



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- REVIZIJA 1 -

**P-2024-07-15**

NARUČITELJ: GM Sesevete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
Martićeva ulica 21  
10000 Zagreb  
OIB 07000548067

VLASNIK: GM Sesevete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
Martićeva ulica 21  
10000 Zagreb  
OIB 07000548067

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**  
Građevinsko zemljište

LOKACIJA: Mlaka bb  
k.č.br.: 71/31  
k.o. Mlaka

DAN VREDNOVANJA: 06. svibnja 2025. godine

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST NEKRETNINE,  
ZEMLJIŠTE II. KATEGORIJE**

**2.340,00 €**

*\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 30 stranica. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina  
U Zagrebu, svibanj 2025. godine



## S A D R Ž A J :

### A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
  - A.2.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
  - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
  - Posjedovni list – Neslužbena kopija

### B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
  - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
  - B.2.1. Katastarsko stanje
  - B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. ISKAZ POVRŠINA
  - Fotodokumentacija
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

### C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

### D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

### F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

### G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### H. IZJAVA VJEŠTAKA

### I. SAŽETAK



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 3

## A. OPĆI PODACI

### A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1120  
URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 19. ožujka 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 Bernarda Mahečića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI7100324011120|7



NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka**  
**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: svibanj 2025.

List: 4

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 Zagrebu.

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. Bernard Mahečić, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011120|7

## A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
  - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19, 145/24)
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
  - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
  - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
  - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
  - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
  - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
  - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
  - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 )
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- [earth.google.com](http://earth.google.com)

### A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- GM Sesvete za montažu vrata, prozora i staklenih fasada d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Livada u površini od 167,00 m<sup>2</sup> koja je upisana u ZK uložak broj 1327, k.o. Mlaka, k.č.br: 71/31 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.  
List: 6

➤ **A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**  
**IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija**

U zk.ul.br. 1327 je upisana zk.č.br. 71/31, k.o. Mlaka kao livada, ukupne površine 167,00 m2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC  
Stanje na dan: 06.05.2025. 09:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333115, MLAKA

Broj ZK uložka: 1327

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1967/2024  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	71/31	LEDINICE			167	
		LIVADA			167	
		UKUPNO:			167	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07000548067, MARTIČEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.02.2024.g. pod brojem Z-1967/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-127/2024 13.02.2024, na nekr. u A u vlasništvu GM Sesvete za montažu vrata, prozora i staklenih fasada društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 07000548067, Savska cesta 84, 10360 Sesvete	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2025.



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 7

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija**



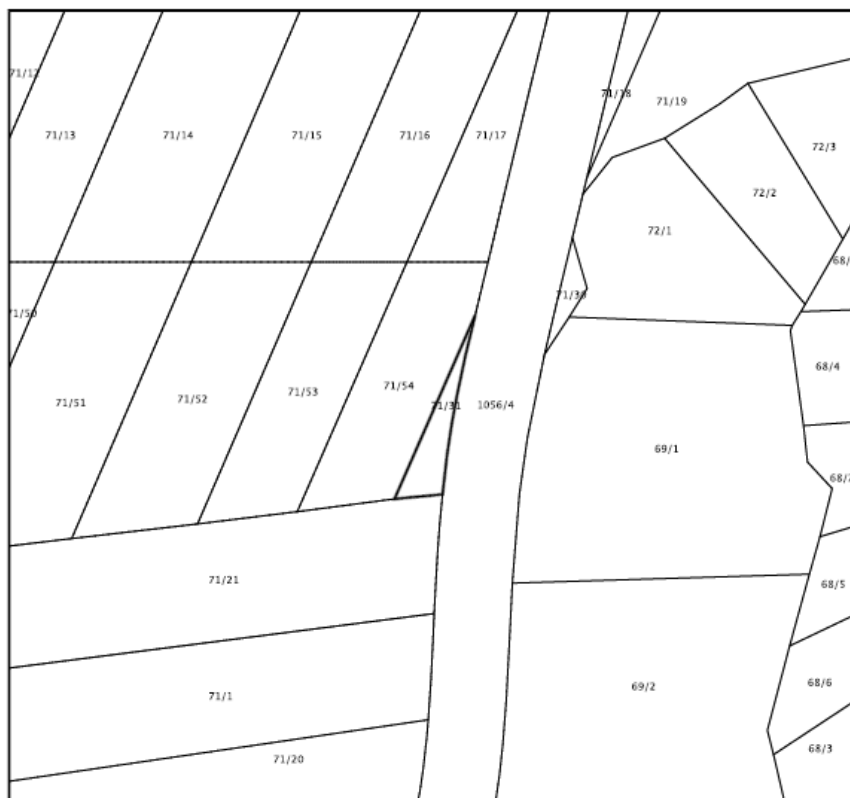
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

Stanje na dan: 06.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. Mlaka  
k.č.br.: 71/31

**IZVOD IZ KATASTRSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izorno mjerilo 1:2880





NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 8

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
VRBOVEC

Stanje na dan: 06.05.2025. 09:58

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: Mlaka (Mbr. 333115)

Posjedovni list: 914

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, MARTIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	07000548067

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		71/31	LEDINICE	167			
			LIVADA	167			
Ukupna površina katastarskih čestica				167			

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



## B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

### Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

**Datum provedbe očevida:** 11.07.2024. godine  
**Datum vrednovanja:** 06.05.2025. godine  
**Datum kakvoće:** 06.05.2025. godine  
**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

#### ➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

#### ➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

#### ➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

#### ➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Mlaka bb
Površina zemljišta /m2/	167,00
Neto površina /m2/	///
Bruto površina /m2/	///
ZK uložak	1327
Katastarska općina	Mlaka
Katastarska čestica	71/31
Redni broj upisa u ZK	1

## B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

### Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1327 k.o. Mlaka, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Sesvetama – Neslužbena kopija, stanje na dan 06. svibnja 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 914 k.o. Mlaka, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 06. svibnja 2025.

**Projektna dokumentacija:** nije dostavljena

**Građevinska dozvola:** nije dostavljena

**Energetski certifikat:** nije dostavljen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

### POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u Mlaci nedaleko od naplatne postaje Helena. U neposrednoj blizini nalaze se neizgrađena zemljišta te stambene i poslovne zgrade. Predmetna nekretnina je udaljena zračnom udaljenosti od 26km do centra Zagreba.

### DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Građevinsko zemljište je neizgrađeno. Prilikom očevida je utvrđeno da se na terenu nalazi visoko i nisko raslinje, dijelom održavano. Oblik katastarske čestice je nepravilnog oblika te je zemljište gospodarska proizvodno-poslovna namjena, odnosno poslovna namjena.

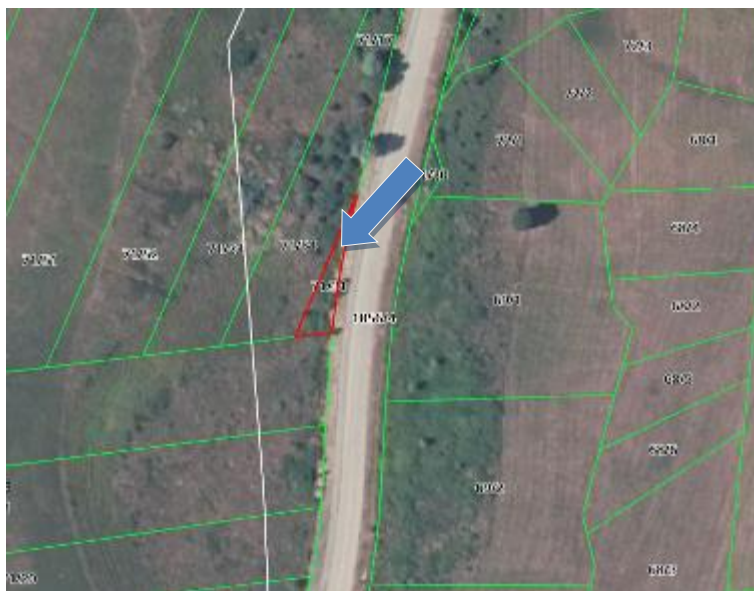
➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr

## B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

### B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	71/31	Mlaka	914	livada	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, MARTIČEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	167,00
Ukupno:						167,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	71/31	Mlaka	1327	livada	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07000548067, MARTIČEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB	167,00
Ukupno:						167,00

### B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice eNekretnine predmetne katastarske čestice pripadaju unutar zone **Gospodarska proizvodno-poslovna namjena, poslovna namjena – K.**



GOSPODARSKA PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA  
poslovna namjena - K



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka**  
**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: svibanj **2025.**

List: **14**

### B.3. ISKAZ POVRŠINA

NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
Zemljište zk.č.br.: 71/31, upisano u zk.ul.br. 1327 k.o. Mlaka	167,00



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Seseve za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 15

### B.3. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	71/31
površina /m2/	167,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	NE
donesen UPU	NE
kategorija	II

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	II
površina	167,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište
namjena	Gospodarska namjena - G
Mjera građevinskog korištenja	
koeffcijent izgrađenosti kig	///
koeffcijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	///
blizina javnog prometa	DA
parking	///
uređenost urbane infrastrukture	DA

## C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

### C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1327 k.o. Mlaka, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Sesvetama – Neslužbena kopija, stanje na dan 06. svibnja 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 914 k.o. Mlaka, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 06. svibnja 2025.

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

### C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Rakovec je općina u Hrvatskoj, u Zagrebačkoj županiji. Općina Rakovec nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Zagrebačke županije. Kao sastavni dio županije, općina Rakovec ulazi u područje šireg zagrebačkog prostora. Područje općine na zapadu i sjeveru graniči s gradom Sv. Ivan Zelina, na sjeveroistočnom dijelu s općinom Preseka, dok se na jugu i jugoistoku pruža granica s gradom Vrbovcem. Prometna situacija općine Rakovec, zahvaljujući blizini autoceste Zagreb - Varaždin danas omogućuje znatno kvalitetniju povezanost sa središtem županije. Autoputom Zagreb - Varaždin do Rakovca se dolazi silaskom na izlaz Sv.Ivan Zelina - Marija Bistrica, a zatim pravcem Brezovec - Marinovec - Kreča Ves. Iz Pravca Vrbovca i Zeline dolazi se županijskom cestom 3016.

### C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Mlaka je naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji. Administrativno je u sastavu općine Rakovec. Naselje se proteže na površini od 2,74 km<sup>2</sup>. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine u naselju Mlaka žive 124 stanovnika i to u 31 kućanstvu. Gustoća naseljenosti iznosi 45,26 st./km<sup>2</sup>.



## D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarsko stanje RH

**Globalna su se gospodarska očekivanja pogoršala zbog rastućeg protekcionizma i geopolitičke nestabilnosti.** Iako je još uvijek mnogo nepoznanica glede uvođenja carinskih mjera američke administracije, njihovi negativni učinci na gospodarsku aktivnost mogli bi se osjetiti diljem svijeta, a ponajviše u Kini, Meksiku i Kanadi zbog njihovih snažnih trgovinskih veza sa SAD-om. Mogući dodatni globalni cjenovni pritisci ovisit će i o protumjerama kojima će trgovinski partneri SAD-a odgovarati na uvedene carine. Prema sadašnjim projekcijama očekuje se da će rast američkoga gospodarstva postupno konvergirati prema nižim razinama, a i rast kineskoga gospodarstva revidiran je naniže jer će ga dugotrajne trgovinske napetosti sa SAD-om dodatno sputavati. Očekivani gospodarski rast europodručja u tekućoj godini smanjen je za 0,2 p. b., uz negativne rizike ako SAD uvede carine na uvoz europskih proizvoda. Cijene sirovina revidirane su naviše u odnosu na prošlu projekciju, pri čemu je rast cijena nafte bio pod utjecajem snažne potražnje iz SAD-a i Kine, dok su cijene plina na europskom tržištu porasle zbog hladne zime. Ipak, u tjednima nakon zaključenja pretpostavka projekcije[1] jačala je zabrinutost zbog utjecaja carina na globalno gospodarstvo pa je cijena nafte ponovno pala, a zahvaljujući napretku u pregovorima o završetku rata u Ukrajini korigirale su se i cijene plina. Cijene poljoprivrednih sirovina, posebice kakaa i kave, snažno rastu pod utjecajem ograničenja na strani ponude uzrokovanih vremenskim neprilikama. Cijene industrijskih sirovina razmjerno su stabilne, iako nove američke carine na aluminij i čelik povećavaju negativne rizike. Monetarna politika ostaje oprezna u uvjetima povećane neizvjesnosti, pa je tako Fed privremeno zaustavio smanjenje kamatnih stopa zbog inflacijskih rizika, dok su očekivanja vezana uz politiku ESB-a do trenutka zaključenja projekcije uglavnom ostala nepromijenjena. Očekivano sporije smanjenje kamatnih stopa u SAD-u nego u europodručju dovelo je do jačanja američkog dolara prema euru za oko 2% u odnosu na prošlu projekciju.

**Nakon što se prošle godine rast realnog BDP-a Hrvatske ubrzao na 3,8%, u 2025. i 2026. rast bi se mogao u prosjeku usporiti na približno 3,0%.** Domaća potražnja mogla bi nastaviti snažno podupirati rast realnog BDP-a, ali uz manji doprinos nego 2024. godine. Pritom bi početak ove godine mogla obilježiti staganantna kretanja gospodarske aktivnosti, poglavito zbog slabljenja osobne potrošnje, što je, pak, povezano s bojkotom maloprodajnih trgovačkih lanaca tijekom siječnja i veljače. Takva bi kretanja, međutim, trebala biti privremenoga karaktera te se u nastavku projekcijskoga horizonta očekuje da bi osobna potrošnja mogla ponovno ojačati, ali bi tekući rast ipak mogao biti slabiji nego u 2024. zbog očekivanog usporavanja rasta realnoga raspoloživog dohotka kućanstava. Rast investicija također bi se mogao usporiti, nakon što je tri godine u prosjeku bio dvoznamenkast, ali bi i dalje mogao ostati solidan, ako se uzmu u obzir jačanje doprinosa fondova EU-a i tržišna očekivanja o poboljšanju uvjeta financiranja. Osim toga, projicirano jačanje vanjske potražnje, iako slabije nego što se prije očekivalo, pridonijet će daljnjem oporavku izvoza robe i usluga. Pritom bi rast izvoza usluga mogao biti razmjerno blag s obzirom na visoku razinu izvoza turističkih usluga i pogoršanje cjenovne konkurentnosti. U skladu s usporavanjem rasta domaće potražnje i rast ukupnog uvoza mogao bi se usporiti, ali bi doprinos neto inozemne potražnje mogao ostati negativan. Rizici vezani uz rast realnog BDP-a čine se blago negativnima, a to je poglavito povezano s izraženim geopolitičkim napetostima. S druge strane, povećanje vojnih rashoda na razini EU-a u svrhu ojačavanja sigurnosti moglo bi pozitivno utjecati na gospodarski rast.

**Tržište rada u Hrvatskoj i nadalje je robusno, stoga se u 2025. godini očekuje nastavak rasta zaposlenosti, no slabijeg intenziteta, uz pad stope nezaposlenosti ispod 5% i usporavanje rasta plaća.** Nakon povećanja broja zaposlenih od 3,3% u 2024., razmjerno snažan rast zaposlenosti nastavio se početkom 2025. Na razini cijele 2025. godine zaposlenost bi mogla porasti za 2,5%, a u 2026. očekuje se postupno usporavanje na 1,8%. U projekcijskom horizontu očekuje se daljnje smanjivanje broja nezaposlenih, no slabije izraženo od porasta broja zaposlenih, s obzirom na povijesno nisku nezaposlenost i stopu nezaposlenosti koja se nalazi ispod dugoročnog prosjeka. U 2025. anketna stopa nezaposlenosti mogla bi iznositi 4,7%, uz postupno smanjivanje u 2026. godini. U 2024. prosječna nominalna bruto plaća porasla je za 15% (slično kao i 2023.). Uz pretpostavku zadržavanja dinamike kretanja plaća s kraja 2024. i učinak potpisanog sporazuma sindikata javnog sektora s Vladom RH, prosječna nominalna bruto plaća mogla bi porasti za 8,5% u 2025., a realna za 5,5%. U nastavku projekcijskoga horizonta očekuje se daljnji rast plaća, no slabijeg intenziteta.<sup>1</sup>

**Tablica makroekonomskih projekcija za Hrvatsku**  
(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenje			Aktualna projekcija			Odstupanja od prethodne projekcije (p. b.)		
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2024.	2025.	2026.
<b>Cijene</b> (stope promjene, %)									
HIPC	2,7	10,7	8,4	4,0	3,7	2,6	0,0	0,2	0,1
HIPC isključujući hranu i energiju	1,3	7,6	8,8	4,8	3,2	2,8	0,0	0,3	0,0
HIPC hrana	2,6	12,9	11,5	4,4	4,0	2,2	-0,1	-0,7	-0,2
HIPC energija	8,8	19,2	0,0	-0,3	5,8	2,5	0,2	2,0	1,1
IPC	2,6	10,8	8,0	3,0	2,9	2,2	-	-	-
<b>Gospodarska aktivnost</b> (realne stope promjene, %)									
Realni BDP	12,6	7,3	3,3	3,8	3,2	3,0	0,1	-0,2	0,0
Osobna potrošnja	10,9	6,9	3,2	5,8	4,6	3,9	-0,2	-0,3	0,4
Državna potrošnja	2,8	2,2	7,1	4,5	3,4	2,4	0,3	0,2	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	4,8	10,4	10,1	9,9	4,3	3,3	-2,0	0,1	0,0
Izvoz (robe i usluga)	32,7	27,0	-2,9	0,9	2,3	2,4	2,1	0,3	-0,1
Uvoz (robe i usluga)	17,3	26,5	-5,3	5,3	4,6	3,2	0,8	0,4	0,3
<b>Doprinos realnom rastu BDP-a (p. b.):</b>									
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	8,1	6,7	5,5	6,4	4,4	3,5	-0,6	-0,1	0,2
Neto izvoz	5,2	-0,5	1,7	-2,5	-1,3	-0,5	0,7	-0,1	-0,2
Promjena zaliha	-0,6	1,1	-3,9	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Vanjski sektor</b>									
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-19,5	-27,2	-22,4	-21,1	-20,8	-20,8	-0,3	-0,1	0,0
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	16,8	20,8	20,3	17,5	16,4	16,3	-0,4	-0,9	-1,0
Tekući račun (% BDP-a)	0,5	-3,5	0,4	-0,9	-2,3	-2,6	-0,5	-1,1	-1,1
Tekući i kapitalni račun (% BDP-a)	2,9	-1,0	3,3	0,7	0,0	-0,2	-0,5	-1,0	-1,2
Neto korištenja fondova EU-a (% BDP-a)	3,7	3,4	3,9	2,4	3,1	3,2	0,0	0,0	-0,2
<b>Tržište rada</b>									
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	7,5	6,8	6,1	5,0	4,7	4,5	0,0	0,0	0,0
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	1,2	2,2	2,2	3,3	2,5	1,8	-0,1	0,5	0,3
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	4,1	8,3	14,7	15,0	8,5	5,6	0,1	0,0	0,0
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	1,6	-2,2	6,2	11,7	5,5	3,3	0,9	0,6	0,2

<sup>1</sup> <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

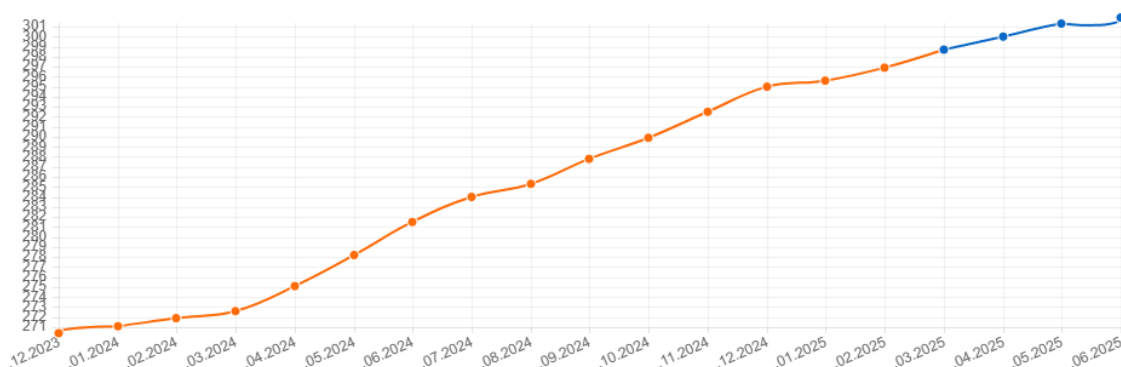
## Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

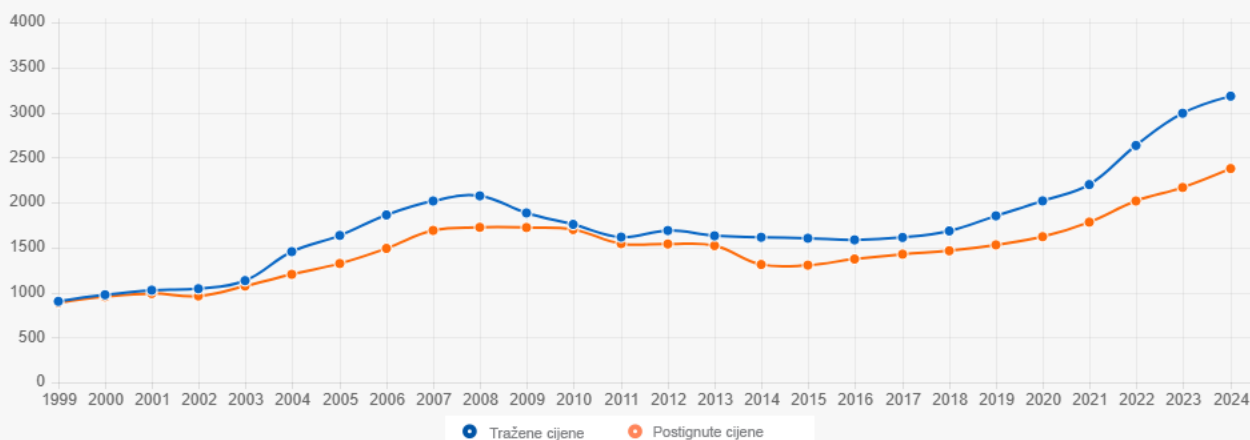
**9,60%**

U odnosu na početak godine

**9,07%**

### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

### Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

### Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

### Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

### Izvor podataka br. 4

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

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine.

## D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 21

## D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, 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. Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

## D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta





Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

*prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.*

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (€)	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2135905	Zagrebačka	Sveti Ivan Zelina	1275/75	Odrež	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	9.468,00	45.000,00	4,75	3.5.2024	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA	NE	PREUZETO OD PU	OBREŽ ZEMLJSKI - PROIZVODNO
2.	2121272	Zagrebačka	Sveti Ivan Zelina	540/1	Helena	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	97.243,00	2.850.000,00	29,31	6.2.2024	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA	NE	PREUZETO OD PU	SVETA HELENA - PROIZVODNO
3.	2144108	Zagrebačka	Sveti Ivan Zelina	612	Donja Zelina	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	866,00	15.000,00	17,32	7.6.2024	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PREUZETO OD PU	BLAŽEVOL - GRAĐEVINSKO
4.	1948037	Zagrebačka	Sveti Ivan Zelina	1566	Donja Zelina	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	1.477,00	23.545,52	15,94	25.8.2023	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PREUZETO OD PU	DONJA ZELINA, GORIČICA - GRAĐEVINSKO
5.	2135967	Zagrebačka	Sveti Ivan Zelina	1275/29	Odrež	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	5.764,00	40.000,00	6,94	18.4.2024	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA	NE	PREUZETO OD PU	OBREŽ ZEMLJSKI - PROIZVODNO

### Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 1275/75, k.o. Obrež	Poredbena broj 2, k.č. 540/1 k.o. Helena
	
Poredbena nekretnina je unutar I namjene, udaljena je cca 1,10 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar I namjene, udaljena je cca 0,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 612, k.o. Donja Zelina	Poredbena broj 4, k.č. 1566, k.o. Donja Zelina
	
Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 3,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 0,57 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 1275/29, k.o. Obrež



Poredbena nekretnina je unutar I namjene, udaljena je cca 4,10 Km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.



### Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

### TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine<sup>2</sup>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>3</sup>: 189,84

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.							
2.	2121272	540/1	Helena	6.2.2024	97.243,00	29,31	170,84	189,84	1,1112	32,57
3.	2144108	612	Donja Zelina	7.6.2024	866,00	17,32	180,96	189,84	1,0491	18,17
4.	1948037	1566	Donja Zelina	25.8.2023	1.477,00	15,94	162,69	189,84	1,1669	18,60

<sup>2</sup> Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<sup>3</sup> Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)





NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 25

### Statistička obrada i izračun:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Mlaka bb		2121272	2144108	1948037
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	167,00		97.243	866	1.477
Cijena po m <sup>2</sup>	--		32,57	18,17	18,60
Indikator vrijednosti (€/m2)	23,11		32,57	18,17	18,60

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			9,45	-4,94	-4,51
Odstupanje od prosjeka u postotku:			41%	-21%	-20%
Kvadrat odstupanja:			89,38	24,43	20,35
Standardno odstupanje:	6,69	29%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	13,37	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### NEUOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti i proračun se završava.



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.

List: 26

## D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinsko zemljište iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište		3.859,94 €
procijenjena vrijednost:		3.900,00 €
tržišna vrijednost nekretnine zemljište I. kategorije	3.900,00 € tj.	23,35 €/m <sup>2</sup>
		ili
	29.000,00 kn tj.	173,65 kn/m <sup>2</sup>
tržišna vrijednost nekretnine zemljište II. kategorije (udio vrijednosti = 60%)	2.340,00 € tj.	14,01 €/m <sup>2</sup>
		ili
	17.400,00 kn tj.	104,19 kn/m <sup>2</sup>

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka**  
**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: svibanj **2025.**

List: **27**

## E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja dvorište i kuća, k.o. Mlaka, na k.č.br.: 71/31 utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 06. svibanj 2025. godine s ukupnom vrijednošću za I. kategoriju zemljišta:

**3.900,00 €**

*\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Prema Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), sukladno članku 10., predmetna nekretnina svrstava se u II. kategoriju zemljišta. U skladu s Prilogom 4. istoga članka, odabran je udio vrijednosti zemljišta, ovisno o njegovoj spremnosti za gradnju, koji iznosi 60%. Sukladno navedenom, ukupna procijenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

**2.340,00 €**

*\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za građevinsko zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.



NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka**  
**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: svibanj **2025.**

List: **28**

## **F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

---

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 06. svibanj 2025.

## G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

## H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

GM Sesevete za montažu vrata, prozora  
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
k.č.br.: 71/31, k.o. Mlaka  
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: svibanj 2025.  
List: 30

## I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Vrbovec, 10340
	Naziv ulica i k.br.	Mlaka bb
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	45°54'35.1" N 16°16'56.2"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	1327
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	71/31
	katastarska općina:	Mlaka
Katastar	posjedovni list, br:	914
	k. čestica, br.:	71/31
	katastarska općina:	Mlaka
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	167,00	
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, ZEMLJIŠTE II. KATEGORIJE		2.340,00 €
Legalitet:	NE	
Odobrenje za građenje:	NE	
Uporabna dozvola:	NE	
Energetski certifikat	NE	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	///	
Godina adaptacije poslovne zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.