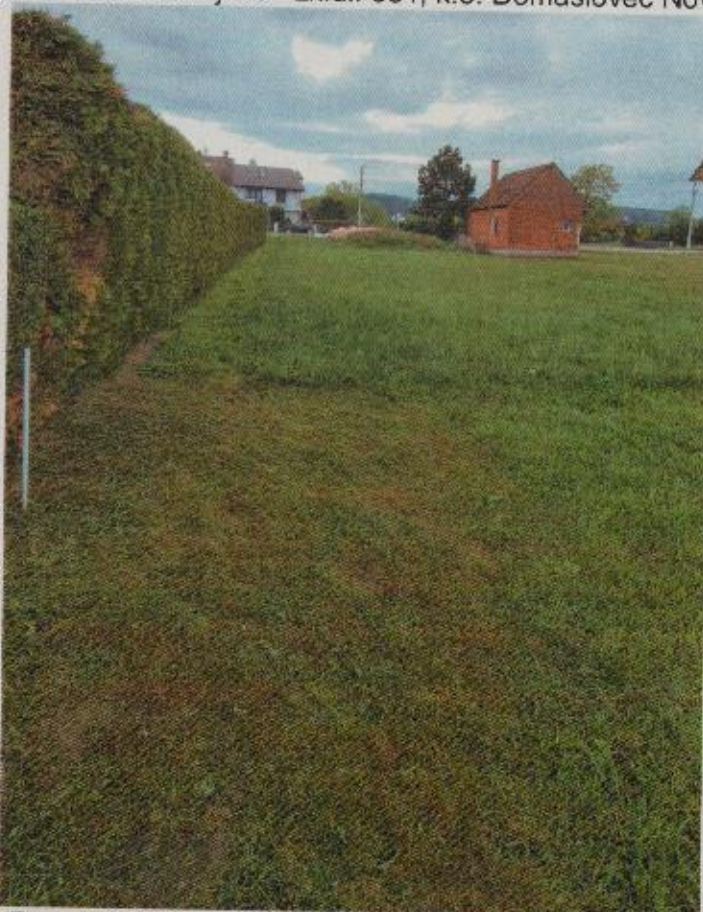


## PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- neizgrađeno građevinsko zemljište - zk.ul. 351, k.o. Domaslovec Novi, zk.č.br. 1556/3



LOKACIJA: Domaslovečka ulica bb, 10430 Domaslovec, Samobor  
NARUČITELJ: STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU  
Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb  
SVRHA: Kupoprodaja  
OZNAKA ELABORATA: PE 04 – 04 – 2022

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk. ul. 351, k.o. Domaslovec Novi, zk.č.br. 1556/3	$T_v = 181.962,18$
Tržišna vrijednost nekretnina, zaokruženo u skladu s čl. 68, st (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina	$T_v = 182.000,00$

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.

Zagreb, svibanj / 2022



## SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM .....	3
2. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	4
3. ZADATAK .....	5
4. REZULTATI OČEVIDA .....	7
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA .....	9
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	9
7. ODABIR METODE .....	11
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	13
9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	14
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	14
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA .....	15
10. ZAKLJUČAK .....	18
11. PRILOZI: .....	19

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020  
Zagreb, 6. srpnja 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, 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),

riješio je

**Ante Leko (OIB 63218188634), diplomir. građ. inž. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8,** ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom 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.



O tome obavijest:  
1. Ante Leko  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

### • 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, 59/20)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14)  
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

### • Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju

(NN 79/14, 48/2014, 88/17)

### • Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)

### • Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Grada Samobora – izmjene i dopune iz 2014.

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

### 3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, STRUJA-PROMET d.o.o. u stečaju, Brune Bušića 38, 10000 Zagreb, OIB: 98563113874, zastupan po stečajnoj upraviteljici gđa. Snježana Vrkljan, zadatak stalnog sudskog veštaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu naručitelja, i to:

- nekretnine upisane u zk.ul. 351, k.o. Domaslovec Novi, zk.č.br.1556/3, Domaslovečka ulica, livada 1. Vlasnički dio: 1/1

*Napomena: Izvadak iz ZK uložka nalazi se u prilogu procjemenog elaborata*

Dan kakvoće: 09.05.2022.

Dan vrednovanja: 09.05.2022.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište u građevinskom području smješteno na zk.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi koja se identificira kao k.č.br. 1556/3, k.,o. Domaslovec Novi. Lokacija nekretnine je naselje Domaslovec, na križanju Domaslovečke ulice i Posavske ulice.

U skladu s čl. 10. Pravilnika, predmetna nekretnina spada u 1. kategoriju zemljišta - obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.



Slika 1. Lokacija predmetne nekretnine s obzirom na uže okolno područje



Slika 2. Lokacija predmetne nekretnine s obzirom na šire okolno područje

## PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da su predmetne nekretnine u vlasništvu naručitelja.

## IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznake čestica usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi, a površine minimalno odstupaju.

Tablica 1. Identifikacija čestice

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m <sup>2</sup> )	čestica	općina	površina (m <sup>2</sup> )
k.č.br. 1556/3	k.o. Domaslovec Novi	635	k.č.br. 1556/3	k.o. Domaslovec Novi	176 čhv (633 m <sup>2</sup> )

$$1 \text{ čhv} = 3,5966 \text{ m}^2$$

## ISKAZ POVRŠINE PREDMETNE NEKRETNINE

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Kako je navedeno u tablici 1., površina u zemljišnoj knjizi i katastru minimalno odstupaju. Kao mjerodavna, preuzima se površina iz zemljišne knjige.

#### 4. REZULTATI OČEVIDA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen dana 26.04.2022. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, uređenje okolnih čestica, pristup na javnu prometnu površinu i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Površina zemljišta koje je predmet procjene iznosi 633 m<sup>2</sup>, pravokutnog pravilnog oblika, a nalazi se unutar područja PPUG Samobor. Zemljište se sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi u neizgrađenom građevinskom području. Sa istočne i zapadne strane smješteno je izgrađeno građevinsko zemljište, sa sjeverne strane neizgrađeno građevinsko zemljište, a s južne strane omogućen je direktan spoj na javnu prometnu površinu. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla, zemljište je položeno ravno bez nagiba u određenom smjeru. Kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu je omogućen direktno sa južne strane (čestica 2539, k.o. Domaslovec Novi).

U neposrednoj blizini nalazi se stajalište javnog prijevoza (međugradski autobus), škola, dućan, crkva, park. Udaljenost do centra grada Samobora gdje se nalaze preostali javni sadržaji je cca 3,8 km, a do spoja na autocestu A3 (čvor Sv. Nedjelja) cca 5 km.



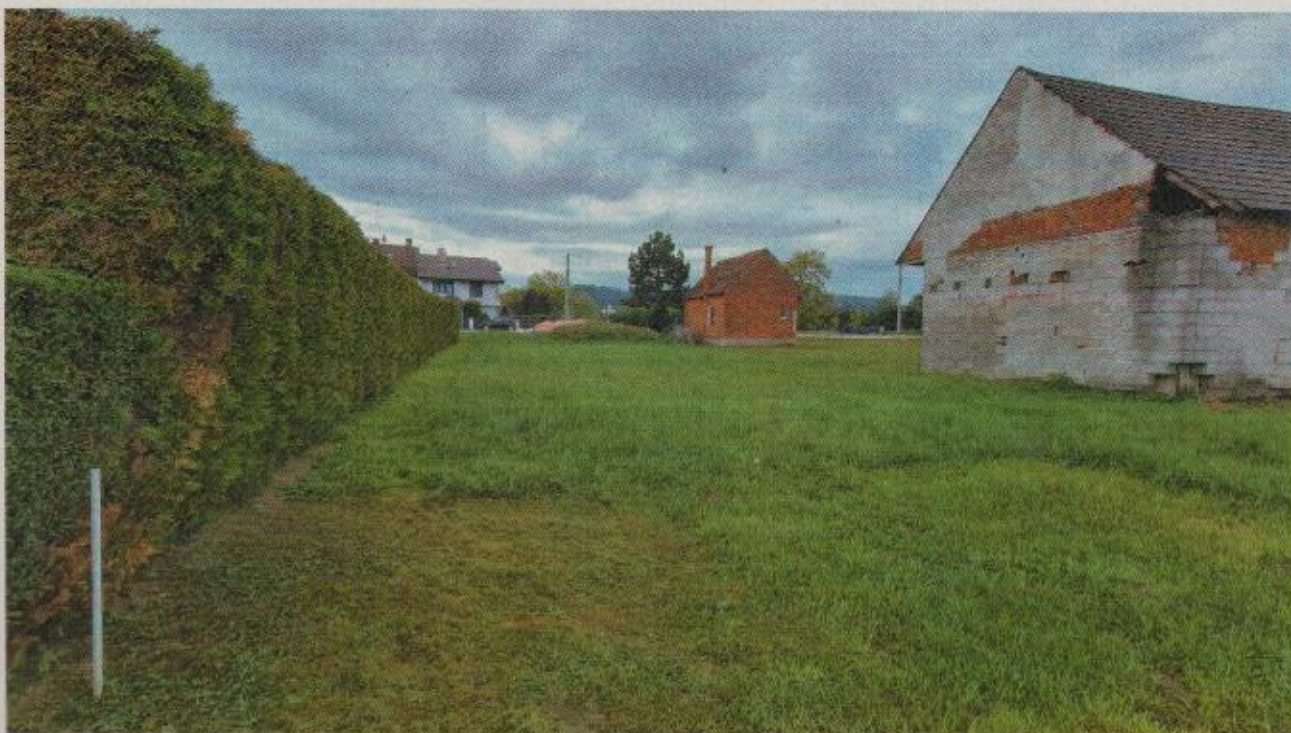
Slika 3. Pogled s javne prometne površine (smjer J-S)



Slika 4. Pogled na Domaslovečku ulicu (smjer II – SZ)



Slika 5. Pogled na predmetnu nekretninu (smjer J-S)



Slika 6. Pogled na predmetnu nekretninu (smjer S-J)

## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

### KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA:

Tablica 2.: Kakvoća procjenjivane nekretnine

ONEČIŠĆENJE TLA	nema
UTJECAJ OKOLIŠA	nema
MOGUĆNOST STVARNOG KORIŠTENJA I ISKORISTIVOSTI	Prema PPUG Samobor – izmjene i dopune 2014.

### POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Tablica 3.: Položajna obilježja procjenjivane nekretnine

PROMETNA DOSTUPNOST	vrlo dobra
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	dobra
BLIZINA JAVNOG PROMETA	vrlo dobra
PARKING	vrlo dobar
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	dobra
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE	vrlo dobra

PROSJEČNA OCJENA : VRLO DOBAR

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenja energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevnih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatan rast cijena nekretnina.

U nastavku je prikazan BN indeks - 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, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com))



BN indeks 12/2021  
**222,5**

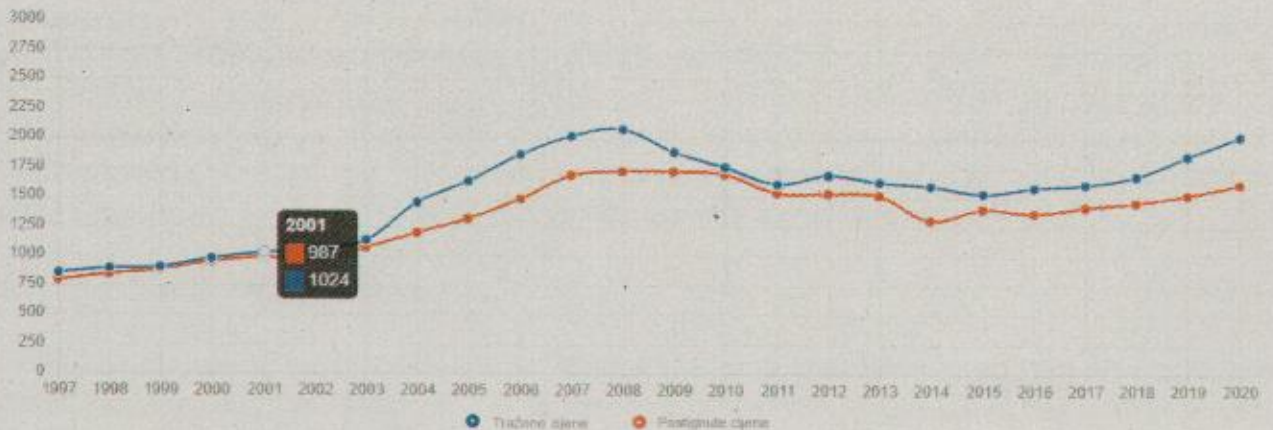
Promjena u odnosu na prošli  
 mjesec  
**0,17%**

Promjena u odnosu na godinu  
 dana  
**7,34%**

U odnosu na početak godine  
**7,02%**

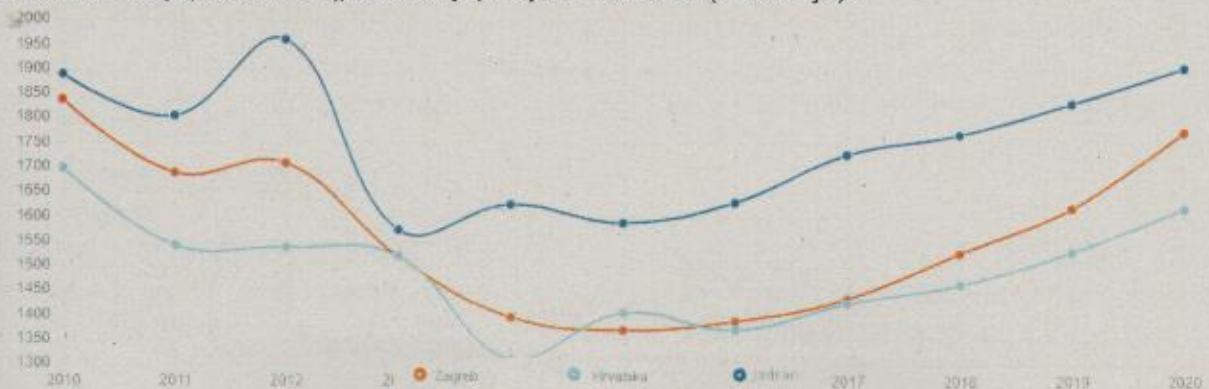
Slika 7. BM indeks

Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Slika 8. Tražene i postignute cijene

Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



Slika 9. Prosječno postignute cijene

## 7. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;

**POREDBENA METODA** – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

### OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** pa je s obzirom na to, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

### OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

**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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

**OPĆE PRETPOSTAVKE** pod kojom je izrađen ovaj procjemeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

**POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju

ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

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

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku *Farkaševac Samoborski - naselje*. S obzirom na dovoljan broj relevantnih kupoprodaja, promatrane su one koje su realizirane isključivo unutar istog cjenovnog bloka u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tablica 4. Realizirane kupoprodaje građevinskog zemljišta u posljednje četiri godine u istom cjenovnom bloku

Red br.	k.č.br. k.o. Domaslovec Novi	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	1879/2	128.000,00	759,00	168,64	09/2019
2	1890/3	180.560,25	608,00	296,97	08/2020
3	1890/5	188.204,17	580,00	324,49	08/2019
4	1875/1	255.000,00	802,00	317,96	11/2019
5	1875/2	237.622,43	792,00	300,03	02/2019
6	1496/1	26.600,02	703,00	37,84	05/2020
7	1498/13	153.314,28	581,00	263,88	06/2020
8	1410/1	369.515,60	1.707,00	216,47	09/2019
9	1409/5	244.956,95	831,00	294,77	09/2018
10	2029/6	414.461,08	811,00	511,05	07/2020
11	2085	334.787,58	1.000,00	334,79	12/2019
12	2229/4	120.900,00	611,00	197,87	01/2019
13	2338/1	1.480.183,40	2.908,00	509,00	02/2019

## 9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

### 9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.3. državnog zavoda za statistiku.

Tablica 6. Cijene kupoprodaje građevinskih zemljišta nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br. k.o. Domaslovec Novi	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )
1	1879/2	128.000,00	759,00	168,64	09/2019	195,36
2	1890/3	180.560,25	608,00	296,97	08/2020	325,41
3	1890/5	188.204,17	580,00	324,49	08/2019	375,89
4	1875/1	255.000,00	802,00	317,96	11/2019	357,81
5	1875/2	237.622,43	792,00	300,03	02/2019	371,02
6	1496/1	26.600,02	703,00	37,84	05/2020	41,04
7	1498/13	153.314,28	581,00	263,88	06/2020	286,21
8	1410/1	369.515,60	1.707,00	216,47	09/2019	250,76
9	1409/5	244.956,95	831,00	294,77	09/2018	383,09
10	2029/6	414.461,08	811,00	511,05	07/2020	559,98
11	2085	334.787,58	1.000,00	334,79	12/2019	376,75
12	2229/4	120.900,00	611,00	197,87	01/2019	244,69
13	2338/1	1.480.183,40	2.908,00	509,00	02/2019	629,44

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, kupoprodaje koje značajno odstupaju od ostalih bit će isključene iz izračuna. Nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, a u skladu s čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), nekretnine koje značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene ( $\pm 30\%$ ), neće se razmatrati u postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

Tablica 8. Preostale kupoprodaje građevinskih zemljišta nakon međuvremenskog izjednačenja i isključivanja onih koje značajno odstupaju

Red br.	k.č.br. k.o. Domaslovec Novi	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (+- 30%)
1	1879/2	128.000,00	759,00	168,64	09/2019	195,36	-42,25%
2	1890/3	180.560,25	608,00	296,97	08/2020	325,41	-3,80%
3	1890/5	188.204,17	580,00	324,49	08/2019	375,89	11,12%
4	1875/1	255.000,00	802,00	317,96	11/2019	357,81	5,78%
5	1875/2	237.622,43	792,00	300,03	02/2019	371,02	9,68%
6	1496/1	26.600,02	703,00	37,84	05/2020	41,04	-87,87%

Red br.	k.č.br. k.o. Domaslovec Novi	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (+/- 30%)
7	1498/13	153.314,28	581,00	263,88	06/2020	286,21	-15,39%
8	1410/1	369.515,60	1.707,00	216,47	09/2019	250,76	-25,87%
9	1409/5	244.956,95	831,00	294,77	09/2018	383,09	13,25%
10	2029/6	414.461,08	811,00	511,05	07/2020	559,98	65,55%
11	2085	334.787,58	1.000,00	334,79	12/2019	376,75	11,38%
12	2229/4	120.900,00	611,00	197,87	01/2019	244,69	-27,66%
13	2338/1	1.480.183,40	2.908,00	509,00	02/2019	629,44	86,08%

S obzirom na opće stanje, lokaciju, veličinu nekretnine, pristup, kategoriju zemljišta te ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Tablica 9. Odabrane kupoprodaje

Red br.	k.č.br.(k.o. Domaslovec Novi)	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	1890/3	180.560,25	608,00	296,97	08/2020	325,41
2	1498/13	153.314,28	581,00	263,88	06/2020	286,21
3	1410/1	369.515,60	1.707,00	216,47	09/2019	250,76

## 9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### ODSTUPANJE U MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Usporedna i procjenjivane nekretnine se nalaze unutar PPUG Samobor. Analizirajući važeću prostorno-plansku dokumentaciju, nema razlike u odstupanju u mjeri građevinskog korištenja.

## ODSTUPANJE U KAKVOĆI ZEMLJIŠTA

Odstupanje u kakvoći zemljišta vrši se na temelju položajnih i fizičkih svojstava nekretnine koji su navedeni tablicom u nastavku. S obzirom da se radi o nekretninama istih/sličnih obilježja unutar istog cjenovnog bloka, nisu primijenjivani korekcijski koeficijenti u pogledu interkvalitativnog izjednačavanja.

Tablica 10. Interkvalitativno izjednačavanje

k.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	k.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi	1890. k.o. Domaslovec Novi	1498/13, k.o. Domaslovec Novi	1410/1, k.o. Domaslovec Novi
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Izjednačena cijena	--	325,41	250,76	286,21
Površina zemljišta	633,00	608,00	1.707,00	581,00
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl. 14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>				
<b>Lokacija - 0,80 do 1,20</b>				
Prilagodba	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Javni prijevoz - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	* prosječan	slično	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20</b>				
Prilagodba	633,00	608,00	1.707,00	581,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20</b>				
Prilagodba	prosječan	slično	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	prosječno	slično	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Kategorija zemljišta - čl. 10 - 0,20 do 4,00</b>				
Prilagodba	1,00	2	1.	1.
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Cestovni pristup - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21
<b>Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10</b>				
Prilagodba	prosječna	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00
	287,46	325,41	250,76	286,21

<b>Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00</b>					
Prilagodba	nema	slično	slično	slično	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	
	287,46	325,41	250,76	286,21	
<b>Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10</b>					
Prilagodba	ima	slično	slično	slično	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	
	287,46	325,41	250,76	286,21	
<b>Vlasnička prava - 0,90 do 1,10</b>					
Prilagodba	u redu	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	
	287,46	325,41	250,76	286,21	
<b>Druga ograničenja ili obveze ( služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00</b>					
Prilagodba	nema	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	
	287,46	325,41	250,76	286,21	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>		<b>287,46</b>	325,41	250,76	286,21

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:**

Odstupanje od prosjeka:			-37,95	36,70	1,25
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	13%	0%
Kvadrat odstupanja:			1.440,20	1.346,89	1,56
Standardno odstupanje:	30,49	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	60,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost zemljišta:</b>	<b>181.962,18 kn</b>
------------------------------	----------------------

**Mišljenje:** Tržišna vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta – zk.č.br. 1556/3, upisana u zk.ul. 351, k.o. Domaslovec Novi iznosi 181.962,18 kn. PDV se ne obračunava sukladno posebnom propisu

## 10. ZAKLJUČAK

Nekretnina: Neizgrađeno građevinsko zemljište, zk.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi  
Adresa: Domaslovečka ulica bb, 10430 Domaslovec, Samobor  
Naručitelj: STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU, Ul. Brune Bušića 38, 10000 Zagreb  
Vlasnik: STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU, Ul. Brune Bušića 38, 10000 Zagreb

### Opći podaci:

Vrsta nekretnine: neizgrađeno zemljište  
Površina: 633 m<sup>2</sup>  
Starost građevine: /  
Predmet procjene: neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi  
Svrha procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk. ul. 351, k.o. Domaslovec Novi, zk.č.br. 1556/3	T <sub>v</sub> = 181.962,18
<b>Tržišna vrijednost nekretnina, zaokruženo u skladu s čl. 68, st (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina</b>	T <sub>v</sub> = 182.000,00

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uložka. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

U Zagrebu, svibanj / 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

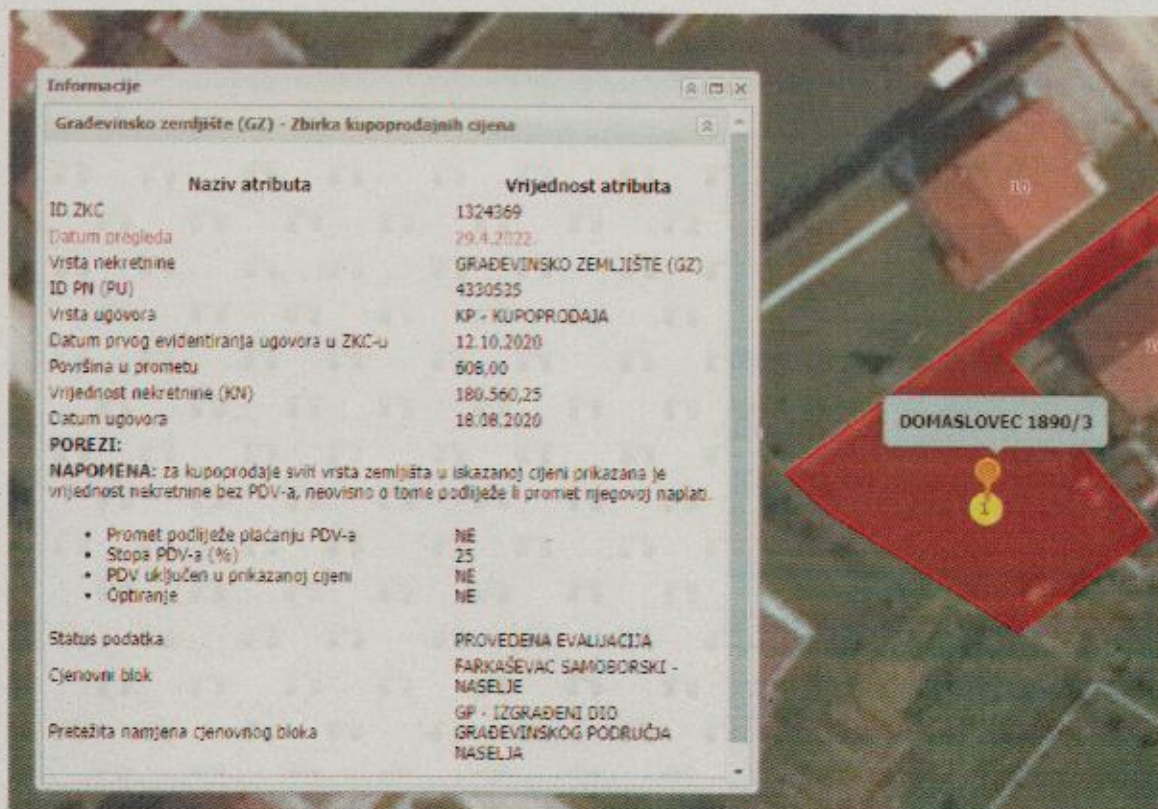
Ante Leko, dipl.ing.grad.



## 11. PRILOZI:

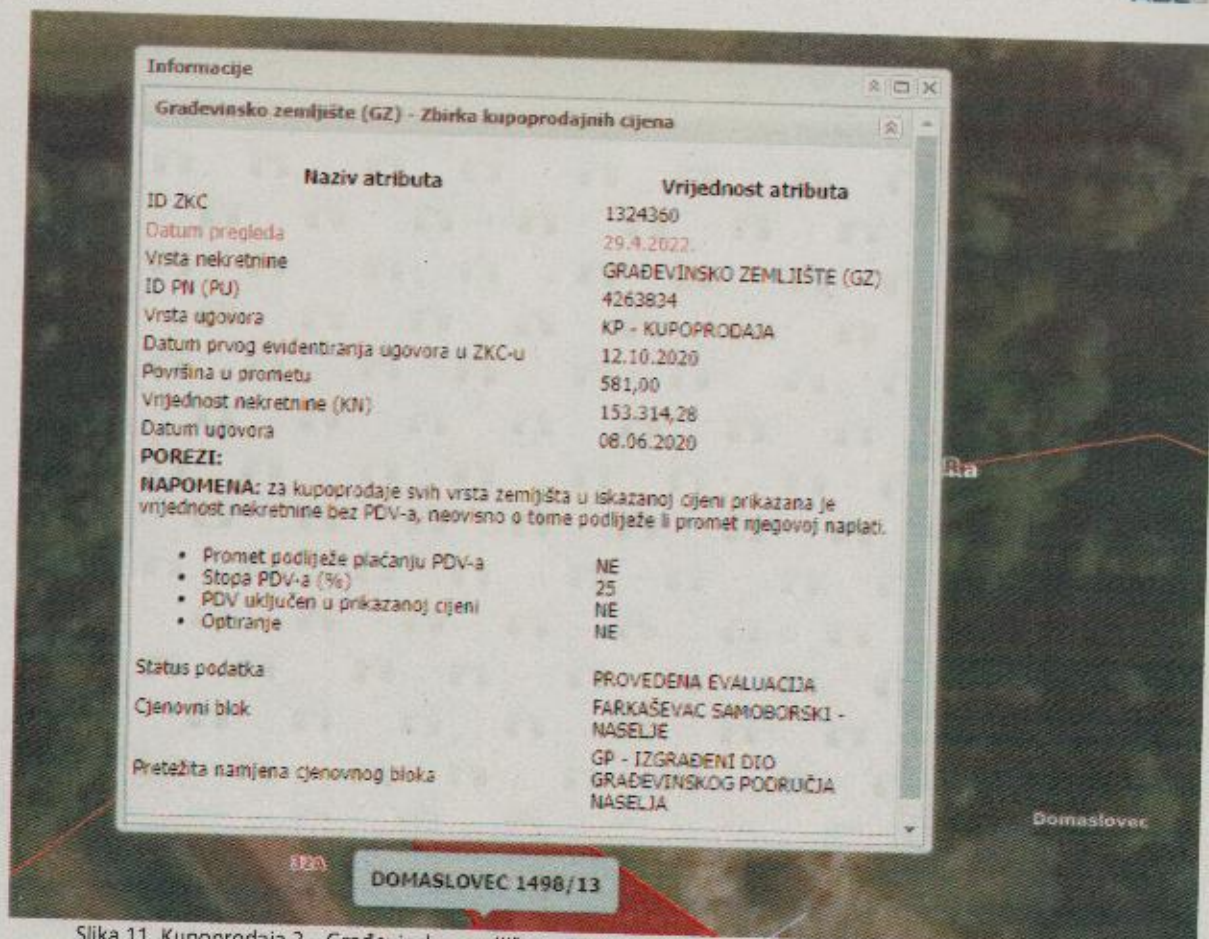
1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SAMOBORA
3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE
4. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

## 1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

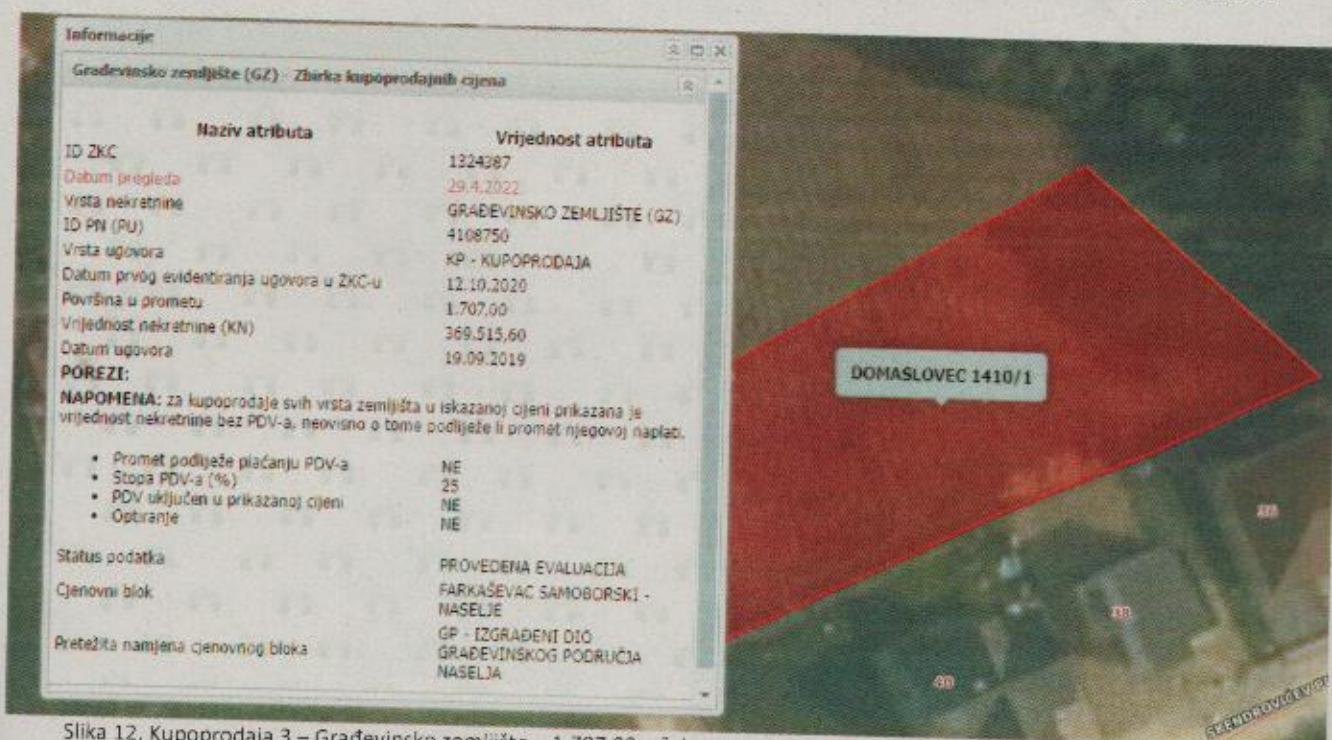


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1324369
Datum pregleda	29.4.2022
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PNI (PU)	4330535
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.10.2020
Površina u prometu	608,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.560,25
Datum ugovora	18.08.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	FARKAŠEVAČ SAMOBORSKI - NASELJE
Preporučena namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Slika 10. Kupoprodaja 1 – Građevinsko zemljište – 608,00 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 180.560,25 kn, datum ug.: 18.08.2020.

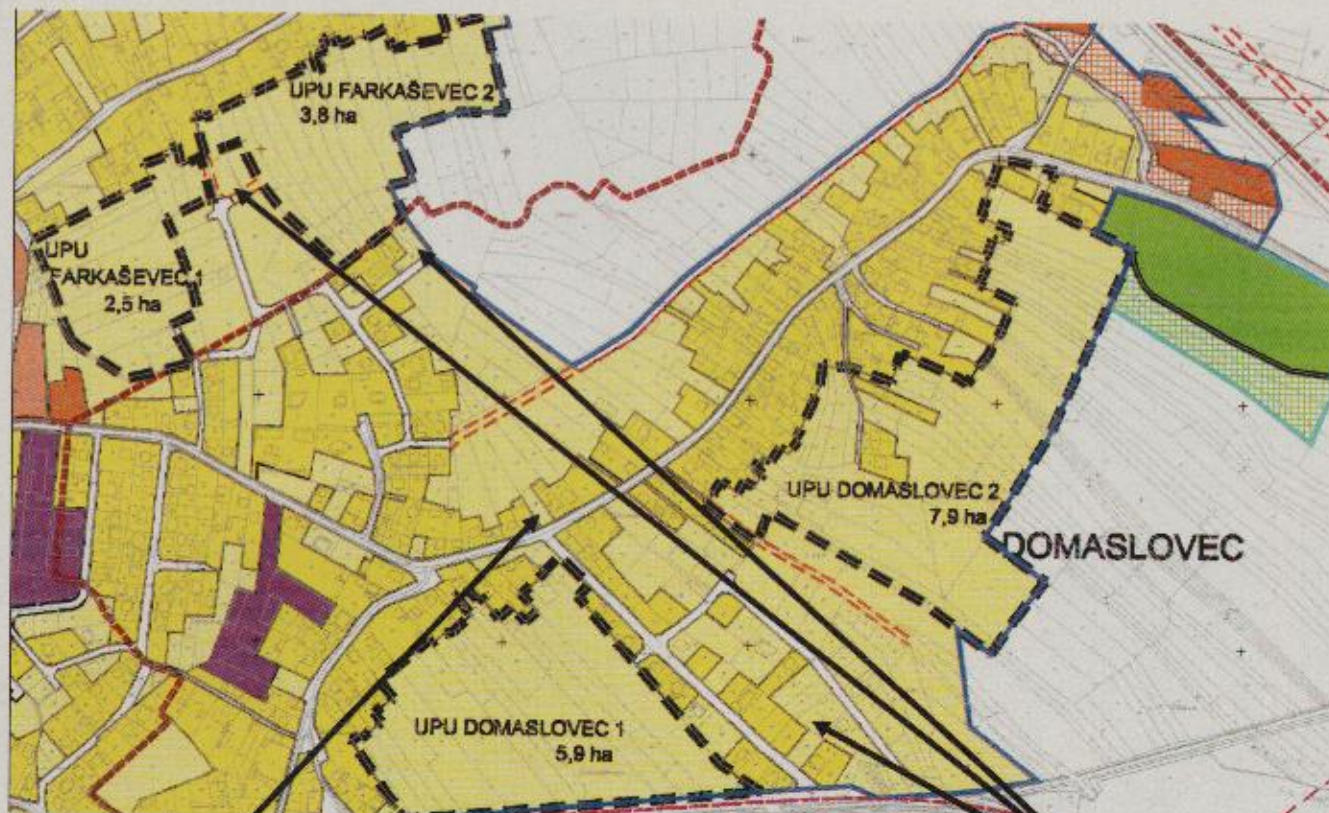


Slika 11. Kupoprodaja 2 – Građevinsko zemljište – 581,00 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 153.314,28 kn, datum ug.: 08.06.2020.



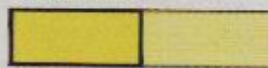
Slika 12. Kupoprodaja 3 – Građevinsko zemljište – 1.707,00 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 369.515,60 kn, datum ug.: 19.09.2019.

2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SAMOBORA – izmjene i dopune iz 2014.  
 – namjena površina



Predmetna  
nekretnina

**NAMJENA**



**STAMBENA**  
 ininarski dom, L-lovački dom



**MJEŠOVITO**



**JAVNA - DRUŠTVENA**



**GOSPODARSKA**



**STANOVANJE U PERIVOJU**



**POSLOVNO - USLUŽNA**  
 SKLONIŠTE ZA  
 NAPUŠTENE ŽIVOTINJE



**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA**  
 RT- robinzonski turizam  
 AK -auto kamp,



**UGOSTITELJSKO-REKREACIJSKA**



**ŠPORTSKO-REKREACIJSKA**



**GRANIČNI PRIJELAZ**

Poredbene  
nekretnine

Slika 13. Izvod iz PPUG Samobor - namjena površina

### 3. GRAFIČKI PRIKAZ – identifikacija čestice zk.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi - k.č.br. 1556/3, k.o. Domaslovec Novi



Slika 14. Identifikacija čestice – Informacijski sustav prostornog uređenja ([www.ispu.mgipu.hr](http://www.ispu.mgipu.hr))

#### 4. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.04.2022. 23:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338940, DOMASLOVEC NOVI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 351

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1556/3	DOMASLOVEČKA ULICA LIVADA			635 635	
		UKUPNO:			635	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STRUJA - PROMET D.O.O., OIB: 96563113874, ZAGREB, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 03.12.2021.g. pod brojem Z-31621/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.: ST-982/20-22 03.12.2021, nad imovinom dužnika STRUJA-PROMET d.o. o., Zagreb, Brune Bušića 38, OIB: 96563113874	

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se sljedeći upis: Primlj. 14. ožujka 2008. Z-1327/08 Temeljem rješenja o ovrhi Trgovačkog suda u Zagrebu broj Ovr. 669/2008 od 06. ožujka 2008. zabilježena je ovrha na nekretninama upisanim u A, po ovrhovoditelju GRAMAT d.d. Zagreb, Radnička cesta 198.		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
 Katastarska općina: 338940, DOMASLOVEC NOVI

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 351

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.01.2015.g. pod brojem Z-102/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SAMOBORU, POSL. BR. OVR-983/14 01.12.2014, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 01. prosinca 2014. g., posl. br. Ovr-983/14., uknjižba prisilnog založnog prava u iznosu od 1.533.599,97 (glavnica u iznosu 1.185.569,32 i kamate u iznosu 348.030,45 kn), za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA</b>	1.533.599,97 KN	
2.2	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.01.2015.g. pod brojem Z-102/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		NA 2.1
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 09.09.2019.g. pod brojem Z-19374/2019  PRVENSTVENI RED POD BR. Z-1771/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, 48. OVR-1013/2017-10 RANIJE OVR-204/16 07.08.2019, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u ukupnom iznosu od 15.000,00 kuna za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	15.000,00 KN	
3.2	Temeljem zapisnika broj Z-17105/2021/351 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 09.09.2019.g. pod brojem Z-19374/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		NA 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2022. Ispravni postupak za obnovljenu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu Domaslovec Novi (zona I) počinje teći 08. ožujka 2022. i traje do 08. svibnja 2022. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 195. ZZK).

## 5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.04.2022

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DOMASLOVEC NOVI (Mbr. 338940)

Posjedovni list: 351

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STRUJA - PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	96563113874

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1556/3	DOMASLOVEČKA ULICA	635	18		
			LIVADA	635			
Ukupna površina katastarskih čestica				635			

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



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROJEKCIJSKU  
NEKRETNOST  
ANTE LEKO  
diz. inž. građ.  
ZAGREB  
Hrvatska