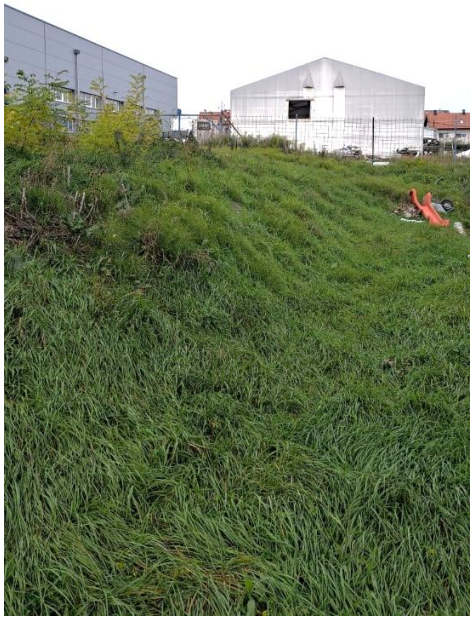
TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINE:	**Zemljište** k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
SVRHA PROCJENE:	**Potrebe naručitelja**
BROJ PREDMETA:	**212/2026**
NARUČITELJ:	**Ivan Hudoletnjak** **Jezerski put 26, 42240 Ivanec** **OIB: 80924395653**
IZRADIO:	**STALNI SUDSKI VJEŠTAK** **DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.** **ul. Ak. Mirka Maleza 18., 42240 Ivanec**
DIREKTOR:	**DINO GEČEK , mag.ing.aedif.,**
NADNEVAK:	**studeni 2026. godine**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Akademika Mirka Maleza 18., Ivanec
DARKO GEČEK
mag.ing.aedif.

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41, 42240 IVANEC

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE I 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH 3
SUDSKIH VJEŠTAKA 3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA 12
3. ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA 13
4. UVOD 14
5. LOKACIJA 15
5.1. POLOŽAJ 15
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) 18
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE 18
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA 18
6. OPĆI VRIJEDNOSTNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 20
6.1. Gospodarsko stanje u RH 20
6.2. OPIS STANJA TRŽIŠTA NEKRETNINA U RH 20
6.3. STANJE LOKALNOG TRŽIŠTA 23
7. METODOLOGIJA PROCJENE 24
7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA 24
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 26
8.1. UVOD 26
8.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA 26
8.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 27
8.3.1. ODABRANE TRANSAKCIJE 28
8.3.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 29
8.3.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE 30
9. ZAKLJUČAK 33
10. FOTODOKUMENTACIJA 34
11. PRILOZI 36

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
Danijela Marković
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
070073070

OIB:
92531350960

EUID:
HRSR.070073070

TVRTKA:
1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
6 tri.projekt.hr@gmail.com

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- Poslovanje nekretninama
1	*	- Poslovanje vlastitim nekretninama
1	*	- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
1	*	- Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
1	*	- Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
1	*	- Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
1	*	- Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
1	*	- Kupnja i prodaja robe
1	*	- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
3	*	- Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
3	*	- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
3	*	- Pružanje usluga smještaja
3	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
3	*	- proizvodnja energije
3	*	- prijenos, odnosno transport energije
3	*	- skladištenje energije
3	*	- distribucija energije

Izrađeno: 2026-02-06 11:47:16 D004
Podaci od: 2026-02-06 Stranica: 1 od 8

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
Danijela Marković
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

3 * - djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
3 * - djelatnost prijevoza otpada
3 * - djelatnost sakupljanja otpada
3 * - djelatnost trgovanja otpadom
3 * - djelatnost zbrinjavanja otpada
3 * - gospodarenje otpadom
3 * - djelatnost ispitivanja i analize otpada
3 * - poljoprivredna djelatnost
3 * - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
3 * - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
3 * - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji
3 * - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
3 * - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
3 * - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
3 * - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
3 * - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
3 * - gospodarenje šumama
3 * - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala
3 * - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
3 * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
3 * - izrada procjene opasnosti
3 * - osposobljavanje za rad na siguran način
3 * - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu
3 * - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
3 * - pružanje usluga u trgovini
3 * - zastupanje inozemnih tvrtki
3 * - upravljanje slobodnim zonama
3 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
3 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
3 * - ostale turističke usluge
3 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
3 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
3 * - sportska priprema
3 * - sportska rekreacija
3 * - sportska poduka
3 * - organiziranje sportskog natjecanja
3 * - vođenje sportskih natjecanja
3 * - upravljanje i održavanje sportskom građevinom
3 * - proizvodnja metala
3 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
3 * - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje

Izrađeno: 2026-02-06 11:47:16 D004
Podaci od: 2026-02-06 Stranica: 6 od 8

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
Danijela Marković
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:
industrijskih postrojenja i opreme
3 * - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija
3 * - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda
3 * - rad sa nehrđajućim metalima
3 * - procjene vrijednosti nekretnina
3 * - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 DARKO GEČEK, OIB: 82986611156
Ivanec, ULICA AKADEMIKA MIRKA MALEZA 18
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

5 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, ULICA AKADEMIKA MIRKA MALEZA 18
5 - prokurist
5 - pojedinačna prokura od 01.02.2026.

5 Dino Geček, OIB: 79544239435
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 3
5 - direktor
5 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 01.02.2026.

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja

Izrađeno: 2026-02-06 11:47:16 D004
Podaci od: 2026-02-06 Stranica: 7 od 8

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
Danijela Marković
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:
eu 26.06.25 2024 01.01.24 - 31.12.24 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002	Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003	Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
0004	Tt-19/1919-1	29.05.2019	Trgovački sud u Varaždinu
0005	Tt-26/318-2 (e)	02.02.2026	Trgovački sud u Varaždinu
0006	Tt-26/396-2	04.02.2026	Trgovački sud u Varaždinu
eu	/	30.06.2009	elektronički upis
eu	/	30.06.2010	elektronički upis
eu	/	30.06.2011	elektronički upis
eu	/	03.07.2012	elektronički upis
eu	/	01.07.2013	elektronički upis
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	30.06.2015	elektronički upis
eu	/	21.10.2016	elektronički upis
eu	/	27.06.2017	elektronički upis
eu	/	26.06.2018	elektronički upis
eu	/	27.06.2019	elektronički upis
eu	/	28.08.2020	elektronički upis
eu	/	19.08.2021	elektronički upis
eu	/	08.06.2022	elektronički upis
eu	/	21.06.2023	elektronički upis
eu	/	27.06.2024	elektronički upis
eu	/	26.06.2025	elektronički upis

Pristojba:_____
Nagrada:_____

VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA
Danijela Marković
Ivanec, Akademika Ladislava Šabana 5

REPUBLIKA HRVATSKA · VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA · IVANEC · DANIJELA MARKOVIĆ · 1

Izrađeno: 2026-02-06 11:47:16
Podaci od: 2026-02-06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

28.01.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/444
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 16. 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 TRI PROJEKT d.o.o, Kaniža (Grad Ivanec), Kaniža 41, OIB: 92531350960, podnesenog po Darku Gečeku iz Ivanca, Ulica akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o, Kaniža (Grad Ivanec), Kaniža 41, OIB: 92531350960, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. veljače 2025.

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

Darko Geček iz Ivanca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne TRI PROJEKT d.o.o, Kaniža (Grad Ivanec), podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene 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 Darka Gečeka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Ivanca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, broj 4 Su-24/2021-4 od 12. veljače 2021.

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

514|UPI710032401444|5

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

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 Varaždinu.

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.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. TRI PROJEKT d.o.o. Kaniža (Grad Ivanec), Kaniža 41
   - n/r Darka Gčeka
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401444|5

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

28.01.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/486
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 16. 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 Darka Gečeka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Ivanca, Ulica akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Darko Geček, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanca, Ulica akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Darko Geček, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju 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 vještačenje.

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 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

514|UPI710032401486|5

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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 Varaždinu.

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 izrekom 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.

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Darko Geček, Ivanec, Ulica akademika Mirka Maleza 18
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI7100324014865

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
Zakon o gradnji (NN 155/25)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, 48/26)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 106/25)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19,128/22,155/23, 127/24)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21,45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

3. ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA

Zadatak sudskog vještaka je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na: k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo u ukupnoj površini od 210,00 m^2.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = 05.11.2026.
Dan vrednovanja = 05.11.2026.

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

KATASTARSKE ČESTICE U SESVETAMA

4. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: zemljišta u Sesvetama, na lokaciji k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo. Prema Generalni urbanistički plan grada Sesveta - III. izmjene i dopune (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15 i 22/15 - pročišćeni tekst) predmetna k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo većinski se nalazi u zoni M – mješovita namjena, dok se manji dijelovi ukupne površine nalaze u zoni javne namjene – IS – površine infrastrukturnih sustava (sjeverni i južni dio katastarske čestice).

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

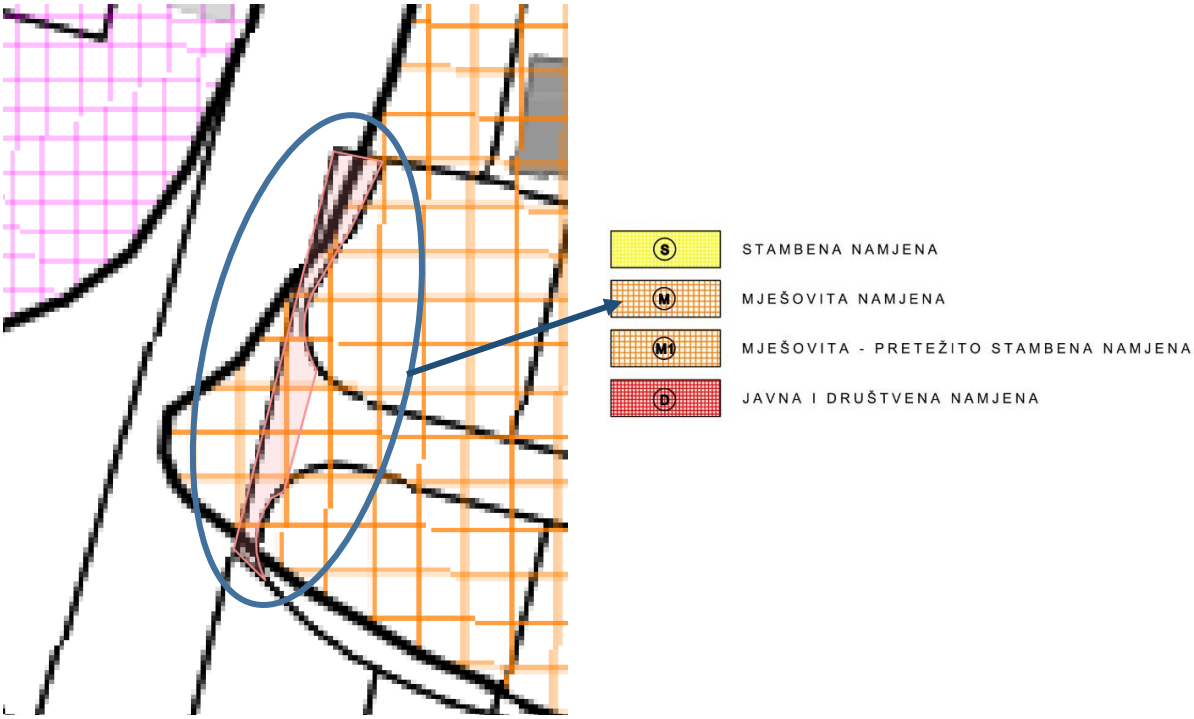
Pregled nekretnina izvršen je 05. studenog 2026. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete s lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda odnosno izmjere nekretnina i foto snimaka.

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

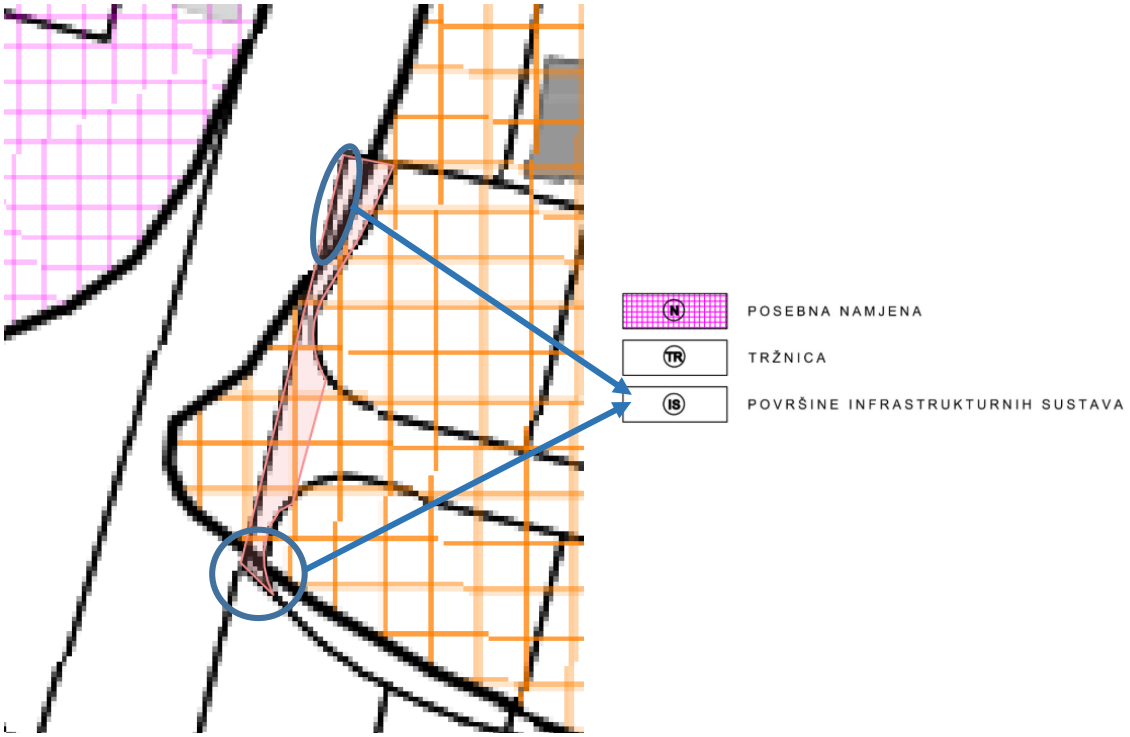
5.1. POLOŽAJ

Generalni urbanistički plan grada Sesveta - III. izmjene i dopune
(Službeni glasnik Grada Zagreba broj 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15 i 22/15 - pročišćeni tekst)



k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo

- Prema Generalni urbanistički plan grada Sesveta - III. izmjene i dopune (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15 i 22/15 - pročišćeni tekst) predmetna k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo većinski se nalazi u zoni M – mješovita namjena, dok se manji dijelovi ukupne površine nalaze u zoni javne namjene – IS – površine infrastrukturnih sustava (sjeverni i južni dio katastarske čestice).



- Kao što je ranije spomenuto, sjeverni i južni dio katastarske čestice nalaze se u zoni IS – površine infrastrukturnih sustava. Budući da se katastarska čestica većinski nalazi u zoni M – mješovite namjene, ista će se u cijelosti procijeniti kao da pripada u zonu M – mješovite namjene.

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT



GRAD ZAGREB

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SESVETA - IZMJENE I DOPUNE 2015.

Naziv kartografskog prikaza:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Broj kartografskog prikaza: 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 5 000

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13)

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15)

Javna rasprava objavljena je: 6. lipnja 2014.
Ponovna javna rasprava objavljena je: 31. ožujka 2015.
Druga ponovna javna rasprava objavljena je: 1. srpnja 2015.

Javni uvid održan je od 16. lipnja 2014. do 30. lipnja 2014.
Ponovni javni uvid održan je od 9. travnja 2015. do 23. travnja 2015.
Drugi ponovni javni uvid održan je od 10. srpnja do 17. srpnja 2015.

Nositelj izrade:
Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet
Park Stara Trešnjevka 1, Zagreb

Pečat Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet

M.P.

Pročelnik Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet
mr.sc. Dinko Bilić, dipl. oec

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Gordana Muller Mikić, dipl. ing. arh.

Izradio:
Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba
Republike Austrije 18, Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:
Ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba
Ivica Fanjek, dipl. ing. arh.

Odgovorni voditelj izrade prijedloga Izmjena i dopuna plana do 21. kolovoza 2015. Lidija Sekol, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj izrade prijedloga Izmjena i dopuna plana nakon 21.kolovoza 2015.:

SANJA SERBETIC TUNJIC
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A 1565

M.P.

Sanja Šerbetić Tunjić, dipl. ing. arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Barešić Dragica, dipl.ing.arh.
Bokulić-Zubac Mirela, dipl.ing.arh.
Brković Marija, bacc.oec.
Bubrić Maja, grad.teh.
Čavlović Martina, dipl. iur.
Doko Jasmina, dipl.ing.agr.
Fanjek Ivica, dipl.ing.arh.
Gregurić Boris, dipl.ing.arh.
Lončarić Ivan prof.geogr.i pov.
Lubin Dubravka-Petra, dipl.ing.arh.
Mamić Tomislav
Marinković Višnja
Mihanović Katica, dipl.ing.šum.
Momar Nives, dipl.ing.arh.
Ninić Vladimir, dipl.ing.građ
Nukić Larisa
Pažur Alen, mag. geog.
Radovčić Zoran dipl. oec.
Rajčić Ana-Marija, dipl.ing.arh.
Sekol Lidija, dipl.ing.arh.
Sirovec-Vanić Jasmina, dipl.ing.arh.
Šabanović Sabina, dipl.ing.arh.
Šerbetić-Tunjić Sanja, dipl.ing.arh.
Širola Dubravko, dipl.ing.prom.
Žic Dubravka, dipl.ing.arh.

Geoinformatička obrada:
Zavod za fotogrametriju d.d.
URBANISTICA Urbanistica d.o.o.

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba
Darinko Kosor

Istovjetnost ovog plana sa izvornikom ovjerava:
mr.sc. Dinko Bilić, dipl. oec

Pečat Nadležnog tijela:

M.P.

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, 13 km od centra Grada Zagreba

Udaljenost: 13 km od centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 2 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – 13 km

Parkiranje: na parceli

Komunalna infrastruktura: na parceli nije izvedena komunalna infrastruktura (struja, voda...)

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

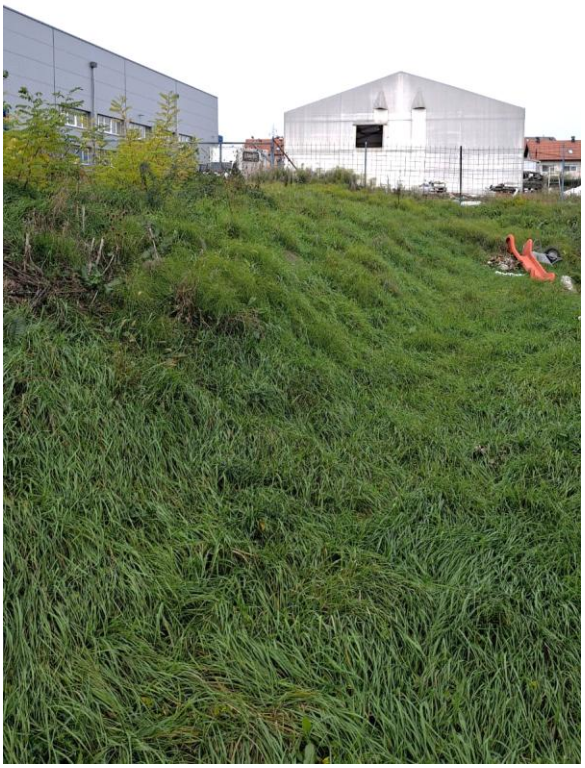
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo, u Sesvetama (Grad Zagreb), nema izgrađenih zgrada.

Prema Generalni urbanistički plan grada Sesveta - III. izmjene i dopune (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15 i 22/15 - pročišćeni tekst) predmetna k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo većinski se nalazi u zoni M – mješovita namjena, dok se manji dijelovi ukupne površine nalaze u zoni javne namjene – IS – površine infrastrukturnih sustava (sjeverni i južni dio katastarske čestice).

Nekretnina označena kao k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo u zemljišnim knjigama upisana je kao: put. Očevidom na terenu utvrđeno je da se predmetna nekretnina koristi kao: livada. Ove činjenice dokumentirane su i fotografskim prikazom na slikama ispod.

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT



Stvarno stanje zemljišta na k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo

6. OPĆI VRIJEDNOSTNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

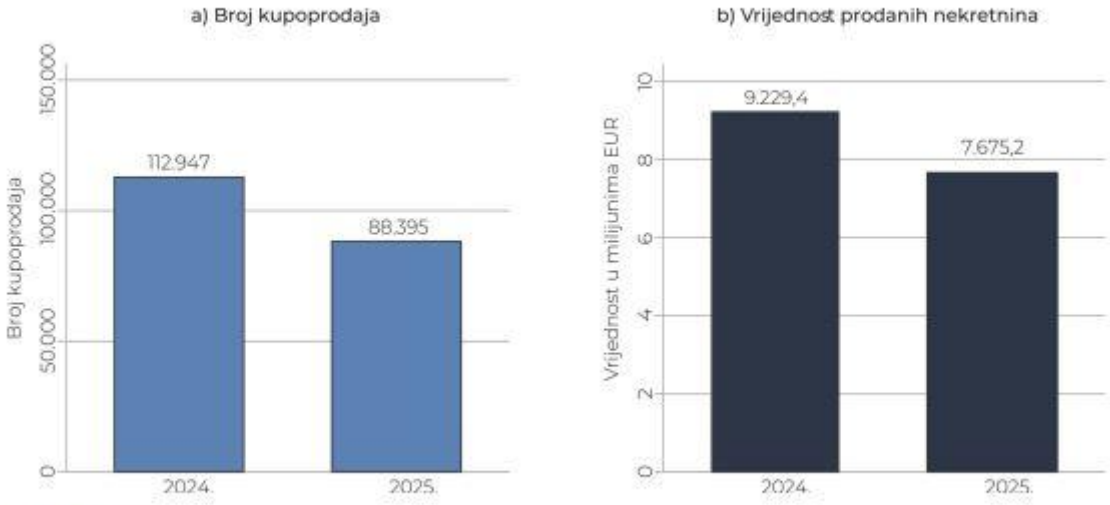
6.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Projekcije rasta realnog BDP-a revidirane su blago naniže u odnosu na projekcije iz prosinca, pod pretpostavkom da će sukob na Bliskom istoku biti relativno kratkotrajan i da će se već od drugog tromjesečja cijene energenata početi spuštati prema razinama koje su vrijedile prije rata u Iranu. Iako je tzv. učinak prijenosa iz 2025. na godišnju stopu rasta u 2026. nešto viši nego što se očekivalo zbog snažnog intenziviranja aktivnosti krajem prošle godine, rast cijena energenata i povećana neizvjesnost mogli bi donekle oslabiti domaću potražnju i izvoz robe i usluga u odnosu na prethodna očekivanja. Rast realnog BDP-a u 2026. mogao bi se usporiti u odnosu na 2025. pod utjecajem nižega očekivanog rasta realnih dohodaka, manje poticajne fiskalne politike, povišene razine ekonomske neizvjesnosti i nepovoljnijih uvjeta zaduživanja za kućanstva. Međutim, rast bi trebao i nadalje ostati relativno snažan, što uvelike odražava robusno tržište rada i jačanje korištenja fondova EU-a u odnosu na prethodnu godinu. Pritom se u 2026. očekuje ubrzavanje rasta osobne potrošnje, što je povezano s pozitivnim baznim učincima bojkota maloprodajnih lanaca sa samog početka 2025. i prigušenom potrošnjom tijekom ljetnih mjeseci. Gospodarski bi se rast mogao dodatno blago usporiti u 2027., što uz daljnje usporavanje rasta realnoga raspoloživog dohotka uvelike odražava i očekivano slabljenje državnih investicija uslijed manjeg korištenja sredstava iz Mehanizma za oporavak i otpornost. S druge strane, pod pretpostavkom smirivanja sukoba, vanjska bi potražnja mogla biti malo snažnija i time potaknuti rast izvoza robe i usluga.

6.2. OPIS STANJA TRŽIŠTA NEKRETNINA U RH

Prema zadnjim dostupnim podacima Državnog zavoda za statistiku, u 2024. godini ukupno je izgrađeno 7.440 zgrada, od čega je izgrađeno 6.343 stambene i 1.097 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2023.). Usporede li se ti podaci s 2023., u 2024. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 5,8 posto, izgrađenih stambenih zgrada za 5,2 posto, te izgrađenih nestambenih zgrada za 9,2 posto (Državni zavod za statistiku, 2025.). Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2024. godini, najveći rast u odnosu na 2023. godinu zabilježen je kod zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (40 posto). Zatim slijede uredske zgrade (23,7 posto), zgrade za trgovinu na veliko i malo (19,8 posto), hoteli i slične zgrade (16,7 posto), te zgrade za promet i komunikacije4 (10,6 posto). Međugodišnji pad izgradnje zabilježen je jedino kod industrijskih zgrada i skladišta (-5,6 posto).
Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad, ali od 9,7 posto, dok je u 2023. godini zabilježen rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto. U 2022. ostvaren je međugodišnji pad od 12,9 posto. Kao i prethodne dvije godine i 2025. se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (22.569 odnosno 25,5 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 20.293 (23 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.711 (20 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 10.097, što je činilo 11,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2025. godine.
.

Slika 2.1.: **Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini**

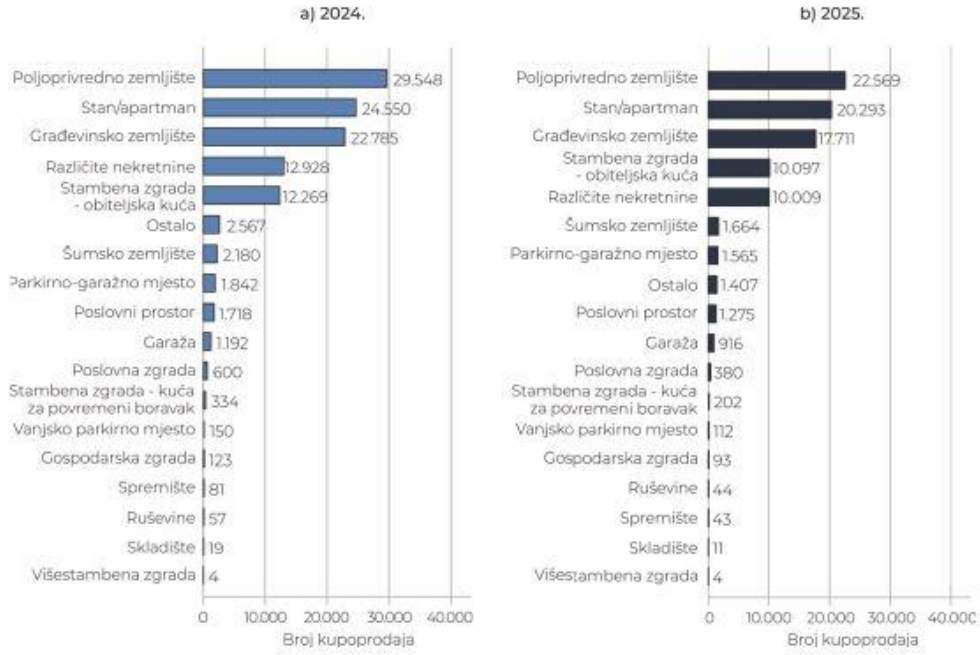


Izvori: EIZ i MPGI.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna eura, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja smanjenje od 16,8 posto. Prosječna 2.1. Kupoprodaja 19 vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2025. godini iznosila je 86.828 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 81.714 eura (slika 2.1.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 8,3 posto BDP-a 2025. godine5 . Za usporedbu, taj je udio 2024. iznosio 11 posto, a 2023. godine 12 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2025. godini bilježe stanovi/apartmani na koje se odnosi 45 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 17,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,3 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2024. godinu povećanje vrijednosti 2025. godine zabilježeno je jedino kod skladišta (989,7 posto) i višestambenih zgrada (541 posto), dok sve ostale vrste nekretnina bilježe smanjenje vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Pritom najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina bilježe spremišta, i to u visini od 68,7 posto, iza kojih slijede gospodarske zgrade sa smanjenjem vrijednosti od 55 posto, poslovne zgrade (-49,8 posto) i vanjska parkirna mjesta (-46,3 posto). Prodana poljoprivredna zemljišta u 2025. godini bilježe međugodišnji pad vrijednosti od 33,1 posto, poslovni prostori od 28,3 posto, a građevinska zemljišta od 24,3 posto. U odnosnu na prethodnu godinu u 2025. godini vrijednost prodanih stanova apartmana smanjila se za 6,9 posto, a obiteljskih kuća za 16,6 posto.

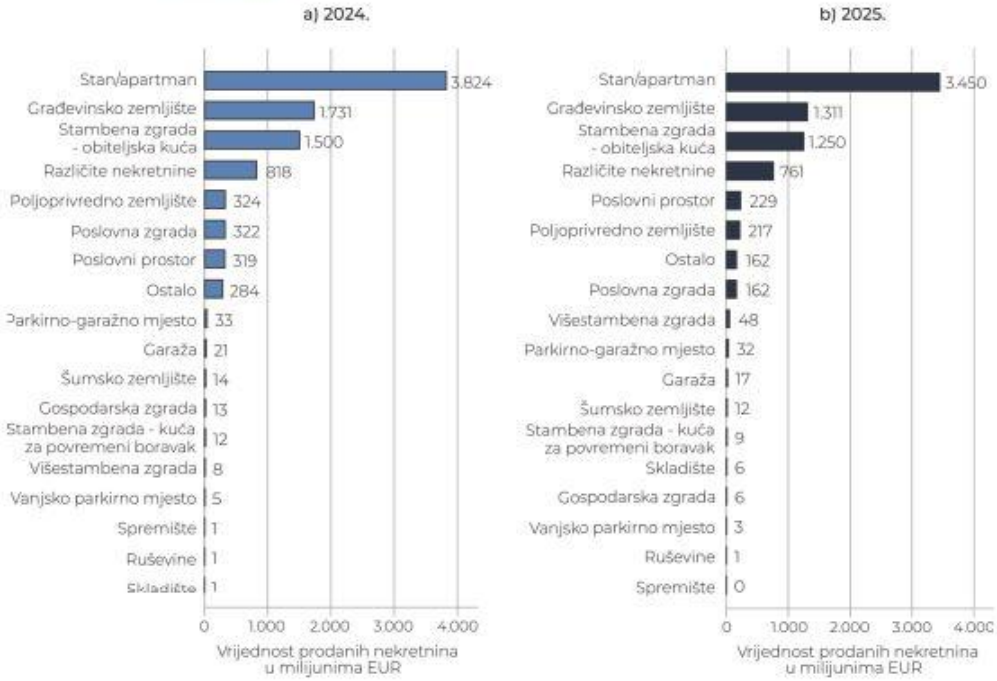
Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

Slika 2.2.a.: **Broj kupoprodaja transakcija u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine**



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.2.b.: **Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine**

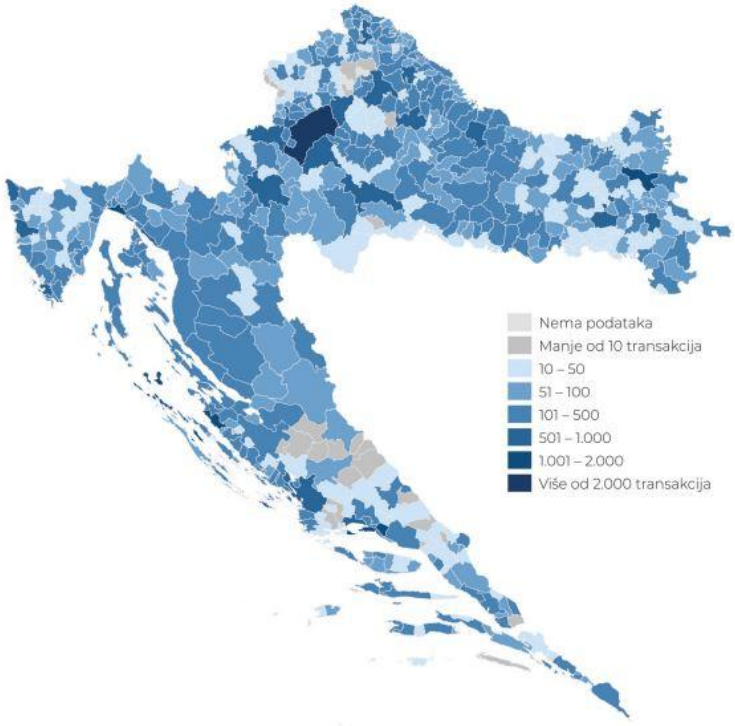


Izvori: EIZ i MPGI.

6.3. STANJE LOKALNOG TRŽIŠTA

Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 137 JLS-ova, među kojima se nalaze i tri velika grada: Kaštela, Samobor i Šibenik. Od preostalih 137 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 123 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 18 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 31 JLS-u kontinentalnog dijela zemlje. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega dvije općine: Zagorskim Selima u Varaždinskoj i Majuru u Sisačko-moslavačkoj županiji. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2025. godini najčešće trgovalo i šest
velikih gradova, i to u Bjelovaru, Sisku, Virovitici, Požegi, Gospiću i Krapini.

Slika 2.4.: **Broj kupoprodaja po JLS-ovima u 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 2.4. prikazuje broj kupoprodaja ostvarenih u 2025. godini po JLS-ovima.Grad Zagreb se izdvaja s 13.126 kupoprodajnih transakcija. Zatim s više od 1.000 kupoprodaja slijede urbana središta poput Zadra s 1.659 kupoprodaja, Rijeke s 1.610, Osijeka s 1.322 i Splita s 1.210 kupoprodaja. Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se petina (21,4 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2025. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 19 gradova, i to u Križevcima, Crikvenici, Velikoj Gorici, Bjelovaru, Karlovcu, Šibeniku, Samoboru, Zaprešiću, Svetom Ivanu Zelini, Čakovcu, Sisku, Puli – Pola, Kaštelima, Poreču – Parenzo, Koprivnici, Vinkovcima, Umagu – Umago, Virovitici i Đakovu. Nadalje, najveći broj JLS-ova, njih 196 nalazi se u kategoriji od 101 do 500 kupoprodajnih transakcija, 155 lokalnih jedinica zabilježilo je od 10 do 50, dok se u rasponu od 51 do 100 kupoprodaja nalazi 154 JLS-a. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju JLS-ova ukazuje i podatak prema kojem se u 2025. godini 60 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 30 posto gradova i općina.

7. METODOLOGIJA PROCJENE

7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

TROŠKOVNA METODA

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Primjena troškovne metode za procjenu vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu bez primjene **koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti** nije moguća. „Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.“ izrađeno je temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina čime su osigurani nužni podaci u svrhu procjene vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Koeficijenti za prilagodbu u smislu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina uključuju:

1. **Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti**: Ovi koeficijenti se izračunavaju kao omjer kupoprodajnih cijena i troškovnih vrijednosti nekretnina. Troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnina zahtijeva korištenje tih koeficijenata jer bez njih procjena tržišne vrijednosti nije moguća.
2. **Koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja**: Ovi koeficijenti se temelje na odnosu između kupoprodajnih cijena i prava građenja. Budući da su transakcije prava građenja rijetke, u praksi se može koristiti koeficijent 1,0 dok se ne razvije specifičnija praksa. Ovaj koeficijent može se koristiti i za slučajeve kada je pravo građenja povezano s izgrađenom česticom.

U oba slučaja, praksa i normiranje procjene vrijednosti mogu se razviti kako bi se omogućila šira primjena ovih koeficijenata u procjenama tržišne vrijednosti.

PRIHODOVNA METODA

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

POREDBENA METODA

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljištakod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Metoda korištena u ovom elaboratu za procjenu vrijednosti zemljišta jest **poredbena metoda.**

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.1. UVOD

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Sesveta (Grad Zagreb) i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Zemljište koje se procjenjuje u ovom elaboratu je katastarska čestica:
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 210,00 m^2.

Sukladno čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predmetno zemljište k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo spada u II. kategoriju zemljišta.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna s poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

8.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

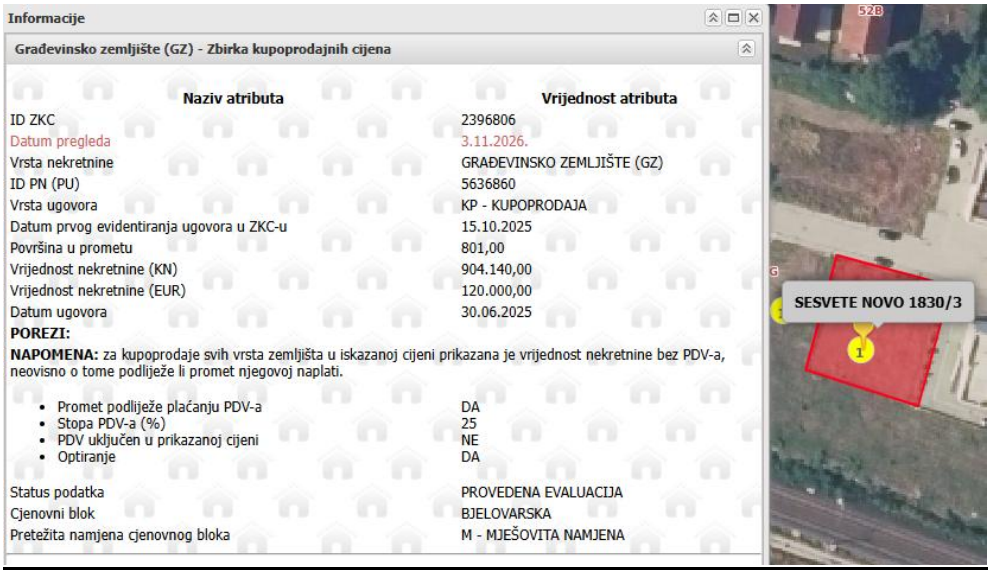
Nekretnine uporabljene za proračun poredbenom metodom biti će u neposrednoj blizini, prodane unatrag nekoliko godina (do četiri), te su zavedene u eNekretninama. Predmetne nekretnine će biti podvrgnute korektivnim faktorima i dobiti jediničnu cijenu po kojoj bi se trebale prodati procjenjivane nekretnine (Interkvalitativno izjednačenje).

Pri primjeni poredbene metode procjene tržišne vrijednosti korišten je minimalno potreban broj usporedivih nekretnina, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretninama, prema kojima su za valjanu usporedbu dovoljna najmanje tri relevantna slučaja.

8.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH – eNekretnine:

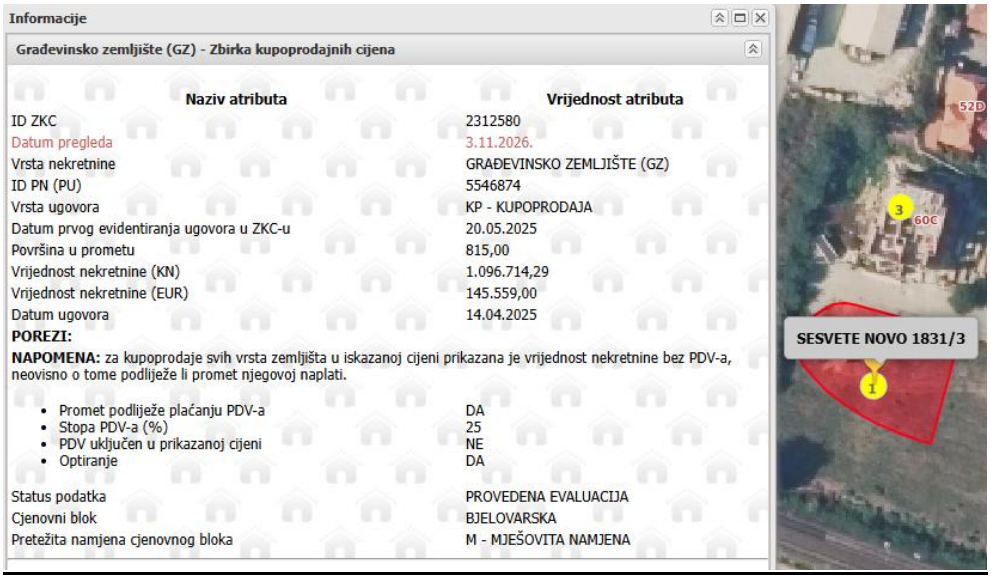
NEKRETNINA 1



NEKRETNINA 2



NEKRETNINA 3



8.3.1. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m²]
1830/3	Sesvete Novo	30.06.2025.	120.000,00	801,00	građ. zemljište	149,81
1830/4	Sesvete Novo	14.04.2025.	143.237,20	802,00	građ. zemljište	178,60
1831/3	Sesvete Novo	14.04.2025.	145.559,00	815,00	građ. zemljište	178,60

8.3.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Meduvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
30.06.2025.	149,81	172,20	172,20	1,0000000	**149,81**	-11,36
14.04.2025.	178,60	172,20	172,20	1,0000000	**178,60**	5,68
14.04.2025.	178,60	172,20	172,20	1,0000000	**178,60**	5,68
Prosječna vrijednost:					**169,00**	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju javno dostupnih podataka – indeksnih nizova kupoprodajnih cijena za Sesvete. Korišten je posljednji objavljeni indeks, za 2025. godinu, koji iznosi 172,2.

TABLICA I

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ-a I GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građ. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Mješovita namjena (M, M1, M2)	2.5 - 3.5	1. - 3.	100,2	99,6	95,7	100,0	113,3	113,9	116,8	120,1	118,3	125,0	145,2	167,3	151,7	172,2
Proizvodna namjena (I, G, K)	1.2 - 2.0	1. - 3.	117,1	113,0	97,6	100,0	105,2	107,6	114,6	118,4	121,7	130,3	137,8	166,1	167,8	174,9
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

**Izvor: GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ-a I GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.– PORTAL OTVORENIH PODATAKA – www.zagreb.hr*

8.3.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

- **k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo**

	Predmetna nekretnina	**Usporedba 1**	**Usporedba 2**	**Usporedba 3**
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo	k.č.br. 1830/3 k.o. Sesvete Novo	k.č.br. 1830/4 k.o. Sesvete Novo	k.č.br. 1831/3 k.o. Sesvete Novo
Površina [m²]	**210,00**	801,00	802,00	815,00
Cijena [eur/m²]		149,81	178,60	178,60
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		**0,90**	**0,90**	**0,90**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		134,83	160,74	160,74
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		**0,90**	**0,90**	**0,90**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		121,35	144,67	144,67
Datum ponude	2026	2025	2025	2025
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		121,35	144,67	144,67
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		121,35	144,67	144,67
Potražnja u odnosu na lokaciju	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		121,35	144,67	144,67
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	pravilan	pravilan	nepravilan
Prilagodba		**0,90**	**0,90**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	Mješovita namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**

Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	opremljena	opremljena	opremljena	opremljena
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		109,21	130,20	144,67
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba		**0,90**	**0,90**	**0,90**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		98,29	117,18	130,20
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		98,29	117,18	130,20
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		98,29	117,18	130,20
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m²]		98,29	117,18	130,20
Usklađena vrijednost [eur/m²]	**115,22**	**98,29**	**117,18**	**130,20**
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	**115,22 eur/m²**			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		**34,39%** u redu	**34,39%** u redu	**27,10%** u redu

Vrijednost zemljišta na predmetnoj lokaciji iznosi 115,22 eur/m².

Vrijednost zemljišta I. kategorije je pomnožena s udjelom vrijednosti o spremnosti na gradnju (Članak 9. Pravilnika, te prilog 4.) da bismo dobili jediničnu cijenu predmetnog zemljišta.

Zemljište II. Kategorije (k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo) nalazi se u udjelu vrijednosti 50-80%. Udjelom od 50-80%, moguće je dobiti iznose u rasponu od 57,61 €/m^2 do 92,18 €/m^2.
Za predmetnu nekretninu koja je mješovite namjene i II. kategorije, odabran je udio od 70%. Isti smo uzeli uzimajući u obzir lokaciju, namjenu te mogućnost korištenja.

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Vrijednost predmetnog zemljišta k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo glede spremnosti na gradnju iznosi 80,65 eur/m^2 x 210,00 m^2 = 16.936,50 €.

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da ukupna tržišna vrijednost k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo, iznosi:

16.900,00 €

Slovima: šesnaesttisućadevetsto eura i 00/100

**Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.*

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza , navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati .

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, studeni 2026.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke



10. FOTODOKUMENTACIJA

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT









k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo

11. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložene su neslužbene verzije izvatka iz zemljišne knjige i katastarskog plana za predmetnu katastarsku česticu.

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

- **Izvadak iz zemljišne knjige**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 03.11.2026. 10:28

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO **Broj ZK uloška: 6944**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6243/2024
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.	**1833/1**	**49**	**Bjelovarska ulica**	**210**	
			PUT	210	
		UKUPNO:		**210**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
KECUR D.O.O., OIB: 58267738288, VARAŽDINSKA CESTA 16A, 10360 SESVETE		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1261/21/884 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-1781/13 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva sa imena SLAVEKS d.o.o., Zagreb, Varaždinska 48A OIB 73808101740, izvršen radi osiguranja novčane tražbine iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini od 31.12.2013.g., javnobilježnički solemniziranog od strane javnog bilježnika Milke Čergar, pod OV-421/13.	
2. Suvlasnički dio: 1/2		
ŠIBENIK SNJEŽANA, OIB: 16802399311, VARAŽDINSKA ULICA 59A, POPOVEC 10360 SESVETE		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1261/21/884 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-1781/13 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva sa imena SLAVEKS d.o.o., Zagreb, Varaždinska 48A OIB 73808101740, izvršen radi osiguranja novčane tražbine iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini od 31.12.2013.g., javnobilježnički solemniziranog od strane javnog bilježnika Milke Čergar, pod OV-421/13.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1261/21/884 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-1781/13 Zabilježuje se zabrana opterećenja predmetnih nekretnina bez suglasnosti vjerovnika Kecur d.o.o., Sesvete, Varaždinska 16 OIB 58267738288 i Snježane Šibenik iz Sesveta, Krste Hegedušića br. 2 OIB 16802399311.		
2.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **03.11.2026. 10:33:51** Stranica: 1

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO **Broj ZK uloška: 6944**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.05.2024.g. pod brojem Z-6243/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1833/1, UGOVOR OV-1436/2024 30.01.2024, NALOG 04.03.2024, u površini od 14 m2, u svrhu polaganja, održavanja i rekonstrukcije dolinskog kanala Gajišće u Sesvetama, u korist: **VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 83416546499, FOLNEGOVIĆEVA 1, 10000 ZAGREB**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.11.2026.

DARKO GEČEK,mag.ing.aedif. stalni sudski vještak
Ivanec , ul. Ak. Mirka Maleza 18 tel./mob. 091 563 35 74

Naručitelj : Ivan Hudoletnjak,
Jezerski put 26, 42240 Ivanec
Nekretnina: ZEMLJIŠTE
k.č.br. 1833/1 k.o. Sesvete Novo
Broj procjene: 212/2026
PROCJEMBENI ELABORAT

- **Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)**

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SESVETE NOVO
k.č.br.: 1833/1

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.11.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

