			VINOGRAD	173			
		2375/3	**HANADSKO BRDO**	**356**	7		
			LIVADA	356			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3905**			

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

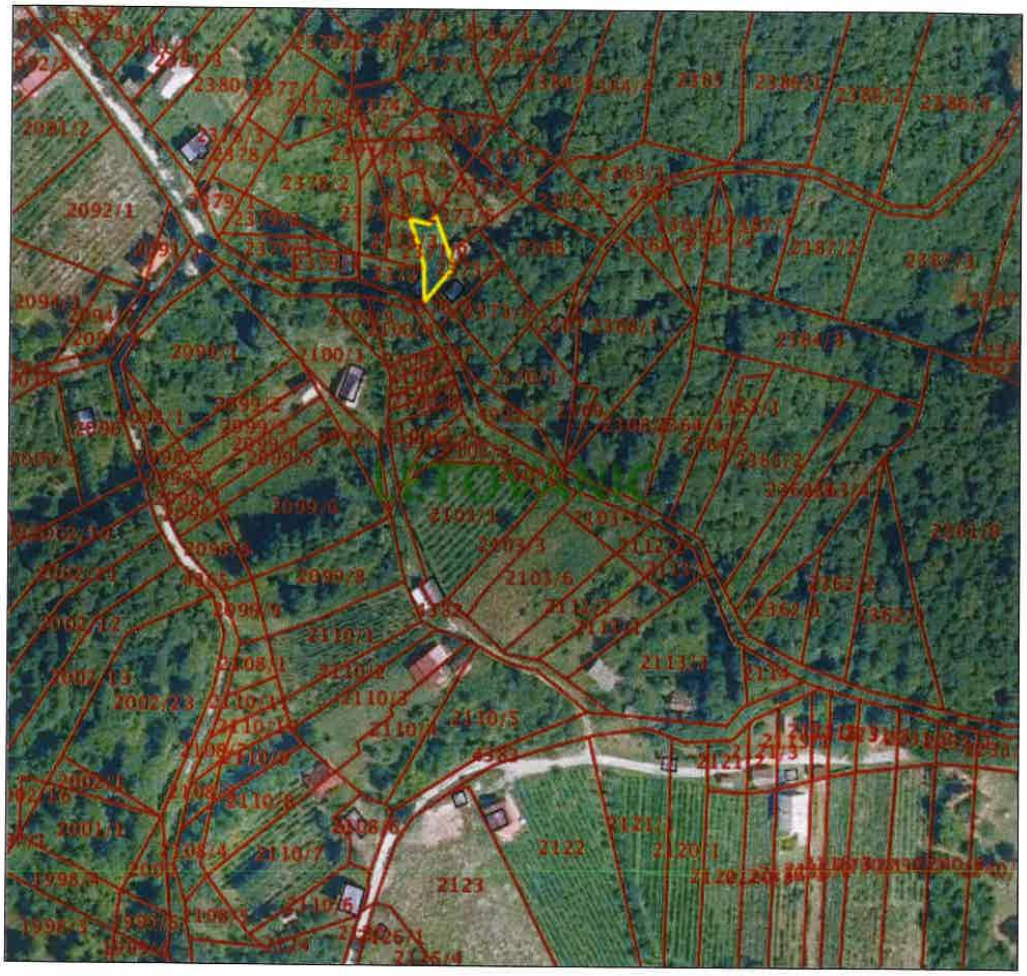
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.03.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIČ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2372

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2373/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

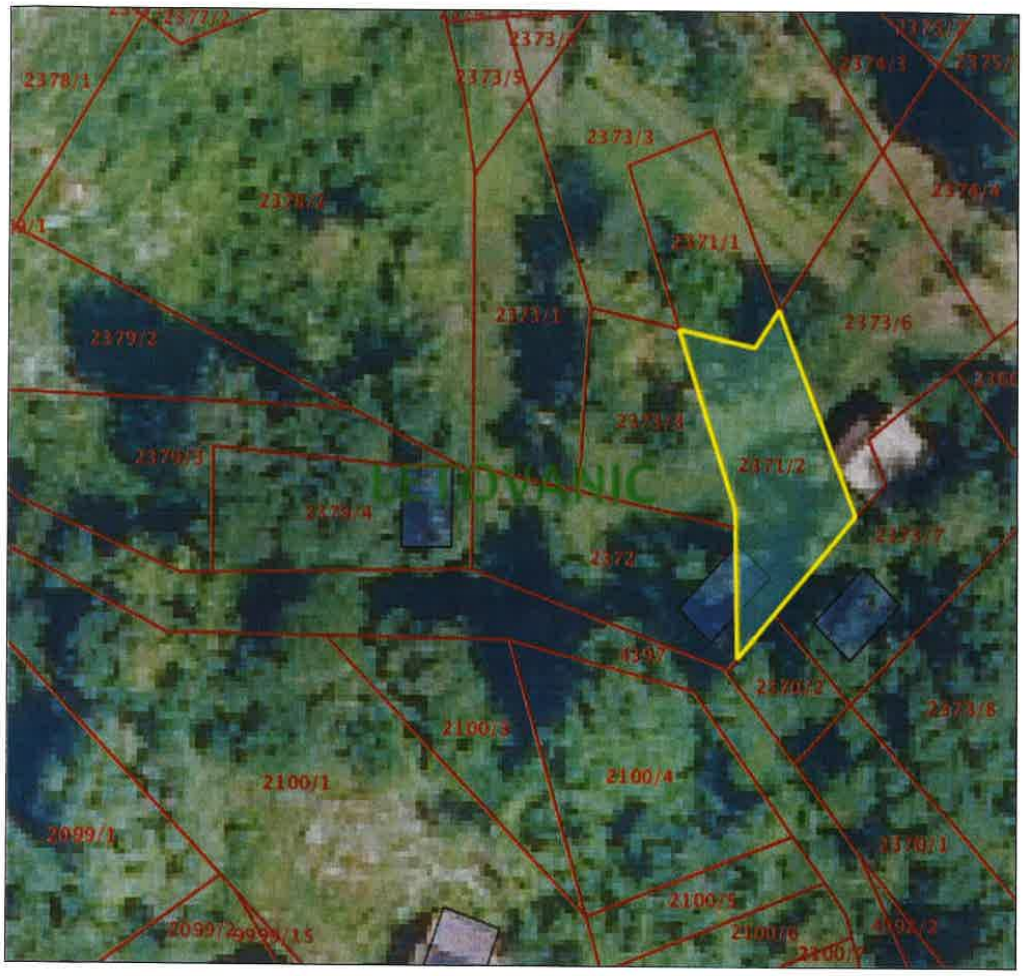
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LETOVANIĆ, 326445
k.č. br.: 2371/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

10000 Zagreb
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175
e-mail mario.cutura@zg.t-com.hr

Zagreb, 16. veljače 2022. godine

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i e-nekretnine

44000 Sisak
Rimska 28

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 1106 k.o. Letovanić označenog kao kč.br. 2371/1, 2371/2, 2372, 2373/1, 2373/2, 2373/3, 2373/4, 2373/5, 2373/6, 2374/1, 2374/2, 2374/3, 2374/4, 2375/1, 2375/2 i 2375/3 sve k.o. Letovanić (odgovaraju istoimenim zkč. upisanim u zk.ul.br. 1460 k.o. Letovanić) na lokaciji Letovanić, Vrh Letovanički, Posavčev put (Hanadsko Brdo).

Također vas molim podatke o urbanim pravilima te koeficijentima izgrađenosti (za gore navedene zemljišne čestice koje su djelomično ili u cijelosti unutar granica građevinskog područja).

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam preslik Posjedovnog lista broj 1106 k.o. Letovanić, zk.ul.br. 1460 k.o. Letovanič i kopiju katastarskog plana..

Mario Čutura

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE vl. IVICA SKENDEROVIĆ

Ulica Artura Turkulina 33, Petrinja
tel.. 044 812 209 , mob.: 098 255 535 , fax.: 044 812 209
E-mail: ivica.skenderovic@sk.t-com.hr

IBAN HR9224840081103965102
OIB 25094846908

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

IZVJEŠĆE O MEĐAMA

Uviđajem na terenu je utvrđeno da je naručitelj u mirnom i nesmetanom korisništvu te vlasništvu na predmetnim k.č. br. 2375/1, 2374/1, 2374/2, 2373/5, 2373/4, 2374/3, 2375/2, 2373/3, 2371/1, 2373/1, 2372, 2373/3, 2371/2, 2373/6, 2374/4, 2375/3.

Identifikacija međa katastarskih čestica je izvršena prema stanju na katastarskom planu te je učinjeno obilježavanje međa.
Sve prisutne stranke se slažu s položajem postojećih točaka i kao takve ih preuzimaju te izjavljuju da međe na terenu nisu sporne.

U slučaju spora oko međa katastarskih čestica nadležan je Općinski sud u Sisku.

MEĐE OKO OBJEKTA NISU OBNAČENE JER JE NEDEFINIRANO ČIJI JE OBJEKT STOGA SU IZUZETE.

SUSJEDI PRISUTNI, ALI SU TOKOM POSTUPKA OTIŠLI.

Dana 20.10.2021. godine u postupku identifikacije čestica prisutni:

I. Naručitelj/I izrade elaborata

1. **GRUDENIĆ j.d.o.o. u stečaju**, Dužica 102, Dužica, 44272 Lekenik

K.O.: **Letovanić**

MBR: 326445 kat. čestica/e broj.: **2375/1, 2374/1, 2374/2, 2373/5, 2373/4, 2374/3, 2375/2, 2373/3, 2371/1, 2373/1, 2372, 2373/3, 2371/2, 2373/6, 2374/4, 2375/3**

Potpis: _____

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
SREDIŠNJI URED

SEKTOR ZA INFRASTRUKTURU PROSTORNIH PODATAKA
SLUŽBA ZA IZDAVANJE I RAZMJENU PROSTORNIH PODATAKA
ODJEL ZA IZDAVANJE PROSTORNIH PODATAKA

KLASA: 935-08/21-04/7459
URBROJ: 541-05-02-02/4-21-2
Zagreb, 26.07.2021. god.

Na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09), a na zahtjev **STEČAJNI UPRAVITELJ JOSIPA JURČIĆ, Radnička cesta 37 B, 10000 Zagreb**, izdaje se:

UVJERENJE

Potvrduje se da je **GRUDENIĆ j.d.o.o.**, OIB **56741048648**, upisan/a u katastarski operat u posjedovne list/ove: **pl.br. 1106, K.o. LETOVANIĆ (Mbr. 326445)**.

Ovo uvjerenje izdaje se prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji nositelja prava na nekretninama koja se odnosi na područje Republike Hrvatske, na dan **26.07.2021.** godine. Pretraga je izvršena po OIB-u, budući da ostali kriteriji ne određuju osobu jednoznačno.

Uvjerenje se izdaje u svrhu **stečajnog postupka**, te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Izvodi ili prijepisi posjedovnih listova izdaju se kao javne isprave iz službenih evidencija Područnih ureda za katastar Državne geodetske uprave, sukladno čl. 160. i čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18).

Upravna pristojba po tarifnom broju 4. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 20,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima i poništena na podnesku.
Upravna pristojba po tarifnom broju 1. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ne naplaćuje se.

NAPOMENA: Ovo uvjerenje nije dokaz o pravu vlasništva.

Ovlašteni geodetski referent:

Tomislav Kralj, geod. teh.