

Naručitelj:

STEČAJNI UPRAVITELJ & LIKVIDATOR
Petra Gjurašić
Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

upisane u zk. ul. 129, k.č.br. 3209, Katastarska općina: 326429, LEKENIK;

1. Suvlasnički dio: 1/2

**KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428, ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272
LEKENIK**

2. Suvlasnički dio: 1/2

RADIUS D.O.O., OIB: 93579605648, ZAGREB, II MAKSIMIRSKO NASELJE 1/6



Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 19.6.2024. godine iznosi:

80.082,00 €

(slovima: osamdesettisućaosamedestidva eura)

Vrijednost suvlasničkog udjela iznosi $1/2 \times 80.082,00 \text{ €} = 40.041,00 \text{ €}$

(slovima: četrdesettisućačetrdesetijedan euro)

Ovaj se elaborat sastoji od 35 stranica.

Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.

Elaborat izradio:

Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.

stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 19. lipnja 2024.



SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
 - 2.1. Prostorna identifikacija
 - 2.1.1. Položaj nekretnine
 - 2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija) i prometna dostupnost
 - 2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljišta
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
 - 2.2.3. Korištenje nekretnine
 - 2.3. Prikaz katastarskih čestica te fotografije očevida
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
 - 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 - 3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
 - 3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
 - 3.4. Obrazloženje i izračun
 - 3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
 - 3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081182143

OIB:

83949310810

EUID:

HRSR.081182143

TVRTKA:

1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - geodetska djelatnost
- 1 * - stručni poslovi zaštite okoliša
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
- 1 * - uređenje interijera
- 1 * - uređenje eksterijera
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - održavanje javnih površina
- 1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- 1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 1 | * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 1 | * | - usluge informacijskog društva |
| 1 | * | - računalne i srodne djelatnosti |
| 1 | * | - izrada i održavanje web stranica |
| 1 | * | - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja |
| 1 | * | - promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 | * | - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi |
| 1 | * | - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja |
| 1 | * | - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering) |
| 1 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge u zdravstvenom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge u kongresnom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma |
| 1 | * | - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu |
| 1 | * | - usluge turističkog ronjenja |
| 1 | * | - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge |
| 1 | * | - iznajmljivanje strojeva i opreme |
| 1 | * | - iznajmljivanje motornih vozila |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - prijevoz za vlastite potrebe |
| 1 | * | - grafički dizajn |
| 1 | * | - industrijski dizajn |
| 1 | * | - tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografske, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje |
| 1 | * | - priprema za tisak |
| 1 | * | - umnožavanje snimljenih zapisa |

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - prerada drva
- 1 * - proizvodnja namještaja
- 1 * - proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
- 1 * - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
- 1 - direktor
- 1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	25.04.2019	elektronički upis
eu /	28.06.2019	elektronički upis

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03
Podaci od: 2022-04-11

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fgln1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

- Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlašteni arhitekt**", zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.
- Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

 HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
Elektronički pečat:	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
	PoLirXG4JuDI9438dATsfiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUhka80Vsx 2zo14dcEnT1I9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kG5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUgna5H1yBVaRD5uXYIXcrrfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJ1ACJMXJysGtEOc/GXSvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjnz d62oDD9m50KmpHMD00XqNjswxCrh/goP+qoxK4ALhpX7VcKjwCXF/ID8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k14ApVWFgH1ICFs5SClGmm0/WWodha6iPZOuFvXjz/nlhjivX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRljChQY8M+qF G7JJakhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhjg 1ObiZnf4vjt/89KgUpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Ez8UtbgulmGMW TkPV9 aQ1vAWTX+X8f5y3pMY7FrH27fk8q74Rtlh5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCk/DJ/lwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=	
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera .	



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednika suda

Zagreb, Amračeva 2/II

Broj: 4 – Su – 514/18

Zagreb, 02. srpnja 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ante Jeričević za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Ante Jeričević (OIB 51143151386) iz Zagreba, Bednjanska 10, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **arhitektura i procjene nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Ante Jeričević, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja arhitektura i procjene nekretnina za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje diplomirani inženjer arhitekture;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje (ili šalje poštom) predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Predsjednik suda

Nino Radić

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini:

1. Suvlasnički dio: 1/2

KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428,

ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272 LEKENIK

1.2 Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-2695/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA,

RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-2103/2017 25.02.2019

2. Suvlasnički dio: 1/2

RADIUS D.O.O., OIB: 93579605648,

ZAGREB, II MAKSIMIRSKO NASELJE 1/6

<i>Svrha izrade procjene:</i>	Procjena tržišne vrijednosti radi eventualne prodaje
<i>Naručitelj procjene:</i>	Petra Gjurašić, Stečajni upravitelj i likvidator Petrinjska, 10 000 Zagreb
<i>Nalaz i mišljenje:</i>	Procjena tržišne vrijednosti vlasničkog udjela KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428, ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272 LEKENIK
<i>Ovlašteni sudski vještak:</i>	Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010. stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 05.06.2024. godine;

Datum vrednovanja (čl. 4. st. 5. ZPVN): 19.6.2024. godine;

Datum kakvoće (čl. 4. st. 4. ZPVN): 19.6.2024. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti vlasničkog udjela u vlasništvu

KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428,
ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272 LEKENIK

radi eventualne prodaje

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Nekretnine su promatrane sukladno namjeni (relevantan je prostorni plan uređenja općine Lekenik iz 2019.g., u prilogu);

Sukladno gore rečenom, iskazati će se cijena vlasničkih udjela u predmetnoj čestici.

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći 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),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- GUP Grada Zagreba, <https://geoportal.zagreb.hr/>,
- Geoportal DGU, <https://geoportal.dgu.hr/>,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr/>,
- Plan grada Zagreba, <http://www.karta-zagreb.com/karta-zagreb/>,
- Zemljišna knjiga i katastar, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>,
- Podatak HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/>,
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke

Dokumenti:

Katastar (u prilogu elaborata);

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. :

Zemljišna knjiga (u prilogu elaborata);

Općinski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SISAK

Stanje na dan: 17.06.2024.

Katastarska općina: 326429, LEKENIK, Broj ZK uložka: 129

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

3.1. Prostorna identifikacija

2.1.1. Položaj nekretnine

Predmetne nekretnine okružene su nekretninama jednake ili slične namjene (građevinska zemljišta). Lokacija je tržišno zanimljiva zato što se nalazi u konsolidiranom naselju u atraktivnom i prometno povezanom dijelu Sisačko-moslavačke županije neposredno uz ulaz Lekenik autoceste Zagreb-Sisak, tik uz poduzetničku zonu Mosor d1.

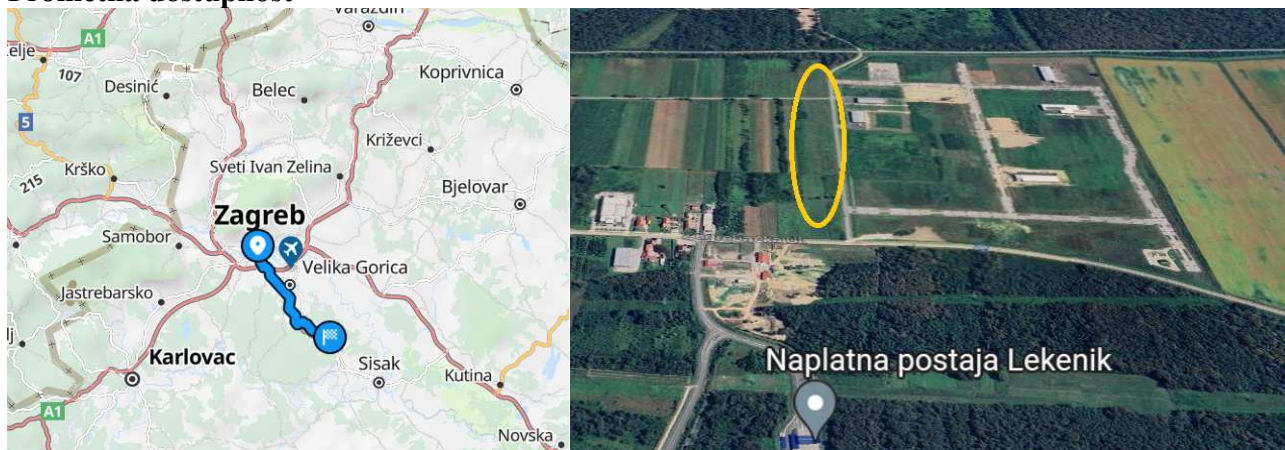
2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



Slike 1 i 2: Makrolokacija

(izvor: googlemaps)

Prometna dostupnost



*Slike 3 i 4: Vremenska udaljenost vožnjom osobnim vozilom od centra Zagreba iznosi 35 min, a od zračne luke F.Tuđman na Plesu ili Siska manje od 20 min.
(izvor: viamichelin i googlemaps))*

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slike 5 i 6: Položaj nekretnina unutar općine Lekenik
(izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (uredjenazemlja.hr))

2.2.1. Planski status područja

3.2. Zemljište

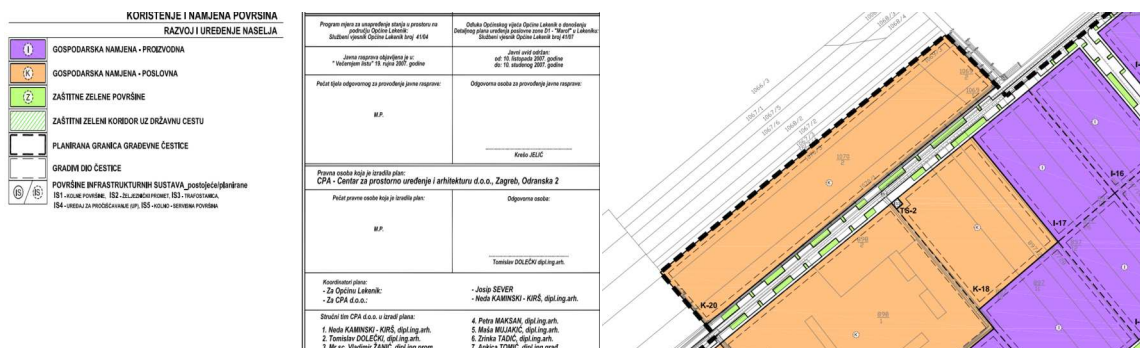
Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljište.

Parcela je pravilnog oblika na ravnom terenu, lako dostupna sa lokalnih prometnica.

U neposrednoj je blizini izlaza sa autoceste Zagreb-Sisak što sve građevinske čestice u blizini čini atraktivnim.

Prostornim planom utvrđen je položaj tektonskog rasjeda; paralelno sa trasom autoceste, tj. potrebe za protutpotresnim projektiranjem najvećeg stupnja.

Detaljni plan uređenja poslovne zone D1 “Marof” u Lekeniku iz 2007. prikazuje predmetnu česticu unutar gospodarske zone.



Slika 7: DPU gospodarske zone D1 “Marof” u Lekeniku

Izvor:

(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)

Ciljanim izmjenama dolazi do smanjenja poslovne zone, te čestica izlazi iz obuhvata gospodarske zone, no osatje prikazana kao izgrađeno građevinsko područje.

2.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

2.2.1. Izmjena zone obuhvata Poduzetničke zone "Marof"

Prostornim planom uređenja Općine Lekenik (SV 17A/06 i 23/11) utvrđena su područja obavezne izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja.

Detaljni plan uređenja Poduzetničke zone D1 - "Marof" (SV 41/07) usvojen je 18. prosinca 2007. godine. Izmjenama i dopunama DPU "Marof" (SV 29/12) uvjeti uređenja prostora usklađeni su sa stanjem na terenu i novonastalim okolnostima i potrebama te je granica obuhvata Plana promijenjena na način da su iz područja obuhvata isključene:

- k.č. 901 K.o.Lekenik koja ne predstavlja prostornu cjelinu s poslovnom zonom budući da se nalazi s druge strane ceste (k.č. 900/2 K.o.Lekenik) te
- k.č. 898/1, 898/2, 1070/1, 1070/2, 1070/3, 1069/1, 1069/2 i 1069/3, sve K.o.Lekenik koje su u privatnom vlasništvu,

čime je površina Poduzetničke zone "Marof" smanjena sa 44,6 ha na 38,8 ha, dakle za oko 5,8 ha.

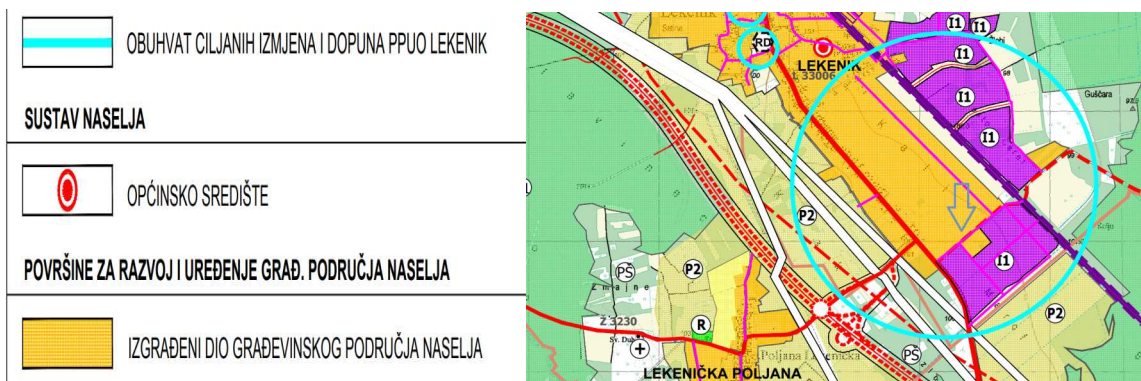
Ciljanim izmjenama i dopunama PPUO Lekenik na kartografskom prikazu broj 3. "UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA" u mjerilu 1 : 25.000 i broj 4.7. "GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA LEKENIK" u mjerilu 1 : 5.000 korigiran je prostorni obuhvat DPU Poduzetničke zone "Marof" u Lekeniku na način da je iz zone obuhvata isključena k.č. 901, te su k.č. 898/1, 898/2, 1070/1, 1070/2, 1070/3, 1069/1, 1069/2, 1069/3 izdvojene iz obuhvata DPU "Marof".

Smanjenje površine obuhvata Poduzetničke zone "Marof" regulirana je i izmjenom odgovarajuće tablice u članku 67. stavak (2) Odredbi za provođenje.

Slika 8: cilijane izmjene DPU

Izvor:

(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)



Slika 9: PPUO iz 2015., Namjena

Izvor:

(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)

PPUO Lekenik iz 2019 kao važeći plan, prikazuje česticu kao dio neizgrađenog građevinskog zemljišta.

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA LEKENIK
OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 113. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13., 65/17. i 114./18. i 39/19.), članka 34. stavka 1. točke 13. Statuta Općine Lekenik („Službeni vjesnik“ br. 6/18.), Odluke o izradi III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lekenik („Službeni vjesnik“ br. 7/17.), Općinsko vijeće Općine Lekenik na 16. sjednici održanoj dana 27. lipnja 2019. godine donosi

PROČIŠĆENI TEKST
ODREDBI ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LEKENIK

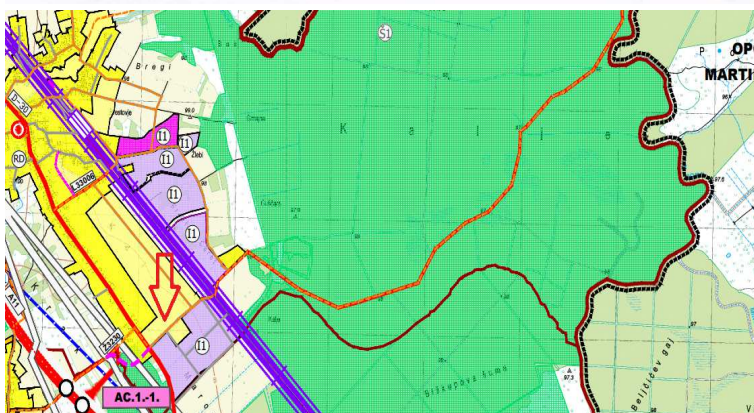
Članak 68.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku“.

KLASA: 351-03/19-01/11
URBROJ: 2176/12-01-19-01
LEKENIK, 27. lipnja 2019.

PREDSJEDNIK

STJEPAN KUŠAN



LEGENDA

SUSTAV NASELJA	
	SREDIŠTE OPĆINE
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAD. PODRUČJA NASELJA	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENO I NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
IZDVOJENO GRAD. PODRUČJE IZVAN NASELJA BEZ STANOVANJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA - I1 pretežito industrijska
	GOSPODARSKA NAMJENA - K pretežito poslovna
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - T5-ostalo
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - R REKREACIJSKO-POSLOVNA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA	

Slika 10,11 i 12: PPUO LEKENI, 2019. oznaka plana i namjena

Izvor:

(*procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf*)

Prema popisu stanovnika 2011.g. broj stanovnika u općini LEKENIK iznosi **6032** stanovnika.

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Naselje	Broj stanovnika 2011.g. (ha)	Površina građ. područja iz II. ID PPUO LEKENIK 2015.g. (ha)
BREŽANE LEKENIČKE	302	276,5
BRKIŠEVINA	95	109,2
CERJE LETOVANIČKO	73	136,5
DONJI VUKOJEVAC	499	150,6
DUŽICA	353	97,0
GORNJI VUKOJEVAC	67	35,8
LEKENIK	1897	360,6 (od toga 30,3 ha je neizgrađeno)
LETOVANIĆ	464	77,7
PALANJEK POKUPSKI	9	3,8
PEŠČENICA	883	193,00 (od toga 11,6 ha je neizgrađeno)
PETROVEC	334	75,5
POKUPSKO VRATEČKO	23	33,5
POLJANA LEKENIČKA	283	61,5 (od toga 11,0 ha je neizgrađeno)
STARI BROAD	166	97,3
STARI FARKAŠIĆ	86	31,8
ŠIŠINEC	78	47,4
VRH LETOVANIČKI	65	242,4
ŽAŽINA	355	89,8
OPĆINA LEKENIK	6032	2119,9

Točka 5.

(1) Građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, a prikazana su i utvrđena na kartografskim prikazima broj 4. "Građevinska područja naselja".

(2) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene osim za stambenu.

(3) Izdvojeni dio građevinskog područja je odvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja, određen prostornim planom.

(4) Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom koje je izgrađeno, a neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom za daljnji razvoj.

(5) Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

(6) U građevinskim područjima naselja predviđena je gradnja novih građevina, te obnova i rekonstrukcija postojećih građevina.

(7) U građevinskim područjima naselja moguće je graditi:

- građevine za stanovanje, te prateće pomoćne i gospodarske funkcije;
- poslovne građevine (gospodarske, ugostiteljsko-turističke, radne, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš);
- gospodarske građevine za poljoprivrednu proizvodnju;
- građevine za javne i prateće sadržaje;
- građevine za društvene i slične djelatnosti;
- građevine za trgovačke i uslužne sadržaje;
- građevine za turističke i ugostiteljske sadržaje (sve vrste građevina u turizmu)

- vjerske građevine;
- građevine i uređaje prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture;
- zelene površine, parkovne površine, sportsko-rekreacijske površine i građevine, dječja igrališta i slične površine;
- groblja;
- benzinske postaje
- građevine za prezentaciju kulturne i prirodne baštine,
- prostori za druge građevine koje se mogu graditi prema posebnim zakonima i propisima;
- kompleks seoskog domaćinstva sa dopunskim sadržajima (građevine za smještaj gostiju, sportsko-rekreacijske, edukativne, ugostiteljske, uslužne djelatnosti, manja kampirališta kapaciteta do 20 kamping mjesta, objekte za robinzonski turizam);
- kompleks građevina namijenjenih za edukacijsko-rekreativne sadržaje sa mogućnosti izgradnje objekata za smještaj i prehranu gostiju te manjih kampirališta kapaciteta do 20 kamping mjesta; objekte za robinzonski turizam
- građevine i prostori u svrhu turističkog posjećivanja: posjetiteljsko informacijski centri, izletišta, skloništa za izletnike, vidikovci, odmorišta, parkirališta za osobne automobile i autobuse, sanitarni prostori, poučne staze s edukativnim tablama i panoima i sl.);
- prometne građevine i nužni zaštitni koridori;
- zaštitni koridori za infrastrukturne i komunalne građevine.

(8) Izgradnja iz prethodnog stavka nije moguća na zemljištu na kojem su utvrđeni slijedeći faktori ograničenja :

- klizišta
- tektonski rasjedi
- strmo zemljište nagiba većeg od 12 %
- zemljište nedovoljne nosivosti
- močvare
- poplavno područje.

Točka 22.

(1) Maksimalna površina građevne čestice građevina za stanovanje, poslovnu djelatnost, gospodarske građevine za poljoprivrednu proizvodnju unutar građevinskog područja na području PPUO iznosi:

- | | |
|---|----------------------|
| a) za gradnju građevine na samostojeći način | 2.000 m ² |
| b) za gradnju građevine na poluotvoreni način | 1.350 m ² |
| c) za gradnju građevina u nizu | 900 m ² |

(2) Iznimno, građevna čestica može biti i veća od površina određenih u stavku (1) ove točke kada se uz građevine za stanovanje izgrađuju i gospodarske građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, te kod stambeno-poslovnih i poslovnih građevina čija tehnologija, način organiziranja proizvodnje i proizvodni proces zahtijeva veću površinu.

(3) Građevine koje se grade na građevnim česticama iz stavka (2) ove točke, tj. na građevnim česticama većim od 2000 m² mogu sa izvoditi samo kao samostojeće građevine sa maksimalnim koeficijentom izgrađenosti 40%.

(4) Iznimno od površina određenih u stavku (1) ove točke za potrebe izgradnje kompleksa seoskog turizma i rekreacije površina građevne čestice nije ograničena, uz maksimalni koeficijent izgrađenosti od 30 %.

(5) Iznimno od površina određenih u stavku (1) ove točke za potrebe izgradnje kompleksa građevina za edukacijsko - rekreativne sadržaje građevna čestica može biti i veća od 2000 m², uz maksimalni koeficijent izgrađenosti od 30 %.

(6) Minimalna veličina čestice za objekte slijedeće namjene nisu ograničene:

- a) javne i društvene namjene,
- b) odgoj i obrazovanje,
- c) vjerske sadržaje,
- d) sport i rekreaciju.

Točka 19.

(1) Veličina i oblik građevne čestice moraju biti takovi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provođenje plana.

(2) Minimalne veličine građevnih čestica (širina građevne čestice uvijek je kraća stranica građevne čestice) za stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine određuju se na sljedeće načine:

a) za gradnju građevine na samostojeći način:

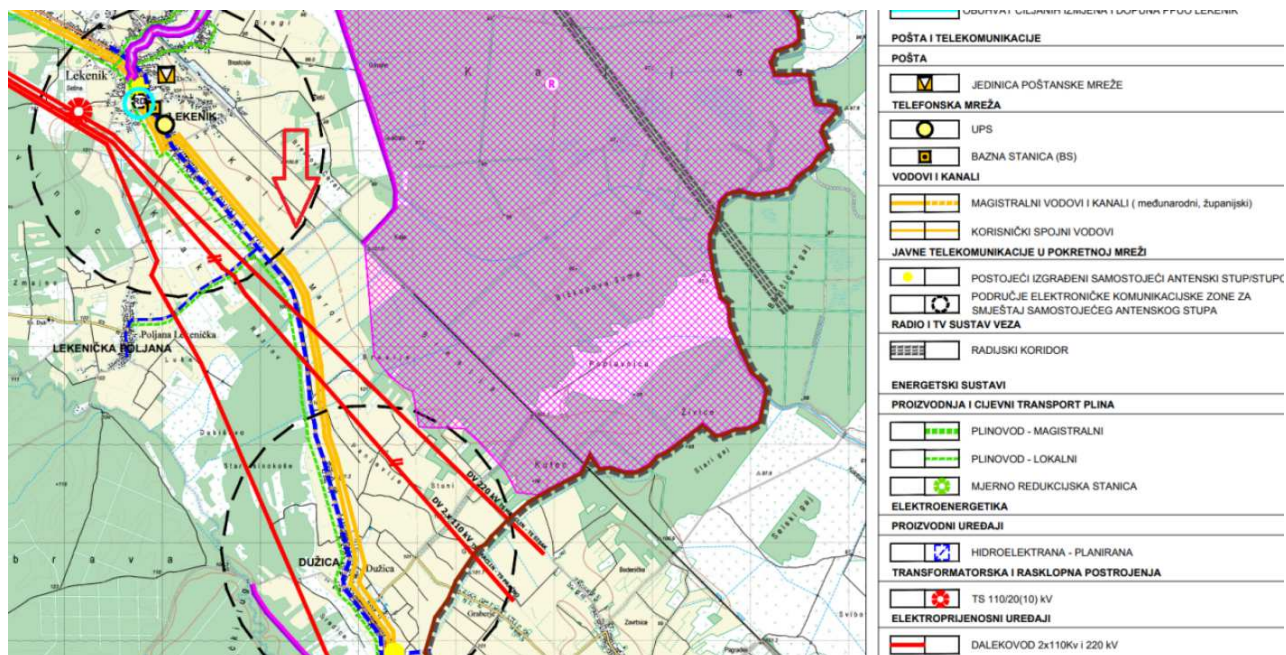
način izgradnje	najmanja širina čestice	najmanja dubina čestice	najmanja površina čestice	max. koeficijent izgrađenosti
prizemni	12 m	22 m	264 m ²	0,3
jednokatni	16 m	25 m	400 m ²	0,3

b) za gradnju građevine na poluotvoreni način:

način izgradnje	najmanja širina čestice	najmanja dubina čestice	najmanja površina čestice	max. koeficijent izgrađenosti
prizemni	10 m	22 m	220 m ²	0,4
jednokatni	12 m	25 m	300 m ²	0,4

c) za gradnju građevine u nizu:

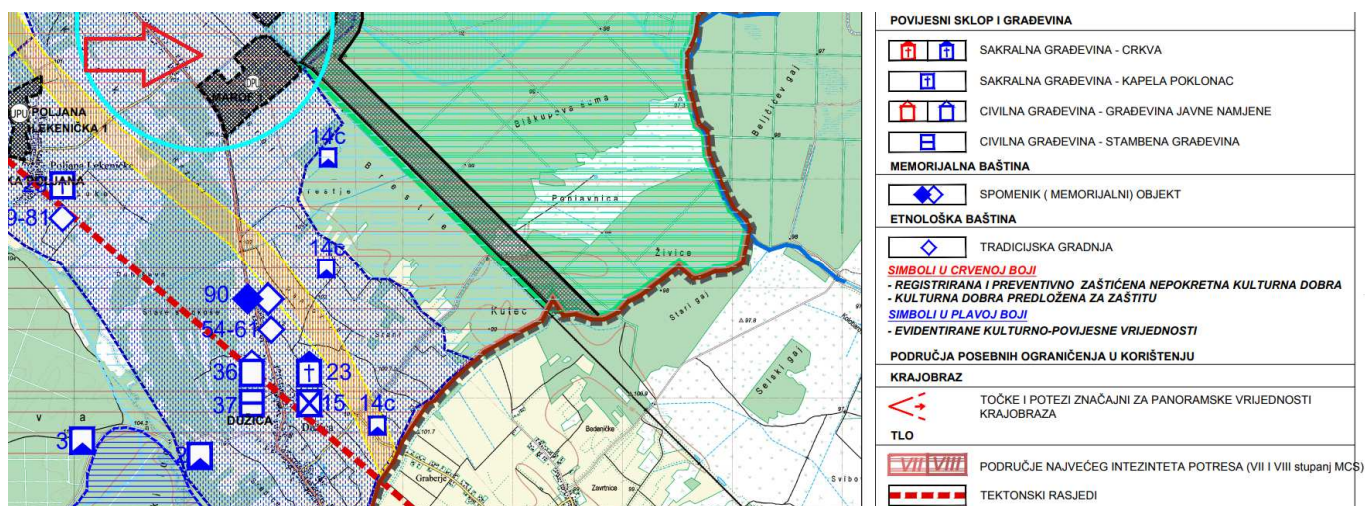
način izgradnje	najmanja širina čestice	najmanja dubina čestice	najmanja površina čestice	max. koeficijent izgrađenosti
prizemni	7 m	25 m	175 m ²	0,5
jednokatni	6 m	25 m	150 m ²	0,5



Slika 13: položaj čestice u odnosu na trasu dalekovoda

Izvor:

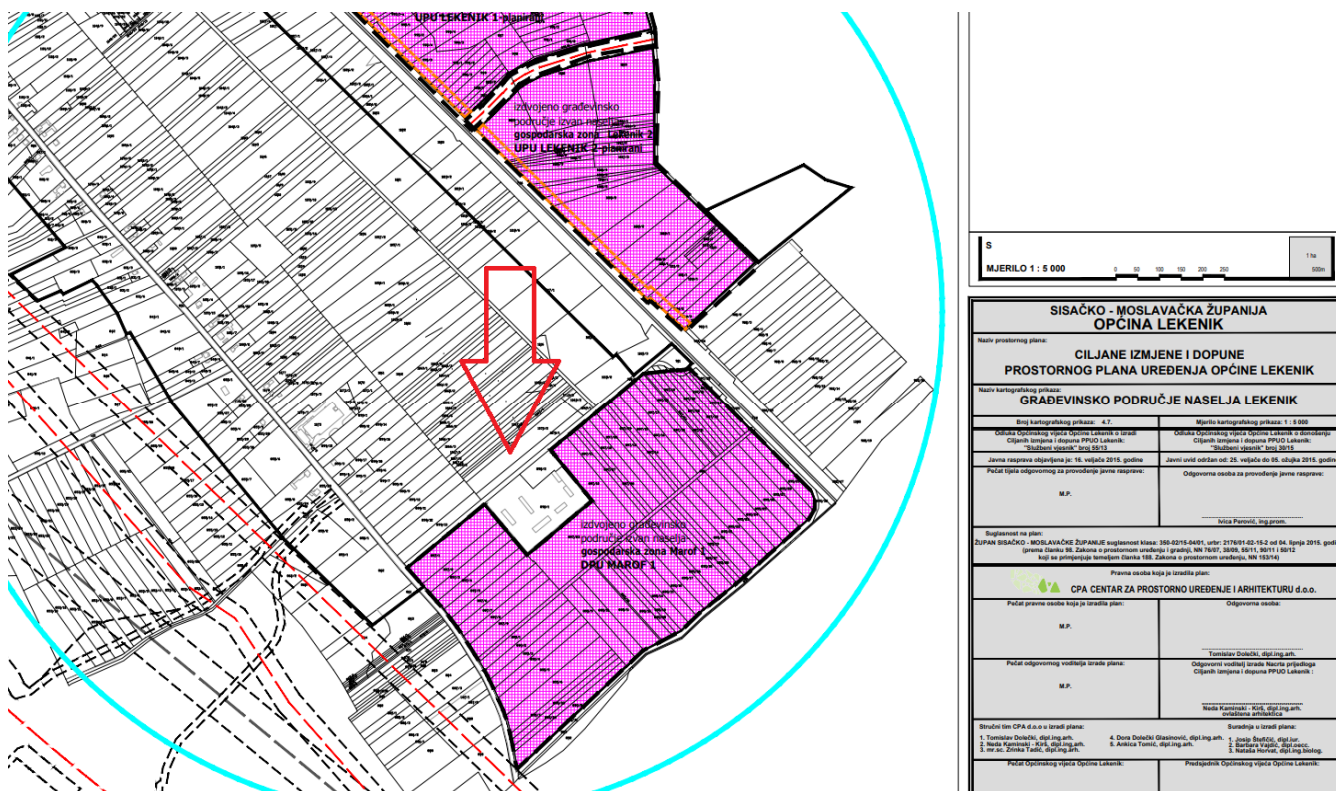
(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)



Slika 14: položaj čestice u odnosu na trasu utvrđenog tektonskog rasjeda

Izvor:

(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)



Slika 15: položaj čestice u odnosu na izdvojeno građevinsko područje gospodarske zone

Izvor:

(procisceni-tekst-odredbi-za-provedbu-prostornog-plana-uredjenja-opcine-lekenik.pdf)

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost: pravo zaloge je upisano kao teret

Doprinosi: komunalni i vodni doprinos te administrativni troškovi su uračunati jer je zgrada legalno izgrađena.


Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju $V = 0$.

Korištenje zemljišta: na zemljištu nema izgrađenih objekata što je sukladno namjeni

2.2.3. Korištenje nekretnine

Čestica je obrasla travom i niskim raslinjem.

1.1 3209 k.o. Lekenik,

Broj kat. čes.	3209	
Katastarska općina	326429 LEKENIK	
Adresa	Kaljska cesta	
Površina (m2)	15759	
Posjedovni list	129	
Broj detaljnog lista	58,62,63	
Načini uporabe		
Vrsta uporabe	Broj PL-a	
LIVADA		
Površina (m2)		
15759		

Slika 16:

(izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (uredjenazemlja.hr))

Fotodokumentacija



Slike 17-22: fotografije građevinskog zemljišta
(izvor: očevid)

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

4.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednje vrijeme potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.

Tržište kapitala: tržišna aktivnost je slaba, no nešto bolja u odnosu na prošlu godinu.

Gospodarski razvoj područja: iako je poznat odljev stanovništva iz Hrvatske, u Varaždinu to nije osjetno toliko da bi utjecalo na cijene nekretnina. Pandemija koronavirusa utjecala je na stagnaciju kupoprodajnih transakcija, a potres dodatno poremetio ionako neizvjesno tržište, no bez značajnog utjecaja na odnos ponude i potražnje, iako utjecaj ipak postoji.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje pada u općini Jalžabet.

Predviđa se da će se „tržište i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija....“

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno transparentnije nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog nižeg poreza prikazivani netočni podaci.

BN komentar od 22.11.2023. godine:

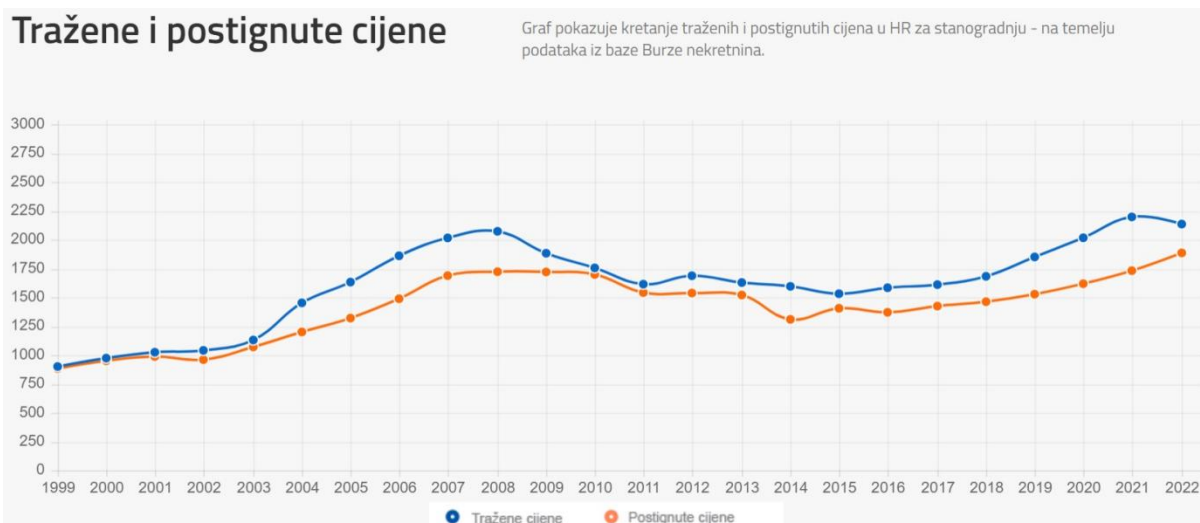
BN Komentar 22.11.2023.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

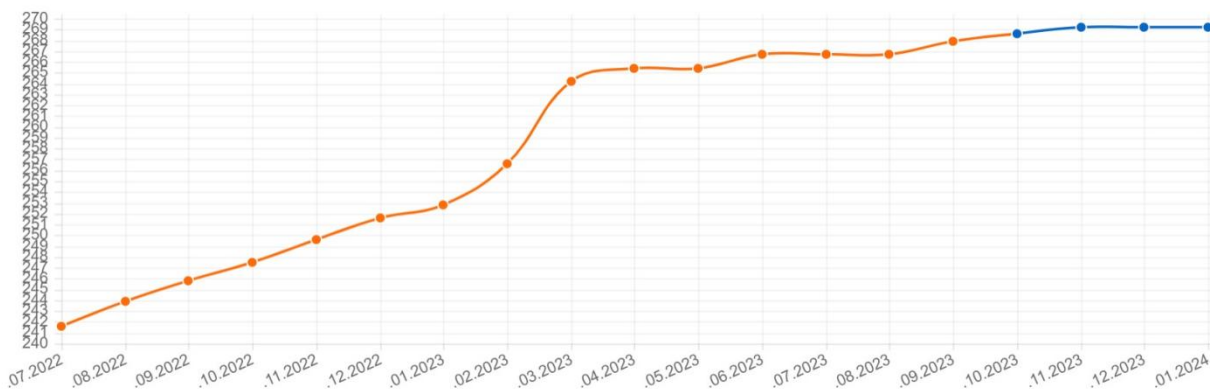
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



*Dijagram 1.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama
(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)*

BN Index

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. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Dijagram 2.: BN indeks – 1/2024. (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

4.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.

Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:

- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,

- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba ili službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;

Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);

Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

4.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.

U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

4.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

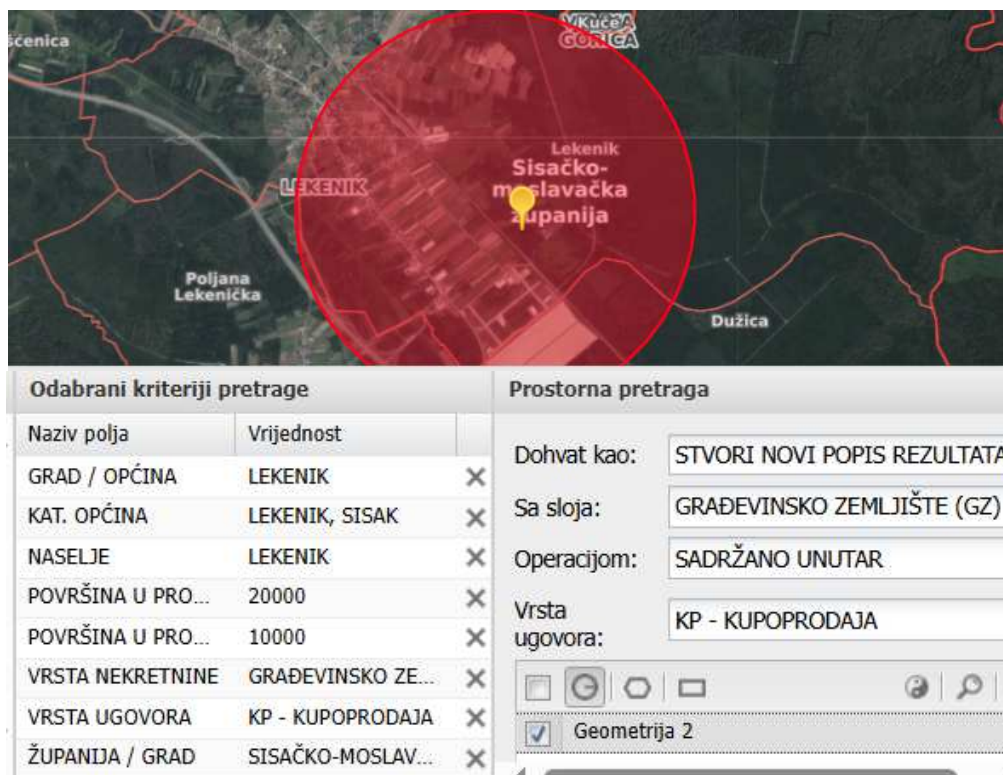
Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa)

(st.3.),

odnosno “poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti” (čl. 19.).

Slika 26: položaj k.č. sa evidentiranim transakcijama (izvor: ispu.mgipu.hr)



Slika 23: obuhvat, radijus 2 km (izvor: ispu.mgipu.hr)

Odabrano je područje SZ od trase autoceste Zagreb- Sisak, odmaknuto od položaja trase dalkeovoda i tektonskog rasjeda.

Slijedom gore navedenog, na prikazanom području zbog velikog broja provednih kupoprodajnih transakcija, odabrane su najrecentnije.

Procjena vrijednosti nekretnina: građevinsko zemljište, k.č. 3209 k.o. Lekenik

Tablica 1: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta u	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u promel
1	2095257	5257135	SISAČKO-...	LEKENIK	3327	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	12.01.2024.	17.500,00 EUR	2.103,00 M²
2	2104047	5268277	SISAČKO-...	LEKENIK	3883	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	29.12.2023.	1.500,00 EUR	1.289,00 M²
3	2092434	5255207	SISAČKO-...	LEKENIK	4060	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	29.11.2023.	37.032,00 EUR	6.172,00 M²
4	2089950	5251472	SISAČKO-...	LEKENIK	4096	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	22.11.2023.	7.000,00 EUR	4.331,00 M²
5	2082309	5242717	SISAČKO-...	LEKENIK	4095	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	10.11.2023.	20.000,00 EUR	4.243,00 M²
6	2090778	5252836	SISAČKO-...	LEKENIK	4108	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	09.11.2023.	54.175,00 EUR	10.835,00 M²
7	2090772	5252831	SISAČKO-...	LEKENIK	4099	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	09.11.2023.	64.615,00 EUR	12.923,00 M²
8	2081329	5242026	SISAČKO-...	LEKENIK	4069	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	09.11.2023.	30.000,00 EUR	5.641,00 M²
9	2087969	5249386	SISAČKO-...	LEKENIK	4102	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	07.11.2023.	32.317,50 EUR	4.309,00 M²
10	2076558	5235981	SISAČKO-...	LEKENIK,...	3586	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	07.11.2023.	400,00 EUR	1.337,00 M²
11	2076937	5236030	SISAČKO-...	LEKENIK	3003	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	06.11.2023.	11.341,91 EUR	2.006,00 M²
12	2075709	5234918	SISAČKO-...	LEKENIK	4105	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	02.11.2023.	3.576,00 EUR	894,00 M²
13	2071301	5230077	SISAČKO-...	LEKENIK	2901	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	30.10.2023.	20.000,00 EUR	3.067,00 M²
14	2071140	5229646	SISAČKO-...	LEKENIK	4044	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	30.10.2023.	15.716,00 EUR	4.504,00 M²
15	2068821	5226606	SISAČKO-...	LEKENIK	3158	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	19.10.2023.	74.046,00 EUR	6.420,00 M²
16	2065104	5222189	SISAČKO-...	LEKENIK	3159	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	16.10.2023.	143.091,00 EUR	4.973,00 M²
17	2065102	5222183	SISAČKO-...	LEKENIK	3160	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	16.10.2023.	56.669,00 EUR	5.015,00 M²
18	2068816	5226582	SISAČKO-...	LEKENIK	3161	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	05.10.2023.	105.000,00 EUR	9.394,00 M²
19	2062383	5218091	SISAČKO-...	LEKENIK	4054	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	03.10.2023.	20.000,00 EUR	3.659,00 M²
20	2054168	5209291	SISAČKO-...	LEKENIK	3037	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	02.10.2023.	70.000,00 EUR	6.186,00 M²
21	2074726	5233408	SISAČKO-...	LEKENIK	4061	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	28.09.2023.	50.000,00 EUR	9.593,00 M²
22	2025065	5183348	SISAČKO-...	LEKENIK	4054	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	01.09.2023.	20.000,00 EUR	3.659,00 M²
23	2015331	5172776	SISAČKO-...	LEKENIK	4065	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	27.07.2023.	4.313,00 EUR	918,00 M²
24	2015302	5172652	SISAČKO-...	LEKENIK	4059	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	26.07.2023.	10.202,40 EUR	2.125,50 M²
25	2011937	5169430	SISAČKO-...	LEKENIK,...	4053	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	21.07.2023.	35.000,00 EUR	7.454,00 M²
26	2010521	5167882	SISAČKO-...	LEKENIK,...	4043	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	19.07.2023.	14.872,50 EUR	3.305,00 M²
27	2010512	5167816	SISAČKO-...	LEKENIK	4051	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	18.07.2023.	20.000,00 EUR	4.942,00 M²
28	1994074	5145887	SISAČKO-...	LEKENIK	4058	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	03.07.2023.	15.435,00 EUR	5.145,00 M²
29	2022891	5180149	SISAČKO-...	LEKENIK	3040	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	28.06.2023.	27.468,00 EUR	2.616,00 M²
30	2022885	5180122	SISAČKO-...	LEKENIK	3039	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	26.06.2023.	24.380,00 EUR	2.438,00 M²
31	2022876	5180098	SISAČKO-...	LEKENIK	3038	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	26.06.2023.	62.630,00 EUR	6.263,00 M²
32	2019338	5176527	SISAČKO-...	LEKENIK,...	3041	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	20.06.2023.	220.000,00 EUR	10.200,00 M²
33	2022873	5180082	SISAČKO-...	LEKENIK	4056	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	12.06.2023.	47.000,00 EUR	17.143,00 M²
34	2022805	5179901	SISAČKO-...	LEKENIK,...	4026	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	05.06.2023.	52.483,20 EUR	12.496,00 M²
35	2007924	5163564	SISAČKO-...	LEKENIK	2990	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	26.05.2023.	48.432,00 EUR	6.054,00 M²
36	1990471	5141073	SISAČKO-...	LEKENIK	2676	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	23.05.2023.	19.000,00 EUR	3.228,00 M²
37	1968772	5112240	SISAČKO-...	LEKENIK	3983	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	03.05.2023.	21.598,00 EUR	10.799,00 M²
38	1961399	5102432	SISAČKO-...	LEKENIK	3986	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	27.04.2023.	4.130,00 EUR	2.065,00 M²
39	1986846	5136064	SISAČKO-...	LEKENIK	4103	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	26.04.2023.	5.000,00 EUR	5.807,00 M²
40	1943824	5077732	SISAČKO-...	LEKENIK	3021	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	29.03.2023.	37.000,00 EUR	6.734,00 M²
41	1914219	5039648	SISAČKO-...	LEKENIK	4099	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	17.01.2023.	83.000,00 EUR	16.586,00 M²
42	1912306	5037215	SISAČKO-...	LEKENIK	3889	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	11.01.2023.	208.782,00 EUR	9.942,00 M²
43	1898203	5018391	SISAČKO-...	LEKENIK	3890	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	06.12.2022.	100.000,00 EUR	9.517,00 M²
44	1879216	4993471	SISAČKO-...	LEKENIK	3324	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	24.10.2022.	11.500,00 EUR	1.300,00 M²
45	1842071	4950325	SISAČKO-...	LEKENIK	2993	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	11.08.2022.	25.406,77 EUR	2.544,00 M²
46	1828041	4932035	SISAČKO-...	LEKENIK	2992	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	13.07.2022.	84.165,01 EUR	7.438,00 M²
47	1936262	4926713	SISAČKO-...	LEKENIK	4046	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	27.06.2022.	7.772,94 EUR	3.110,00 M²
48	1765536	4848260	SISAČKO-...	LEKENIK	3022	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	20.06.2022.	72.553,10 EUR	6.204,00 M²
49	1807248	4906074	SISAČKO-...	LEKENIK	3213	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	01.06.2022.	106.216,44 EUR	28.586,00 M²
50	1753440	4833686	SISAČKO-...	LEKENIK	3731	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP ...	14.04.2022.	4.200,00 EUR	1.331,00 M²

Pregledano je 90 kupoprodajnih transakcija,
a prikazano prvih 50 (od najrecentnije, 12.01.2024 do datuma ugovora 14.04.2022.)
Odabrana su zemljišta pod r.br., 6,7,18,21,32,33,34,37,41,42,43
površine između 9,394– 17,143 m².
Ostala su zbog znatno manje, odnosno veće, površine od predmetne parcele izuzeta iz obrade.

r.br	k.o.	k.č.br.	P (m ²)	cijena (€)	j.c. (€/m ²)	ugovor
6	Lekenik	4108	10,835	54,175	5,00	11/23
7	Lekenik	4099	12,923	64,615	5,00	11/23
18	Lekenik	3161	9,394	105,000	11,18	10/23
21	Lekenik	4061	9,593	50,000	5,21	9/23
32	Lekenik	3041	10,200	220,000	21,57	6/23
33	Lekenik	4056	17,143	47,000	2,74	6/23
34	Lekenik	4026	12,496	52,483.20	4,20	6/23
37	Lekenik	3983	10,799	21,598	2,00	5/23
41	Lekenik	4099	16,586	83,000	5,00	1/23
42	Lekenik	3889	9,942	208,782	21,00	1/23
43	Lekenik	3890	9,517	100,000	10,51	12/22

Tablica 2: Grubo čišćenje podataka

Od preostalih 11, r.br. 32 i 42 odstupaju od ostalih znatnije višom jediničnom cijenom te će biti izuzete iz daljne obrade

Preostalih 9 bit će pregledano detaljnije.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.).

Budući da su sve kupoprodaje izvršene u periodu za kojeg još nisu objavljeni podaci o hedoničkom indeksu Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Indeksi cijena stambenih nekretnina):

Kalkulator inflacije

Kalkulator

od: prosinac 2023
do: svibanj 2024

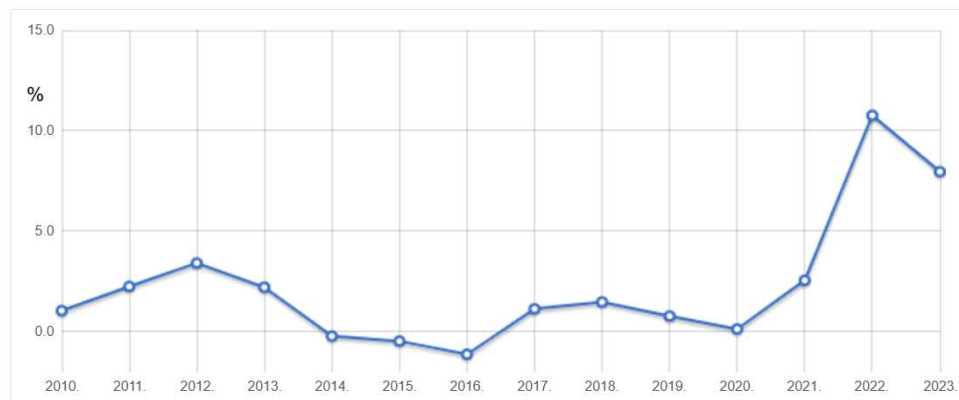
Stopa inflacije za odabrano razdoblje iznosi:

Izračunaj


1.4

Izračun ukupne stope inflacije omogućen je za razdoblje od siječnja 1980. do posljednjega raspoloživog indeksa potrošačkih cijena.

Prosječne godišnje stope inflacije od 2010. do 2023.



Tablica 3: Kalkulator inflacije -odnos XII 2023/ V 2024 (izvor: <https://www.dzs.hr>)

2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
103		Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
104								
105	2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
106		Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
107		Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
108		Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
109								
110	2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
111		Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
112		Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
113		Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
114								
115	2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
116		Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
117		Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
118		Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: <https://www.dzs.hr>)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (167,17 iz Q4 2023) i odnosa XII 2023/ V 2024= 1,4 (tj. 169,51)

r.br.	P (m ²)	JC (€/m ²)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
6	10,835	5,00	11/23	167,17	169,51	1,014	5,07
7	12,923	5,00	11/23	167,17	169,51	1,014	5,07
18	9,394	11,18	10/23	167,17	169,51	1,014	11,37
21	9,593	5,21	9/23	162,69	169,51	1,042	5,43
33	17,143	2,74	6/23	165,78	169,51	1,022	2,80
34	12,496	4,20	6/23	165,78	169,51	1,022	4,29
37	10,799	2,00	5/23	165,78	169,51	1,022	2,04
41	16,586	5,00	1/23	154,22	169,51	1,099	5,50
43	9,517	10,51	12/22	146,19	169,51	1,160	12,19

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi $(5,07+5,43)/2= 5,25$ budući da vrijednosti pod r.br. 6 i 7 imaju isti iznos (5,07)

Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 18, 33, 37 i 43 zbog odstupanja od medijana većeg od 40%.

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m ²)	JC (€/m ²)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeaka (%)	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
6	10,835	5,00	5,07	+0,03%	0.002	0.000004
7	12,923	5,00	5,07	+0,03%	0.002	0.000004
21	9,593	5,21	5,43	+7,05%	0.358	0.128
34	12,496	4,20	4,29	-15,41%	0.782	0.6115
41	16,586	5,00	5,50	+8,43%	0.428	0.1832

Prosjek	5,072
----------------	--------------

0.184

Standardno odstupanje (\pm): 6,19% 0.31

Pravilo dva-sigma (\pm): 0.62

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 6,19%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine= prosjek x P

Vrijednost nekretnine iznosi $5,072 \text{ €/m}^2 \times 15,789 \text{ m}^2 = 80.081,81 \text{ €}$

Zaokruženo prema čl. 68. Pravilnika, tržišna vrijednost na dan vrednovanja je **80.082,00 €**

Jedinična cijena iznosi: **5,07 €/m²**.

4/ ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Na temelju pregleda dokumenata i nekretnine upisane u zk. ul. 129,
k.č.br. 3209, Katastarska općina: 326429, LEKENIK;

1. Suvlasnički dio: 1/2

KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428, ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272 LEKENIK

1. Suvlasnički dio: 1/2

RADIUS D.O.O., OIB: 93579605648, ZAGREB, II MAKSIMIRSKO NASELJE 1/6

utvrđuje se tržišna vrijednost na dan vrednovanja 19.06.2024. godine sa iznosom od:

80.082,00 €

(slovima: osamdesettisućaosamedestidva eura)

Vrijednost suvlasničkog udjela iznosi $1/2 \times 80.082,00 \text{ €} = 40.041,00 \text{ €}$

(slovima: četrdesettisućačetrdesetijedan euro)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službenih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 19.lipnja 2024.

5/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6/ IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 19.lipnja 2024.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LEKENIK

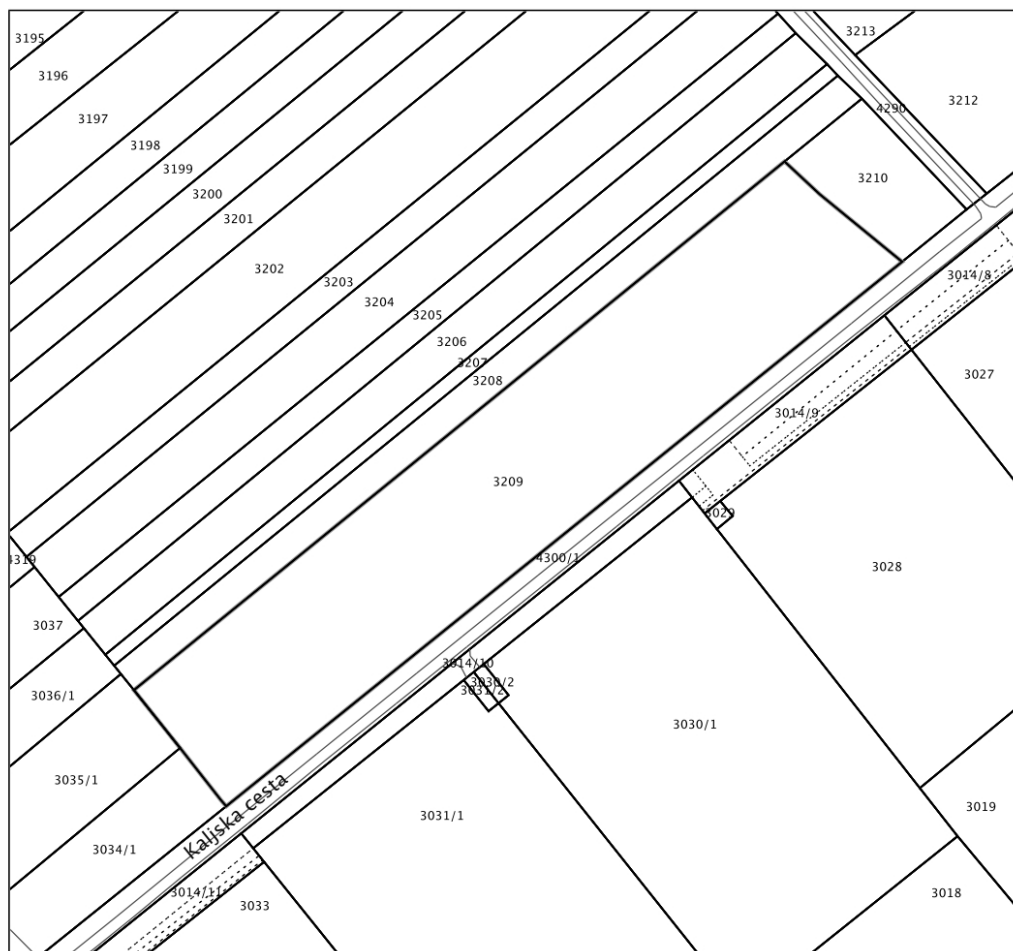
k.č.br.: 3209

Stanje na dan: 17.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 17.06.2024. 22:40

Katastarska općina: 326429, LEKENIK

Broj ZK uložka: 129

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2024-
02/91
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3209	58,62,63	Kaljska cesta LIVADA	15759 15759	
		UKUPNO:		15759	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2 KEFEČEK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33937510428, ZAGREBAČKA ULICA 113, 44272 LEKENIK		
1.2	Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-2695/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-2103/2017 25.02.2019	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 1/2 RADIUS D.O.O., OIB: 93579605648, ZAGREB, II MAKSIMIRSKO NASELJE 1/6		

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.06.2024.