



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

12. SJEDNICA - 29. LISTOPADA 2026. GOD.

Točka __.

**PRIJEDLOG ODLUKE
O KUPNJI K.Č. BROJ 991/1, K.O. DUGO SELO II**

- PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik
- IZVJESTITELJ:** Mladen Šestan, univ. mag. iur.
pomoćnik pročelnika za pravne poslove
- MATERIJAL IZRADIO:** Upravni odjel za pravne poslove, društvene djelatnosti i
protokol
- Mladen Šestan, univ. mag. iur.
- AKTI:**
1. Dopis predlagatelja
 2. Prijedlog Odluke
 3. Obrazloženje
 4. Ugovor o kupoprodaji
 5. Procjena tržišne vrijednosti
 6. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva
 7. Izvod iz katastarskog plana
 8. Izvadak iz BZP-a
 9. Izvod iz DPU



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/26-05/23

URBROJ: 238-7-01-04/02-26-6

Dugo Selo, 26. listopada 2026. god.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA GRADA DUGOG SELA

Predmet: Odluka o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II.

-Prijedlog, dostavlja se

Gradonačelnik Grada Dugog Sela je 26. listopada 2026. godine razmotrio i utvrdio Prijedlog Odluke o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II.

Sukladno odredbi članka 80. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 3/21), Gradonačelnik upućuje Prijedlog na razmatranje te predlaže Gradskom vijeću donošenje Odluke o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II, u predloženom tekstu.

Na sjednici Gradskog vijeća i sjednicama radnih tijela Gradskog vijeća na kojima će se razmatrati predmetni prijedlog Odluke, sudjelovat će i podnijeti uvodno izlaganje u ime Gradonačelnika Mladen Šestan, univ. mag. iur., pomoćnik pročelnika za pravne poslove.



Gradonačelnik
Grada Dugog Sela

Nenad Pantan, dr. med. dent.

Na temelju članka 48. stavka 3. u vezi stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 33. stavka 1. točke 5. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21) i članka 40. u vezi članaka 4. i 5. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15), Gradsko vijeće Grada Dugog Sela, na __. redovnoj sjednici, održanoj __. _____2026. godine, donosi

O D L U K U
o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II

1. Utvrđuje se:

- da su GOLDEN-GLOBE d.o.o., OIB: 26459728924, Sesvete (Grad Zagreb), Kobiljačka cesta 8/u zemljišnoj knjizi upisano: Kobiljak, V. Holjevca 20/ i GT FINTIĆ d.o.o., OIB: 48177297125, Dugo Selo (Grad Dugo Selo), Mala Ostrna, Omladinska 28/u zemljišnoj knjizi upisano: Mala Ostrna, Omladinska 28/ upisani u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, kao suvlasnici (svaki u ½ dijela), k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048) – u daljnjem tekstu: nekretnina;
- da se nekretnina nalazi u obuhvatu Detaljnog plana uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 2/21, 8/21, 29/21-ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 - pročišćeni tekst), s određenom namjenom: javna zelena površina Z-2 igrališta;
- da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište-mješovita namjena-pretežno stambena (M1), broj elaborata 1710/2026 iz listopada 2026. godine, koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ. (stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina), za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15) te o tome dostavilo Mišljenje, KLASA: 029-03/26-12/17, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 21. listopada 2026. godine.

2. Grad Dugo Selo kupuje, a GOLDEN-GLOBE d.o.o. i GT FINTIĆ d.o.o. prodaju svoje suvlasničke dijelove (svaki ½ dijela), k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048), odnosno nekretninu u cijelosti, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura.

3. Sukladno navedenom u točkama 1. i 2. ove Odluke, Grad Dugo Selo kao kupac te GOLDEN-GLOBE d.o.o. i GT FINTIĆ d.o.o. kao prodavatelji sklopit će Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke 1., kojim će regulirati međusobna prava i obveze.

Ugovor iz stavka 1. u prilogu je ove Odluke i njen sastavni dio.

4. Ovlašćuje se gradonačelnik temeljem ove Odluke sklopiti s prodavateljima Ugovor o kupoprodaji iz točke 3..

5. Ova Odluka objavit će se u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

KLASA:
URBROJ:

Dugo Selo,

Predsjednik
Gradskog vijeća

Zdravko Šuker, dipl. ing.

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Odluke o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II su odredbe članka 48. stavka 3. u vezi stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 33. stavka 1. točke 5. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21) kojima je propisano da predstavničko tijelo, u našem slučaju Gradsko vijeće Grada Dugog Sela, odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave čija je pojedinačna vrijednost veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina ako je stjecanje i otuđivanje planirano u Proračunu i provedeno u skladu sa zakonom; odredba članka 40. u vezi članaka 4. i 5. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15) koji propisuju da Grad može kupiti određenu nekretninu pod uvjetom da je ista od interesa za Grad i ako su u tu svrhu osigurana sredstva u Proračunu, da tržišnu vrijednost utvrđuje ovlašteni sudski vještak te da o stjecanju i otuđivanju nekretnine čija je pojedinačna vrijednost veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju donosi Gradsko vijeće.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU

Grad Dugo Selo planira na zemljištu označenom kao k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048) izgraditi dječje igralište. Predmetno zemljište se nalazi u obuhvatu Detaljnog plana uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 2/21, 8/21, 29/21-ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 - pročišćeni tekst), s određenom namjenom: javna zelena površina Z-2 igrališta.

Prema Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište-mješovita namjena-pretežno stambena (M1), broj elaborata 1710/2026 iz listopada 2026. godine, koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ. (stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina), za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15) te o tome dostavilo Mišljenje, KLASA: 029-03/26-12/17, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 21. listopada 2026. godine, tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 213,32 eura za jedan metar kvadratni, što za k.č. broj 991/1, površine 526 m² iznosi 112.206,32 eura (zaokruženo 112.000,00 eura).

U neposrednoj komunikaciji sa stručnim službama, zakonski zastupnici suvlasnika su izrazili spremnost prodati Gradu predmetnu katastarsku česticu kao i suglasnost s ponuđenom kupoprodajnom cijenom.

S obzirom da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine veća od 90.248,11 eura (0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini kao i da je njeno stjecanje, Planirano u Proračunu Grada za 2026. godinu, predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke u tekstu kako je predloženo.

III. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje predložene Odluke sredstva su osigurana u Proračunu Grada Dugog Sela za 2026. godinu.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBA PRIJEDLOGA ODLUKE

Točka 1.: utvrđuje se da su GOLDEN-GLOBE d.o.o., OIB: 26459728924, Sesvete, Kobiljačka cesta 8/u zemljišnoj knjizi upisano: Kobiljak, V. Holjevcica 20 i GT FINTIĆ d.o.o., OIB: 48177297125, Mala Ostrna, Omladinska 28 upisani u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, kao suvlasnici (svaki u ½ dijela), k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II; da se nekretnina nalazi u obuhvatu Detaljnog plana uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 2/21, 8/21, 29/21-ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 - pročišćeni tekst), s određenom namjenom: javna zelena površina Z-2 igrališta, te da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište-mješovita namjena-pretežno stambena (M1), broj elaborata 1710/2026 iz listopada 2026. godine, koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ. (stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina), za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15) te o tome dostavilo Mišljenje, KLASA: 029-03/26-12/17, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 21. listopada 2026. godine.

Točka 2.: određuje da Grad Dugo Selo kupuje, a GOLDEN-GLOBE d.o.o. i GT FINTIĆ d.o.o. prodaju svoje suvlasničke dijelove (svaki ½ dijela) k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048), odnosno nekretninu u cijelosti, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura.

Točka 3.: određuje da će sukladno navedenom u točkama 1. i 2. Odluke, Grad Dugo Selo kao kupac te GOLDEN-GLOBE d.o.o. i GT FINTIĆ d.o.o. kao prodavatelji sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim će regulirati međusobna prava i obveze, a koji je u prilogu Odluke i njen sastavni dio.

Točka 4.: ovlašćuje se gradonačelnika da temeljem Odluke zaključi s prodavateljima Ugovor o kupoprodaji iz točke 3..

Točka 5.: propisuje objavu Odluke u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

GOLDEN-GLOBE d.o.o., OIB: 26459728924, Sesvete (Grad Zagreb), Kobiljačka cesta 8/u zemljišnoj knjizi upisano: **GOLDEN GLOBE d.o.o.**, Kobiljak, V. Holjevca 20/ zastupano po direktoru Michaelu Fredericku Rogiću,

GT FINTIĆ d.o.o., OIB: 48177297125, Dugo Selo (Grad Dugo Selo), Mala Ostrna, Omladinska 28/u zemljišnoj knjizi upisano: **G.T. FINTIĆ d.o.o.**, Mala Ostrna, Omladinska 28/ zastupano po direktoru Damiru Fintiću
(u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, Dugo Selo, Josipa Zorića 1, zastupan po gradonačelniku Nenadu Panianu, dr. med. dent. (u daljnjem tekstu: Kupac i/ili Grad)

sklopili su sljedeći

U G O V O R **o kupoprodaji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II**

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da su **GOLDEN-GLOBE d.o.o.**, OIB: 26459728924, Sesvete, (Grad Zagreb), Kobiljačka cesta 8 i **GT FINTIĆ d.o.o.**, OIB: 48177297125, Dugo Selo (Grad Dugo Selo), Mala Ostrna, Omladinska 28 upisani u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, kao suvlasnici (svaki u 1/2 dijela), k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisano u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048) – u daljnjem tekstu: nekretnina;
- da se nekretnina nalazi u obuhvatu Detaljnog plana uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 2/21, 8/21, 29/21-ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 - pročišćeni tekst), s određenom namjenom: javna zelena površina Z-2 igrališta;
- da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište-mješovita namjena-pretežno stambena (M1), broj elaborata 1710/2026 iz listopada 2026. godine, koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ. (stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina), za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj 105/15) te o tome dostavilo Mišljenje, KLASA: 029-03/26-12/17, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 21. listopada 2026. godine.

Članak 2.

Pravna osnova za sklapanje ovog Ugovora je Odluka o kupnji k.č. broj 991/1, k.o. Dugo Selo II, KLASA: _____, URBROJ: _____, koju je Gradsko vijeće Grada Dugog Sela donijelo na ____ redovnoj sjednici, održanoj ____ 2026. godine.

Članak 3.

Prodavatelji prodaju, a Kupac kupuje suvlasničke dijelove k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048), odnosno navedenu nekretninu u cijelosti, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 112.000,00 (slovima: sto dvanaest tisuća) eura.

Članak 5.

Ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. Kupac se obvezuje isplatiti Prodavateljima u roku od osam dana od dana potpisa ovog Ugovora.

Po zahtjevu Prodavatelja, Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u jednakim dijelovima i to:

- dio koji pripada t. d. GOLDEN-GLOBE d.o.o. u iznosu od 56.000,00 eura (slovima: pedeset šest tisuća eura) na račun broj: HR4323400093232147804 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., a
- dio koji pripada t. d. GT FINTIĆ d.o.o. u iznosu od 56.000,00 eura (slovima: pedeset šest tisuća eura) na račun broj: HR4523400091110980383 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d..

Članak 6.

Prodavatelji se obvezuju predati Kupcu u posjed predmet kupoprodaje, slobodan od osoba i stvari, odmah po isplati ugovorene kupoprodajne cijene.

Primopredaja će se obaviti zapisnički u prisutnosti ovlaštenih predstavnika Grada Dugog Sela i Prodavatelja.

Članak 7.

Prodavatelji ovlašćuju Kupca da temeljem ovog Ugovora, a bez bilo kakvih daljnjih pitanja, suglasnosti ili odobrenja, u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama ishodi uknjižbu prava vlasništva k.č. broj 991/1, "U mjestu, oranica", površine 526 m², upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk.ul. broj 6689, k.o. Dugo Selo II (308048), na svoje ime i vlasništvo, odnosno uknjižbu prava vlasništva za korist Grada Dugog Sela.

Članak 8.

Prodavatelji jamče Kupcu da su jedini suvlasnici i samostalni posjednici nekretnine, da na istoj ne postoje knjižna ili izvanknjižna prava ili tereti u korist trećih osoba koja bi na bilo koji način umanjivala ili ograničavala njihova prava, da njihovi suvlasnički dijelovi ne podliježu nikakvim potraživanjima te da nisu predmet spora, niti predmet upravnog ili sudskog postupka.

Članak 9.

Prodavatelji se obvezuju platiti sve troškove, naknade i druge izdatke koji se odnose na predmetnu nekretninu, a nastali su do dana stupanja u posjed iste od strane Kupca.

Sve troškove vezane za uknjižbu u zemljišnim knjigama, kao i troškove koji nastanu oko provedbe ovog Ugovora, ovjeru potpisa i druge troškove, plaća Kupac.

Članak 10.

Grad Dugo Selo, kao jedinica lokalne samouprave, oslobođen je plaćanja poreza na promet nekretnina, sukladno članku 13. stavku 1. točki 1. Zakona o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine", broj 115/16 i 106/18).

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju da do sporazuma ne dođe, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Sesvetama.

Članak 12.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih (1) jedan pripada Kupcu, a drugi ostaje za potrebe javnog bilježnika. Stranke su suglasne da će izraditi 3 (tri) ovjerene preslike istog, po 1 (jedna) za svaku ugovornu stranu.

Članak 13.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

KLASA:
URBROJ:
Dugo Selo,

Prodavatelji:
GOLDEN-GLOBE d.o.o.

Grad Dugo Selo
Gradonačelnik

Michael Frederick Rogić, direktor

Nenad Panian, dr. med. dent.

GT FINTIĆ d.o.o.

Damir Fintić, direktor



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Ulica hrvatskih branitelja,

10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1710/2026

List/listova: 1/28

Naručitelj:

GRAD DUGO SELO

Upravni odjel za pravne poslove, društvene
djelatnosti i protokol

Josipa Zorića 1, 10 370 Dugo Selo

OIB: 25432879214

Svrha procjene: Kupoprodaja

Oznaka nekretnine:

Građevinsko zemljište – M1

Lokacija:

Ulica hrvatskih branitelja, Dugo Selo

prostor za ovjeru

Procjenu izradio:

mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

Broj elaborata:

1710/2026

KLASA:

Procjena vrijednosti nekretnine Građevinsko zemljište – mješovita namjena – pretežno stambena (M1)

(k.č.br. 991/1 k.o. Dugo Selo II)



Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)

Velika Gorica, listopad 2026.



SADRŽAJ

1.	Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije	3
2.	PREDMET	5
3.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	6
4.	UVODNI PODACI	7
5.	ZADATAK	7
6.	NALAZ	9
6.1	Identifikacija nekretnine	9
6.2	Lokacija	11
6.3	Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine	12
6.3.1	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	12
7.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
7.1	Odabir metode	14
7.2	Vrijednost nekretnine	17
8.	Prilog 1: Fotodokumentacija	21
9.	Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak	22
10.	Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	24
11.	Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina	28

1. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/899

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

Zagreb, 9. travnja 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 mr. sc. Jure Galića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, OIB: 80080463105, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mr. sc. Jure Galić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, OIB: 80080463105, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mr. sc. Jure Galić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stečenoj visokoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom poslijediplomskog znanstvenom studiju i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, 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



514|UP1710032401899|4

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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 Velikoj Gorici.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s 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. Jure Galić, Velika Gorica, Zagrebačka 96
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032401899|4



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.
Zagrebačka 96, Velika Gorica
mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica hrvatskih branitelja,
10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1710/2026

List/listova: 5/28

2. PREDMET

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : k.č. 991/1 k.o. Dugo Selo II, Ulica hrvatskih branitelja, Dugo Selo, što u naravi predstavlja:

Građevinsko zemljište mješovite – pretežno stambene namjene površine 526 m².

NARUČITELJ: **GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO, Upravni odjel za financije i komunalno gospodarstvo**

VLASNIK :
1. Suvlasnički dio: 1/2 GOLDEN GLOBE D.O.O., KOBILJAK, V. HOLJEVCA 20
2. Suvlasnički dio: 1/2 G.T. FINTIĆ D.O.O., MALA OSTRNA, OMLADINSKA 28

PROCJENITELJ: **mr.sc. Jure Galić dipl. ing. građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Velika Gorica, Zagrebačka 96

DATUM
OČEVIDA: **16.10.2026.**

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:

112.000,00 EUR



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

Zakon o gradnji (NN 155/25)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

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)

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

4. UVODNI PODACI

Sukladno zahtjevu Naručitelja: GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, Dugo Selo, J. Zorića zastupan po gradonačelniku Nenadu Panianu, dr.med.dent., izrađen je ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine u k.o. Dugo Selo II,. Potrebno je utvrditi sadašnju vrijednost predmetne nekretnine.

Dana 16. listopada 2026. proveden je očevid na predmetnoj nekretnini radi uvida u postojeće stanje. Predmetna nekretnina k.č.br. 991/1 k.o. Dugo Selo II smještena je unutar izgrađenog dijela naselja Grada Dugog Sela. U neposrednom okruženju prevladava stambena i poslovna izgradnja, uz izgrađene i uređene prometne površine. Predmetna čestica nalazi se neposredno uz izgrađene nekretnine, a pristup je omogućen s javno-prometne površine. Područje je komunalno opremljeno, pri čemu se komunalna infrastruktura nalazi u neposrednoj blizini predmetne nekretnine i/ili na samoj čestici.

Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

5. ZADATAK

Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izražena je u eurima . Prilikom konverzije iznosa eventualno izraženih u kunama primijenjen je fiksni tečaj konverzije EUR-a prema tečajnoj listi HNB-a; 1 EUR = 7,5345 kn na dan 28. 04. 2023.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **dan kakvoće** - je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu iznosa naknade, dan kakvoće je: **1981. godina dan prije uključenja u područje posebne namjene (JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTE)** (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)).

Elaborat je izrađen prema pravilima struke te predstavlja kvalitetnu podlogu za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina.

6. NALAZ

6.1 Identifikacija nekretnine

Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. **Dugo Selo II**
zk. ul. br. **6689**

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.	991/1	3	U MJESTU ORANICA	526 526	
2.	991/3	3	U MJESTU ORANICA	387 387	
		UKUPNO:		913	

Vlasnik: 1. Suvlasnički dio: 1/2 **GOLDEN GLOBE D.O.O., KOBILJAK, V. HOLJEVCA 20**
2. Suvlasnički dio: 1/2 **G.T. FINTIĆ D.O.O., MALA OSTRNA, OMLADINSKA 28**

Katastarsko stanje

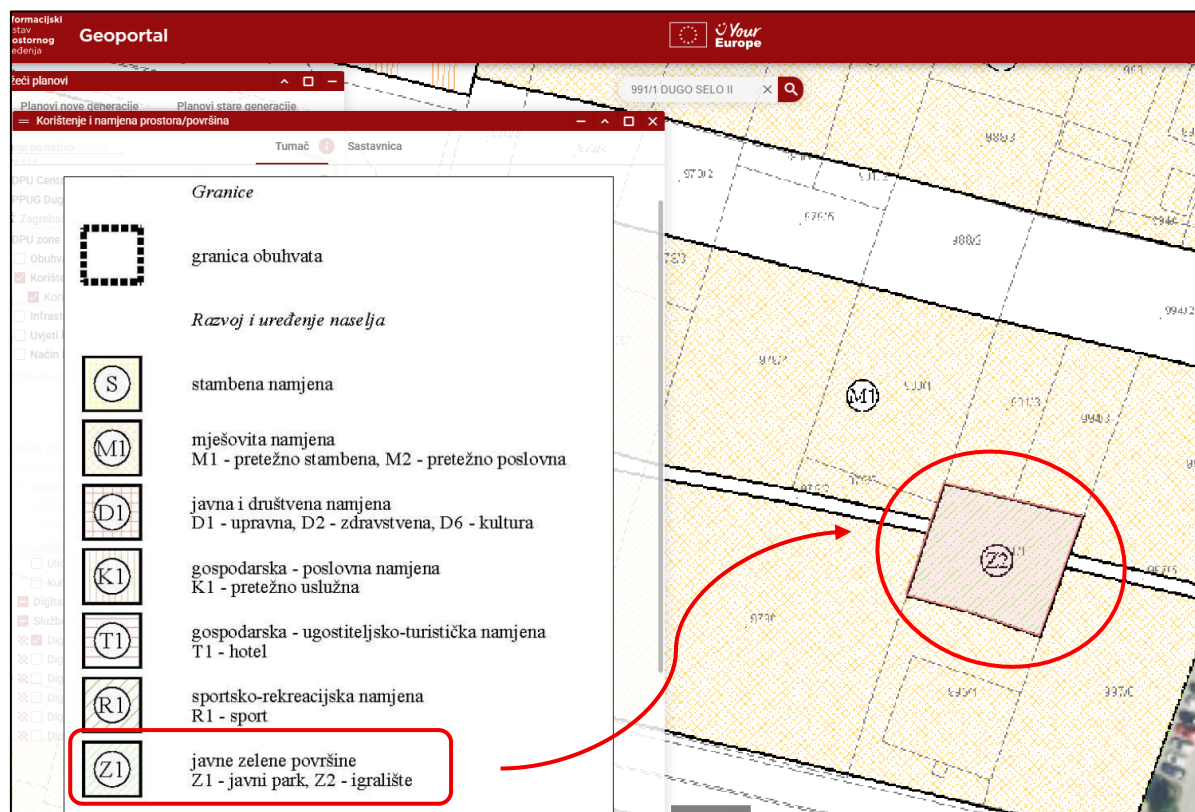
k.o. **Dugo Selo II**
k.č. br. **991/1**



Slika 3. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije – izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



Slika 4. Detalj iz prostornog plana uređenja grada Dugo Selo, (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)



Slika 5. Detalj iz Detaljni plan uređenja zone „Centar“ naselja Dugo Selo, (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)

6.2 Lokacija

Predmetna nekretnina k.č. 991/1 nalazi se na području Grada Dugog Sela, u k.o. Dugo Selo II.

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela** („Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 6/04, 13/06, 14/06 – ispravak Odluke, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela, Općina Brckovljani i Rugvica“ broj 8/10, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 8/12, 8/13, 1/14 – pročišćeni tekst, 2/15 – ispravak Odluke, 2/15, 4/15 – pročišćeni tekst, 11/20, 12/20 – pročišćeni tekst, 2/21 – ispravak pročišćenog teksta, 3/21, 7/21 – pročišćeni tekst, 3/22, 7/22 – pročišćeni tekst, 9/22, 11/22 – pročišćeni tekst, 7/23, 8/23 – ispravak Odluke, 8/23 – pročišćeni tekst, 10/23 – ispravak grafike, 6/24 i 9/24 – pročišćeni tekst). Prema istome, predmetna nekretnina nalazi se unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Dugo Selo.

Predmetna nekretnina nalazi se i unutar obuhvata **Detaljnog plana uređenja zone Centar naselja Dugo Selo** („Službeni glasnik Općine Dugo Selo“ broj 2/96, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17 – pročišćeni tekst, 2/21, 7/21 – pročišćeni tekst, 8/21, 9/21 – pročišćeni tekst, 9/21 – ispravak pročišćenog teksta, 3/22, 6/22, 7/22 – pročišćeni tekst, 9/22 i 11/22 – pročišćeni tekst). Prema istome, predmetna k.č. 991/1 k.o. Dugo Selo II nalazi se unutar **površine javne zelene namjene, planske oznake Z2 – igralište**.

Predmetna nekretnina nalazi se u središnjem, urbaniziranom dijelu naselja Dugo Selo, na području Ulice hrvatskih branitelja, u neposrednoj blizini Ulice Josipa Zorića i Kolodvorske ulice. U neposrednom okruženju prevladava višestambena i stambeno-poslovna izgradnja, uz prisutnost trgovačkih, ugostiteljskih, uslužnih i drugih sadržaja karakterističnih za gradsko središte. U širem okruženju nalaze se javne ustanove, dječji vrtić, trgovački sadržaji te željeznički kolodvor. Lokacija je dobro prometno povezana s ostalim dijelovima grada, a okolno područje je pretežito izgrađeno i komunalno opremljeno.



6.3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

6.3.1 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje u RH

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

Tržište nekretnina

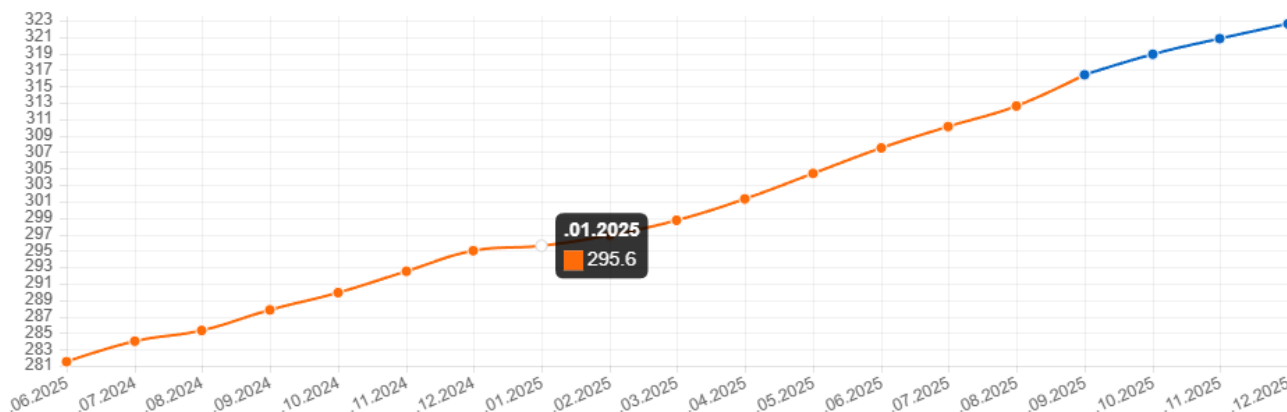
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina. Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.hr/>.

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. (Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



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 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na godinu dana

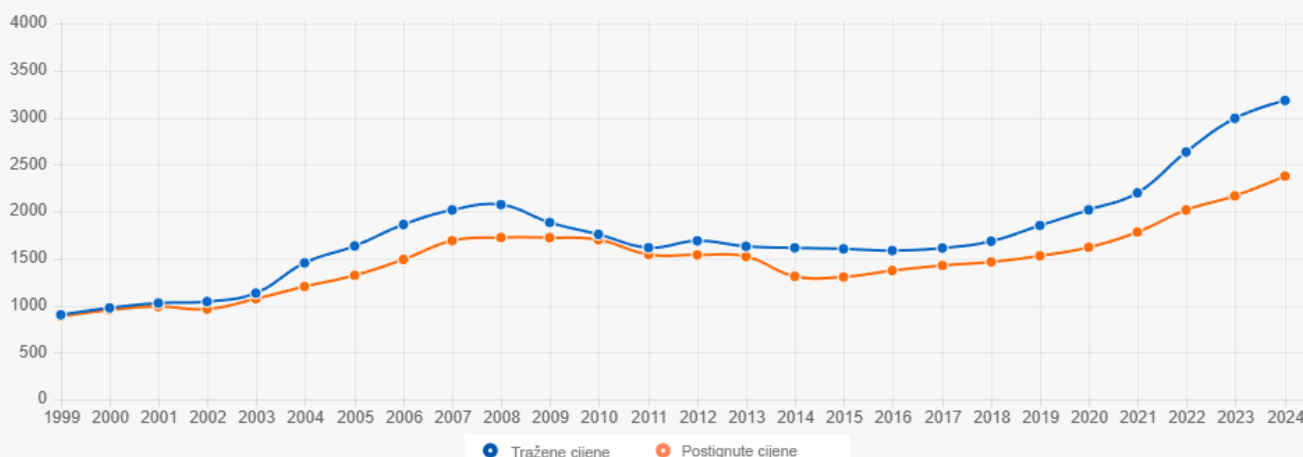
9,92%

U odnosu na početak godine

7,67%

Tražene i postignute cijene

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



Izračun se provodi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema osobnim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.



7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1 Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

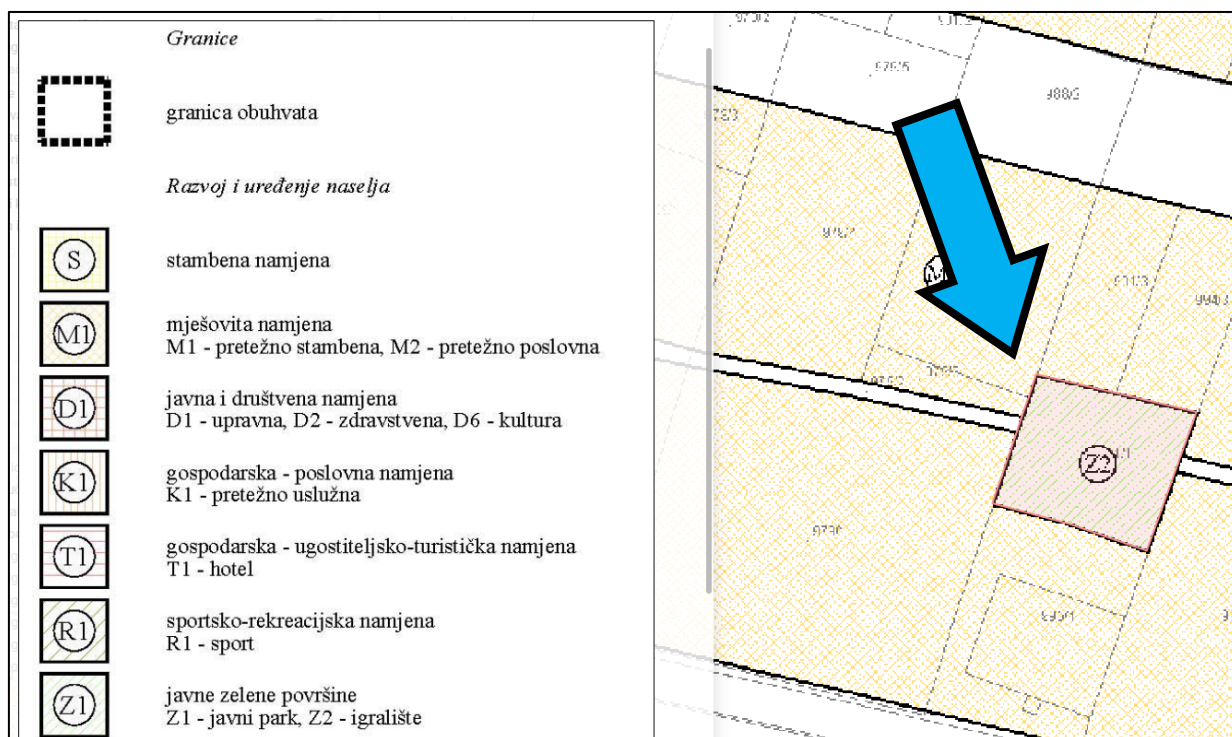
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Uporabno svojstvo nekretnine

Predmetna nekretnina se u cijelosti nalazi unutar **PPUG Dugo Selo**, („Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 6/04, 13/06, 14/06 – ispravak Odluke, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela, Općina Brckovljani i Rugvica“ broj 8/10, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 8/12, 8/13, 1/14 – pročišćeni tekst, 2/15 – ispravak Odluke, 2/15, 4/15 – pročišćeni tekst, 11/20, 12/20 – pročišćeni tekst, 2/21 – ispravak pročišćenog teksta, 3/21, 7/21 – pročišćeni tekst, 3/22, 7/22 – pročišćeni tekst, 9/22, 11/22 – pročišćeni tekst, 7/23, 8/23 – ispravak Odluke, 8/23 – pročišćeni tekst, 10/23 – ispravak grafike, 6/24 i 9/24 – pročišćeni tekst), a prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena površina unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Dugo Selo. Predmetna nekretnina se prema **Detaljnem planu uređenja zone „Centar“ naselja Dugo Selo** („Službeni glasnik Općine Dugo Selo“ broj 2/96, „Službeni glasnik Grada Dugog Sela“ broj 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17 – pročišćeni tekst, 2/21, 7/21 – pročišćeni tekst, 8/21, 9/21 – pročišćeni tekst, 9/21 – ispravak pročišćenog teksta, 3/22, 6/22, 7/22 – pročišćeni tekst, 9/22 i 11/22 – pročišćeni tekst) nalazi unutar **površine javne zelene namjene, planske oznake Z2 – igralište**.



Izvor: (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (**načelo prethodnog učinka**) – Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 47, st. 1.

Navedena čestica je klasificirana je kao posebne namjene – zelena površina DPU zone Centar naselja Dugo Selo, izrađen po Urbanistički zavod grada Zagreba, 1996. godine



Prije donošenja navedenog DPU navedena čestica je smještena unutar građevinskog područja u zoni „Stanovanje + centralne funkcije“ (grafički izvadak iz Generalnog urbanističkog Plana, 1981. godina).



STANOVANJE S URBANOM OPREMEM	
Stanovanje + centralne funkcije	30,9
Stanovanje + obrt i servisi	3,9
Ukupno	34,8

Sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji za potrebe ove procjene predmetno zemljište definiramo kao **građevinsko zemljište, mješovite namjene – pretežito stambene, planska oznaka M1, II kategorija**. Kategorija zemljišta određuje se u skladu sa čl. 10, st.1 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina:

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

Budući da su za predmetno područje doneseni svi propisani prostorni planovi, a predmetna katastarska čestica nema osiguran pristup javnoj prometnoj površini, nisu ispunjene pretpostavke za izdavanje građevinske dozvole za samostalnu gradnju, stoga sam mišljenja da predmetno zemljište spada u II. kategoriju zemljišta.

7.2 Vrijednost nekretnine

Vrijednost nekretnine procjenjuje se prema uprosječnoj cijeni na slobodnom tržištu ponude i potražnje. Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (temeljem čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Registar kupoprodajnih cijena nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)
- izvadak iz zbirke cijena kupoprodaje nekretnina (REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA / UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA; ID Izvatka: 84711, KLASA: 364-01/26-03/318, URBROJ: 238-18-11-26-2 od 16.10.2026. godine).

U predmetnom izvratku dostavljeno je šest (8) poredbenih transakcija za građevinska zemljišta mješovite namjene pretežito stambene (M1), u Gradu Dugo Selo.

	k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m2)	Cijena (EUR/m2)	KATEGORIJA	NAPOMENA		Izvadak - ZGŽ
1	927/6	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	25.4.2025	1031	200,05	1. KATEGORIJA	Odgovara	11,68%	
2	1015/16	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	15.10.2025	93	116,82	1. KATEGORIJA	Preniska cijena	-34,79%	
3	1015/34	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	15.10.2025	214	116,82	1. KATEGORIJA	Preniska cijena	-34,79%	
4	1015/33	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	15.10.2025	121	116,82	1. KATEGORIJA	Preniska cijena	-34,79%	
5	925/4	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	14.10.2025	3575	270,00	1. KATEGORIJA	Previsoka cijena	50,72%	
6	939/8	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	26.1.2024	276	210,76	1. KATEGORIJA	Odgovara	17,65%	
7	1015/8	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	26.7.2023	1432	185,06	1. KATEGORIJA	Odgovara	3,31%	
8	979/4	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	6.12.2023	1015	216,75	1. KATEGORIJA	Odgovara	21,00%	
						179,14				

Pretraživanjem dostavljenih podataka o prometu nekretnina grubim čišćenjem izdvojene su usporedive transakcije kao što slijedi (sukladno čl. 4 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina).

Analizom promatranog područja „grubim čišćenjem“ isključili smo sljedeće transakcije iz daljnjeg proračuna:

- Transakcije sa pre niskom, odnosno previsokom cijenom
- Zemljišta koja značajkama nisu usporediva s promatranom nekretninom.



Pregledom navedenog Izvatka te „grubim čišćenjem“ iz daljnje analize izostavljene su transakcije koje su imale previsoku ili prenisu cijenu. U konkretnom slučaju transakcije pod rednim brojem 2, 3, 4 i 5 ne idu u daljnji proračun budući da ne pokazuju dovoljan nivo podudarnosti.

U nastavku su prikazane transakcije koje idu u daljnji proračun.

	k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	KATEGORIJA	ODSTUPANJE		
1	927/6	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	25.4.2025	1031	200,05	1. KATEGORIJA	-1,53%		Izvadak - ZGZ
6	939/8	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	26.1.2024	276	210,76	1. KATEGORIJA	3,74%		
7	1015/8	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	26.7.2023	1432	185,06	1. KATEGORIJA	-8,91%		
8	979/4	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	6.12.2023	1015	216,75	1. KATEGORIJA	6,69%		
						203,15				

Odabrane transakcije nalaze se u zonama usporedivima s lokacijom predmetne nekretnine, odnosno zbog svojih obilježja pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu

Nakon provedene analize podataka moguće je ući u daljnji proračun s četiri (4) transakcije što je više od minimuma koji je dopušten čl. 24, st.1. Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi članka 4. stavka 1. podstavka 18. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Budući da se ne raspolaže odgovarajućim indeksnim nizovima cijena zemljišta, međuvremensko izjednačenje provest će se primjenom indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku, za statističku regiju „Ostalo“, u koju pripada područje Grada Dugog Sela.

Za izračun će se koristiti aktualni indeksni nizovi s baznom godinom 2025. = 100, objavljeni za razdoblje do drugog tromjesečja 2026. godine. (IZVOR: Državni zavod za statistiku, Baza podataka PxWeb, Tablica 1.4 – Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima (2025. = 100)).

Indeksi cijena stambenih objekata – DZS

Bazni indeksi: 2025. = 100 | podaci do 2. tromjesečja 2026.

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2023	1. tr.	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
2023	2. tr.	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
2023	3. tr.	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
2023	4. tr.	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024	1. tr.	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
2024	2. tr.	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
2024	3. tr.	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
2024	4. tr.	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025	1. tr.	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
2025	2. tr.	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
2025	3. tr.	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
2025	4. tr.	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026	1. tr.	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77
2026	2. tr.	111,24	107,13	112,84	113,53	108,46	113,34

Napomena: podaci za 2. tromjesečje 2026. privremeni su.

Izvor: DZS, Tablica 1.4 – Indeksi cijena stambenih objekata po tromjesečjima.

https://web.dzs.hr/PxWeb/pweb/hr/Cijene/Cijene%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS14.px



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.
Zagrebačka 96, Velika Gorica
mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica hrvatskih branitelja,
10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1710/2026

List/listova: 19/28

Međuvremensko izjednačenje

Indeksni nizovi - Zagrebačka županija									KONTROLA
	k.č.	Datum transakcije	Cijena (EUR/m2)	kupoprodaja	sada	k	Cijena (EUR/m2)	+/- AVG. (%)	
1	927/6	25.4.2025	200,05	97,9	113,34	1,157711951	231,60	-18,57%	DA
6	939/8	26.1.2024	210,76	78,27	113,34	1,448064392	305,19	7,30%	DA
7	1015/8	26.7.2023	185,06	74,85	113,34	1,514228457	280,22	-1,48%	DA
8	979/4	6.12.2023	216,75	76,6	113,34	1,479634465	320,71	12,75%	DA
Prosječna vrijednost:							284,43		

Interkvalitativno izjednačavanje je potrebno provesti budući su obilježja poredbenih nekretnina podudarna s obilježjima procjenjivane nekretnine. Interkvalitativno izjednačavanje provodi se pomoću Priloga 4 – Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU). Nisu utvrđena druga obilježja kakvoće koja odstupaju i koja bi se trebala uzeti u obzir.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Kako je riječ o zemljištu druge kategorije jedinična cijena korigira se **primjenom koeficijenta 0,75** sukladno Prilog 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Prema tome jedinična vrijednost parcele koja je predmet procjene iznosi: **213,32 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine (sveukupno):

k.č. 991/1 k.o. Dugo Selo II, z.k.ul. 6689, površine 526 m²: $526 \text{ m}^2 \times 213,32 \text{ EUR/m}^2 = 112.206,32 \text{ EUR}$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izgrađene na predmetnom zemljištu na dan vrednovanja:

112.000,00 EUR



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.
Zagrebačka 96, Velika Gorica
mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica hrvatskih branitelja,
10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1710/2026

List/listova: 20/28

Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na području relativno aktivnog tržišta, u kojem je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Napomena: **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Nalaz i procjena izrađeni su u četiri (4) primjerka od kojih tri (3) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

Velika Gorica, 17.10.2026.

Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

mr.sc. Jure Galić d.i.g.



8. Prilog 1: Fotodokumentacija



Slika 1:

9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak



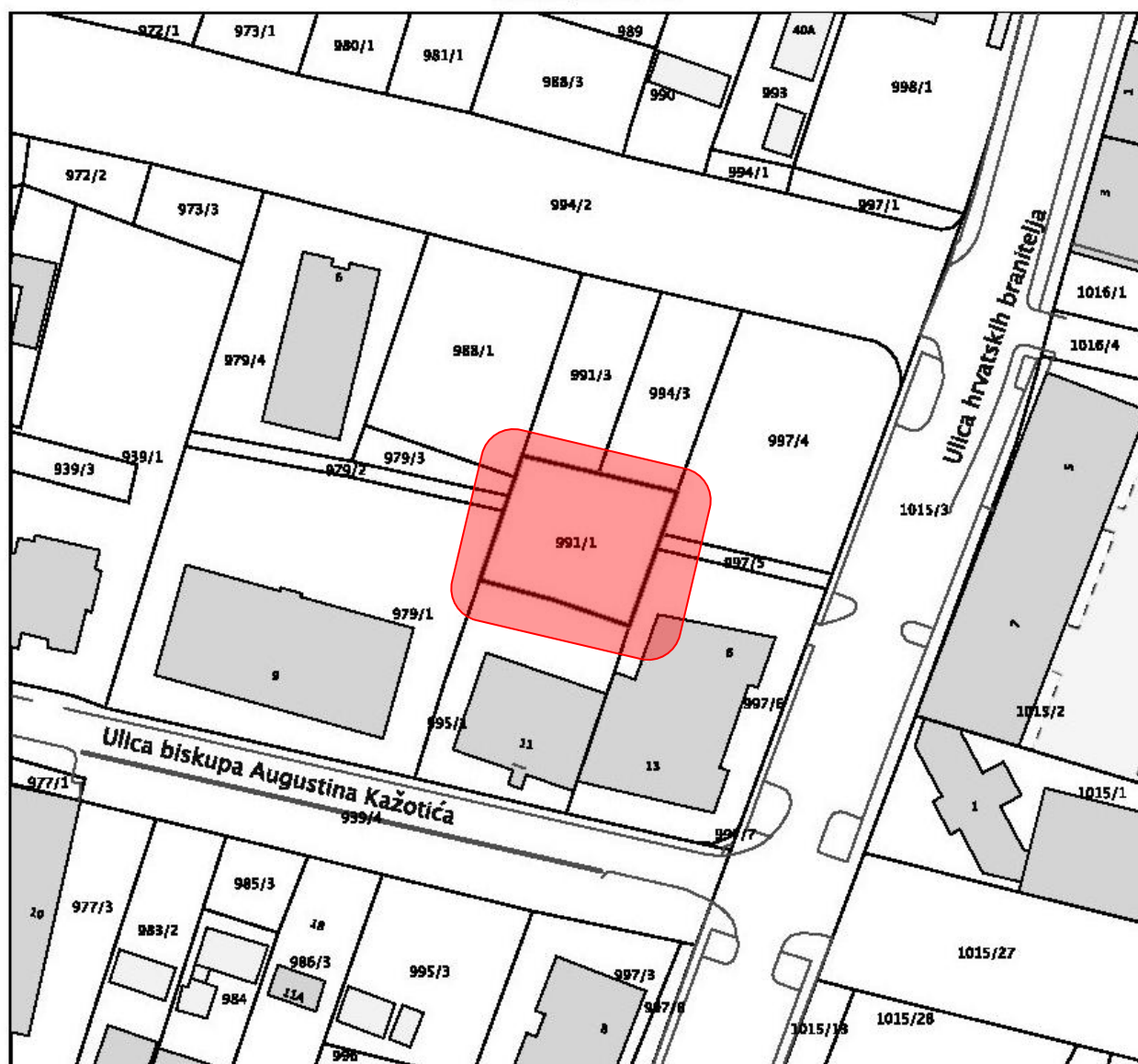
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DUGO SELO

Stanje na dan: 15.10.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUGO SELO II
kč.br.: 991/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 15.10.2026. 20:57

Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II

Broj ZK uložka: 6689

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	991/1	3	U MJESTU ORANICA	526 526	
2.	991/3	3	U MJESTU ORANICA	387 387	
		UKUPNO:		913	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GOLDEN GLOBE D.O.O., KOBILJAK, V. HOLJEVCA 20	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 G.T. FINTIĆ D.O.O., MALA OSTRNA, OMLADINSKA 28	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.10.2026.

10. Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA



238 3640126031812

Zatražio/la: JURE GALIĆ (80080463105)

ID Izvataka: 84711

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	SAJMIŠNA, DUGO SELO	MIROSLAVA KRLEŽE, DUGO SELO
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	927/6	1015/16	1015/34	1015/33	925/4	939/8
6	K.O.	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1031	93	214	121	3575	276
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1031	93	214	121	3575	276
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	927/6	1015/16	1015/34	1015/33	925/4	964/4
11	K.O.	D.SELO II.	D.SELO II.	D.SELO II.	D.SELO II.	D.SELO II.	D.SELO II.
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODIRANJE ISKORISTIVOSTI	K1 max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	200,05	116,82	116,82	116,82	270,00	210,76
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.04.2025	15.10.2025	15.10.2025	15.10.2025	14.10.2025	26.01.2024
19	CIJENOVNI BLOK	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7:	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	1015/8	979/4
6	K.O.	DUGO SELO II	DUGO SELO II
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1432	1015
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1432	1015
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1
10	K.Č.	1015/8	979/4
11	K.O.	D.SELO II.	D.SELO II.
12	NAMIENA	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Kf max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	185,06	216,75
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.07.2023	06.12.2023
18	CJENOVNI BLOK	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 927/6 k.o. D. SELO II.	DPU ZONE CENTAR NASELJA DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22-PROČIŠĆENI TEKST, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST
2	k.č. 1015/16 k.o. D. SELO II.	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 1015/33, POVRŠINE 121 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 6238, K.Č. BR. 1015/34, POVRŠINE 214 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 7096, K.Č. BR. 1015/16, POVRŠINE 93 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 5424, SVE K.O. DUGO SELO II. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 50.000,00 EURA.
3	k.č. 1015/34 k.o. D. SELO II.	DPU CENTAR II - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02-ISPRAVAK ODLUKE, 2/07 I 10/10 PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 1015/33, POVRŠINE 121 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 6238, K.Č. BR. 1015/34, POVRŠINE 214 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 7096, K.Č. BR. 1015/16, POVRŠINE 93 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 5424, SVE K.O. DUGO SELO II. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 50.000,00 EURA.
4	k.č. 1015/33 k.o. D. SELO II.	DPU CENTAR II - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02-ISPRAVAK ODLUKE, 2/07 I 10/10 PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 1015/33, POVRŠINE 121 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 6238, K.Č. BR. 1015/34, POVRŠINE 214 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 7096, K.Č. BR. 1015/16, POVRŠINE 93 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 5424, SVE K.O. DUGO SELO II. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 50.000,00 EURA.
5	k.č. 925/4 k.o. D. SELO II.	DPU ZONE CENTAR NASELJA DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISPR. PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST
6	k.č. 964/4 k.o. D. SELO II.	DPU CENTAR - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST
7	k.č. 1015/9 k.o. D. SELO II.	DPU CENTAR II - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/07 I 10/10
8	k.č. 979/4 k.o. D. SELO II.	DPU CENTAR - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99 (OBJAVA ODREDBI), 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21 (PRO. TEKST), 9/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DUGO SELO II 0 odnosno na k.č. 991/1 k.o. DUGO SELO II, DUGO SELO. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/318

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 16.10.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Ulica hrvatskih branitelja,

10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1710/2026

List/listova: 27/28

površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-
šume (GUP, UPU, DPU); Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

4 od 4



238|02903261217|3



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**

**Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije**

KLASA: 029-03/26-12/17
URBROJ: 238-18-11-26-3
Zagreb, 21. listopada 2026. godine

GRAD DUGO SELO
Ulica Josipa Zorića 1
Dugo Selo

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina
- mišljenje, dostavlja se

VEZA: VAŠA KLASA: 940-01/26-05/23, **URBROJ:** 238-7-04/02-26-3 od 19. listopada 2026. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15, - dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 105/15, - dalje u tekstu: Pravilnik).

Na 65. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 21. listopada 2026. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č.br. 991/1, k.o. Dugo Selo II, izrađen od strane sudskog vještaka Jure Galića, dipl. ing. građ., izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

S poštovanjem,

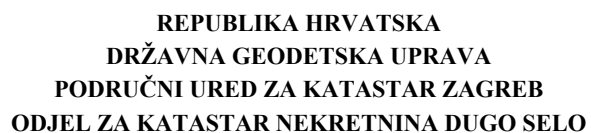
**PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**

Andrej Krlin, dipl. iur.



Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, *ovdje*



Stanje na dan: 15.10.2026.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 15.10.2026. 10:28

Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II

Broj ZK uložka: 6689

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	991/1	3	U MJESTU ORANICA	526 526	
2.	991/3	3	U MJESTU ORANICA	387 387	
		UKUPNO:		913	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GOLDEN GLOBE D.O.O., KOBILJAK, V. HOLJEVCA 20	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 G.T. FINTIĆ D.O.O., MALA OSTRNA, OMLADINSKA 28	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.10.2026.

