

# 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

**NEKRETNINA:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
Repišće 75, Klinča Sela  
10450 Jastrebarsko  
katastarska čestica br. 2232/1 k.o. Okić

**BROJ PREDMETA:** 123/2025

**NARUČITELJ:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C,  
42220 Novi Marof  
OIB: 80493784678

**IZRADIO:** STALNI SUDSKI VJEŠTAK:  
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,  
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

**DIREKTOR:** DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

**NADNEVAK:** rujan, 2025. godine



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

2

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	12
3. UVOD .....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	14
5. LOKACIJA .....	16
5.1. POLOŽAJ .....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	18
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	18
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	18
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	19
7. PODACI O NEKRETNINI .....	20
7.1. STAMBENA ZGRADA – MOBILNA KUĆICA .....	20
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	22
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	22
8.1.1. UVOD .....	22
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	23
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE .....	24
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	24
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	25
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	27
8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE - MOBILNE KUĆICE .....	28
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	32
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU .....	32
8.3.2. VRIJEDNOST SPREMNIKA ZA PLIN .....	32
8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA .....	32
9. REKAPITULACIJA .....	33
10. ZAKLJUČAK .....	34
11. FOTODOKUMENTACIJA .....	35
12. PRILOZI .....	37

3

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

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

4

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

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

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
- 3 \* - upravljanje energetske objektima
- 3 \* - opskrba energijom
- 3 \* - trgovina energijom
- 3 \* - organiziranje tržišta energijom
- 3 \* - proizvodnja naftnih derivata
- 3 \* - transport nafte naftovodima
- 3 \* - transport naftnih derivata produktovodima

---

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 1 od 8

5

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šađi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 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 reprodukcijanskog 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 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   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 6 od 8

6

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA**

**PREDMET POSLOVANJA:**

**OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:**

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - jedini član d.o.o.

**OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:**

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - direktor
- 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

**TEMELJNI KAPITAL:**

- 1 20.000,00 kuna

**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
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	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
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

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 7 od 8

7  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 8 od 8

8

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
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

**RJEŠENJE**

- 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:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
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.



**DOSTAVITI:**

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



514|UPI710032401444|5

10  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
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

RJEŠENJE

- 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



514UPI7100324014865

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

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.



**DOSTAVITI:**

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



514UPI710032401486|5

12

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22, 99/24)  
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 energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

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

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

13  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj** 123/2025  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### 3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: montažne kuće, te zemljišta na k.č.br. 2232/1 k.o. Okić. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 24. rujna 2025. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, 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 građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

#### **3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

Stambena zgrada – mobilna kućica se nalazi na lokaciji Repišće 75, Klinča Sela, na k.č.br. 2232/1 k.o. Okić koja nije zavedena u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 9256).

Naručitelj za predmetnu mobilnu kućicu nije dostavio nikakve dokumente ni dozvole. Mobilna kućica ima priključak vode, nema priključka struje, a grijanje je preko plina čiji spremnik je ukopan u dvorištu.

14  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
– lokacija i položaj nekretnine

15  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Lokacija:** Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebačkoj županiji, općini Klinča Sela, u naselju Repišće, katastarska općina Okić, katastarska čestica br. 2232/1 k.o. Okić



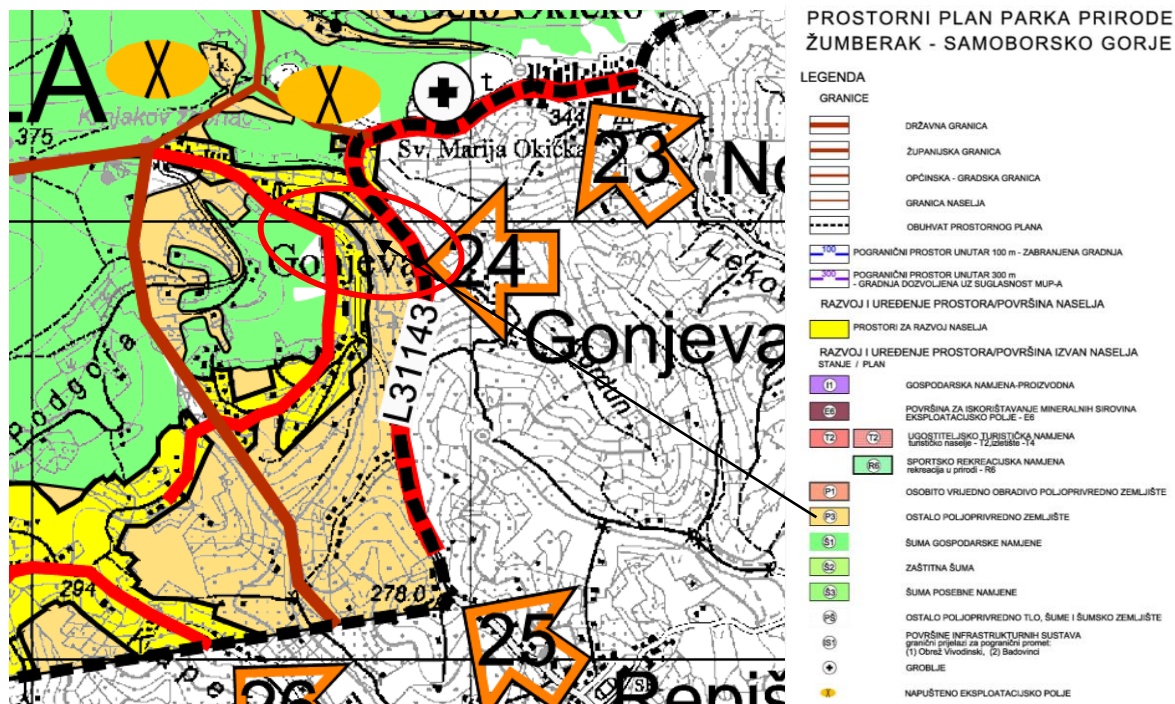
**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina  
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

16  
Naručitelj: Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
Građevina: STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
Broj: 123/2025  
procjene: PROCJEMENI ELABORAT

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

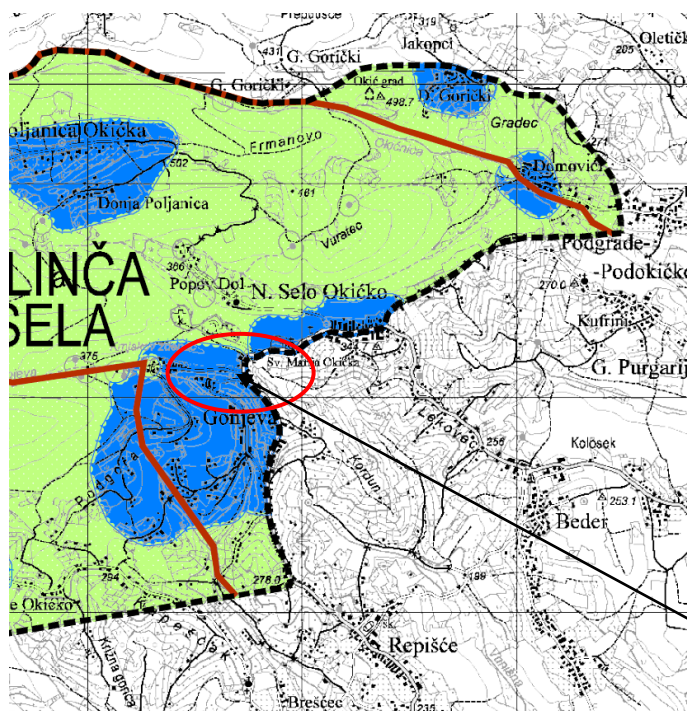
Prostorni plan područja posebnih obilježja PP Žumberak-Samoborsko gorje  
("Narodne novine", broj 125/14. i 5/15. – ispravak)



- predmetna katastarska čestica 2232/1 k.o. Okić nalazi se unutar zone ostalo poljoprivredno zemljište

17  
Naručitelj: Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
Građevina: STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
Broj: 123/2025  
procjene: PROCJEMENI ELABORAT

Prostorni plan područja posebnih obilježja PP Žumberak-Samoborsko gorje  
("Narodne novine", broj 125/14. i 5/15. – ispravak) – 6. Zonacija zaštićenih područja iz  
stručne podloge zaštite prirode



## PROSTORNI PLAN PARKA PRIRODE ŽUMBERAK - SAMOBORSKO GORJE

### LEGENDA

	DRŽAVNA GRANICA
	ŽUPANIJSKA GRANICA
	OPĆINSKA GRADSKA GRANICA
	OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA

### ZONACIJA PARKA

	1 - ZONA STROGE ZAŠTITE - Sekundarna prašuma Kuta - Posedni rezervat šumske vegetacije Japelčić - Izvorinski dio potoka Slapnica do slapa Bristalo - Geološki i nalazišta fosila i rječkih stijena
	2 - ZONA AKTIVNE ZAŠTITE 2a - Područje Jarak - Područje crnila i sivnog područja na lokalitetu Jarak
	2b - ZNAČAJNE PRIRODNE CJELINE - Šumsko, travnjaksko i poljoprivredne površine - Svi lokve i izvori na području Parka - Svi zaborveni kamenolomi - Veći dio potoka Slapnica
	2c - ZNAČAJNE KULTURNE CJELINE - Arheološki park Budinjak - Zaštićena ruralna cjelina Černik - Zaštićena ruralna cjelina Mrzlo polje
	3 - ZONA KORIŠTENJA 3a - Naselja
	3b - Aktivni kamenolomi

- predmetna katastarska čestica 2232/1 k.o. Okić nalazi se unutar 3. zone korištenja, 3a-naselja

18

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz javnu prometnu površinu

**Udaljenost:** cca 35,4 km do centra grada Zagreba

**Udaljenost:** cca 15,7 km do centra grada Samobora

**Udaljenost od autoputa:** cca 8,2 kilometara

**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Zagreb – cca 42,7 km

**Parkiranje:** na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:** montažna kućica je priključena na komunalnu infrastrukturu  
montažna kućica priključena je na vodu i plin,  
a nema priključka struje

## 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 oznake k.č.br. 2232/1 k.o. Okić je postavljena mobilna kućica sa pripadajućim zemljištem. Na parceli se nalazi i zgrada u ruševnom stanju čija vrijednost nije procijenjena u ovom elaboratu. Katastarska čestica nalazi se u Zagrebačkoj županiji, u sklopu općine Klinča Sela, naselje Repišće, te se nalazi unutar Parka prirode Žumberak – Samoborsko Gorje, namjena parcele je poljoprivredno tlo. Teren parcela je u padu. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevine.

19

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevine i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetne građevine trenutno mogu koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

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 = 24.09.2025. Dan vrednovanja**

20  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj** 123/2025  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O NEKRETNINI

### 7.1. STAMBENA ZGRADA – MOBILNA KUĆICA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Repišće 75, 10450 Jastrebarsko
TIP GRAĐEVINE	Stambena zgrada – mobilna kućica
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	-
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Jednostrešni i dvostrešni
POKROV	Lim, crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Nisu izvedeni
HIDROIZOLACIJA	Nije izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Montažni paneli
STROPNA KONSTRUKCIJA	Montažni krovni paneli
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	-
OBRADA STROPOVA	-
PODNA OBLOGA	-
PROZORI	PVC
ZAŠTITA PROZORA	Bez zaštite
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena, gradski vodovod
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Nije izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Nije izvedena
GRIJANJE	Izvedeno, plinsko
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

21

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj procjene:** 123/2025  
PROCJEMENI ELABORAT

---

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Stambena zgrada - mobilna kućica**, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegoja neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI – STAMBENA ZGRADA- MOBILNA KUĆICA

#### NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
2232/1 k.o. Križovljan	Stambena zgrada – mobilna kućica	<b>50,24</b>

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Stambeni prostor	55,82	0,90	50,24
<b>UKUPNO</b>	<b>55,82</b>		<b>50,24</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>55,82</b>		<b>50,24</b>

#### KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE ZGRADE- MOBILNE KUĆICE

Pgrađevina = 50,24 m<sup>2</sup>

#### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE ZGRADE- MOBILNE KUĆICE

Pgrađevina = 69,77 m<sup>2</sup>

#### BRUTTO VOLUMEN STAMBENE ZGRADE- MOBILNE KUĆICE

Vgrađevina = 160,47 m<sup>3</sup>



**NAPOMENA:** Površina je izmjerena na stranici Geoportal DGU, jer se prilikom očevida nije moglo pristupiti na parcelu. (<https://geoportal.dgu.hr/>)

22

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

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

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

### **8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

#### **8.1.1. UVOD**

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom je katastarska čestica br. 2232/1 k.o. Okić.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostorni plan područja posebnih obilježja PP Žumberak-Samoborsko gorje vidljivo je da je predmetna parcela k.č.br. 2232/1 k.o. Okić unutar zone poljoprivredno zemljište i 3. zona korištenja- 3a naselja.

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

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PIN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnice	Vrsta upovora	Datum upovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podataka	
<input checked="" type="checkbox"/>	9	2331026	5577398	ZAGREBAČKA	DESINEC	387/2	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.06.2025.	2.500,00 EUR	971,10 m <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	15	2331590	5578174	ZAGREBAČKA	GRABAR	2899	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.05.2025.	900,00 EUR	316,51 m <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	32	2372287	5622827	ZAGREBAČKA	DESINEC	3157	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.03.2025.	3.600,00 EUR	1.258,83 m <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU

24

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.3. 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 [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m <sup>2</sup> ]
387/2	Desinec	02.06.2025.	2.500,00	971,00	poljoprivredno zemljište	2,57
2899	Grabar	07.05.2025.	900,00	316,51	poljoprivredno zemljište	2,84
315/7	Desinec	17.03.2025.	3.600,00	1.258,83	poljoprivredno zemljište	2,86

### 8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
02.06.2025.	2,57	202,52	202,52	1,0000000	<b>2,57</b>	-6,69
07.05.2025.	2,84	202,52	202,52	1,0000000	<b>2,84</b>	3,05
17.03.2025.	2,86	202,52	202,52	1,0000000	<b>2,86</b>	3,64
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>2,76</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za prvi kvartal 2025. godine, koji iznosi 202,52.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	indeksi (2015. = 100)																
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1
Indeksi cijena stambenih objekata - ukupno	134,19	139,03	141,44	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18
Novi stambeni objekti	113,37	118,77	120,30	124,98	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35
Postojeći stambeni objekti	138,20	143,00	145,56	148,97	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66
Grad Zagreb	145,43	152,55	154,60	158,32	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37
Jadran	132,80	134,34	138,18	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93
Ostalo	115,71	122,17	122,62	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

25

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 2232/1 k.o. Okić	k.č. br. 387/2 k.o.Desinec	k.č. br. 2899 k.o.Grabar	k.č. br. 315/7 k.o. Desinec
Površina [m <sup>2</sup> ]		971,00	316,51	1.258,83
Cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	2,84	2,86
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	2,84	2,86
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,12	2,86
<b>Datum ponude</b>	2025	2025	2025	2025
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,12	2,86
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,12	2,86
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Repišće	Vlaškovec	Brezovac Žumberački	Vlaškovec
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,12	2,86
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	pravilan	nepravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	2,97	2,86
<b>Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put	ima izravni pristup na put
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	2,97	2,86
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	-	-	-	-
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	2,97	2,86
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena		2,57	2,97	2,86

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

[euro/m <sup>2</sup> ]				
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	u naselju	u naselju	van naselja	van naselja
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,26	3,15
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,26	3,15
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	opremljena	opremljena	djelomično opremljena	opremljena
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,43	3,15
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,57	3,43	3,15
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	zemljište u parku prirode, postoji građevina za uklanjanje	nema	zemljište u parku prirode	nema
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,44	3,43	2,99
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	teren u nagibu	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,32	3,26	2,84
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m <sup>2</sup> ]		2,32	3,26	2,84
<b>Usklađena vrijednost [euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2,81</b>	<b>2,32</b>	<b>3,26</b>	<b>2,84</b>
<b>VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA PO m<sup>2</sup></b>	<b>2,81 €/m<sup>2</sup></b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>9,75%</b> u redu	<b>-14,66%</b> u redu	<b>0,73%</b> u redu

**Vrijednost poljoprivrednog zemljišta u predmetnom području iznosi: 2,81 €/m<sup>2</sup>.**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2024. (Hrvatska komora arhitekata):

### Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.

Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće s jedoslovnim standardom		3. Obiteljske kuće s podrumom i jedoslovnim standardom		4. Obiteljske kuće, nizovi i zgrade do 6 stanova i srednji standard		5. Višestambene zgrade i srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) i srednji standard	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija												
310 Građevna jama	2,6	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7	
320 Temeljenje	10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	7,1	
330 Vanjski zidovi	33,3	25	37,5	30,9	33,4	28,9	30,3	24,4	27,8	22,2	23,3	
340 Unutarnji zidovi	19,2	13	11,9	9,8	14,0	11,3	15,6	12,8	16,2	13,0	14,4	
350 Stropovi	17,4	13	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,7	
360 Krovovi	11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	9,9	
380 Građevinske ugradnje	1,3	1	-	0,5	0,5	0,1	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	5,3	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75</b>	<b>100,0</b>	<b>82,5</b>	<b>100,0</b>	<b>85,3</b>	<b>100,0</b>	<b>81,1</b>	<b>100,0</b>	<b>80,0</b>	<b>100,0</b>	<b>78,1</b>
400 Instalacije												
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,4	3	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	
420 Grijanje	22,8	5,8	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	
430 Instalacije za obradu zraka	10,3	2	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,8	3,7	0,8	5,9	
440 Jaka struja	32,8	8	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	13,1	3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	
460 Transportni uređaji	2,8	0	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
480 Automatika zgrade	3,9	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
490 Ostale instalacije	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>17,5</b>	<b>100,0</b>	<b>14,7</b>	<b>100,0</b>	<b>18,9</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</b>	<b>100,0</b>	<b>21,9</b>
Republika Hrvatska	od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.552	1.346	1.290	1.551	1.551	1.888	
	do	2.199	1.134	1.115	1.552	1.827	1.723	1.551	1.551	1.551	1.888	
		2.545	1.378	1.875	1.827	1.723	1.723	1.551	1.551	1.551	1.888	

Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.

Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projekiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.

Prilikom procjene troškova građenja, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uzimajući u obzir lokalne i druge specifične uvjete.

28

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE - MOBILNE KUĆICE

### A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine

- zidne konstrukcije
- AB ploča
- pregrade
- drveni dvostrešni krov, pokrov
- blok opeka
- vrata
- prozori
- limarija
- podna obloga
- izgradnja

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 1.134,00 €/m<sup>2</sup>.**

**Brutto razvijena površina STAMBENE ZGRADE (BRP) = 69,77 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za STAMBENU ZGRADU = 1.134,00 €/m<sup>2</sup> x 69,77 m<sup>2</sup> = 79.119,18 €.**

29

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

### **STUPANJ IZGRAĐENOSTI STAMBENE ZGRADE- MOBILNE KUĆICE**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO	
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29	
	Iskopi	3,64		100,00	3,64	
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50	
	Transporti	2,51		100,00	2,51	
	<b>ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:</b>			<b>6,94</b>		<b>6,94</b>
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85	
	A.B. radovi	10,05		0,00	0,00	
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54	
	Armirački radovi	8,01		0,00	0,00	
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00	
	Tesarski radovi i skela	9,31		50,00	4,66	
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		70,00	0,39	
	<b>KONSTRUKCIJA UKUPNO:</b>			<b>47,82</b>		<b>7,44</b>
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		50,00	0,82	
	Krovopokrivački radovi	1,45		70,00	1,02	
	Limarski radovi	0,85		70,00	0,60	
	Stolarski radovi	8,44		70,00	5,91	
	Bravarski radovi	2,92		70,00	2,04	
	Staklarski radovi	0,34		70,00	0,24	
	Podne obloge	2,97		100,00	2,97	
	Fasaderski radovi	7,15		50,00	3,58	
	<b>ZATVARANJE UKUPNO:</b>			<b>25,76</b>		<b>17,17</b>
	ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		100,00	0,99
Podovi		1,97		100,00	1,97	
Soboslikarski i ličilački radovi		1,85		100,00	1,85	
Oblaganja (drvo, kamen i ploče)		0,29		0,00	0,00	
<b>ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:</b>				<b>5,10</b>		<b>4,81</b>
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00	
	Razvodni uređaji	0,82		50,00	0,41	
	Rasvjetna tijela	0,52		50,00	0,26	
	Instalacija slabe struje	0,49		0,00	0,00	
	<b>ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:</b>			<b>4,20</b>		<b>0,67</b>
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,86	
	Instalacija tople vode	0,50		100,00	0,50	

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

	Instalacija kanalizacije	1,37		100,00	1,37
	Sanitarni uređaji	1,64		100,00	1,64
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		4,51	0,00	4,37
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		50,00	0,57
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		5,67		0,57
<b>SVEUKUPNO:</b>		100,00	100,00		41,96

### ODABIR KLASIFIKACIJE STAMBENE GRAĐEVINE-MOBILNE KUĆICE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>3</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3

Stambena zgrada – mobilna kućica je postavljena na parcelu 2017.godine, te ćemo za referentnu godinu uzeti 2017.godinu.

<b>starost građevine G</b>	8 god.
<b>održivi vijek korištenja OVK</b>	30 god.
<b>faktor korištenja Fk</b>	3
<b>relativna starost (G/OVK)</b>	26 %
<b>OOVK = 50% x OVK</b>	15 god.
<b>zamjenska starost (OVK-OOVK)</b>	15 god.
<b>linearni otpis (z.s./OVK)</b>	0,50

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE (NV x linearni otpis):

$Tv = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$Tv = (41,96 \% \times 79.119,18) \times (1 - 0,50) = 33.198,41 \times 0,50 = 16.599,21 \text{ eura.}$

**Troškovna vrijednost STAMBENE ZGRADE-MOBILNE KUĆICE iznosi 16.599,21 eura.**

31

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu.

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na širem području grada Samobora gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada Ludbrega i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 16.599,21 \times 1,00 = 16.599,21 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost stambene zgrade – mobilne kućice iznosi 16.599,21 eura.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ne postoje nedostaci i šteta se vrijednost neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 16.599,21 \text{ eura} \times 1,00 = 16.599,21 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost stambene zgrade – mobilne kućice iznosi 16.599,21 eura.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu zgradu vlasnik nije dostavio dokaz o legalnosti.

$$S_p = S_v \times T_f = 16.599,21 \times 0,90 = 14.939,29 \text{ eura}$$

**Sadašnja vrijednost stambene zgrade – mobilne kućice iznosi 14.939,29 eura.**

**Rekapitulacija vrijednosti normalnih troškova prikazana je sljedećoj tabeli:**

### **TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA**

<b>R.b.</b>	<b>Normalni troškovi:</b>	<b>Cijena (euro)</b>
1.	Stambena zgrada – mobilna kućica	14.939,29
<b>UKUPNO:</b>		<b>14.939,29 €</b>

**Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 14.939,29 eura.**

32

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- vodovodnu mrežu

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

#### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod:	597,25 eura
Vodomjerno okno, brojilo i fazonski komadi	132,72 eura
-----	
UKUPNO:	729,97 eura
-----	

**Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 729,97 eura.**

#### 8.3.2. VRIJEDNOST SPREMNIKA ZA PLIN

**Vrijednost spremnika za plin iznosi 2.500,00 eura.**

#### 8.3.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

##### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgredni troškovi:	Cijena (euro)
1.	Vodovodna mreža	729,97
2.	Spremnik za plin	2.500,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>3.229,97 €</b>

**Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 3.229,97 eura.**

33

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

r.br.	VRSTA	VRIJEDNOST euro
1.	Zemljište (k.č.br. 2232/1 k.o. Okić)	6.488,29 €
2.	Normalni troškovi (stambena zgrada – mobilna kućica)	14.939,29 €
3.	Uzgredni troškovi	3.229,97 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>24.657,55 €</b>

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 24.657,55 eura.**

34  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **10. ZAKLJUČAK**

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č.br. 2232/1 k.o. Okić iznosi:

**24.700,00 eura**

Slovima: dvadesetčetiritisućesedamsto eura i 00/100

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

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

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 predloženi.*
- 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, rujan 2025.

Stalni sudski vještak  
za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina:  
Darko Geček ,mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM MINISTARSTVA PRAVOSUĐA,  
UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/486

URBROJ: 514-03-04/01-25-05

13. veljače 2025.

Imenovan za stalnog sudskog vještaka  
za područja građevinarstva i procjene  
vrijednosti nekretnina



35  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMENI ELABORAT

---

### 11. FOTODOKUMENTACIJA



36

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMENI ELABORAT

---



37

**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof

**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić

**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 12. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Kopija katastarskog plana

Naručitelj: 38  
Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
Građevina: STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
Broj  
procjene: 123/2025  
PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka - Broj ZK uloška: 9256



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO  
Stanje na dan: 04.09.2025. 09:12

Katastarska općina: 336637, OKIĆ

Broj ZK uloška: 9256

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-25451/2025  
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.	2232/1		OGRAJNICA VOČNJAK	2309 2309	PARK PRIRODE
			UKUPNO:	2309	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-27699/2022	
1.1	ZABILJEŽBA, PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, OBAVIJEST ZA Z.K. - PPR 06.10.2022, PARK PRIRODEŽUMBERAK - SAMOBORSKO GORJE na k.č. 2232/1	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	19. Vlasnički dio: 1/1	
	TEHNOMAT D.O.O., OIB: 03310277275, NOVA CESTA 30, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.09.2025.

39  
**Naručitelj:** Stečajna masa iza Tehnomat d.o.o. u stečaju  
Moždenec 1C, 42220 Novi Marof  
**Građevina:** STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
k.č.br. 2232/1, k.o. Okić  
**Broj  
procjene:** 123/2025  
PROCJEMENI ELABORAT

- Kopija katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OKIĆ  
k.č.br.: 2232/1

Stanje na dan: 04.09.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

