REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD DUGO SELO

13. SJEDNICA - 03. PROSINCA 2026. GOD.

Točka 25.

PRIJEDLOG ODLUKE
O KUPNJI K.Č. BROJ 955, 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. Prijedlog Ugovora o kupoprodaji
5. Procjena tržišne vrijednosti
6. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva
7. Izvod iz katastarskog plana
8. Izvadak iz BZP-a
9. Izvod iz DPU
10. Geoportal - skica

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD DUGO SELO

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/26-05/15
URBROJ: 238-7-01-04/02-26-12
Dugo Selo, 23. studenog 2026. god.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA DUGOG SELA

Predmet: Odluka o kupnji k.č. broj 955, k.o. Dugo Selo II.

-Prijedlog, dostavlja se

Gradonačelnik Grada Dugog Sela je 23. studenog 2026. godine razmotrio i utvrdio Prijedlog Odluke o kupnji k.č. broj 955, 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 955, 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 Panian, dr. med. dent.

PRIJEDLOG

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 __. prosinca 2026. godine, donosi

O D L U K U
o kupnji k.č. broj 955, k.o. Dugo Selo II

1. Utvrđuje se:

- da je Alen Vidaković, OIB: 24945085649, Dugo Selo, Ulica Josipa Zorića 18, vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²) – 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 i 7/26), s određenom namjenom: garažna površina (Gp) i prometna površina;

- da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište i obiteljska kuća (č. č. broj 955, k.o. Dugo Selo II), broj elaborata 1506/2026 – 1 PVN-R1 iz lipnja 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: 029-03/26-12/18, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 30. listopada 2026. godine.

2. Grad Dugo Selo kupuje, a Alen Vidaković prodaje nekretninu upisanu u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²), za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura.

3. Sukladno navedenom u točkama 1. i 2. ove Odluke, Grad Dugo Selo kao kupac i Alen Vidaković kao prodavatelj 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 prodavateljem Ugovor o kupoprodaji iz točke 3..

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

KLASA:
URBROJ:

Predsjednik
Gradskog vijeća

Dugo Selo,

Zdravko Šuker, dipl. ing.

O b r a z l o ž e n j e
Prijedloga Odluke o kupnji k.č. broj 995, k.o. Dugo Selo II

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o kupnji k.č. broj 995, 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 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²), upisana u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), izgraditi javnu garažu i dio prometnice koja će povezati Ulicu Miroslava Krleže i Ulicu biskupa Augustina Kažotića.

Predmetno zemljište nalazi se 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 i 7/26), s određenom namjenom: garažna površina (Gp) u većem dijelu i prometna površina u manjem dijelu (prometnica kao spoj Ulice Miroslava Krleže i Ulica biskupa Augustina Kažotića.

Prema Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište i obiteljska kuća (k. č. broj 955, k.o. Dugo Selo II), broj elaborata 1506/2026 – 1 PVN-R1 iz lipnja 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: 029-03/26-12/18, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 30. listopada 2026. godine, tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi ukupno 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura.

U neposrednoj komunikaciji sa stručnim službama prodavatelj je izrazio 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 ODREDABA PRIJEDLOGA ODLUKE

Točka 1.: utvrđuje se da je Alen Vidaković, OIB: 24945085649, Dugo Selo, Ulica Josipa Zorića 18, vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²) – 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 i 7/26), s određenom namjenom: garažna površina (Gp) i prometna površina, te Alen Vidaković prodaje nekretninu upisanu u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²), za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura; da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište i obiteljska kuća (č. č. broj 955, k.o. Dugo Selo II), broj elaborata 1506/2026 – 1 PVN-R1 iz lipnja 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: 029-03/26-12/18, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 30. listopada 2026. godine.

Točka 2.: određuje da Grad Dugo Selo kupuje, a Alen Vidaković prodaje nekretninu upisanu u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²), za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura.

Točka 3.: određuje da će sukladno navedenom u točkama 1. i 2. Odluke, Grad Dugo Selo kao kupac i Alen Vidaković kao prodavatelj sklopiti Ugovor o kupoprodaji predmetne 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 prodavateljem Ugovor o kupoprodaji iz točke 3..

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

Alen Vidaković, OIB: 24945085649, Dugo Selo, Ulica Josipa Zorića 18 (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 955, k.o. Dugo Selo II

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:
- da je Alen Vidaković, OIB: 24945085649, Dugo Selo, Ulica Josipa Zorića 18, vlasnik nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, "U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu", ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²) – 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 i 7/26), s određenom namjenom: garažna površina (Gp) i prometna površina;
- da tržišna vrijednost nekretnine iznosi ukupno 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura, sukladno Procjeni vrijednosti nekretnine, građevinsko zemljište i obiteljska kuća (k. č. broj 955, k.o. Dugo Selo II), broj elaborata 1506/2026 – 1 PVN-R1 iz lipnja 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: 029-03/26-12/18, URBROJ: 238-18-11-26-3 od 30. listopada 2026. godine.

Članak 2.

Pravna osnova za sklapanje ovog Ugovora je Odluka o kupnji k.č. broj 955, k.o. Dugo Selo II, KLASA:_____, URBROJ: _____, koju je Gradsko vijeće Grada Dugog Sela donijelo na ___. redovnoj sjednici, održanoj __. prosinca 2026. godine.

Članak 3.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu upisanu u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, "U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu", ukupne površine 913 m² (od toga: dvorište 500 m², voćnjak 319 m², kuća u mjestu 94 m²), 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 297.000,00 (slovima: dvjesto devedeset sedam tisuća) eura.

Članak 5.

Kupoprodajnu cijenu iz članka 4. Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju dana 15. prosinca 2026., na račun broj: HR_____ otvoren kod _____ banke.

Članak 6.

Prodavatelj se obvezuje izdati Kupcu tabularnu ispravu, odnosno potvrdu o uplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene odmah po uplati.

Članak 7.

Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu u posjed predmet kupoprodaje, slobodan od osoba i stvari istovremeno s uplatom kupoprodajne cijene.
Primopredaja nekretnine će se obaviti zapisnički u prisutnosti ovlaštenih predstavnika Grada Dugog Sela i Prodavatelja.

Članak 8.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja, suglasnosti ili odobrenja, a temeljem ovog Ugovora i potvrde da je kupoprodajna cijena iz članka 4. u cijelosti isplaćena, ishodi u zemljišnoj knjizi i u drugim javnim knjigama, uknjižbu prava vlasništva nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u zk. ul. broj 4843, k.o. Dugo Selo II (308048), sastojeća od k.č. broj 955, ''U mjestu, dvorište, voćnjak, kuća u mjestu'', ukupne površine 913 m^2 (od toga: dvorište 500 m^2, voćnjak 319 m^2, kuća u mjestu 94 m^2), na svoje ime i vlasništvo, odnosno uknjižbu prava vlasništva za korist Grada Dugog Sela.

Članak 9.

Prodavatelj jamči Kupcu da je jedini vlasnik i samostalni posjednik 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 njegova prava, da nekretnina ne podliježe nikakvim potraživanjima te da nije predmet spora, niti predmet upravnog ili sudskog postupka.

Članak 10.

Prodavatelj se obvezuje 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 sklapanje ovog Ugovora, kao i njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi i drugim javnim upisnicima, plaća Kupac.

Članak 11.

Kupac se obvezuje odmah po stupanju u posjed predmeta kupoprodaje o promjeni vlasništva obavijestiti opskrbljivače električne energije i plina, pružatelja usluga opskrbe i odvodnje i odvoza komunalnog otpada.

Članak 12.

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 13.

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 14.

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 2 (dvije) ovjerene preslike istog, po 1 (jednu) za svaku ugovornu stranu.

Članak 15.

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

KLASA:
URBROJ:
Dugo Selo,

Prodavatelj:	Grad Dugo Selo Gradonačelnik
Alen Vidaković	Nenad Panian, dr. med. dent.

Naručitelj:
Grad Dugo Selo
Ulica Josipa Zorića 1
10370 Dugo Selo
OIB: 25432879214

Svrha procjene: Kupoprodaja

Oznaka nekretnine:
Izgrađeno građevinsko zemljište

Lokacija:
k.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II
Ulica Miroslava Krleže, Dugo Selo

Procjenu izradio:
mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.
Zagrebačka 96, Velika Gorica

prostor za ovjeru

Broj elaborata: **1506/2026 – 1 PVN-R1**

Procjena vrijednosti nekretnine

Građevinsko zemljište i obiteljska kuća

(k.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II)



Vještak:
(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)

Velika Gorica, lipanj 2026.

SADRŽAJ

1. Rješenje o imenovanju vještaka od strane 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 ... 9
6. NALAZ ... 10
6.1 Identifikacija nekretnine ... 10
6.2 Lokacija ... 12
6.3 Opis građevine ... 12
6.4 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine ... 14
6.4.1 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina ... 14
7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ... 16
7.1 Odabir metode ... 16
7.2 Vrijednost nekretnine ... 21
7.3 Tržišna vrijednost nekretnine ... 24
8. REKAPITULACIJA ... 30
9. Prilog 1: Fotodokumentacija ... 34
10. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak ... 37
11. Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ... 39
12. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina ... 43

1. Rješenje o imenovanju vještaka od strane 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

R J E Š E NJ E

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|UPI710032401899|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.



MINISTAR
Dalibor Ilabijan

DOSTAVITI:
1. Jure Galić, Velika Gorica, Zagrebačka 96
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI7100324018994

2. PREDMET

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : k.č. 955, k.o. Dugo Selo II, z.k.ul. 4843
kuća površine 93 m^2, dvorište i voćnjak površine 819 m^2, sveukupno 913 m^2

NARUČITELJ: **Grad Dugo Selo**
Ulica Josipa Zorića 1
10370 Dugo Selo
OIB: 25432879214

VLASNIK : **2. Vlasnički dio: 1/1**
VIDAKOVIĆ ALEN, OIB: 24945085649, ULICA JOSIPA ZORIĆA 18, 10370 DUGO SELO

PROCJENITELJ: **mr.sc. Jure Galić dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Velika Gorica, Zagrebačka 96

DATUM OČEVIDA: **24.06.2026.**

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE NA DAN VREDNOVANJA: ***297.000,00 €***

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

Zakon o gradnji (NN 155/25)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, NN 69/17, 98/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/14, 34/18, 36/19, 31/20, 74/22, 155/23)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN U.C2.100 površine i zapremine zgrada

HRN ISO 9836: 2011

Prostornoplanska dokumentacija

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

4. UVODNI PODACI

Sukladno pozivu Naručitelja - GRAD DUGO SELO, Upravni odjel za pravne poslove, društvene djelatnosti i protokol, Josipa Zorića 1, 10 370 Dugo Selo, OIB: 25432879214, izrađen je ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine. Potrebno je utvrditi sadašnju vrijednost predmetne nekretnine. Prema ranije navedenom pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

k.č. 955, k.o. Dugo Selo II, z.k.ul. 4843

kuća površine 93 m², dvorište i voćnjak površine 819 m², sveukupno 913 m²

Dana 15. lipnja 2026. proveden je očevid na predmetnoj nekretnini radi uvida u postojeće stanje. U naravi je predmetno zemljište:

Izgrađeno građevinsko zemljište sa slobodnostojećom građevinom – obiteljska kuća

Predmetna parcela nalazi se u Dugom Selu, te je okružena izgrađenim i neizgrađenim parcelama. Pristup osobnim automobilom je asfaltiranom prometnicom – Ulica Miroslava Krleže.

Lokacija predmetne čestice je komunalno opremljena.

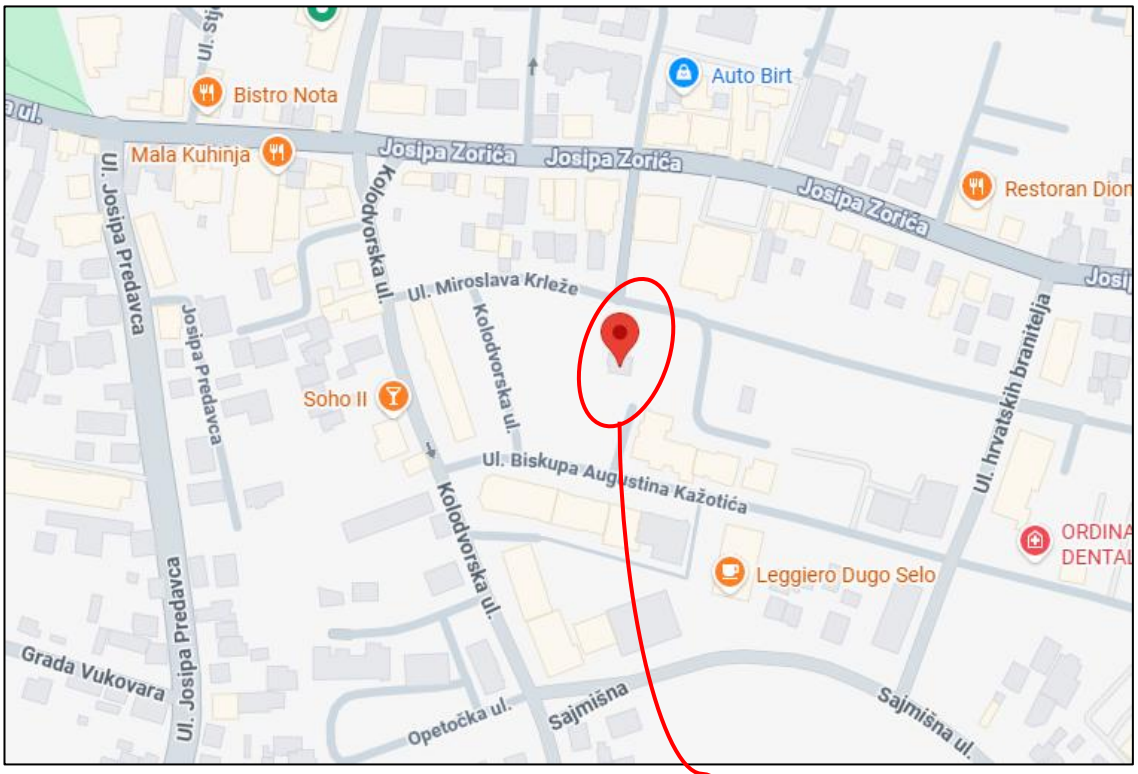
Predmetna nekretnina smještena je u središnjem dijelu katastarske općine Dugo Selo II.

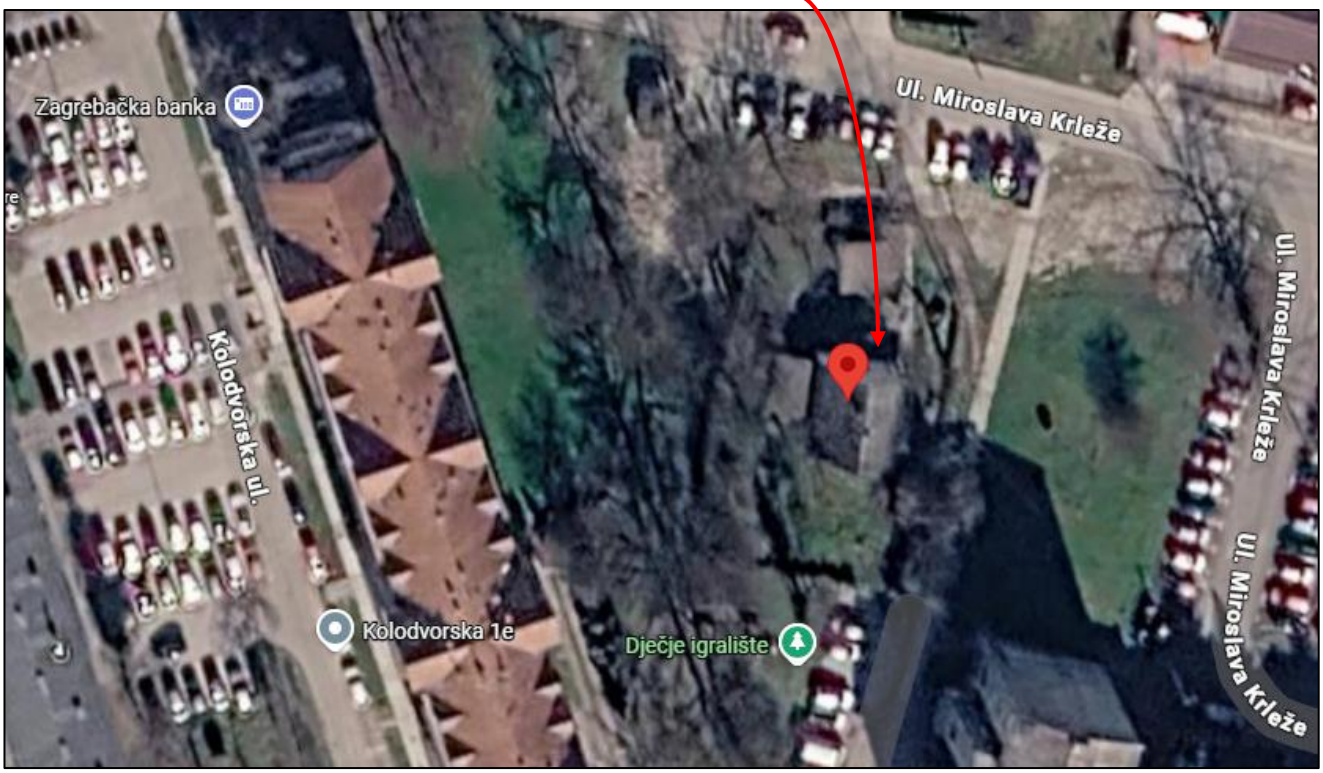
k.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II je oblika pravokutnika, prema sjevernom dijelu blago nepravilnog.

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.

Zemljopisna karta i detaljna situacija





Izvor: Google earth

5. ZADATAK

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izražena je u eurima.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata (15.06.2026.)** (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 **dan prije donošenja XI. Izmjene i dopune PPUG Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 3/21 i 7/21-pročišćeni tekst) – 30.03.2021. godine** (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015):

k.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II

– građevinsko zemljište 1. kategorija: PPUG Dugo Selo - XI. ID - (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-ispr. Odluke, 8/23-pročišćeni tekst, 10/23-ispr. grafike, 6/24 i 9/24-pročišćeni tekst).

Elaborat je izrađen prema pravilima struke te predstavlja kvalitetnu podlogu za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

6. NALAZ

6.1 Identifikacija nekretnine

Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. **Dugo Selo II**
k.č.br. **955**
zk. ul. br. **4843**

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.	955	3	**U MJESTU**	**913**	
			DVORIŠTE	500	
			VOĆNJAK	319	
			KUĆA, U MJESTU	94	
		UKUPNO:		**913**	

Vlasnik:

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
VIDAKOVIĆ ALEN, OIB: 24945085649, ULICA JOSIPA ZORIĆA 18, 10370 DUGO SELO		



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

6.2 Lokacija

Predmetna parcela nalazi se u Dugom Selu, te je okružena izgrađenim i neizgrađenim parcelama. Pristup osobnim automobilom je asfaltiranom cestom. Lokacija predmetne čestice je komunalno opremljena. Predmetna nekretnina smještena je u središnjem dijelu katastarske općine Dugo Selo II te je oblika pravokutnika, prema istočnom dijelu izduženog.

6.3 Opis građevine

Predmetna nekretnina je stambena zgrada - kuća katnosti, prizemlje i zatvoreni tavan. Kuća je izgrađena prije 1968. godine, kao slobodnostojeća kuća, te je u dotrajalom stanju i uredno održavana. Za navedenu nekretninu je priloženo Uvjerenje o vremenu izgradnje, ali ne i Energetski certifikat. Pomoćne građevine (dograđena drvena konstrukcija terase, te nadstrešnica za parking) su u dotrajalom stanju, jedna slobodnostojeća, a druga naslonjena na izvedenu stambenu građevinu.
Predmetna lokacija se nalazi dio u **S** zoni (stambena namjena – sukladno PPUG Dugo Selo), te u neposrednoj okolici predmetne nekretnine pretežito dominira stambena izgradnja slične katnosti. Riječ je o umjereno dobroj lokaciji za stanovanje, primjerenijoj za tihi obrt ili vikend boravak. Prometna povezanost lokacije je zadovoljavajuća. Prilazna prometnica je asfaltirana, bez uređenog nogostupa, sa cestovnom odvodnjom i javnom rasvjetom. Uzduž prometnice položena je komunalna infrastruktura - vodovod, odvodnja, elektrika i telefonija. Nekretnine u neposrednoj okolici su obiteljske zgrade, srednje guste gradnje. Nekretnina je smještena u gradskom području koje karakterizira umjereno dobra aktivnost na tržištu nekretnina.



Predmetna nekretnina sastoji se od zatvorenog dijela prizemlja i neprohodnog potkrovlja – dimenzija tlocrtne površine 87,44 m^2. Iznad etaže tavana izvedeno je dvostrešno drveno krovište pokriveno valovitim salonitom.

Pomoćna zgrada 1 (dograđena terasa) je izvedena na betonskoj temeljnoj ploči sa konstrukcijom od čeličnih stupova i drvenih nosivih krovnih greda te pokrovom od valovitog lima. **Kako je vidljivo na fotografijama kvaliteta izgradnje znatno odstupa od standardnog te tije zavedena u katastarskom operatu. Obračunavati će se kao građevinska poboljšica.**

Pomoćna zgrada 2 (nadstrešnica iznad parkinga) je izvedena na betonskoj temeljnoj ploči sa konstrukcijom od čeličnih stupova i drvenih nosivih krovnih greda te pokrovom od valovitog lima. **Kako je vidljivo na fotografijama kvaliteta izgradnje znatno odstupa od standardnog te tije zavedena u katastarskom operatu. Neće se obračunavati niti kao građevinska poboljšica.**

Stambena građevina izvedena je kao slobodnostojeća na koju je naknadno nadograđen a pomoćna gospodarska građevina 2. Korisna površina izračunava se kao umnožak tlocrtne bruto površine iskazane u ZK sa odgovarajućim koeficijentom.

GEOMETRIJSKI PODATCI:

Izračun korisne površine:

KVP_U = 63,43 m^2 – ukupna korisna površina građevine (prema nacrtu)

Bvo = 63,43 × 3,00 ×1,65 = 190,29 m^3

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	Zidana punom opekom
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik
Krovna konstrukcija:	Drvena, dvostrešno krovište, šindra
Pročelje:	Ožbukano i obojano
Pregrade:	Opeka
Obrada zidova:	Žbukani obojani
Podne obloge:	Keramika, laminat / parket (ovisno o namjeni prostorije - pretpostavka)
Obrada stropova:	Ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	Drvena , dijelom PVC
Izvedene instalacije:	El. energija, gradski plin, kanalizacija, vodovod, telefonija
Grijanje:	Plinsko etažno
Godina izgradnje:	Prije 1968.
Godina i opis adaptacije:	kontinuirano

Godina i opis rekonstrukcije:	-
Katnost:	Prizemlje + Neprohodni tavan
Dizalo:	Ne
Okoliš:	Prosječno održavan
Orijentacija:	S-J
Parkirno mjesto (kom):	DA – na parceli
Stanje nekretnine:	Građevina izgrađena prije 1968, prosječno održavana, dotrajala ali obnavljana tijekom vremena te se za proračun uzima da je stara 30 godina

Vještaku prilikom očevida je bio omogućen uvid u unutrašnjost stambene građevine te pomoćne zgrade.

6.4 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

6.4.1 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

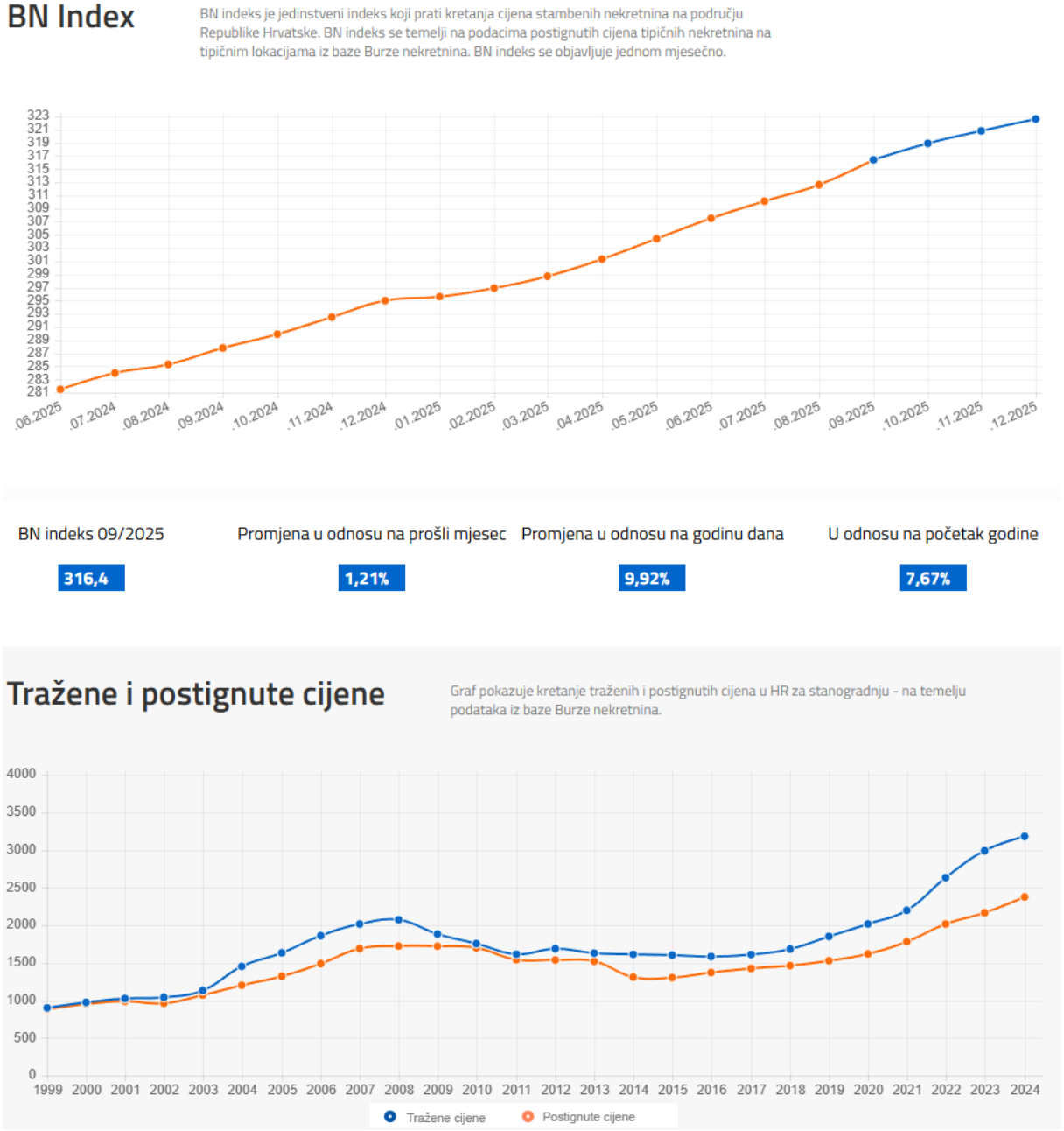
Pregled stanja tržišta nekretnina

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 rasle 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.



Izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

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.

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.

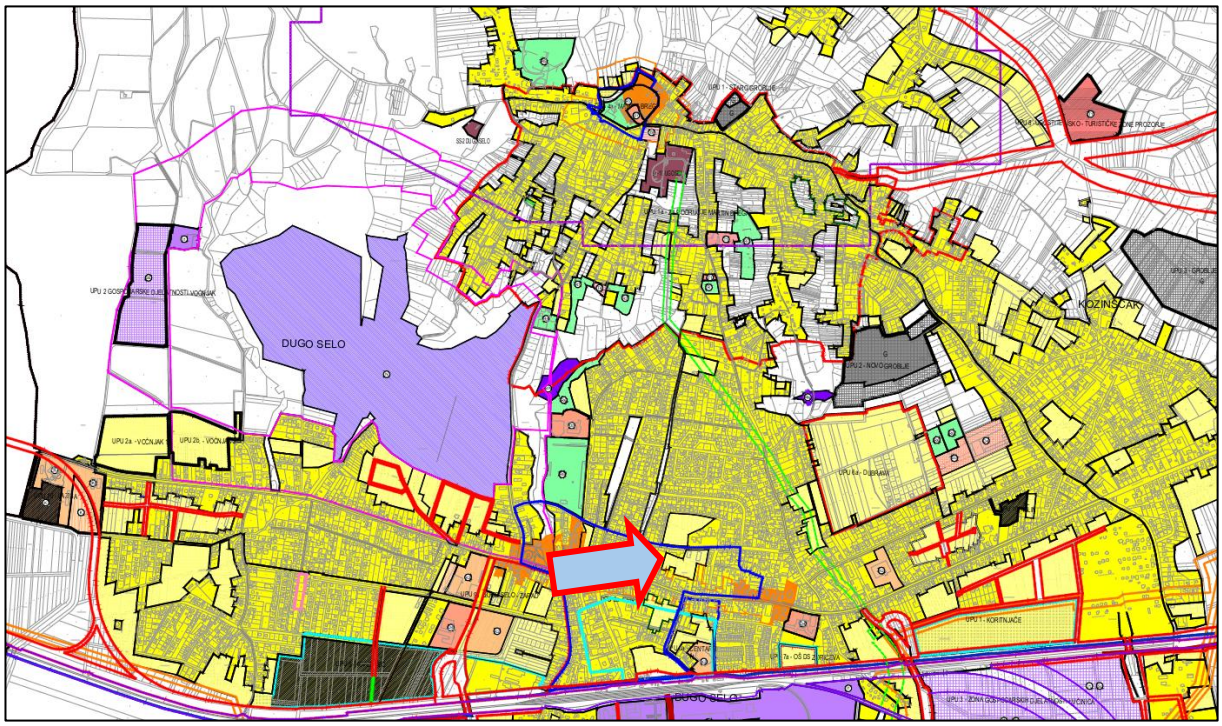
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

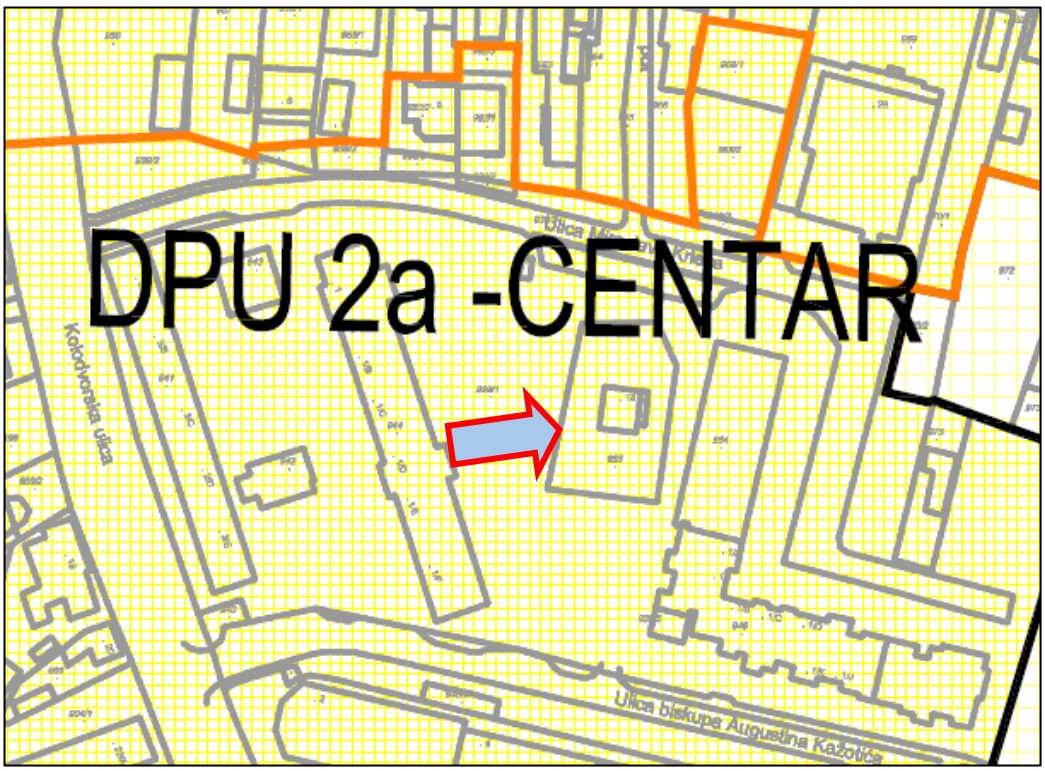
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je poredbenu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

Uporabno svojstvo nekretnine

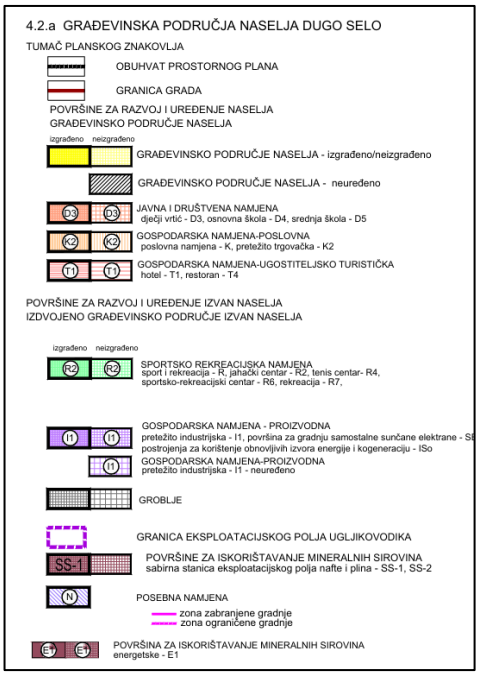
Prostorno planska namjena predmetnih nekretnina,

k.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II



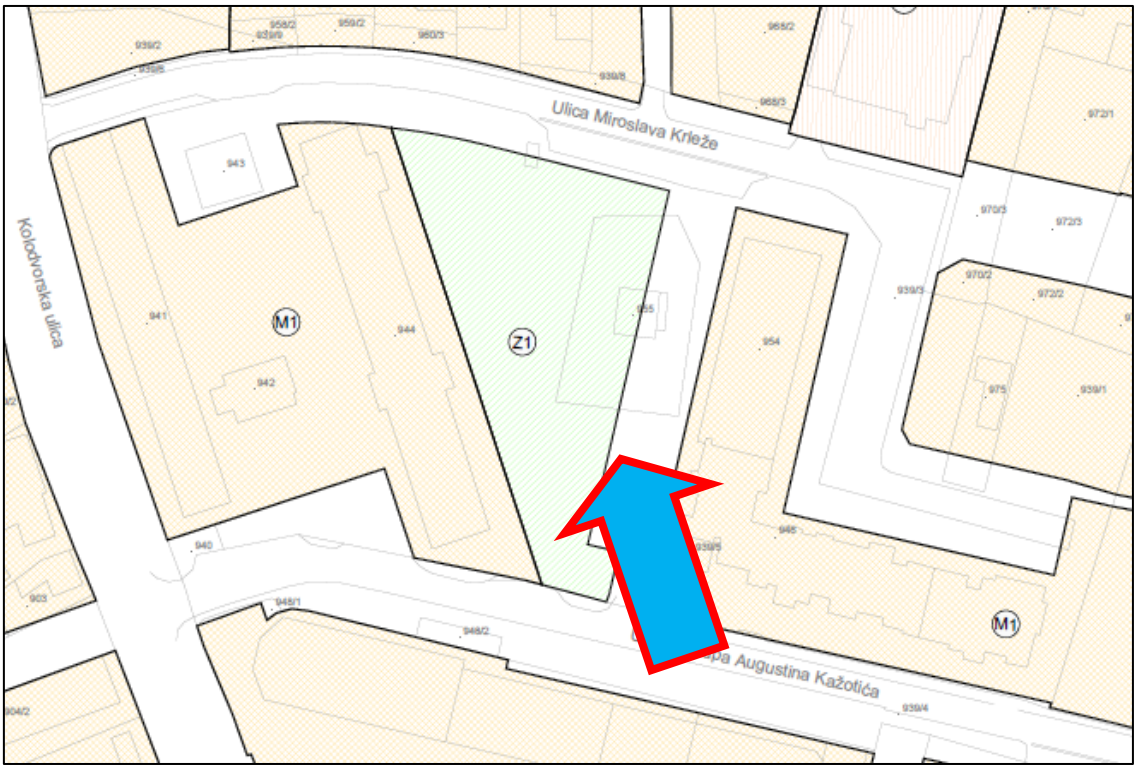


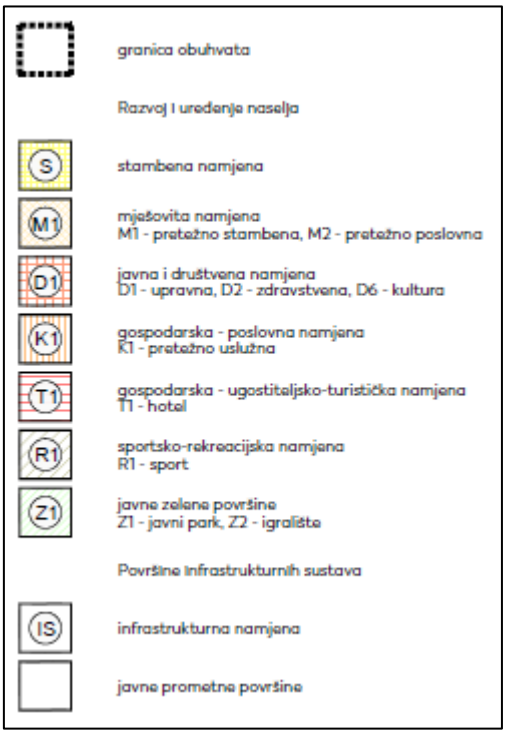
Prikazani PPUG je objavljen u 2023. godini ali se odnosi na plan iz 2022. godine koji je donesen na istoj sjednici kada i DPU (14. srpnja 2022.).



https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

Promatrajući UPU Dugo Selo - Zapad (Službeni glasnik Grada Dugog Sela broj 5/21, 7/24 i 9/24-pročišćeni tekst) vidljivo je da su predmetne nekretnine unutar prostora JAVNE ZELENE POVRŠINE – **Z1**, te dijelom unutar koridora prometnice. Predmetni plan donesen je 29.6.2022. te je potrebno promatrati namjenu u ranijim planovima.





Izvor: https://dugoselo.hr/prostorno-planska-dokumentacija-grada-dugog-sela/

Potrebno je dakle pratiti prostorno plansku namjenu predmetne nekretnine kroz „povijest“ kako bi odredili uporabno svojstvo nekretnine.

K.č.br. 955 k.o. Dugo Selo II, ukupne površine 913 m²: prema važećem **PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA DUGOG SELA - XI. ID (donesene 14.07.2022.) - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, 1. KATEGORIJA**

7.2 Vrijednost nekretnine

Građevinsko zemljište

Vrijednost nekretnine procjenjuje se prema uprosječenoj 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 (ZAGREBAČKA ŽUPANIJA/ UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA/ ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, **ID Izvatka: 79721**, KLASA: 364-01/26-03/168, URBROJ: 238-18-11-26-2, ZAGREB, 09.06.2026.).

U predmetnom izvatku 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		
1	927/6	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	25.4.2025	1031	200,05	1. KATEGORIJA	Odgovara	11,68%	Izvadak - ZGŽ
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 preniskom, 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 prenisku 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 (m2)	Cijena (EUR/m2)	KATEGORIJA	ODSTUPANJE		
1	927/6	D.SELO II.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	25.4.2025	1031	200,05	1. KATEGORIJA	-1,53%		Izvadak - ZG
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/pxweb/hr/Cijene/Cijene__Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS14.px

Međuvremensko izjednačenje

				Indeksni nizovi - Zagrebačka županija					
	k.č.	Datum transakcije	Cijena (EUR/m2)	kupoprodaja	sada	k	Cijena (EUR/m2)	+/- AVG. (%)	KONTROLA
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		

U 3. tablici su prikazane nekretnine nakon provedbe postupka isključivanja neuobičajenih okolnosti. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja. Statističkom analizom utvrđeno je da se sve poredbene kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene što dobiveni rezultat čini prihvatljivim za daljnji izračun.

Članak 19. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice **ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti**.

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 parcela koje su predmet procjene iznosi:

k.č. 955 k.o. Dugo Selo II površine 913 m² , z.k.ul. 4843: 913 m² × 284,43 EUR/m²

259.684,59 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:

7.3 *Tržišna vrijednost nekretnine*

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i etalonske cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Etalonska cijena građenja objavljena je u „Narodne novine“, broj 99/2024 i iznosi 1.195,00 €/m² NKP a sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Budući je trenutno stanje na tržištu takvo da vlada vrlo visoki rast cijena građevinskog materijala i samog rada, a za RH trenutno ne postoje dostupni podatci koriste se informacije te podatci iz specijaliziranih portala iz RH. Prema dostupnim podatcima etalonska cijena građenja za 1 m² neto površine iznosi 2.130,92 €.

Za izračun Građevinske vrijednosti novogradnje koristiti ćemo podatke Hrvatske komore arhitekata – troškovi gradnje za 2025. godinu (https://www.arhitekti-hka.hr/hr/novosti/pokazatelji-troskova-gra%C4%91enja-u-2025-godini,6166.html)

za stambenu građevinu

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina

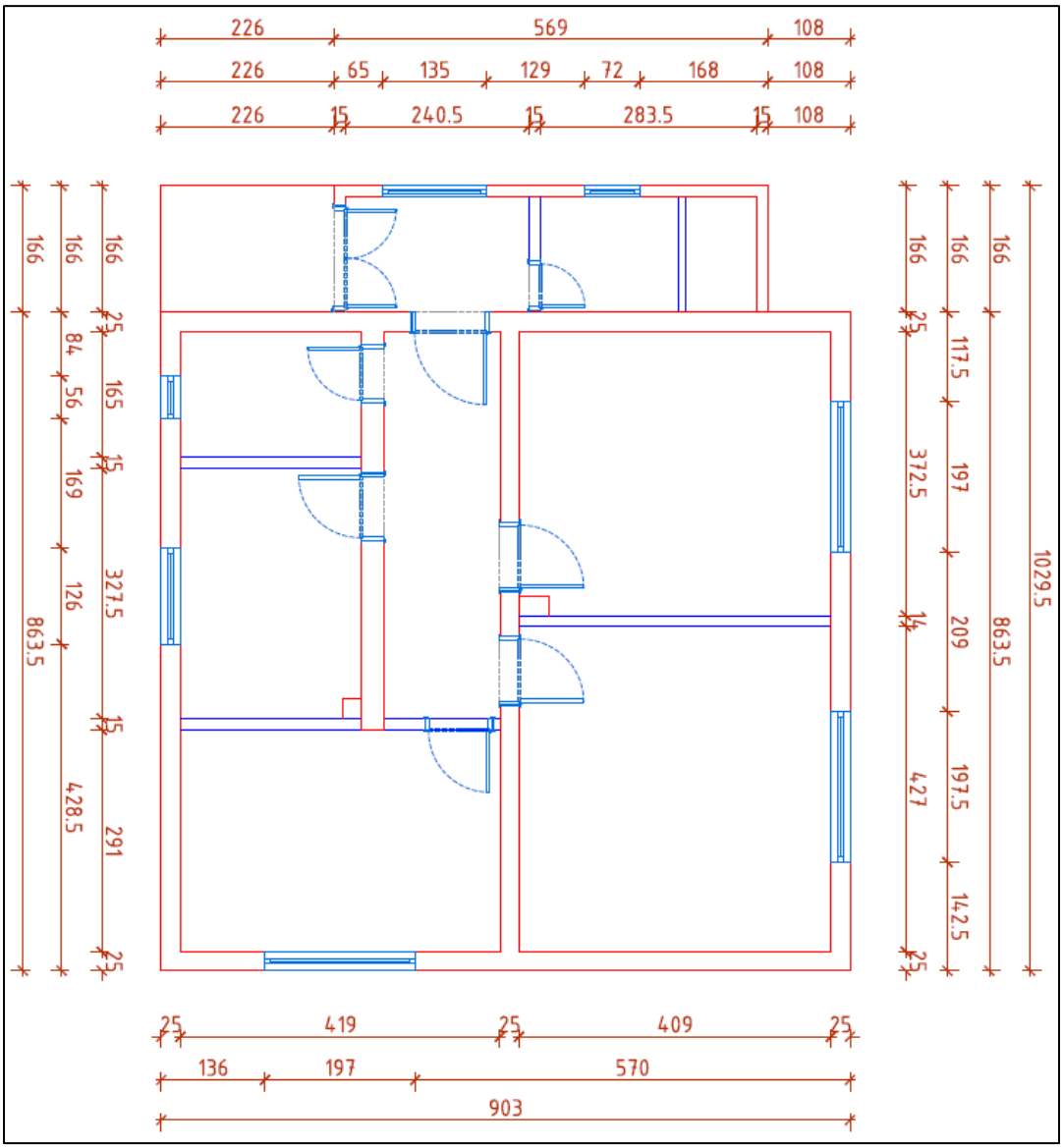
Hrvatska komora arhitekata

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

			1. Poslovne zgrade	2. Obiteljske kuće - jednostavni standard	3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	5. Višestambene zgrade - srednji standard	6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a .		€	€	€	€	€	€
		od	2.044	1.141	1.133	1.481	1.479	1.421
		srednji	**2.426**	**1.258**	**1.241**	**1.714**	**1.649**	**1.709**
		do	2.807	1.528	2.087	2.018	1.893	2.058

1.528,00 €/m² bruto površine

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća, a sve u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije izračunava se prema Prilogu 9 i Prilogu 10 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.



Tlocrt građevine

Procjena vrijednosti kuće – zatečeno stanje

Izračun održivog vijeka korištenja građevine

FK Matrica	**A - lokacija/tržište**	**B - Zgrada općenito**	**C - Stanje zgrade**
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje
Odabir klasifikacije	**2,0**	**4,0**	**3,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

Stambena zgrada

KVP:	***63,43 m²***	(ukupna KVP)
**Jedinična cijena gradnje 1.528,00 € × 0,88):*	***1.344,64 €/m²***	
Ukupna vrijednost novogradnje:	***85.290,52 €***	
Projektiranje (4% vrijednosti):	***3.411,62 €***	
Nadzore (1,9% vrijednosti prema HKA):	***1.620,52 €***	
SVEUKUPNO:	***90.322,66 €***	

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2026		
Godina izgradnje (zadnja adaptacija):	1968		
Starost zgrade:	30	godina	
		(umanjena starost zbog renovacija)	
OVK (Prilog 9.):	80	godina	
Preostali vijek korištenja:	50		
Faktor korištenja (FK) (Prilog 10.):	4,5		
OOVK (Prilog 10.):	26,4	godina	33,00%
Relativna starost:	0,38	ili	37,50%
Zamjenska starost zgrade:	53,6	godina	
Linearni otpis:	67,00%		
Preostala vrijednost:	**29.806,48 €**		

https://www.arhitekti-hka.hr/

Starost građevine umanjuje se budući su u kući potpuno promijenjene sve instalacije (struja, voda, grijanje), provedena je sanacija podova i zidova te su zamijenjene podne obloge (parket / pločice). Uvedeno je plnisko etažno grijanje, te razvod instalacija i zamjena svih grijaćih tijela.

Izračun vrijednosti građevinskih poboljšica:

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Održivi vijek korištenja uzima se u obzir primarno prema položaju građevine, njenih obilježja i gospodarske iskoristivosti. Vrijednosti održivog vijeka korištenja građevina (OVK) nalaze se u tablici iz Priloga 9. koja je sastavni dio Pravilnika. Prilikom utvrđivanja predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina treba razmotriti činjenice vezano uz ispunjavanje zahtjeva za zdravim životnim i radnim uvjetima, sigurnosti na predmetnoj katastarskoj čestici ili utjecaju na ljude koji žive ili rade u okolnom području ili budućim gospodarskim zahtjevima u odnosu na vrstu i opremu građevine.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Sa smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene. Kod katastarskih čestica na kojima je izgrađeno više samostojećih građevina različitog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja koje čine gospodarsku cjelinu, kao i kod građevina s različitim građevinskim elementima čiji predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja međusobno značajno odstupa, te u slučaju kada jednu nekretninu predstavljaju kuće u nizu, tada za procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gospodarske cjeline nije mjerodavan predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina kod kojih je ostatak najkraći, već se isti utvrđuje s gospodarski racionalnog stajališta uzimanjem u obzir mogućnosti osuvremenjivanja gospodarski istrošenih građevina ili građevnih elemenata. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Sa smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene. Kod katastarskih čestica na kojima je izgrađeno više samostojećih građevina različitog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja koje čine gospodarsku cjelinu, kao i kod građevina s različitim građevinskim elementima čiji predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja međusobno značajno odstupa, te u slučaju kada jednu nekretninu predstavljaju kuće u nizu, tada za procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gospodarske cjeline nije mjerodavan predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina kod kojih je ostatak najkraći, već se isti utvrđuje s gospodarski racionalnog stajališta uzimanjem u obzir mogućnosti osuvremenjivanja gospodarski istrošenih građevina ili građevnih elemenata. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.

Vrijednost priključaka definirana je temeljem cjenika lokalnih komunalnih tvrtki, distributera električne energije te iskustva vještaka na sličnim poslovima,

Vrijednost građevinskih poboljšica (određena prema ponudama izvođača na tržištu prema trenutnom stanju)

a) **KOMUNALNI DOPRINOS** 63,43 m2 x 3 m visine = 190,29 €m3 x 13 €/m3 (Grad Dugo Selo) = 2.473,77 €

UKUPNO: 2.473,77 €

b) **Izvedeni priključci** (voda, struja, odvodnja, plin, telefon) – bazirano na prosječnim cijenama lokalnih komunalnih tvrtki

Struja (cjenik HEP-a web) – 2.219,50 €
Voda (Vodoopskrba i odvodnja Zg županije) – 850 € (450 -1200 €, cca sredina)
Plina (Dukom Gas) – 1200 € (cca sredina 800 -1600 €)
Kanalizacija (web) – 750 € (cca sredina 500€ -1000 €)
UKUPNO = 5.019,50 €

UKUPNO POBOLJŠICE: 7.493,27 €

8. REKAPITULACIJA

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA
PROCIJENJENIH DIJELOVA NEKRETNINE

U SADAŠNJEM TRENUTKU

1. **k.č. 955 k.o. Dugo Selo II površine 913 m² , z.k.ul. 4843: 913 m² × 283,64 EUR/m² = 259.684,59 EUR**

2. **Troškovna vrijednost stambene građevine: = 29.806,48 EUR**

3. **Građevinske poboljšice: = 7.493,27 EUR**

UKUPNO: = 296.984,34 EUR

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

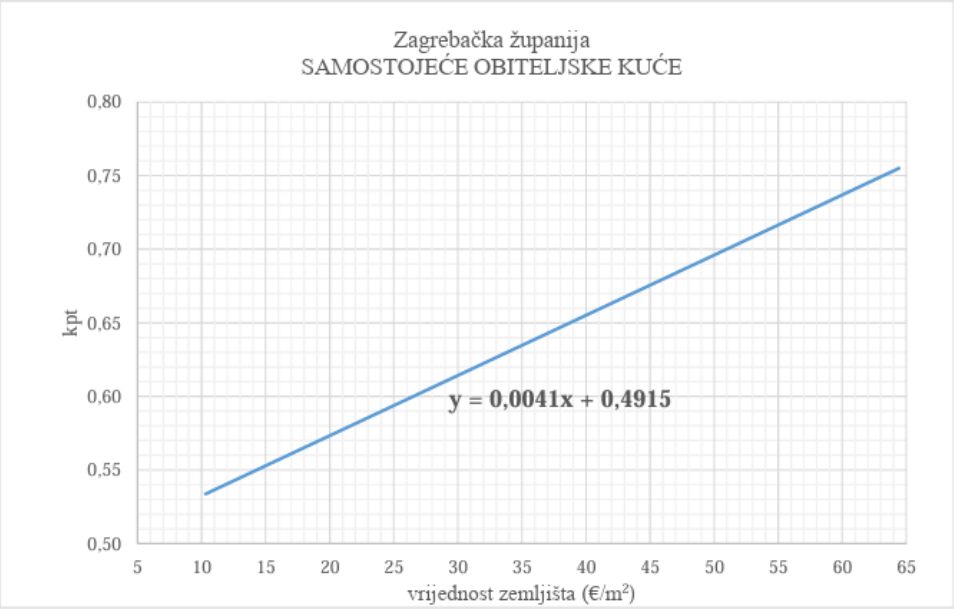
Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti - se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu (čl. 25 Pravilnika).

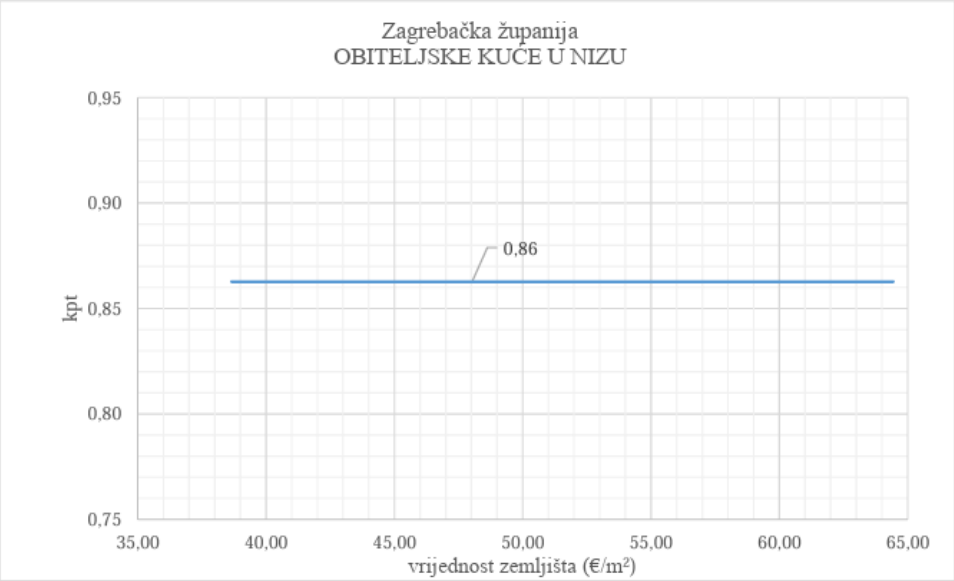
Dakle, primjenom odredbi o načinu izračuna Koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti (Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, sa stanjem na dan 01.01.2023.,
https://www.zagreb.hr/userdocsimages/segi/2024_04_30_Publikacija_koeficijenti_01012023.pdf),

Budući je riječ o vrlo atraktivnoj lokaciji gdje cijene zemljišta uvelike nadmašuju iznose navedene u Publikaciji vještak koristi podatke o koeficijentu prilagodbe troškovne vrijednosti za Zagrebačku Županiju uvećane za 10% koliko iznosi prosječan rast cijena od 2023 do 2025 godine. Također zbog velikog rasta cijena zemljišta predložena formula korekcijske linije daje iskrivljene rezultate (keficijent premašuje vrijednost 1,00) te se uzima maksimalni koeficijent vrijednosti 1,00.

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023. 30

Zagrebačka županija





Koeficijent prilagodbe tržišnoj vrijednosti:

kpt = 0,0041 x 270,31 €/m² + 0,4915 = 1,599771

Zbog velikog rasta cijena nekretnina Vještak je mišljenja da predmetna formula ne odražava stvarno stanje na tržištu te se određuje **koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti: 1,00** pa je tržišna vrijednost nekretnine jednaka:

Tržišna vrijednost nekretnine (kpt × ukupna troškovna vrijednost nekretnine):

1,00 × 296.984,34 = 296.984,34 €

Tržišna vrijednost nekretnine (sveukupno): 296.984,34 €

iznos navedenog koeficijenta u skladu je s čl. 33 st.2 Pravilnika :

(2) Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka iz članka 19. ovog Pravilnika govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

Članak 19.

*Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice **ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti**.*

a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procjenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno (uz primjenu Upute o načinu zaokruživanja procjenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, 08.05.2023.); **procjenjena tržišna vrijednosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja iznosi:**

297.000,00 €

Komentar utrživosti nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se na području relativno aktivnog tržišta, u kojem je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja iznos za koji predmetne nekretnine mogu biti razmijenjene 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 predmetnih nekretnina 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.

Komentar utrživosti nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se na području relativno aktivnog tržišta, u kojem je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja iznos za koji predmetne nekretnine mogu biti razmijenjene 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 predmetnih nekretnina 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, 25.06.2026.

Izradio: Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
mr.sc. Jure Galić d.i.g.



9. Prilog 1: Fotodokumentacija



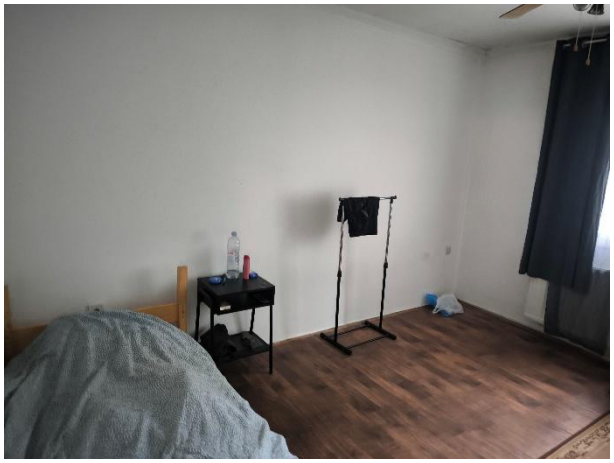






















10. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak

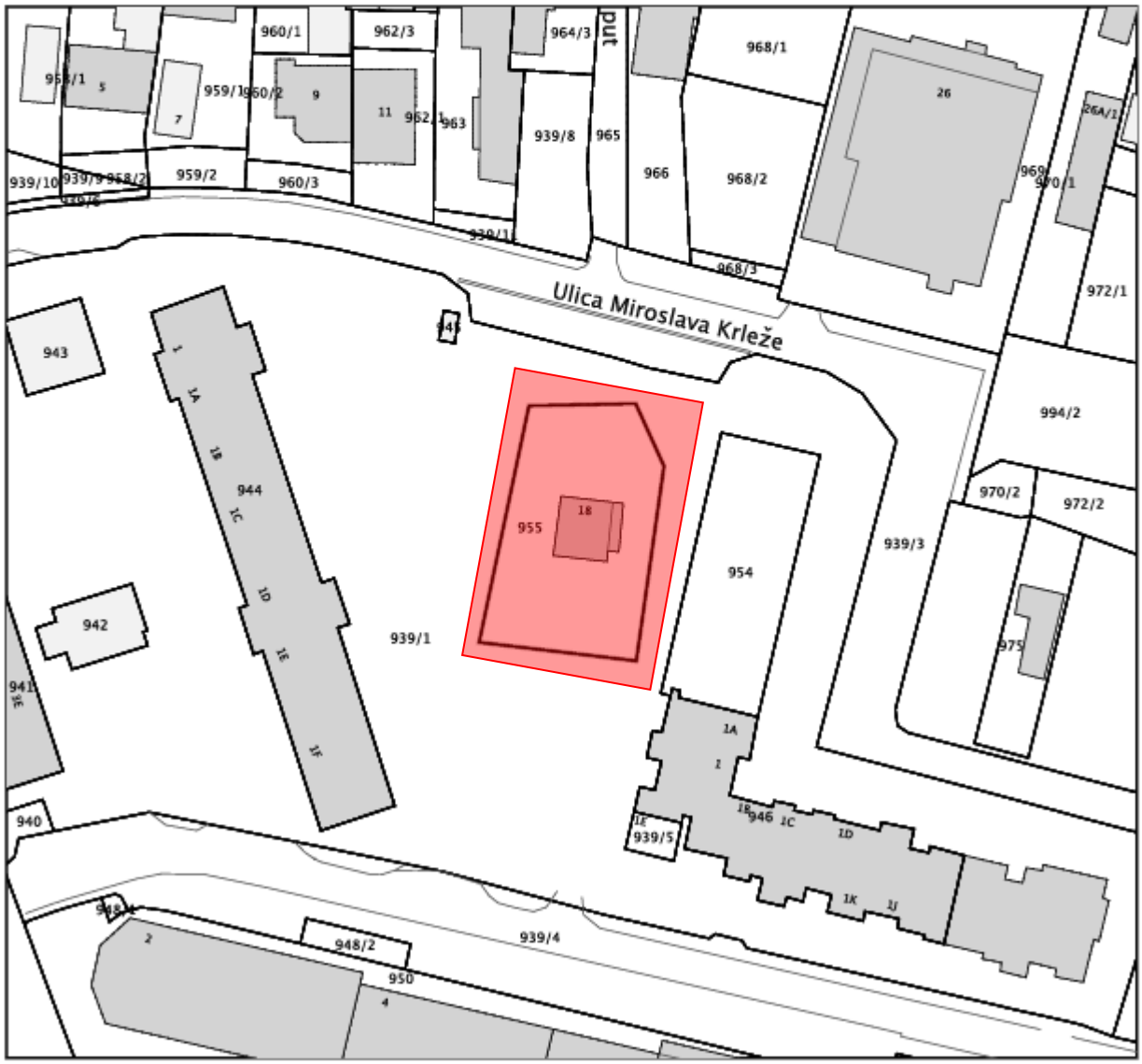
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUGO SELO II
k.č.br.: 955

Stanje na dan: 14.06.2026.

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: 14.06.2026. 12:41

Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II **Broj ZK uloška: 4843**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-670/2026
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.	955	3	**U MJESTU**	**913**	
			DVORIŠTE	500	
			VOĆNJAK	319	
			KUĆA, U MJESTU	94	
		UKUPNO:		**913**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
VIDAKOVIĆ ALEN, OIB: 24945085649, ULICA JOSIPA ZORIĆA 18, 10370 DUGO SELO		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.06.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **14.06.2026. 12:48:23** Stranica: 1

11. Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JURE GALIĆ (80080463105)

238364012603168?2

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA 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	VRSTA NEKRETNINE		G2	G2	G2	G2	G2	G2
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	927/6	1015/16	1015/34	1015/33	925/4	964/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1031	93	214	121	3575	276
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		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	KATASTAR	927/6	1015/16	1015/34	1015/33	925/4	964/4
11	K.O.	KATASTAR	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	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		200,05	116,82	116,82	116,82	270,00	210,76
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.04.2025	15.10.2025	15.10.2025	15.10.2025	14.10.2025	26.01.2024
18	CJENOVNI BLOK		DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 79721

1 od 4

1	R.BR. 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.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1015/8	979/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DUGO SELO II	DUGO SELO II
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1432	1015
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1432	1015
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1015/8	979/4
11	K.O.	KATASTAR	D.SELO II.	D.SELO II.
12	NAMJENA		M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		185,08	216,75
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.07.2023	06.12.2023
18	CIJENOVNI BLOK		DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

Napomene:

R. 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. DPU CENTAR II -SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02-ISPRAVAK ODLUKE, 2/07 I 10/10
3	k.č. 1015/34 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. DPU CENTAR II -SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02-ISPRAVAK ODLUKE, 2/07 I 10/10
4	k.č. 1015/33 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. DPU CENTAR II -SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO 11/02, 12/02-ISPRAVAK ODLUKE, 2/07 I 10/10
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. 1015/8 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, 9/23 I 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DUGO SELO II 0 odnosno na k.č. 975; 955 k.o. DUGO SELO II, DUGO SELO; DUGO SELO II, DUGO SELO.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati 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: 364-01/26-03/168

URBROJ: 238-18-11-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 9.6.2026.

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, Šz – 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_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,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, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šume – gospodarske, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - 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, L1 - 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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena -

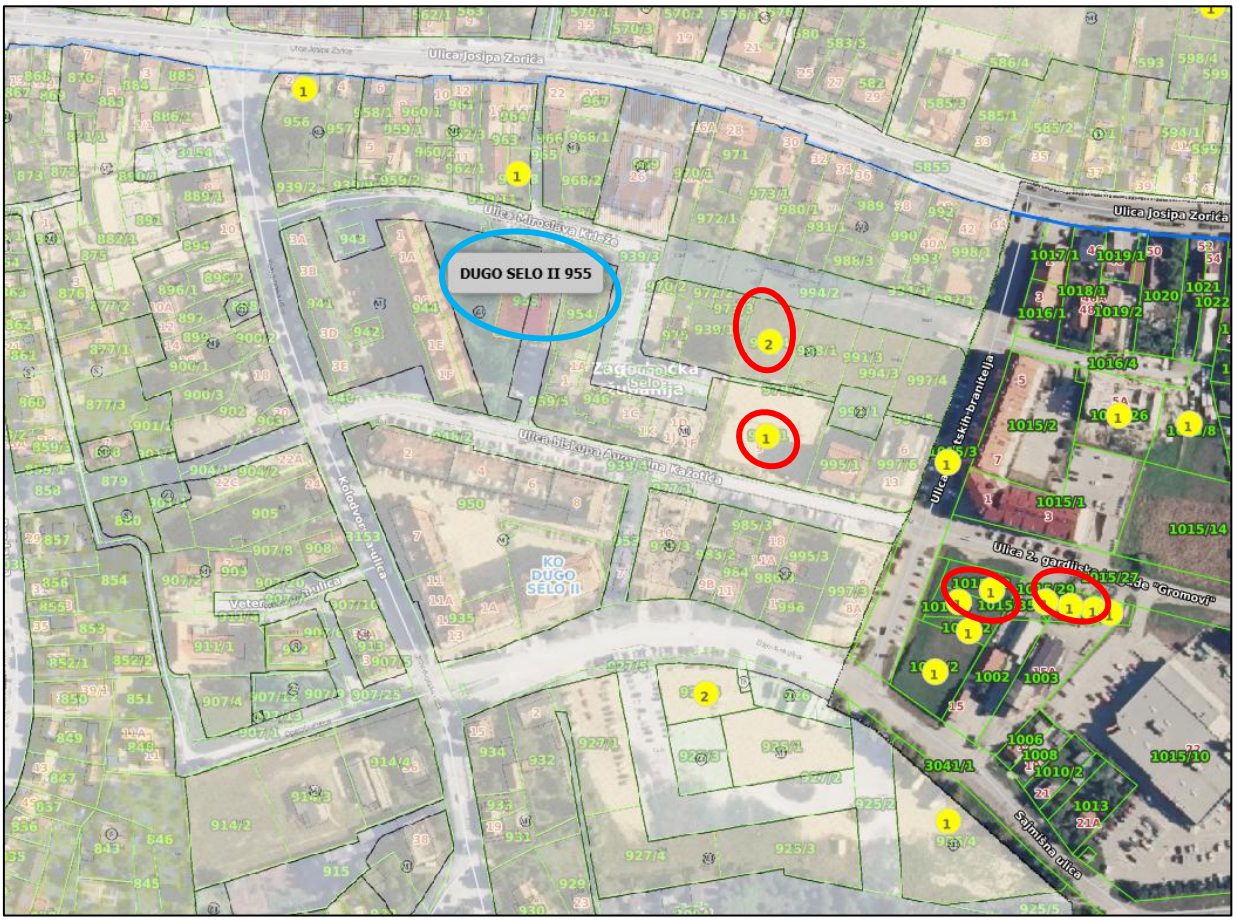
rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) 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**

12. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene

lokacija poredbenih nekretnina



Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr

238|02903261218|3

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/26-12/18
URBROJ: 238-18-11-26-3
Zagreb, 30. 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

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 66. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 30. listopada 2026. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti zgrade sa zemljištem na k.č.br. 955, 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*

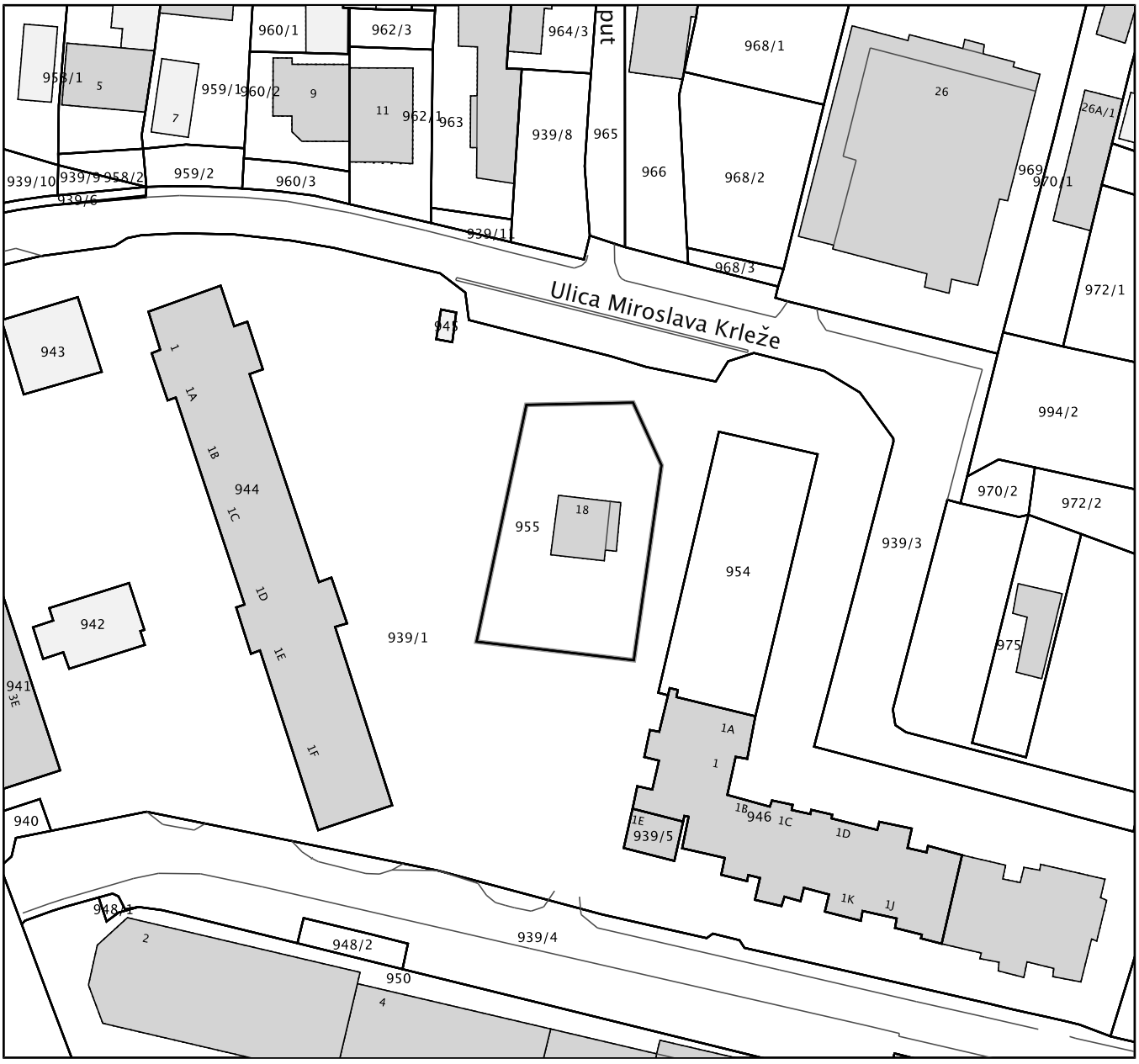
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUGO SELO II
k.č.br.: 955

Stanje na dan: 23.11.2026.

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: 23.11.2026. 13:28

Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II **Broj ZK uloška: 4843**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-670/2026
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.	**955**	**3**	**U MJESTU**	**913**	
			DVORIŠTE	500	
			VOĆNJAK	319	
			KUĆA, U MJESTU	94	
		UKUPNO:		**913**	

B
Vlastovnica

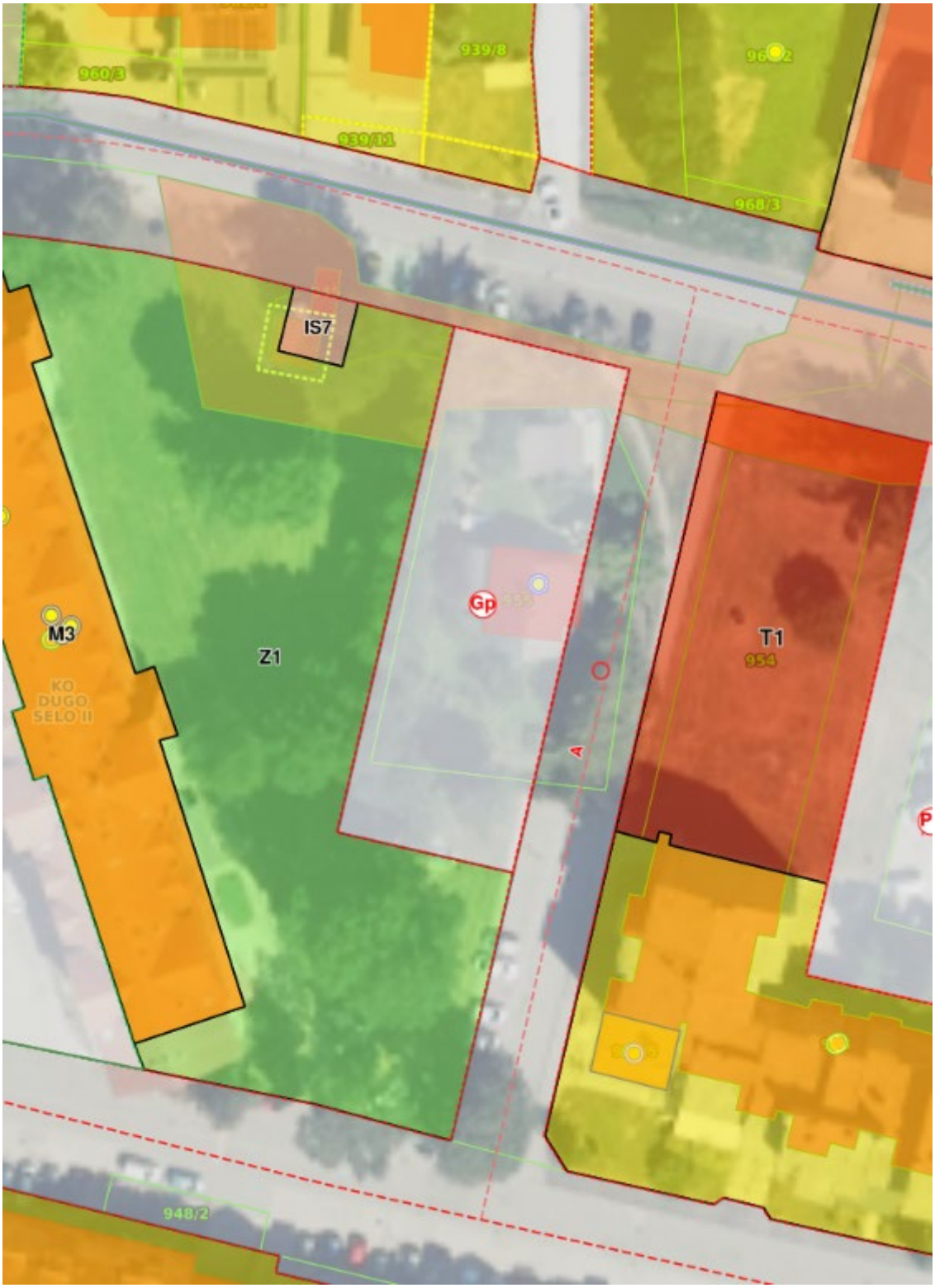
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
VIDAKOVIĆ ALEN, OIB: 24945085649, ULICA JOSIPA ZORIĆA 18, 10370 DUGO SELO		

C
Teretovnica

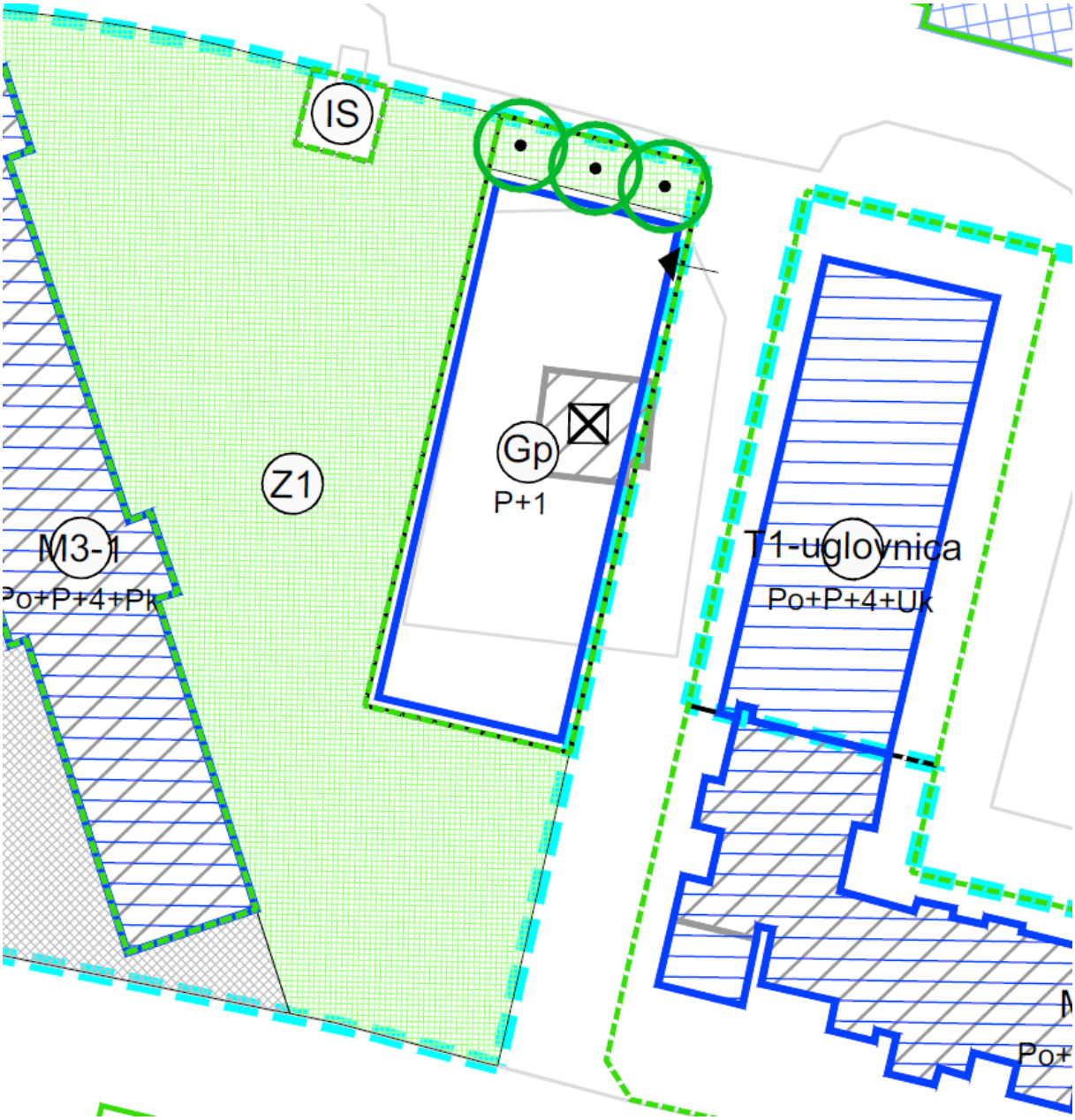
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

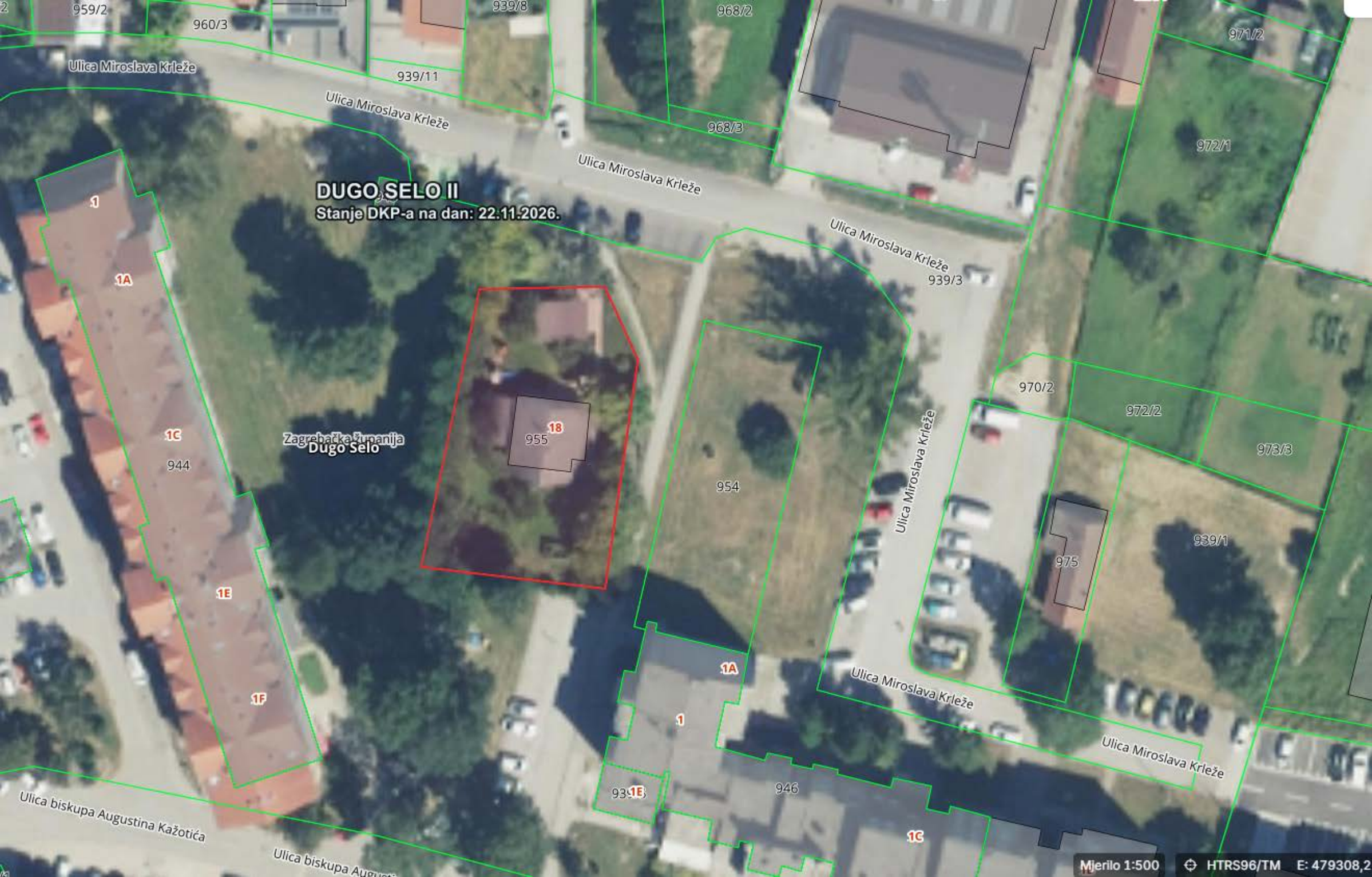
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.11.2026.

Izvadak iz informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU)



Izvadak iz DPU Zone Centar naselja Dugo Selo (Obrazloženje)




DUGO SELO II
Stanje DKP-a na dan: 22.11.2026.
Zagrebačka županija
Dugo Selo
Ulica Miroslava Krleže
Ulica biskupa Augustina Kažotića
959/2
960/3
939/11
939/8
968/2
968/3
971/2
972/1
939/3
970/2
972/2
973/3
939/1
975
954
955
944
946
1
1A
1C
1E
1F
1B
Mjerilo 1:500
HTRS96/TM
E: 479308,2