
PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINE:	Zemljište na k.č.br. 713 k.o. Peščenica
LOKACIJA:	k.č.br. 713 k.o. Peščenica
NARUČITELJ:	Vlado strojne glazure j.d.o.o. u stečaju, OIB: 84080302221, Oporovečki odvojak 15, 10000 Zagreb
SVRHA PROCJENE:	Prodaja nekretnine u stečajnom postupku
IZRADIO:	Alen Leljak, mag.ing.aedif. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
OZNAKA ELABORATA:	14072025-45

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE u vlasništvu naručitelja u 1/2 dijela na dan 14.07.2025.g.
--

10.500,00 EUR

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podacima;
2. Imenovanje (Rješenje o imenovanju);
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Zaključak;
13. Prilozi.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1002
URBROJ: 514-03-04-02/03-24-04

Zagreb, 11. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe AL PRO ING d.o.o., Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41A, OIB: 89476647133, podnesenog po Alenu Leljaku iz Gornjeg Prnjarovca, Gornji Prnjarovec 41A, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi AL PRO ING d.o.o., Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41A, OIB: 89476647133, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Alen Leljak iz Gornjeg Prnjarovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe AL PRO ING d.o.o., Gornji Prnjarovec, Gornji Prnjarovec 41A, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Alena Leljaka iz Gornjeg Prnjarovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/320, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 25. lipnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UPI7100324011002|4

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. AL PRO ING d.o.o., Gornji Prnjavorac 41A, Križ
- n/r direktora Alena Leljaka,
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011002|4



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/320
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 25. lipnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Alena Leljaka, magistra inženjera građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjarovec 41a, OIB: 31704057663, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjarovec 41a, OIB: 31704057663, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku svjedodžbe Građevinskog fakulteta Osijek, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojem je stekao stručni naziv stručnog prvostupnika inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu, kojem je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv stručnog specijaliste inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu kojem se potvrđuje da je stekao stručni naziv magistar inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514|UPI710032401320|5

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Alen Leljak, Križ, Gornji Prnjavorac 41a
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401320|5

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13., 20/17, 39/19., 125/19. i 145/24);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98.; 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17., 52/25);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19., 128/22. i 127/24);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18., 110/18., 32/20. i 145/24);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13., 83/15., 42/19. i 73/20);
- Prostorni plan uređenja Općine Lekenik - III. izmjene i dopune plana (Službeni vjesnik broj 17a/06, 23/11, 30/15, 34/15 - pročišćeni tekst 29/19 i 44/19 - pročišćeni);
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGI Z)
- Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Od strane naručitelja zatražena je izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) na k.č.br. 713 k.o. Peščenica.

Zadatak izrade ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (zemljišta) na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnina izdaje se u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

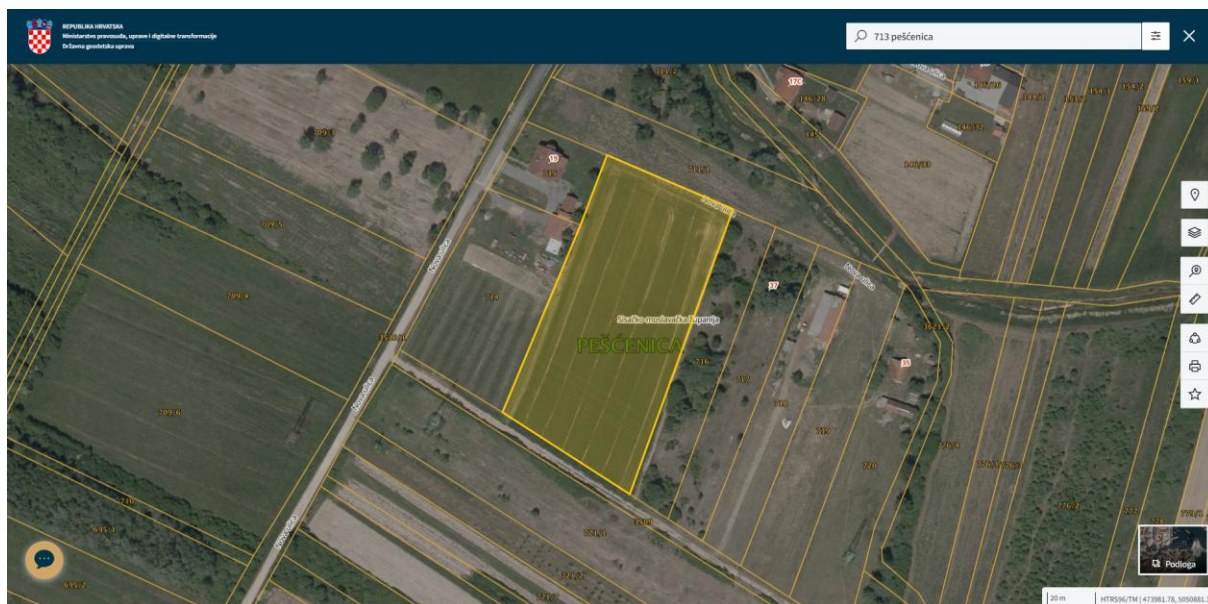
U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta na k.č.br. 713 k.o. Peščenica, održan je dana 14.07.2025., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine.

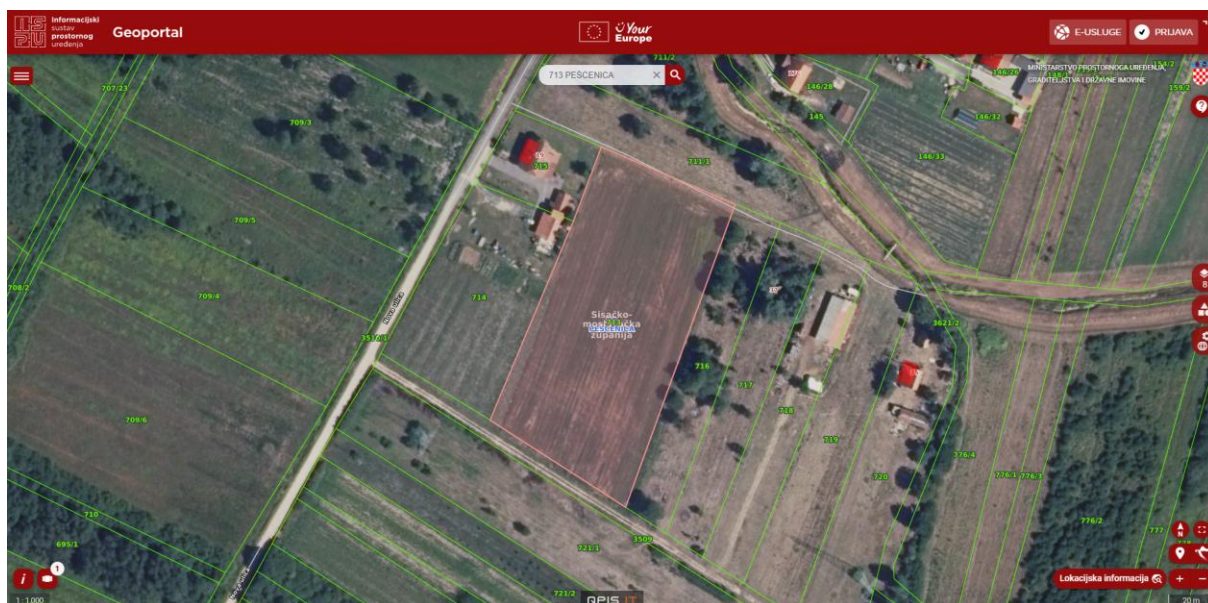
Dan vrednovanja:	14.07.2025.g.
Dan kakvoće:	14.07.2025.g.

4.1. LOKACIJA

Predmetna nekretnina na k.č.br. 713 k.o. Peščenica smještena je u naselju Peščenica, sastav Općine Lekenik (udaljena od Lekenika cca 2,00 km sjeverozapadno).



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 713 k.o. Peščenica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Prilog: prikaz lokacije na k.č.br. 713 k.o. Peščenica
(izvor: <http://ispu.mgipu.hr>)

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

5.1. FOTOGRAFIJE nekretnine na k.č.br. 713 k.o. Peščenica.





Prilog: fotografije
(izvor: vještak)

5.2. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODACI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene je zemljište na k.č.br. 713 k.o. Peščenica u površini od 9.646,00 m², što je vidljivo na grafičkom prikazu (kopiji katastarskog plana) u točki 13.3.

Nekretnina – u naravi zemljište je ucrtana u katastarske podloge, upisana u posjedovne listove i gruntovne knjige prema trenutnom stanju.

Dana 14. srpnja 2025. godine izvršen je očevid na licu mjesta, prilikom kojega su na predmetnoj čestici zatečene dvije građevine. Pregledom dostupne dokumentacije utvrđeno je da navedene građevine nisu evidentirane u katastarskom planu, niti su upisane u zemljišnoknjižni izvadak. Također, uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) nije pronađen niti jedan akt kojim bi se dokazivala njihova zakonitost (građevinska ili uporabna dozvola, rješenje o izvedenom stanju i sl.).

Slijedom navedenog, građevine se smatraju nezakonitima i neće se uzimati u obzir prilikom izrade predmetnog elaborata.

5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI - ZEMLJIŠTE

r.br.	katastar		zemljišne knjige			površina (m ²)	namjena
	k.č.br.	k.o.	k.č.br.	k.o.	zk uložak		
1.	713	Peščenica	713	Peščenica	3215	9.646,00	GPN - 5.530,00 infrastrukturni koridor - 4.116,00
Ukupno:							9.646,00

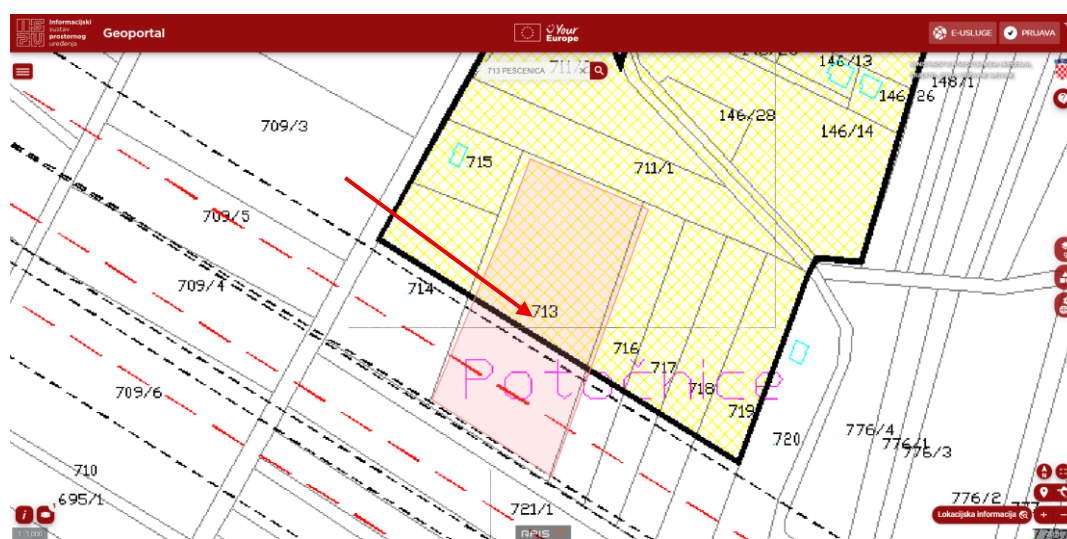
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST






6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Lekenik - III. izmjene i dopune plana (Službeni vjesnik broj 17a/06, 23/11, 30/15, 34/15 - pročišćeni tekst 29/19 i 44/19 - pročišćeni);

Iz grafičkog prikaza prostornog plana, vidljivo je da katastarska čestica k.č.br. 713 k.o. Peščenica prolazi djelomično kroz građevinsko područje naselja (5.530,00 m²) i djelomično kroz infrastrukturni koridor (4.116,00 m²).



-  IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  NEUREĐENO I NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  PLANIRANI ZAŠTITINI KORIDOR INFRASTRUKTURE
-  OS INFRASTRUKTURNOG KORIDORA /TRASE

SISAČKO - MOSLAVAČKA ŽUPANIJA	
OPĆINA LEKENIK	
III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LEKENIK	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA PEŠČENICA	
Broj kartografskog prikaza:	4.11.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
Osnova za izradu plana: Odluka o izradi III. ID PPUO Lekenik "Službeni vjesnik" br. 07/17.	
Odluka o donošenju plana: Odluka o donošenju III. izmjene i dopuna Odluke o donošenju PPUO Lekenik "Službeni vjesnik" br. 29/19.	

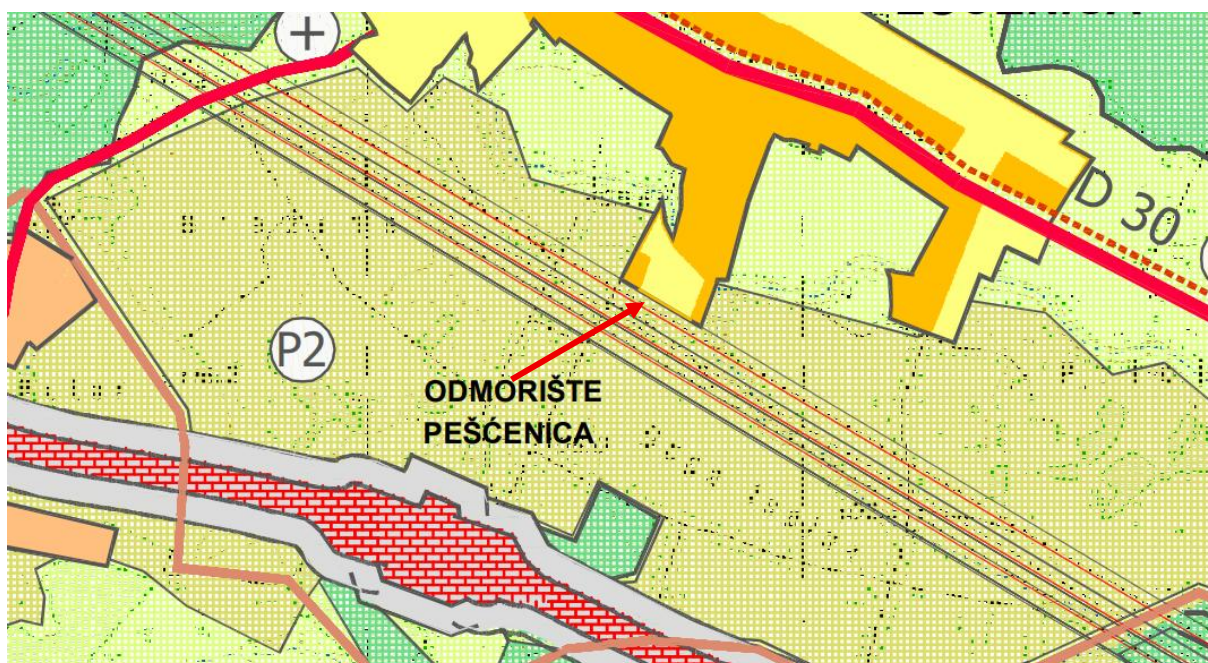
Prilog: kartografski prikaz, Građevinsko područje naselja Peščenica, M 1:5 000

(izvor: PPUO Lekenik (Službeni vjesnik broj 17a/06, 23/11, 30/15, 34/15 - pročišćeni tekst 29/19 i 44/19 - pročišćeni tekst)

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za predmetnu česticu potrebno je primijeniti načelo prethodnog učinka.

S obzirom da se radi o budućoj površini infrastrukturne namjene, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina kao dan kakvoće uzima se trenutak koji je prethodio isključenju zemljišta buduće namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

K.č.br. 713 k.o. Peščenica je po PPUO Lekenik (Službeni vjesnik broj 17a/06, 23/11, 30/15, 34/15 - pročišćeni tekst 29/19 i 44/19 - pročišćeni tekst) djelomično u GPN namjeni, dok južni dio čestice prolazi kroz infrastrukturni koridor, dok je prema PPUO Lekenik (Službeni vjesnik" Općine Lekenik, broj 17A/06.) predmetni južni dio čestice unutar P2 namjene te će se kao takva nadalje i tretirati.



6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: vrlo dobra

Prometnica: Prilaz na katastarsku česticu za pješake i vozila moguć je sa puta s jugozapadne strane (javna prometna površina poljski put na k.č.br. 3509 k.o. Peščenica).

Komunalna infrastruktura: na predmetnoj lokaciji od komunalne infrastrukture postoji električna energija, gradski vodovod.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla ni zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetnih nekretnina neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Dobra lokacija (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

6.7. KAKVOĆA NEKRETNINE

Vrsta nekretnine: zemljište

Status: građevinsko zemljište

Namjena: GPN (5.530,00 m²), infrastrukturni koridor (4.116,00 m²)

Površina(m²): 9.646,00 m²

Kategorija zemljišta: 1. kategorija;

Cjenovni blok: Peščenica – građevinsko ; Peščenica - poljoprivredno

Kis : 0,9

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržišne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

Sustav e-nekretnina vodi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u vidu Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-nekretnine, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.), u kojem se nalaze podaci transakcija nekretnina od 2012. godine, i koji je dostupan ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama čime je omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za kvalitetan i stručan rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduću moći drastično razlikovati.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrane su:

- o POREDBENA METODA

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz baze podataka sustava eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>).

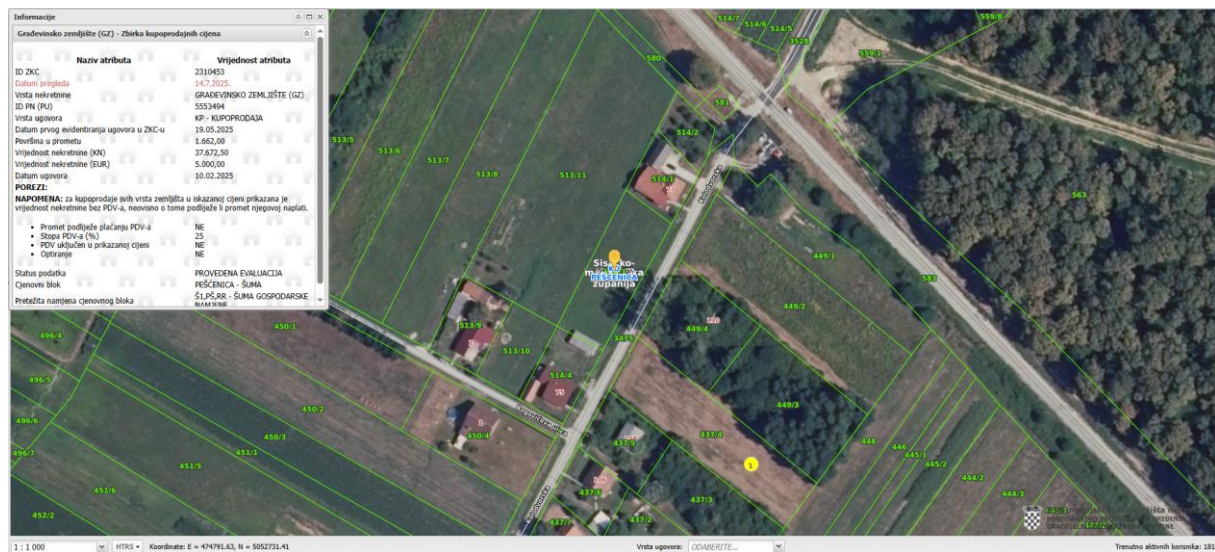
9.2. OBRAZLOŽENJE

Za procjenu građevinskog zemljišta odabrana je Poredbena metoda (kao primjerena metoda), te su korišteni podaci tri prodana (građevinska) zemljišta na sličnim lokacijama i sličnih karakteristika.

Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

10.1. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE – građevinsko zemljište USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 514/3 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDNA NEKRETNINA 2



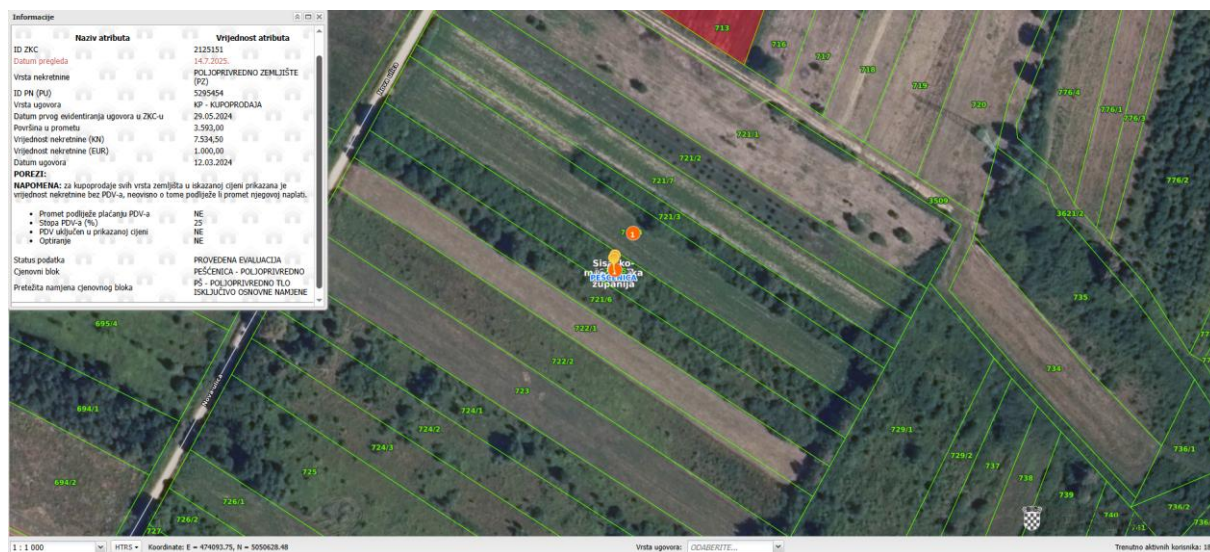
Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 2127/6 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDNA NEKRETNINA 3



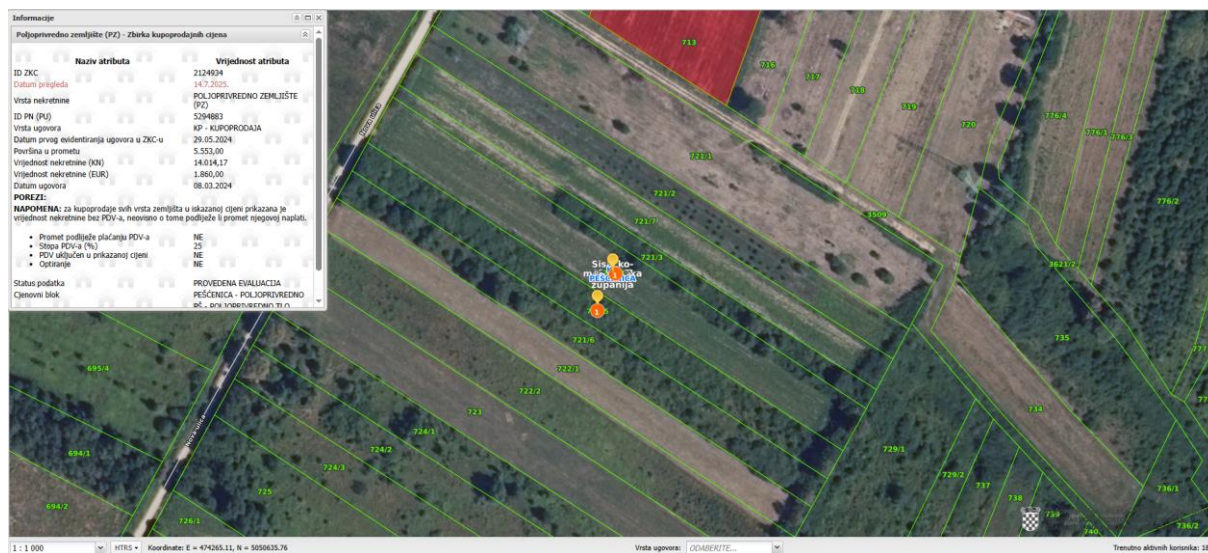
Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 531/1 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

10.2. POREDBENA METODA - POREDBENE NEKRETNINE – poljoprivredno zemljište USPOREDNA NEKRETNINA 1



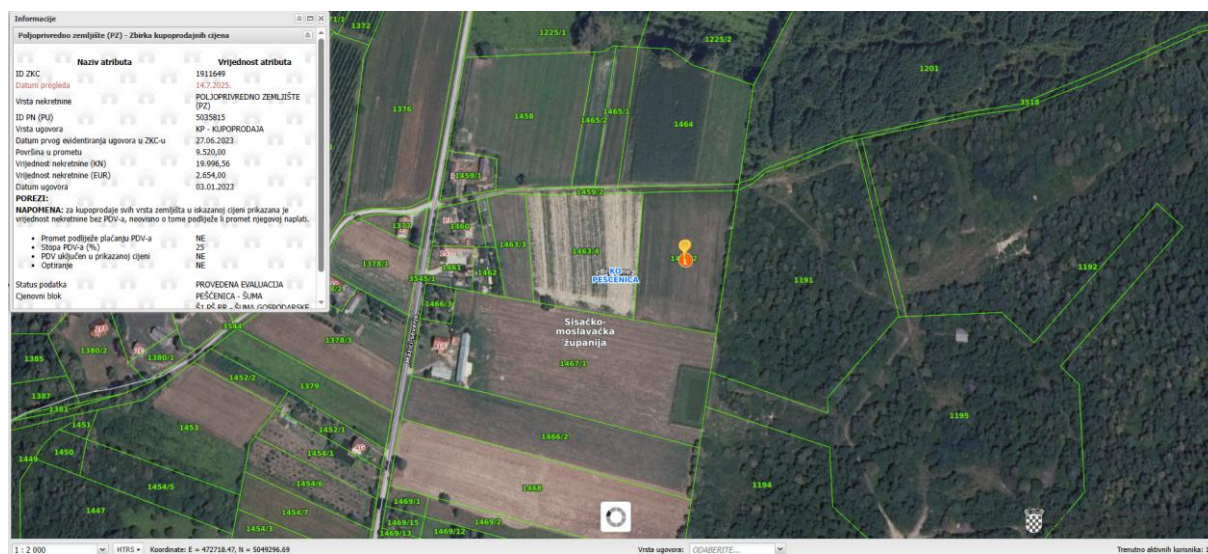
Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 721/5 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 721/4 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz sustava eNekretnine za k.č.br. 1463/2 k.o. Peščenica
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDNA ZEMLJIŠTA – građevinsko zemljište:

Poredbene nekretnine - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena									
red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena (€)	površina (m²)	cijena (€/m²)	namjena	koefficient iskoristivosti	kategorija zemljišta
1.	Peščenica	514/3	10.02.2025.	5.000,00 €	1662,00	3,01	GPN	0,9	I
2.	Peščenica	2127/6	18.09.2024.	3.700,00 €	1072,00	3,45	GPN	0,9	I
3.	Peščenica	531/1	27.08.2024.	20.000,00 €	4920,00	4,07	GPN	0,9	I

USPOREDNA ZEMLJIŠTA – poljoprivredno zemljište:

Poredbene nekretnine - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena									
red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena (€)	površina (m²)	cijena (€/m²)	namjena		kategorija zemljišta
1.	Peščenica	721/5	12.03.2024.	1.000,00 €	3.593,00	0,28	P2		IV
2.	Peščenica	721/4	08.03.2024.	1.860,00 €	5.553,00	0,33	P2		IV
3.	Peščenica	1463/2	03.01.2023.	2.654,00 €	4.920,00	0,54	P2		IV

10.3. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korišteno je tri prodana građevinska zemljišta i pet prodanih poljoprivrednih zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- sve usporedne nekretnine nalaze se na širem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Sisačko-moslavačke županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, na 168. sjednici održanoj 10. siječnja 2025. godine (KLASA: 364-01/24-01/01, URBROJ: 2176-08/16-25-96) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Sisačko-moslavačke županije.

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA										
VRSTA NEKRETNINE	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02
STANOVİ	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	360,27

USPOREDNA ZEMLJIŠTA – građevinsko zemljište:

1. Međuvremensko izjednačenje									
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m²	datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena €/m²
1.	Peščenica	514/3	1662,00	3,01	10.02.2025.	223,85	223,85	1,00	3,01
2.	Peščenica	2127/6	1072,00	3,45	18.09.2024.	223,85	223,85	1,00	3,45
3.	Peščenica	531/1	4920,00	4,07	27.08.2024.	223,85	223,85	1,00	4,07
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m²)									3,51

USPOREDNA ZEMLJIŠTA – poljoprivredno zemljište:

1. Međuvremensko izjednačenje									
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m ²)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m ²	datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1.	Peščenica	721/5	3593,00	0,28	12.03.2024.	359,53	359,53	1,00	0,28
2.	Peščenica	721/4	5553,00	0,33	08.03.2024.	359,53	359,53	1,00	0,33
3.	Peščenica	1463/2	4920,00	0,54	03.01.2023.	343,55	359,53	1,05	0,56
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m ²)									0,39

10.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području. Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzeo koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje za građevinsko zemljište

2. Interkvalitativno izjednačenje					
red. br.	međuvremensko izjednačena cijena €/m ²	mjera građevinskog korištenja (poredbena nekretnina)	mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje (prilog 11. pravilnika)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²
1.	3,01	0,9	0,9	1,00	3,01
2.	3,45	0,9	0,9	1,00	3,45
3.	4,07	0,9	0,9	1,00	4,07
Prosječna cijena vrijednosti zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:					3,51

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

USPOREDNA ZEMLJIŠTA – građevinsko zemljište

Kontrola - statistička obrada (građevinsko zemljište)								
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m ²)	kupoprodajna cijena (€/m ²)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 40%)
1.	Peščenica	514/3	1662,00	3,01	3,01	-0,50	-14,25%	DA
2.	Peščenica	2127/6	1072,00	3,45	3,45	-0,06	-1,62%	DA
3.	Peščenica	531/1	4920,00	4,07	4,07	0,56	15,87%	DA
Prosjeck:					3,51			

Kontrola - statistička obrada (poljoprivredno zemljište)								
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m ²)	kupoprodajna cijena (€/m ²)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 40%)
1.	Peščenica	721/5	3593,00	0,28	0,28	-0,11	-29,11%	DA
2.	Peščenica	721/4	5553,00	0,33	0,33	-0,06	-14,68%	DA
3.	Peščenica	1463/2	4920,00	0,54	0,56	0,17	38,53%	DA
Prosjeck:					0,39			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da cijene kupoprodaje poredbenih nekretnina ne prelazi ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene.

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ**):

zemljište	k.č.br.	k.o.	namjena postorni plan	površina m ²	cijena (€/m ²)	cijena (€)
	713	Peščenica	GPN	5530,00	3,51	19.410,30 €
			P2	4116,00	0,39	1.615,94 €
Ukupno:				9.646,00		21.026,24 €

TVZ = 21.026,24 €

Vrijednost nekretnine u vlasništvu naručitelja elaborata **VLADO STROJNE GLAZURE j.d.o.o. u stečaju u 1/2 dijela** iznosi:

**TVZ u 1/2 dijela: 10.513,12 € ili zaokruženo
10.500,00 €**

12. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se vrijednost nekretnina – građevinsko zemljište na k.č.br. 713 k.o. Peščenica u vlasništvu naručitelja s iznosom od:

10.513,12 EUR

zaokruženo na: **10.500,00 EUR**

(Zaokruživanje sukladno Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.godine. izdanu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine))
(Slovima: desetstisućapetstoEurainulacenti)

POREZNI ASPEKT: Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu i nekretninu je moguće utržiti u toj visini.

Stalni sudski vještak:

Alen Leljak, mag.ing.aedif.

13. PRILOZI

13.1. IDENTIFIKACIJA - ZEMLJIŠNA KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 09.07.2025. 07:27

Katastarska općina: 326607, PEŠČENICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7831/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3215

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	713	POTOČNICA ORANICA POTOČNICA			9646 9646	Pripis iz uložka 203
		UKUPNO:			9646	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 SIN MONT D.O.O., OIB: 63382709014, VIŠNJEVAC 59, 43226 VELIKO TROJSTVO	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 VLADO STROJNE GLAZURE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84080302221, OPOROVEČKI ODVOJAK 15, 10000 ZAGREB	
2.2	Zaprimljeno 28.05.2025.g. pod brojem Z-7831/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-656/2025 28.05.2025, nad dužnikom Vlado strojne glazure j.d.o.o., OIB: 84080302221, Oporovečki odvojak 15, 10000 Zagreb.	na 2 (2.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2025.

13.2. KATASTAR – kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

Stanje na dan: 09.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PEŠČENICA
k.č.br.: 713

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 713 k.o. Peščenica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)

13.3. KATASTAR – izvod iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.07.2025. 07:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 326607)

Posjedovni list: 3318

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	SIN MONT D.O.O., VIŠNJEVAC 59, 43226 VELIKO TROJSTVO, HRVATSKA (VLASNIK)	63382709014
1/2	VLADO STROJNE GLAZURE J.D.O.O. U STEČAJU, OPOROVEČKI ODVOJAK 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	84080302221

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		713	POTOČNICA	9646	9		
			ORANICA	9646			
Ukupna površina katastarskih čestica				9646			

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

Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 713 k.o. Peščenica
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true>)

Gornji Prnjarovec, Križ, 14.07.2025.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan.

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen s pažnjom dobrog stručnjaka, te izrađen u tri istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak:
Alen Leljak mag.ing.aedif.

