



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

7. SJEDNICA - 17. VELJAČE 2026. GOD.

Točka __.

**PRIJEDLOG ZAKLJUČKA
O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNINA**

- PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik
- IZVJESTITELJ:** Dean Dragičević, univ. mag. oec.
ročelnik Upravnog odjela za financije i komunalno
gospodarstvo
- MATERIJAL IZRADIO:** Upravni odjel za pravne poslove, društvene djelatnosti i
protokol
- Mladen Šestan, univ. mag. iur.
- AKTI:**
1. Dopis predlagatelja
 2. Prijedlog Zaključka
 3. Obrazloženje
 4. Javni natječaj
 5. Izvadak iz BZP-a x 2
 6. Izvod iz katastarskog plana x 2
 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina x 2
 8. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva x 2



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/25-02/66

URBROJ: 238-07-01-05/01-26-15

Dugo Selo, 03. ožujka 2022. god.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA DUGOG SELA**

PREDMET: Zaključak o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina

-dopuna dnevnog reda 7. sjednice Gradskog vijeća

- Prijedlog, dostavlja se

Gradonačelnik Grada Dugog Sela je dana 03. ožujka 2026. godine razmotrio i utvrdio prijedlog Zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina.

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 Zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina, u predloženom tekstu.

Na sjednici Gradskog vijeća i sjednicama radnih tijela Gradskog vijeća na kojima će se razmatrati predmetni Prijedlog Zaključka, sudjelovat će i podnijeti uvodno izlaganje u ime Gradonačelnika Dean Dragičević, pročelnik Upravnog odjela za financije i komunalno gospodarstvo.

Gradonačelnik
Grada Dugog Sela

Nenad Panian, dr. med. dent.



Na temelju članka 48. stavka 3. u vezi sa stavkom 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 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 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta), članka 33. stavka 1. točke 5. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21) i članka 4. stavka 2. 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

ZAKLJUČAK

o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina

Članak 1.

Raspisuje se Javni natječaj za prodaju nekretnina upisanih u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, označenih kao:

- k.č. broj 314/12, "Jantolov Breg, livada", površine 22 m² i k.č. broj 314/13, "Jantolov Breg, livada", površine 613 m² (ukupna površina 635 m²), obje upisane u zk. ul. broj 8153, k.o. Dugo Selo I (u naravi: neizgrađeno građevinsko zemljište) i
- 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) - stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m² kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe, koja se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. broj 567/1, "Ulica Antuna Mihanovića, dvorište, zgrada mješovite uporabe, Dugo Selo, Ulica Antuna Mihanovića 1", ukupne površine 2655 m², upisana u zk. ul. broj 8061, k.o. Dugo Selo I (u naravi: stan).

Članak 2.

Početna cijena nekretnina iz članka 1. ovog Zaključka utvrđuje se sukladno procjeni stalnog sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina u iznosima kako slijedi:

- za k.č. broj: 314/12 i 314/13, k.o. Dugo Selo I: **97.800,00 eura**;
- za stan broj 7. na 1. katu zgrade u Ulici Antuna Mihanovića: **96.000,00 eura**.

Članak 3.

Javni natječaj će se provesti javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

Članak 4.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Gradsko vijeće Grada Dugog Sela na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka javnog natječaja.

Članak 5.

Tekst Javnog natječaja s uvjetima prodaje prilog je ovom Zaključku, a objavit će se na oglasnoj ploči Grada Dugog Sela na adresi: Dugo Selo, Ulica Josipa Zorića 1 i na web stranici Grada Dugog Sela, istoga dana kada i obavijest o objavi ovog natječaja u dnevnom tisku.

Članak 6.

Ovaj Zaključak objavit će se u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

KLASA:
URBROJ:

Predsjednik
Gradskog vijeća

Dugo Selo,

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Zaključka o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina

Grad Dugo Selo je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, označenih kao:

- k.č. broj 314/12, "Jantolov Breg, livada", površine 22 m² i k.č. broj 314/13, "Jantolov Breg, livada", površine 613 m² (ukupna površina 635 m²), obje upisane u zk. ul. broj 8153, k.o. Dugo Selo I (u naravi: neizgrađeno građevinsko zemljište) i
- 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) - stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m² kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe, koja se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. broj 567/1, "Ulica Antuna Mihanovića, dvorište, zgrada mješovite uporabe, Dugo Selo, Ulica Antuna Mihanovića 1", ukupne površine 2655 m², upisana u zk. ul. broj 8061, k.o. Dugo Selo I (u naravi: stan).

Prema Procjeni vrijednosti nekretnine (građevinsko zemljište-stambena namjena) upisane u zk. ul. broj 8153, k.o. Dugo Selo I (308030), sastojeca od k.č. broj 314/12, "Jantolov breg, livada" površine 22 m² i k.č. broj 314/13, "Ulica Jantolov breg, livada", površine 613 m², koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, broj elaborata: 0102/2026 PVN-2 iz veljače 2026., za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađen 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: 029-03/26-12/2, URBROJ: 238-18-11-26-15 od 12. veljače 2026. godine, tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 154,05 eura/ m², što za ukupnu površinu od 635 m² iznosi 97.821,75 eura, zaokruženo 97.800,00 eura i predstavlja početnu kupoprodajnu cijenu.

Prema Procjeni vrijednosti nekretnine (stan broj 7. na 1. katu zgrade u Ulici Antuna Mihanovića), koju je izradio mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, broj elaborata: 1909/2025 - 1 PVN iz rujna 2025., za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije utvrdilo da je izrađen 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: 029-03/25-12/21, URBROJ: 238-18-11-25-14 od 24. studenog 2025. godine, tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi 96.000,00 i predstavlja početnu kupoprodajnu cijenu.

Sukladno odredbi članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 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 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta), koja propisuje da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno; članka 48. stavka 3. u vezi stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 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 4. stavka 2. Odluke o raspolaganju

nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15), Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada čija ukupna pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom Grada, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganju imovinom planirano u Proračunu.

Prihodi Grada bez primitaka u 2025. godini, ostvareni su u iznosu od 18.049.621,41 eura. Slijedom navedenog, gradonačelnik je u 2026. godini ovlašten odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom pojedinačne vrijednosti do 90.248,11 eura, što predstavlja 0,5% ostvarenih prihoda bez primitaka u 2025. godini (godina koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom).

Prodaja predmetnih nekretnina planirana je u Proračunu Grada za 2026. godinu.

Slijedom iznesenog, predlaže se donošenje Zaključka u tekstu kako je predloženo.

Na temelju članka 48. stavka 3. u vezi sa stavkom 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 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 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 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta), članka 33. stavka 1. točke 5. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21) i članka 4. stavka 2. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 5/15), Gradsko vijeće Grada Dugog Sela objavljuje

JAVNI NATJEČAJ za prodaju nekretnina-prikupljanjem pisanih ponuda

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina, javnim prikupljanjem pisanih ponuda. Predmet prodaje su nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, označene kao:

- k.č. broj 314/12, "Jantolov Breg, livada", površine 22 m² i k.č. broj 314/13, "Jantolov Breg, livada", površine 613 m² (ukupna površina 635 m²), obje upisane u zk. ul. broj 8153, k.o. Dugo Selo I (u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište) i
- 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) - stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m² kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe, koja se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. broj 567/1, "Ulica Antuna Mihanovića, dvorište, zgrada mješovite uporabe, Dugo Selo, Ulica Antuna Mihanovića 1", ukupne površine 2655 m², upisana u zk. ul. broj 8061, k.o. Dugo Selo I (u naravi stan).

Nekretnine se prodaju u viđenom stanju po načelu "viđeno-kupljeno" te prodavatelj ne odgovara za građevinske, tehničke, pravne ili bilo kakve druge nedostatke nekretnina koje su predmet prodaje.

2. Početna kupoprodajna cijena za nekretnine iz točke 1. ovog Natječaja utvrđuje se sukladno procjeni stalnog sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina u iznosima kako slijedi:

- za k.č. broj: 314/12 i 314/13, k.o. Dugo Selo I: **97.800,00 eura**;
- za stan broj 7. na 1. katu zgrade u Ulici Antuna Mihanovića: **96.000,00 eura**.

3. Namjena k.č. broj: 314/12 i 314/13, k.o. Dugo Selo I i ostali uvjeti određeni su Prostornim planom uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 6/04, 13/06, 14/06, 8/10, 8/12, 8/13, 1/14, 2/15, 4/15, 11/20, 02/21 – ispravak, 3/21, 3/22, 9/22, 7/23 8/23 – pročišćeni tekst, 8/23 – ispravak, 10/23 – ispravak i 6/24).

4. Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

5. Ponuditelj je obavezan uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% ukupne početne kupoprodajne cijene iz točke 2. ovog natječaja za nekretninu za koju podnosi ponudu.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Dugog Sela otvoren u Erste&Steiermärkische bank d.d., Proračun Grada Dugog Sela IBAN broj HR5124020061810100008, model 68, poziv na broj: 9016-OIB uplatitelja, svrha uplate: "Jamčevina za javni natječaj - k.č. broj _____".

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratit će se uplaćena jamčevina u roku od 15 dana od dana primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odabranom ponuditelju se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu. Ako odabrani ponuditelj odustane od ponude ili od sklapanja ugovora o kupoprodaji, uplaćena jamčevina se ne vraća.

6. Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete propisane ovim natječajem. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja. U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, odmah nakon otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju pred imenovanim Povjerenstvom za provedbu postupka javnog natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Dugog Sela (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Natječaj je valjan ako pristigne i samo jedna valjana ponuda.

7. Ponuda treba sadržavati:

- podatke o ponuditelju: ime i prezime, odnosno naziv, adresu prebivališta ponuditelja fizičke osobe, odnosno sjedište pravne osobe, OIB i kontakt telefon;
- oznaku nekretnine za koju se ponuda dostavlja;
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene (brojkama i slovima);
- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine.

8. Uz ponudu je potrebno priložiti:

- za domaće pravne osobe: izvadak iz sudskog registra, ne stariji od 6 mjeseci te podatke o osobi ovlaštenoj za zastupanje;
- za strane pravne osobe: izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik te podatke o osobi ovlaštenoj za zastupanje;
- za obrtnike: izvod iz obrtnog registra, ne stariji od 6 mjeseci;
- za fizičke osobe: presliku važeće osobne iskaznice ili domovnice;
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe);
- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji o svom trošku te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja (Obrazac 1);
- BON 2 ne stariji od 30 dana; da bi dokazao svoju sposobnost, ponuditelj ne smije biti u blokadi u posljednjih 6 mjeseci od izdavanja (za pravne osobe);
- potvrdu Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana, u izvorniku ili ovjerenom preslici; da bi dokazao svoju sposobnost, ponuditelj mora imati podmirene sve obveze prema državi;
- izjavu ponuditelja da nema dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu Dugom Selu; da bi dokazao svoju sposobnost ponuditelj mora imati podmirene sve obveze prema Gradu Dugom Selu (Obrazac 2);
- dokaz o uplaćenju jamčevini (izvornik ili ovjerenom preslika uplatnice, virmana ili potvrde).

9. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi gradonačelnik Grada Dugog Sela na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka javnog natječaja, a ista će se dostaviti svim ponuditeljima. Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora ukoliko svoj izostanak ne opravda pisanim putem, u kojem slučaju će mu se odrediti novi rok koji ne može biti duži od 15 dana. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u naknadno određenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja istog, a Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

11. Rok za plaćanje kupoprodajne cijene je 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora. Kupoprodajna cijena uplaćuje se jednokratno na žiro-račun Proračun Grada Dugog Sela naveden u ugovoru.

Ukoliko kupac ne uplati u cijelosti ugovorenu kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, smatrat će se da je odustao od ponude, a ugovor o kupoprodaji smatra se raskinutim te u tom slučaju nema pravo na povrat jamčevine.

12. Nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji i uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, prodavatelj će izdati kupcu ispravu kojom dozvoljava uknjižbu prava vlasništva.

Ako odabrani ponuditelj ne sklopi ugovor ili ne uplati kupoprodajnu cijenu u ugovorenom roku, smatra se da je odustao od ponude te gubi pravo na povrat jamčevine.

13. Sve troškove vezane za ovjeru kupoprodajnog ugovora, provedbu u zemljišnim knjigama, porez na promet nekretnina, druge poreze i eventualne pristojbe podmiruje kupac.

14. Grad Dugo Selo nije obvezan prihvatiti ni jednu pristiglu ponudu te pridržava pravo odustati od prodaje nekretnine u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji i poništiti javni natječaj, sve bez ikakve odgovornosti za eventualnu štetu ponuditeljima.

15. U kupoprodajnu cijenu nekretnina nisu uračunati troškovi eventualnog premještanja instalacija, sanacije zemljišta, ishođenja akta kojim se odobrava građenje, naknade za prenamjenu i sl., već te troškove podmiruje kupac.

16. Pisane ponude podnose se u roku od 10 dana računajući od prvog sljedećeg dana nakon istovremene objave natječaja na web stranici Grada Dugog Sela i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada Dugog Sela, Josipa Zorića 1 te objave obavijesti o objavi ovog natječaja u dnevnom tisku. Krajnji rok za dostavu ponuda je 03. veljače 2025. godine.

Ponude se predaju u zatvorenoj omotnici na adresu:

GRAD DUGO SELO, Josipa Zorića 1, 10370 DUGO SELO

uz naznaku "Ponuda za natječaj za prodaju nekretnine k.č. broj _____ - NE OTVARAJ", preporučenom pošiljkom ili neposredno u sobu broj 36, I. kat.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

17. Ponude će biti javno otvorene i pročitane dana 11. veljače 2025. godine, u 17:30 sati u zgradi gradske uprave Grada Dugog Sela, Ulica Josipa Zorića 1, dvorana 35 (Mala vijećnica), I. kat. Otvaranju ponuda mogu nazočiti ponuditelji, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

18. Sve dodatne informacije za nekretninu koja se izlaže prodaji mogu se dobiti u roku za podnošenje ponuda, u Upravnom odjelu za financije i komunalno gospodarstvo, Odsjeku za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša svakim radnim danom od 08:00 do 15:00 sati (iznimno petkom do 13:00 sati), na broj tel. 01/2752-776, 01/2755-679, te se u isto vrijeme u navedenom Odsjeku uz prethodnu najavu može izvršiti i uvid u prostorno plansku dokumentaciju.

KLASA:
URBROJ:

Predsjednik
Gradskog vijeća

Dugo Selo,



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 02.03.2026. 13:58

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8061

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1761/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 21 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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/m ²	PPR
1.	567/1	10	ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Dugo Selo, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 1	2655 1769 886	KULTURNO DOBRO
		UKUPNO:		2655	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 06.07.2007.g. Broj Z-1758/2007	
2.1	Temeljem čl. 141 st. 3. i 4. ZOG-a (NN 175/03,100/04) zabilježeno je da za dio stambeno poslovne zgrade br. 1 na č.k.br. 567/1 prikazan u prijavnom listu i kopiji katastarskog plana od 18. svibnja 2007.g. odobrenih po Područnom uredu za katastar Zagreb - Ispostava Dugo Selo od 06. srpnja 2007.g., Klasa: 932-06/07-02/270, Urbroj: 541-07-2-01/09-07-2 kao novo stanje, nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 15.12.2017.g. pod brojem Z-67979/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE 07.09.2017, prostorne međe kulturnog dobra (zona C-ambijentalna zaštita) na k.č. 567/1 u AI.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m ² , kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe. GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 02.03.2026. 13:58

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8153

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/m ²	PPR
1.	314/12	10	JANTOLOV BREG LIVADA	22 22	
2.	314/13	10	ULICA JANTOLOV BREG LIVADA	613 613	
		UKUPNO:		635	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DUGO SELO, J. ZORIĆA 1, DUGO SELO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.03.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUGO SELO I
k.č.br.: 567/1

Stanje na dan: 02.03.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUGO SELO I
k.č.br.: 314/12

Stanje na dan: 02.03.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





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

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č.br. 567/1 k.o. Dugo Selo I

Broj elaborata: 1909/2025 – 1

List/listova: 1/30

Naručitelj:

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

Svrha procjene: Kupoprodaja

Oznaka nekretnine:

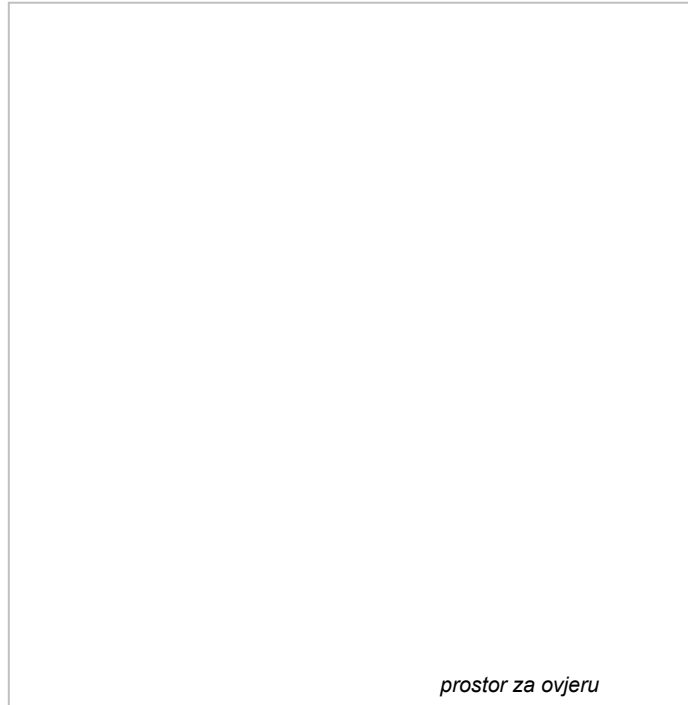
Stan br. 7 na I katu (E-20)

Lokacija:

k.č.br. 567/1 k.o. Dugo Selo I
Ulica Antuna Mihanovića 1, Dugo Selo

Procjenu izradio:

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



prostor za ovjeru

Broj elaborata:

1909/2025 – 1 PVN

Procjena vrijednosti nekretnine

Redni broj	Zemljišne knjige			Vrsta nekretnine
	k.č.br.	z.k.ul.br.	k.o.	Stan (m2)
1	567/1	8061 (E-20)	DUGO SELO I	67,05

Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)



Velika Gorica, rujan 2025.



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	Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine	13
6.3.1	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13
7.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
7.1	Odabir metode	15
7.2	Vrijednost nekretnine	16
8.	Prilog 1: Fotodokumentacija	24
9.	Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak	26
10.	Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	28
11.	Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina	30



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 I. 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 I. 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.



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401899|4



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

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č.br. 567/1 k.o. Dugo Selo I

Broj elaborata: 1909/2025 – 1

List/listova: 5/30

2. PREDMET

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA :

Redni broj	Zemljišne knjige			Vrsta nekretnine
	k.č.br.	z.k.ul.br.	k.o.	Stan (m2)
1	567/1	8061 (E-20)	DUGO SELO I	67,05

NARUČITELJ:

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

VLASNIK :

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m2, kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe. GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 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:

15.09.2025.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:

96.000,00 €



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 65/17 NN 114/18 NN 39/19 NN 98/19 NN 67/23)

Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)

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, 81/15, 94/17)

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

Temeljem poziva predstavnika **Grad Dugo Selo**, Ulica Josipa Zorića 1, 10370 Dugo Selo, OIB: 25432879214, u daljnjem tekstu **Naručitelj**, pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Redni broj	Zemljišne knjige			Vrsta nekretnine
	k.č.br.	z.k.ul.br.	k.o.	Stan (m2)
1	567/1	8061 (E-20)	DUGO SELO I	67,05

Dana 15. rujna 2025. proveden je očevid na predmetnoj nekretnini radi uvida u postojeće stanje. U naravi je predmetna nekretnina:

stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m², kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe

Predmetna parcela nalazi se u centru Grada Dugog Sela, te je okružena izgrađenim parcelama. Pristup osobnim automobilom je asfaltiranom cestom Ulicom A. Mihanovića, te Ulicom Josipa Zorića.

Lokacija predmetne čestice je u potpunosti komunalno opremljena, a parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini zgrade – zona naplate parkinga.

Predmetna nekretnina priključena je na komunalnu infrastrukturu: električna energija, vodovod, odvodnja, telefonija, plin.
Komunikacija među etažama odvija se armiranobetonskim unutrašnjim stubištem.

Unutrašnjost stana je pregledana te se zatečeno stanje funkcionalnosti prikazuje na fotografijama i neodgovara standardnom za predmetno područje, a podatci i površine odgovaraju onima iz službene dokumentacije. Stan je u zapuštenom i derutnom stanju i potpuno neodržavan, te sa ugrađenom opremom i sanitarijama kvalitete od standardne. Nekretnina ima direktan pristup na javno – prometnu površinu.

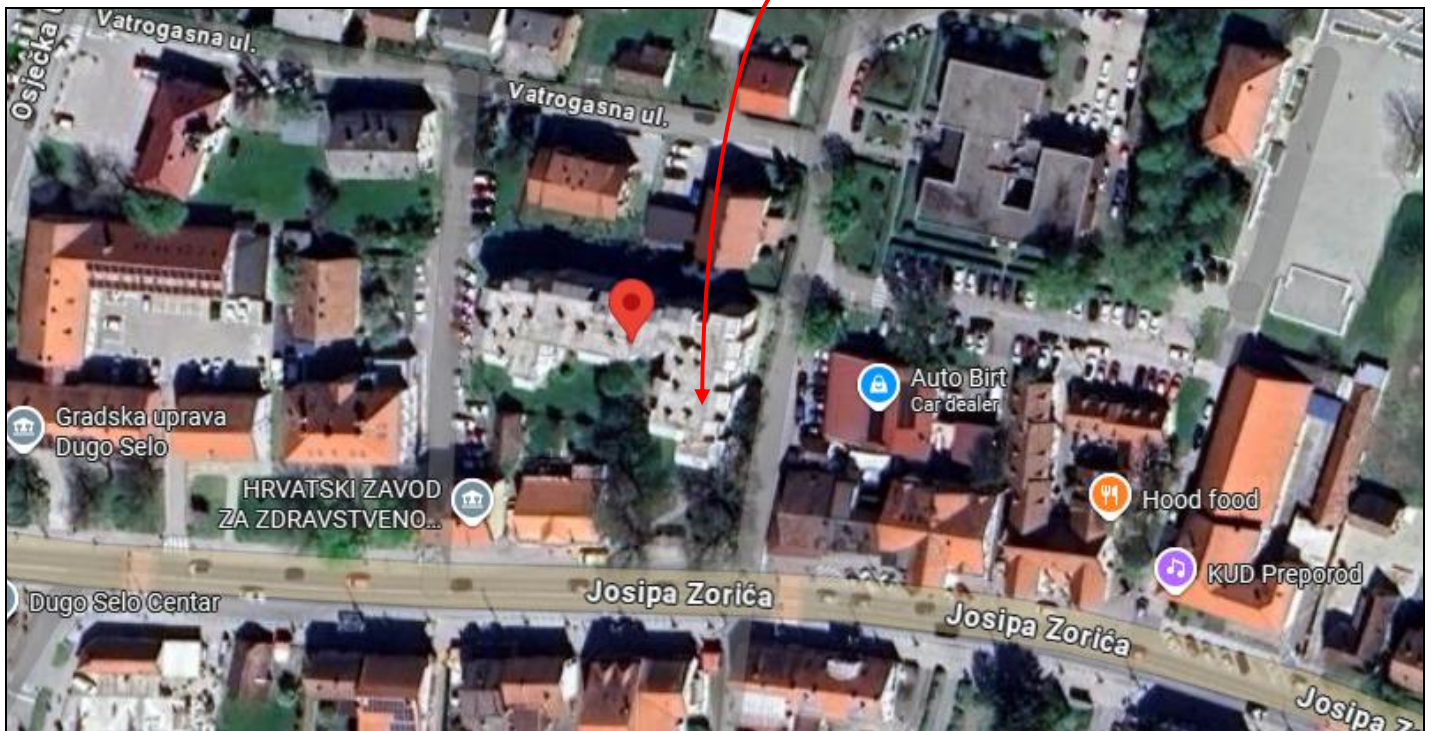
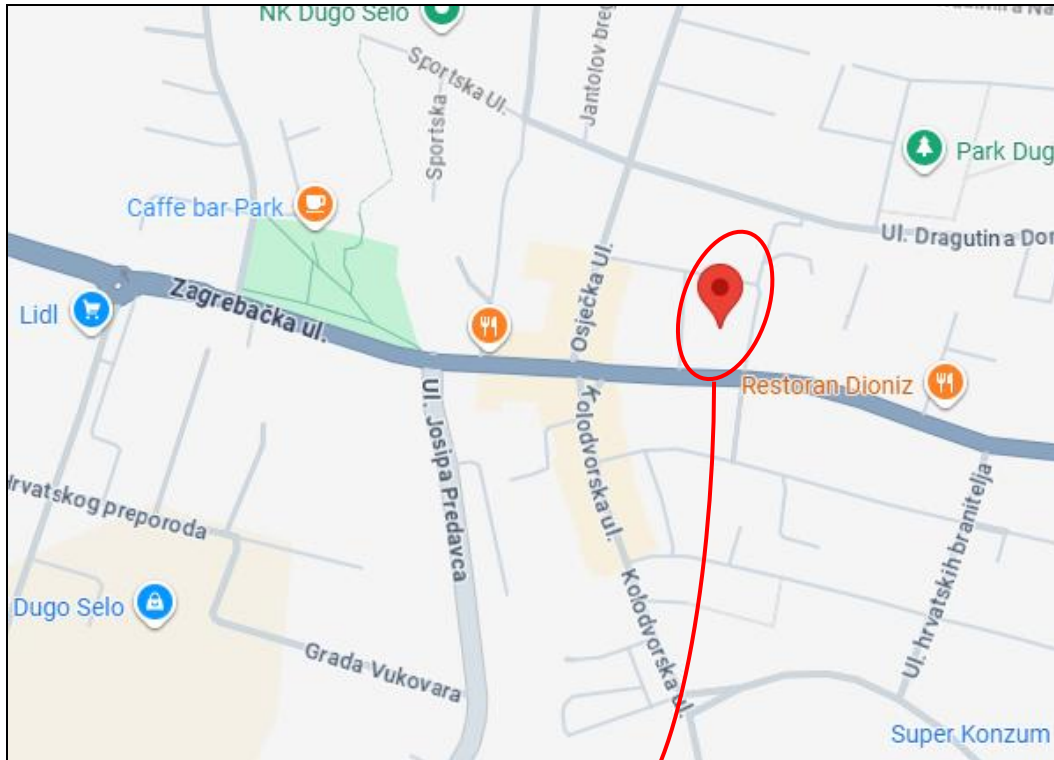
Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

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 tržišne 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 (03.09.2025.)** (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 izrade elaborata (03.09.2025.)** (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)):

Objekt je izveden u građevinskom području i posjeduje uporabnu dozvolu, te se smatra legalnim u smislu Zakona o gradnji. Predmetna stambena zgrada je etažirana. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.

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 I

k.č.br. 567/1

zk. ul. br. 8061

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.	567/1	10	ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Dugo Selo, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 1	2655 1769 886	KULTURNO DOBRO
		UKUPNO:		2655	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m2, kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe.	
	GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO	



Katastarsko stanje



Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije – izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

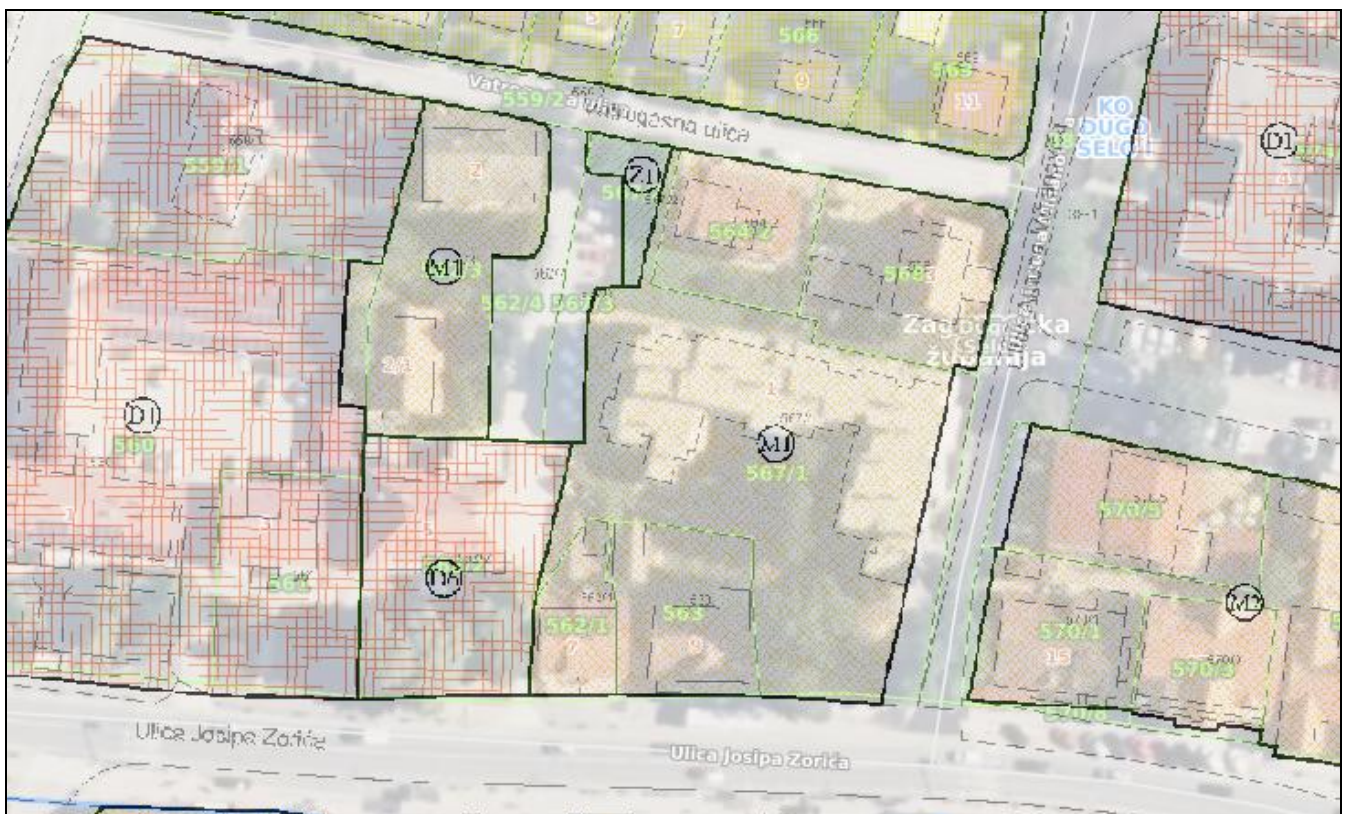


6.2 Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Zagrebu u središnjem dijelu grada. Područje je u cijelosti urbanizirano. Prilazne prometnice su asfaltirane s uređenim nogostupima, cestovnom odvodnjom i javnom rasvjetom. Uzduž prometnica položena je komunalna infrastruktura - vodovod, električna, kanalizacija, plin i telefonija. Predmetna nekretnina udaljena je cca. 4,0 km zračnom linijom od užeg centra grada i nalazi se u atraktivnom dijelu grada, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja.

Građevina se nalazi u zoni **Mješovita namjena– M1 (pretežito stambena)**.

DPU zone Centar naselja Dugo Selo - XIII. ID - 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-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



<i>Granice</i>	
	granica obuhvata
<i>Razvoj i uređenje naselja</i>	
	stambena namjena
	mješovita namjena M1 - pretežno stambena, M2 - pretežno poslovna



Opis nekretnine:

Zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je 60 – tih godina prošlog stoljeća. Katnost zgrade je prizemlje + 3 kata. Temelji su betonski, a nosivi zidovi od betona i opeke sa horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatne konstrukcije su AB ploča. Pročelja su ožbukana i obojena, obložena fasadom. Krovna konstrukcija je kosi neprohodni krov pokriven crijepom. Zgrada nema dizalo. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, struju, kanalizaciju, telefoniju, te plin. Grijanje izvedeno kao centralno, etažno.

Stan

Stan je tijekom očevida zatečen u stanju potpune neuređenosti i devastiran. Stupanj kvalitete korištenih i ugrađenih materijala i opreme je niža klasa, sve potpuno dotrajalo. Podovi su obloženi lamel parketom te keramičkim pločicama ovisno o namjeni i tipu prostorije. Vanjska stolarija je drvena sa roletama, a unutarnja stolarija je drvena. Instalacije su položene podžbukno, zidovi i stropovi su ogletani i oličeni. Vanjska fasada je izvedena klasično sa termoizolacijom

Javni parking ispred zgrade je dostupan i u zoni sa naplatom. Komunikacija među etažama unutarnjim betonskim stubištem.

Za zgradu odnosno za stan nije predodčen energetska certifikat.

Površina stana utvrđuje se glede izmjere u naravi, odnosno prema iskazanoj površini iz ZK izvotka odnosno pripadajućih nacrtu.

Korisna vrijednost površina jednaka je 67,05 m². Podatci o dimenzijama odgovaraju mjerama prikazanim u ZK izvotku.

6.3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

6.3.1 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%.

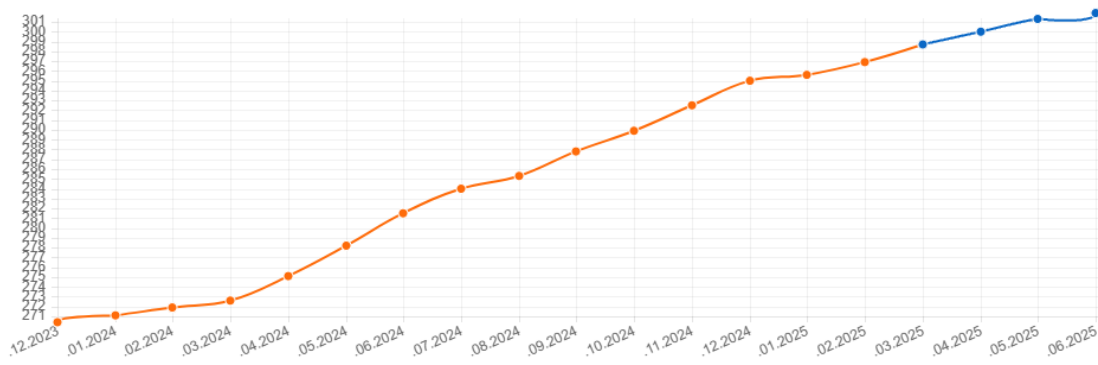
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako 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 prostožili. 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.

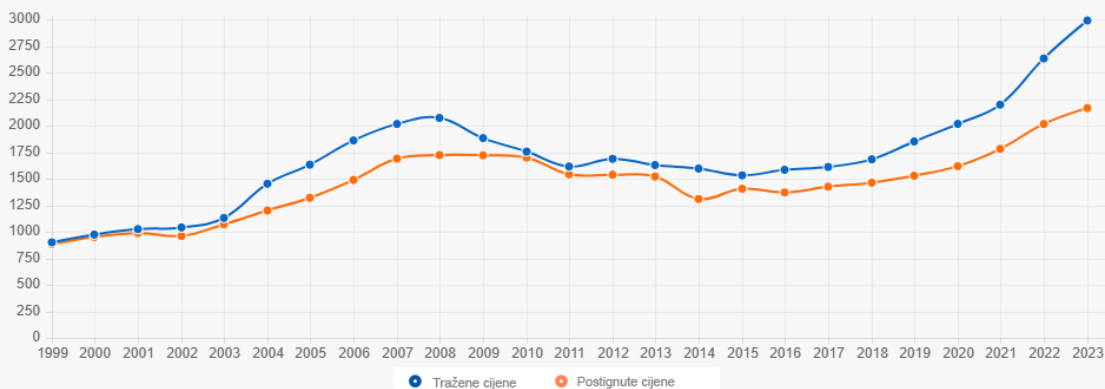
BN Index

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.



Tražene i postignute cijene

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



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



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 - stana.



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 (ZAGREBAČKA ŽUPANIJA/ UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA/ ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, ID Izvatka: 66303, KLASA: 364-01/25-03/273, URBROJ: 238-18-11-25-2, ZAGREB, 22.09.2025.).

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 daljnijeg proračuna:

- Transakcije sa preniskom, odnosno previsokom cijenom
- Zemljišta koja značajkama nisu usporediva sa promatranom nekretninom.

U nastavku su prikazane su transakcije koje idu u daljnji proračun.

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

Nakon provedene analize podataka moguće je ući u dalji proračun sa tri (3) transakcija koje su ujedno i minimum koji je dopušten čl. 24, st.1. Zakona.



k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	UKUPNI IZNOS (€)	NAPOMENA		
1	896/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	25.6.2025	92,93	2.905,41	270.000,00	Previsoka cijena	Izvadak - ZGČ
2	866/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	7.3.2025	56,18	2.296,19	129.000,00	Odgovara	
3	944	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	21.2.2025	43,4	2.764,98	120.000,00	Previsoka cijena	
4	944	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	4.4.2025	51,4	1.653,70	85.000,00	Preniska	
5	1015/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	27.5.2025	58,15	1.719,69	100.000,00	Odgovara	
6	1015/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	28.6.2025	62,57	2.077,67	130.000,00	Odgovara	
						2.236,27			

k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	KATEGORIJA	ODSTUPANJE		
1	896/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	25.6.2025	92,93	2.905,41	270.000,00	29,92%	Izvadak - ZGČ
2	866/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	7.3.2025	56,18	2.296,19	129.000,00	2,68%	
3	944	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	21.2.2025	43,4	2.764,98	120.000,00	23,64%	
4	944	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	4.4.2025	51,4	1.653,70	85.000,00	-26,05%	
5	1015/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	27.5.2025	58,15	1.719,69	100.000,00	-23,10%	
6	1015/2	D.SELO II.	ST AN/APART MAN (ST/A)	28.6.2025	62,57	2.077,67	130.000,00	-7,09%	
						2.236,27			

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad jedne godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m ²)
1.	Dugo Selo II	866/2	stan	56,18
2.	Dugo Selo II	1015/2	stan	58,15
3.	Dugo Selo II	1015/2	stan	62,57

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	07.03.2025.	129.000,00	2.296,19
2.	27.05.2025.	100.000,00	1.719,69
3.	28.06.2025.	130.000,00	2.077,67

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Promatrane su nekretnine prodavane unazad 1 godine.



Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice Državnog zavoda za statistiku <http://https://dzs.gov.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	07.03.2025.	2.296,19	202,52	202,52	1,000	2.296,19	13,0%
2.	27.05.2025.	1.719,69	202,52	202,52	1,000	1.719,69	-15,3%
3.	28.06.2025.	2.077,67	202,52	202,52	1,000	2.077,67	2,3%
Prosječna vrijednost:						2.031,18	

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.



Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeke)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 (100\%)$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima o poredbenim nekretninama iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.



Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m ²)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (EUR/m ²)
1.	2.296,19	1,0000	0,00	0,00	1,0000	2.296,19
2.	1.719,69	1,0000	0,00	0,00	1,0000	1.719,69
3.	2.077,67	1,0000	0,00	0,00	1,0000	2.077,67

PROSJEČNA CIJENA STANA: 2.031,18

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

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.

Red.br.	c 2 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	2.296,19	13,0%
2.	1.719,69	-15,3%
3.	2.077,67	2,3%
2.031,18		



Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 2.031,18 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
1,0000	0,00	0,00	1,0000

Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

- K** ukupni korekcionni koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 1,0000 * 2.031,18 = 2.031,18 \text{ EUR}$$

c STAN = 2.031,18 EUR/m² KVP
--

Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

- c STAN** jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana iznosi:

$$T_v = 2.031,18 * 67,05 = 136.190,62 \text{ EUR}$$

T_v = 136.000,00 €

$$2.028,34 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP stana} =$$

U cijenu nisu uključeni ostali troškovi koji nastaju prodajom nekretnine.



NAPOMENA: Računska cijena stana umanjuje se za **600 €/m²** zbog potpune dotrajalosti te potrebe za kompletnom renovacijom svih elemenata unutar stambene jedinice (podovi, instalacije, stolarija, vrata, podne obloge, itd...)

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru **eNekretnine** (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).

Adaptacija stana

Cijena uključuje sve obrtničke radove (s građevinskim materijalom) koji su potrebni za kompletnu adaptaciju stana: demontaže (pločica, podnih obloga, sanitarne opreme...), odvoz otpadnog materijala, vodoinstalaterske radove, električarske radove, zidarske radove, keramičarske radove, soboslikarske i ličilačke radove, postavljanje parketa ili laminata i druge završne radove. U cijenu nije uključena oprema za stan (namještaj, stolarija, radijatori, bojleri i sl.). Cijene za adaptaciju stana (obrtičke radove) kreće se od **250 €/m²** pa do **580 €/m²**.

Adaptacija stana (obrtički radovi)

📌 **250 – 580 €/m²**

Cijena uključuje sve obrtničke radove (s građevinskim materijalom) koji su potrebni za kompletnu adaptaciju stana: demontaže (pločica, podnih obloga, sanitarne opreme...), odvoz otpadnog materijala, vodoinstalaterske radove, električarske radove, zidarske radove, keramičarske radove, soboslikarske i ličilačke radove, postavljanje parketa ili laminata i druge završne radove. U cijenu nije uključena oprema za stan (namještaj, stolarija, radijatori, bojleri i sl.). Cijene za adaptaciju stana (obrtičke radove) kreće se od **250 €/m²** pa do **580 €/m²**.

Izvor: <https://www.trebam.hr/cijene/adaptacija-stana/adaptacija-stana-kljuc-u-ruke-cijena>

Cijena uključuje sve potrebne obrtničke radove (demontažu i rušenje pregradnih zidova, elektroinstalacije, vodoinstalacije, suhomontažne radove, keramičarske radove, soboslikarske radove...) kao i opremu (pločice, podne obloge, radijatore, sobna vrata, namještaj). Konačna cijena naravno može biti i veća, ali to najviše ovisi o odabranoj opremi. Cijene za adaptaciju stana (obrtičke radove) kreće se od **350 €/m²** pa do **680 €/m²**.

Cijena za renoviranje stana

Cijena za obnovu stana. Cijena kompletne obnove stana sa rušenjem pregradnih zidova, postavljanjem novih zidova, cjelovite obnove električnih instalacija i novog grijanja. Cijena uključuje suhomontažne, keramičarske, parketerske in soboslikarske radove pri obnovi stana.

300.00 €/m²



VRLO NISKA CIJENA

500.00 €/m²



SREDNJA CIJENA

600.00 €/m²



NAJVIŠA CIJENA



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

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č.br. 567/1 k.o. Dugo Selo I

Broj elaborata: 1909/2025 – 1

List/listova: 23/30

Izvor: https://www.emajstor.hr/cijene/renovacija_stana

KONAČNA VRIJEDNOST STANA: 136.190,62 € - 67,05 m² × 600 €/m² = 95.960,62 €

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

96.000,00 EUR

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, 19.09.2025.

Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

mr.sc. Jure Galić d.i.g.

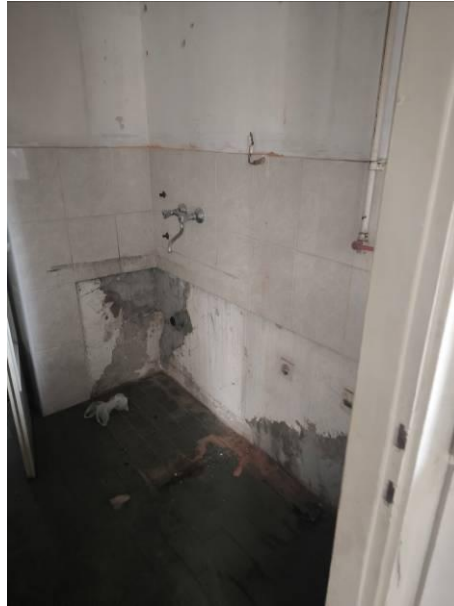




8. Prilog 1: Fotodokumentacija



Slika 1: Ulaz u zgradu



Slika 2: Kuhinja



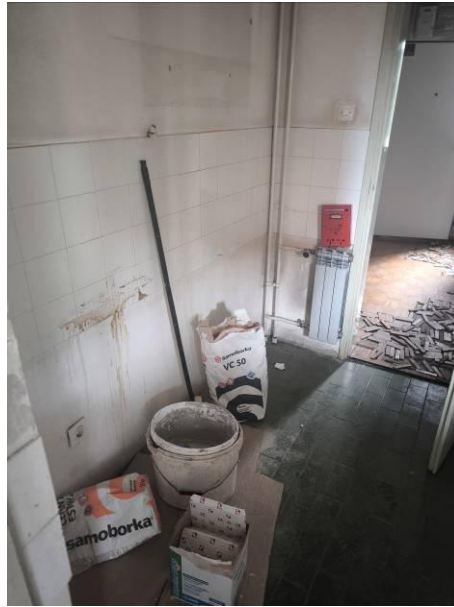
Slika 3: Dnevni boravak



Slika 4: Kupaonica



Slika 5: Loggia



Slika 6: Ostava



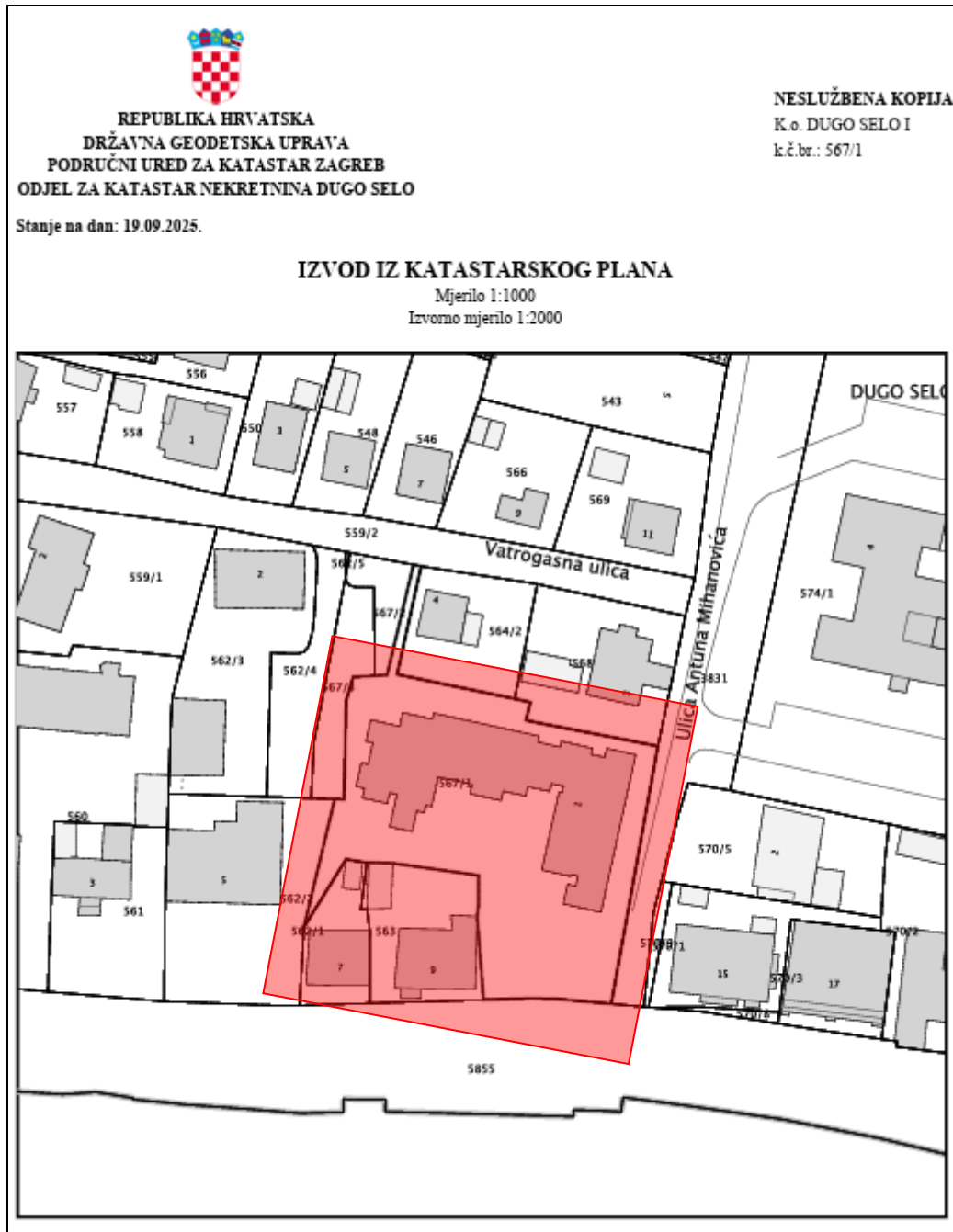
Slika 7: Soba



Slika 8: Hodnik



9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 01.09.2025. 14:57

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8061

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1761/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 567/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 21 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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/m ²	PPR
1.	567/1	10	ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Dugo Selo, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 1	2655 1769 886	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				2655	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 06.07.2007.g. Broj Z-1758/2007	
2.1	Temeljem čl. 141 st. 3. i 4. ZOG-a (NN 175/03,100/04) zabilježeno je da za dio stambeno poslovne zgrade br. 1 na č.k.br. 567/1 prikazan u prijavnom listu i kopiji katastarskog plana od 18. svibnja 2007.g. odobrenih po Područnom uredu za katastar Zagreb - Ispostava Dugo Selo od 06. srpnja 2007.g., Klasa: 932-06/07-02/270, Urbroj: 541-07-2-01/09-07-2 kao novo stanje, nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 15.12.2017.g. pod brojem Z-67979/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE 07.09.2017, prostorne međe kulturnog dobra (zona C-ambijentalna zaštita) na k.č. 567/1 u AI.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) stan br. 7 na 1. katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, predsoblja, lođe, površine 67,05 m ² , kojem pripada spremište, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima zemljišta ispod zgrade i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, razmjerno veličini predmetnog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe. GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO	



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 NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: JURE GALIĆ (80080463105)

ID Izvatka: 66303

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	HRVATSKOG PREPODDA 5, DUGO SELO	ULICA HRVATSKIH BRANITELJA 5, DUGO SELO	KOLODOVORSKA 1E, DUGO SELO	KOLODOVORSKA 1C, DUGO SELO	KOLODOVORSKA 10B, DUGO SELO	PREDAVEČ JOSIPA 1A, DUGO SELO
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1015/2	1015/2	944	944	896/2	806/2
6	K.O.	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II	DUGO SELO II
7	K.Č.	1015/2	1015/2	944	944	896/2	806/2
8	K.O.	D. SELO II	D. SELO II	D. SELO II	D. SELO II	D. SELO II	D. SELO II
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	62,57	58,15	43,40	51,40	92,99	56,18
10	SUPLASNIČNI UDIJ KODI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m ²)	43,31	43,30	43,40	51,40	81,98	53,07
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	L - 3,35 PGM - 2,02 PGM - 13,89	VPM - 11,5 L - 3,35			VPM - 11	L - 3,11
13	GODINA IZGRADNJE			1960	1960	2010	
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{net} [kWh/(m ² a)]						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA ε _{net} [kWh/(m ² a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0	0	0
19	ETAŽA (KAT)	2	3	1	PK	1	PK
20	SOBNOST STANA	2 SOBNI	2-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	130.000,00	100.000,00	120.000,00	85.000,00	270.000,00	129.000,00
22	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.06.2025	27.05.2025	21.02.2025	04.04.2025	25.06.2025	07.03.2025
24	CIENOVNI 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
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2



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

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
k.č.br. 567/1 k.o. Dugo Selo I

Broj elaborata: 1909/2025 – 1

List/listova: 29/30

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ANTUNA MIHANOVIĆA 1 odnosno na k.č. 567/1 k.o. DUGO SELO I, DUGO SELO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka 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: 364-01/25-03/273

URBROJ: 238-18-11-25-2

ZAGREB, 22.9.2025.

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/aparتمان, 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

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MIJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MIJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

Z od Z

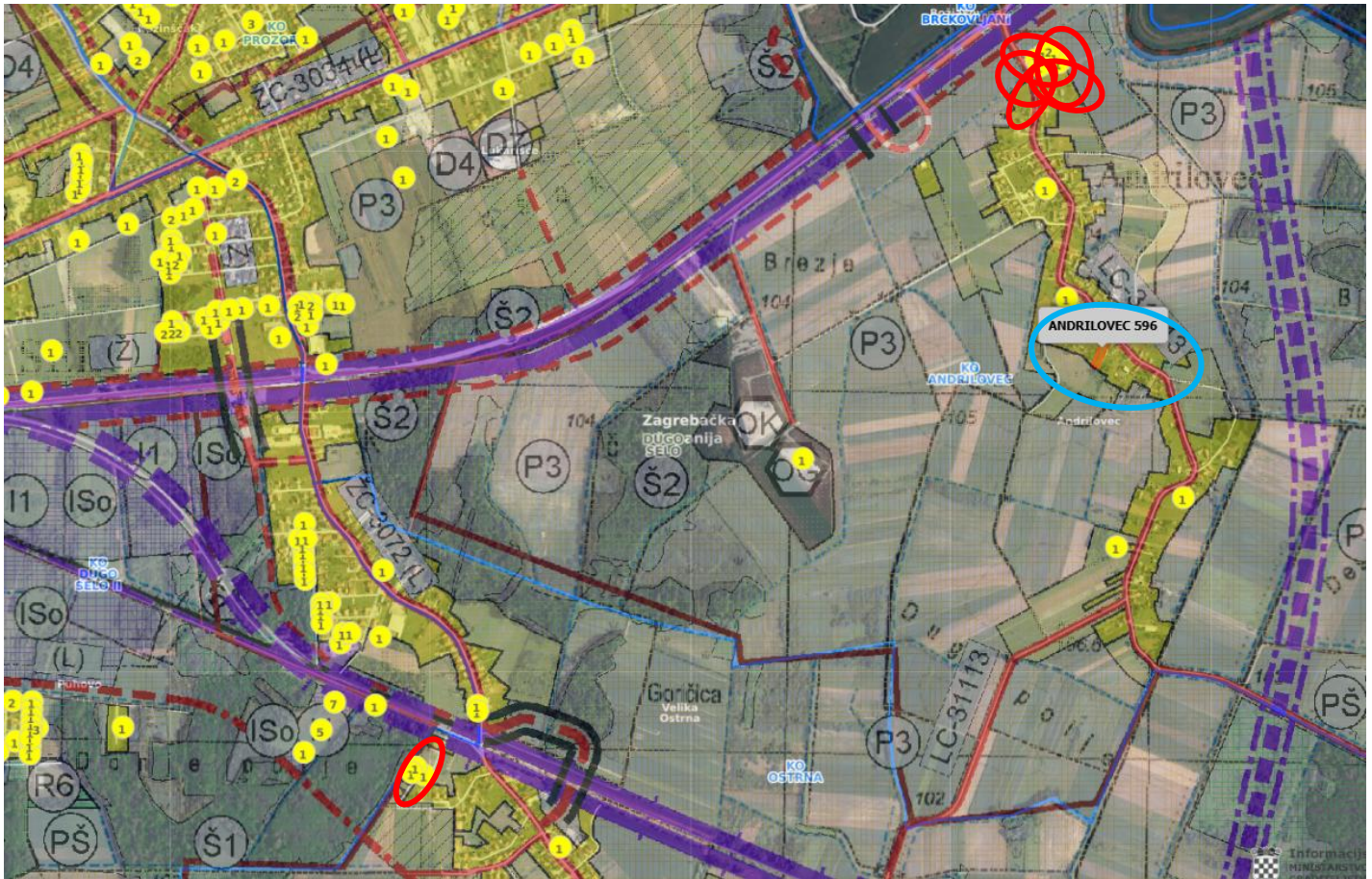


11. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



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



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica Jantolov Breg, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 0102/2026 PVN-2

List/listova: 1/25

Naručitelj:

GRAD DUGO SELO

Upravni odjel za pravne poslove, društvene
djelatnosti i protokol

Josipa Zorića 1, 10 370 Dugo Selo

OIB: 25432879214

Putem:

Svrha procjene: Kupoprodaja

Oznaka nekretnine:

Građevinsko zemljište – Stambena namjena

Lokacija:

Ulica Jantolov Breg, Dugo Selo



prostor za ovjeru

Procjenu izradio:

mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

Broj elaborata:

0102/2026 PVN-2

KLASA:

Procjena vrijednosti nekretnine Građevinsko zemljište – stambena namjena

(k.č.br. 314/12 i k.č.br. 314/13 obje k.o. Dugo Selo I)



Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)

Velika Gorica, veljača 2026.



SADRŽAJ

1.	<i>Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije</i>	3
2.	<i>PREDMET</i>	5
3.	<i>POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE</i>	6
4.	<i>UVODNI PODACI</i>	7
5.	<i>ZADATAK</i>	7
6.	<i>NALAZ</i>	9
6.1	<i>Identifikacija nekretnine</i>	9
6.2	<i>Lokacija</i>	11
6.3	<i>Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</i>	12
6.3.1	<i>Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</i>	12
7.	<i>PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</i>	14
7.1	<i>Odabir metode</i>	14
7.2	<i>Vrijednost nekretnine</i>	16
8.	<i>Prilog 1: Fotodokumentacija</i>	20
9.	<i>Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak</i>	21
10.	<i>Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena</i>	23
11.	<i>Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina</i>	25

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|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 promjeni 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|UPI710032401899|4



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica Jantolov Breg, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 0102/2026 PVN-2

List/listova: 5/25

2. PREDMET

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : k.č. 314/12 k.o. Dugo Selo I, Ulica Jantolov Breg, Dugo Selo, što u naravi predstavlja:

Građevinsko zemljište – livada, stambene namjene površine 22 m²

k.č. 314/13 k.o. Dugo Selo I, Ulica Jantolov Breg, Dugo Selo, što u naravi predstavlja:

Građevinsko zemljište – livada, stambene namjene površine 613 m²

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

VLASNIK : GRAD DUGO SELO, J. ZORIĆA 1, DUGO SELO _____ 1/1

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

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

DATUM OČEVIDA: 14.01.2026.

**PROCIJENJENA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:**

97.800,00 EUR



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 NN 114/18 NN 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)

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 I, te osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u svrhu realizacije kupoprodaje nekretnine. Potrebno je utvrditi sadašnju vrijednost predmetne nekretnine.

Dana 14. siječnja 2026. proveden je očevid na predmetnim nekretninama radi uvida u postojeće stanje. U naravi je predmetno zemljište livada / dvorište. Predmetne nekretnine k.č.br. 314/12 i 314/13 obje k.o. Dugo Selo I, smještene su u Ulici Jantolov Breg, 10370 Dugo Selo. Predmetna nekretnina smještena je u središnjem dijelu izgrađenog dijela naselja, pored od svih sadržaja naselja. Predmetna nekretnina nalazi se u neposrednom susjedstvu izgrađenih i neizgrađenih zemljišta te je sa osiguranim pristupom sa javno – prometne površine (**Ulica Tina Ujevića**). Komunalna infrastruktura smještena je u neposrednoj blizini predmetne čestice i/ili na samoj parceli.

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

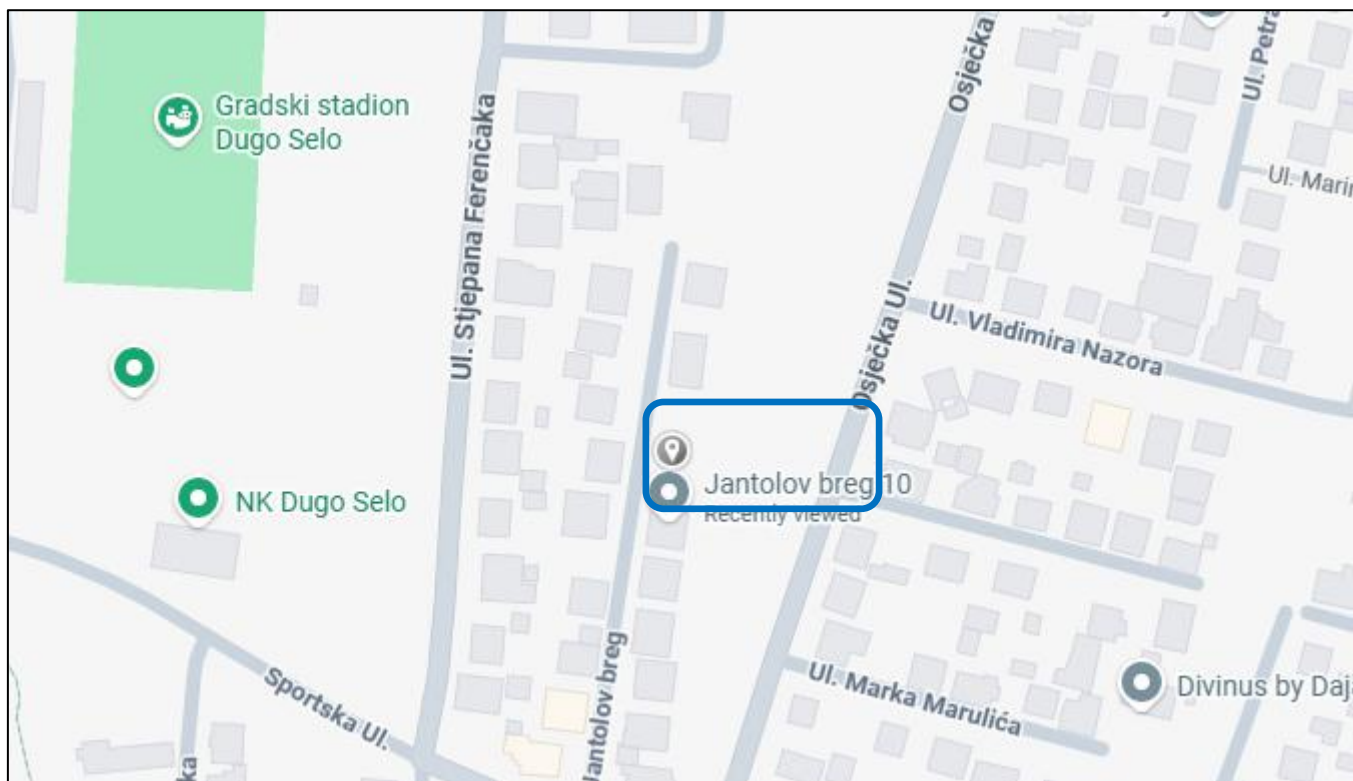
Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

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.

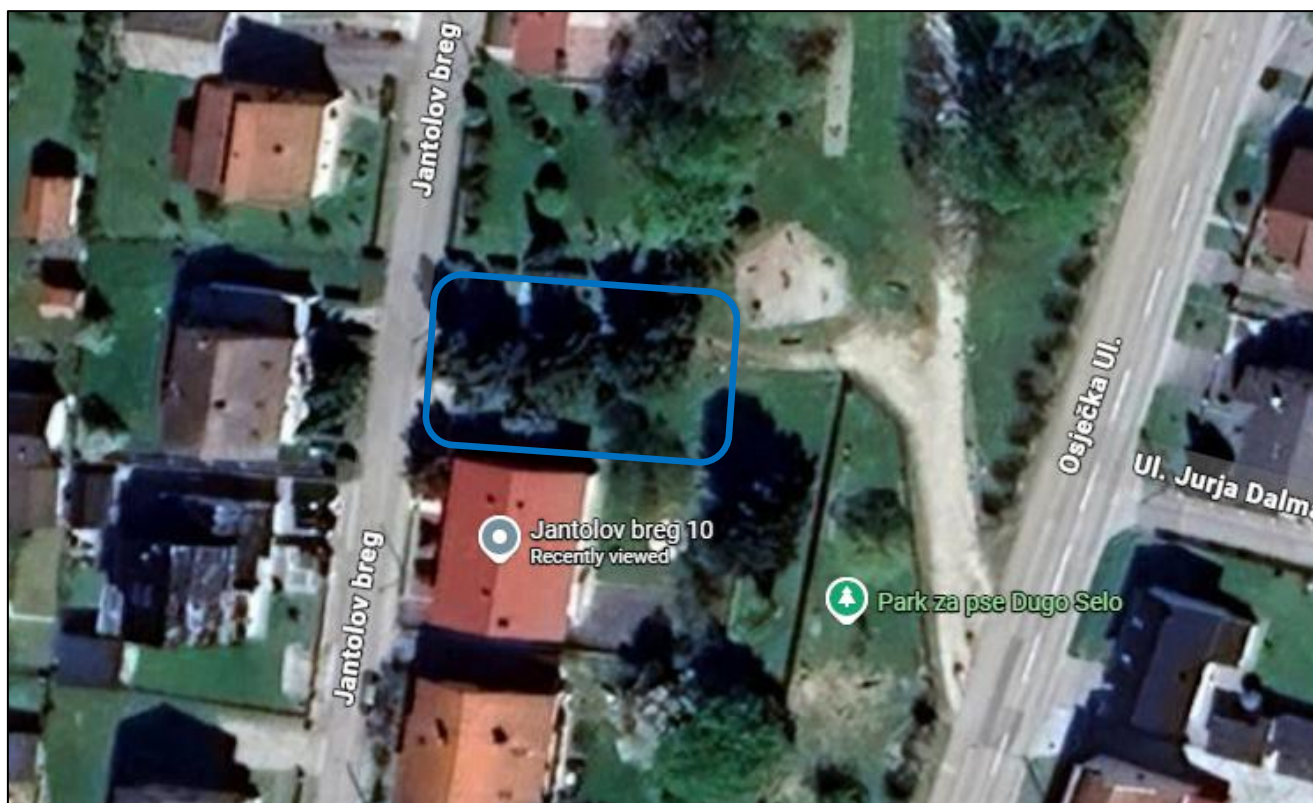
- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **dan kakvoće** - je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu iznosa naknade, dan kakvoće je: **dan izrade elaborata** (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.



Slika 1. Položaj nekretnine (izvor: google.com/maps)



Slika 2. Detaljna situacija (izvor: google.com/maps)



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica Jantolov Breg, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 0102/2026 PVN-2

List/listova: 9/25

6. NALAZ

6.1 Identifikacija nekretnine

Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. Dugo Selo I
zk. ul. br. 8153

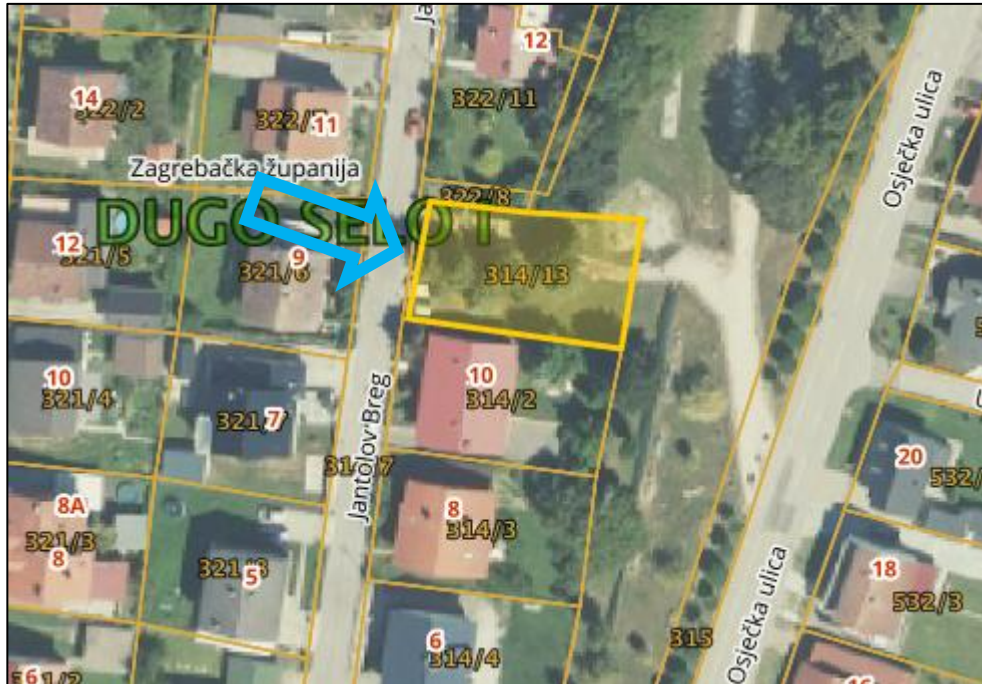
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	314/12	10	JANTOLOV BREG LIVADA	22 22	
2.	314/13	10	ULICA JANTOLOV BREG LIVADA	613 613	
UKUPNO:				635	

Vlasnik: GRAD DUGO SELO, J. ZORIĆA 1, DUGO SELO _____1/1

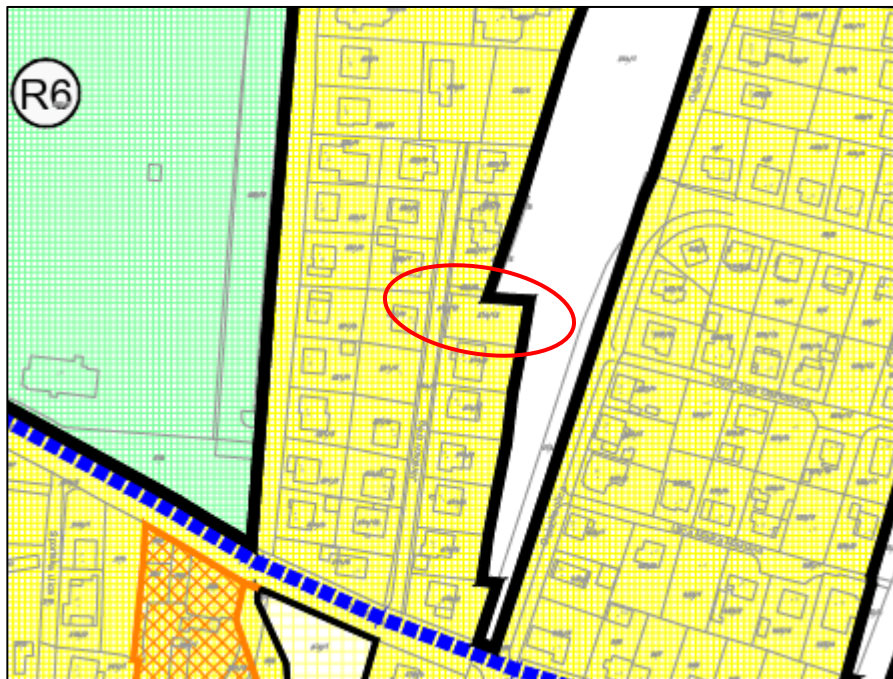
Katastarsko stanje

k.o. **Dugo Selo I**

k.č. br. **k.č. 314/12 i k.č. 314/13**



Slika 3. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije – izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Slika 4. Detalj iz prostornog plana uređenja grada Dugo Selo, 4.2.a. Građevinsko područje naselja – DRUGI LIST PROSTORNOG PLANA



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 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.

Tržište nekretnina

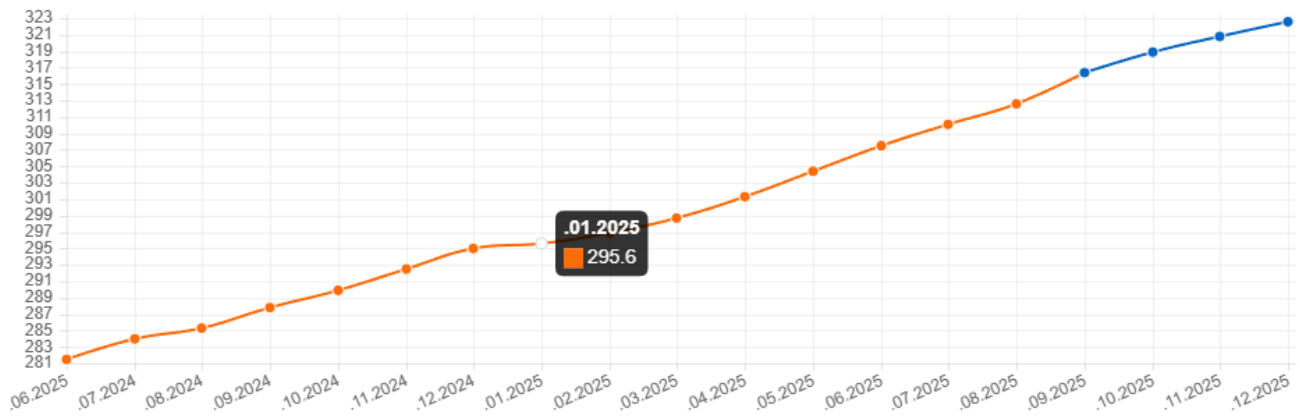
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina. Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.hr/>.

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

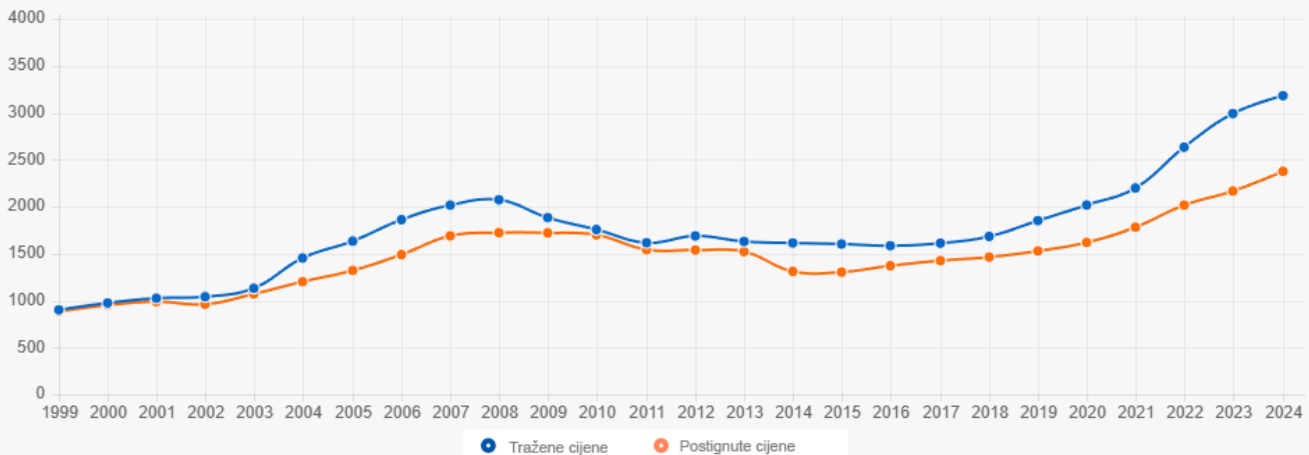
9,92%

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, poluizgrađenih 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.

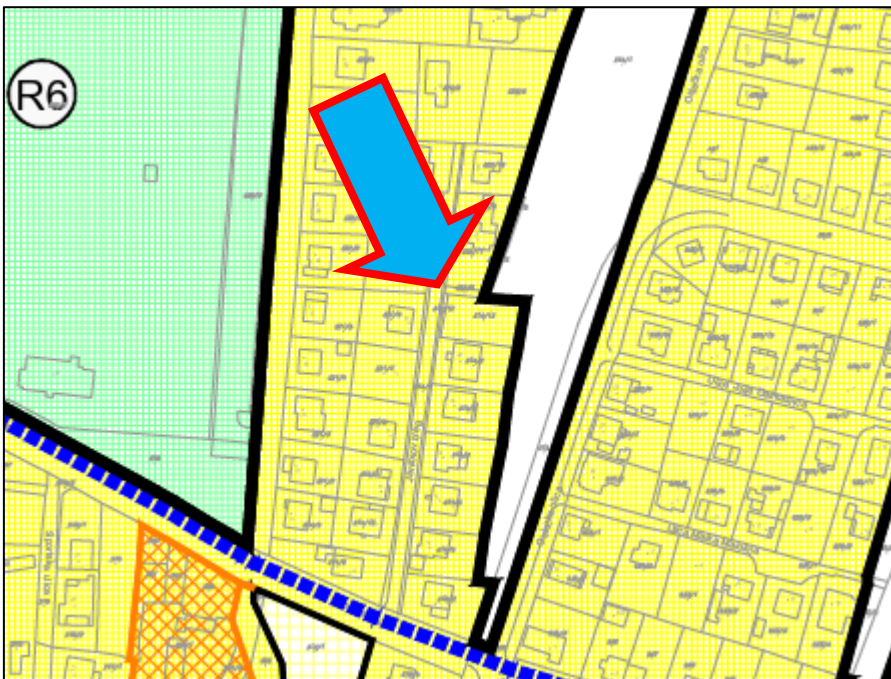
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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, poluizgrađene 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, unutar **građevinskog područja naselja (izgrađeno / neizgrađeno)**. 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.



4.2.a GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA DUGO SELO

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA
	GRANICA GRADA
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PROŠIRENJE
izgrađeno neizgrađeno	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - izgrađeno/neizgrađeno
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - neuređeno
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	dječji vrtić - D3, osnovna škola - D4, srednja škola - D5
	GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA
	poslovna namjena - K, pretežito trgovačka - K2
	GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	hotel - T1, restoran - T4

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

	IZDVOJENO GP IZVAN NASELJA - PROŠIRENJE
izgrađeno neizgrađeno	
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	sport i rekreacija - R, jahački centar - R2, tenis centar- R4, sportsko-rekreacijski centar - R6, rekreacija - R7
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	aquapark- R8 -neuređeno
	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA
	pretežito industrijska - I1
	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA
	pretežito industrijska - I1 - neuređeno
	GROBLJE

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



Sukladno podacima iz prostornoplanske dokumentacije određujemo; **uporabno svojstvo nekretnine kao građevinsko zemljište stambene namjene (S – svijetložuta boja)**, sa pristupom javnoprometnoj površini, a budući u trenutku kakvoće jesu ispunjene sve pretpostavke za izdavanje građevinske dozvole za gradnju na predmetnom zemljištu, predmetno zemljište je **I kategorije**.

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina:

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

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:

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: 73861, KLASA: 364-01/25-03/390, URBROJ: 238-18-11-26-2 od 14.01.2026. godine).

U predmetnom izvatku dostavljeno je četiri (4) poredbene transakcije za građevinska zemljišta stambene namjene, u Gradu Dugo Selo.

k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m2)	Cijena (EUR/m2)	KATEGORIJA	NAPOMENA		
1	327/18	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	18.04.2023	559	100	1. KATEGORIJA	Odgovara	-19,39%
2	327/17	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	20.05.2023	643	100	1. KATEGORIJA	Odgovara	-19,39%
3	327/28	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	09.09.2024	514	145,91	1. KATEGORIJA	Odgovara	17,62%
4	327/16	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	12.05.2023	1141	150,31	1. KATEGORIJA	Odgovara	21,16%
						124,06			

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 sa promatranom nekretninom.



Pregledom navedenog Izvatka te „grubim čišćenjem“ iz daljnje analize izostavljene su transakcije koje su imale previsoku ili prenisku cijenu. U konkretnom slučaju ne postoje transakcije koje ne idu u daljnji proračun budući da sve pokazuju dovoljan nivo podudarnosti.

U nastavku su prikazane su transakcije koje idu u daljnji proračun.

	k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	KATEGORIJA	ODSTUPANJE		
1	327/18	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	18.04.2023		559	100	1. KATEGORIJA	-19,39%	
2	327/17	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	20.05.2023		643	100	1. KATEGORIJA	-19,39%	
3	327/28	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	09.09.2024		514	145,91	1. KATEGORIJA	17,62%	
4	327/16	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	12.05.2023		1141	150,31	1. KATEGORIJA	21,16%	
						124,06				

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

Nakon provedene analize podataka moguće je ući u dalji proračun sa pet (5) transakcija koje ujedno ne predstavljaju minimum koji je dopušten čl. 24, st.1. Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti prvo međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Budući da se ne raspolaze indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu: ICN). (IZVOR: Bilten DZS-a; statistika, Tablica 13.1.4 Indeks cijena stambenih nekretnina).

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)																	
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4		
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	134,19	139,03	141,44	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65
Novi stambeni objekti	113,37	118,77	120,30	124,98	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03
Postojeći stambeni objekti	138,20	143,00	145,56	148,97	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18
Grad Zagreb	145,43	152,55	154,60	158,32	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11
Jadran	132,80	134,34	138,18	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31
Ostalo	115,71	122,17	122,62	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86

	k.č.	Datum transakcije	Cijena (EUR/m ²)	DZS - indeks			Cijena (EUR/m ²)	+/- AVG. (%)	KONTROLA
				kupoprodaja	sada	k			
1	327/18	18.04.2023	100,00	165,78	213,86	1,290022922	129,00	-16,26%	DA
2	327/17	20.05.2023	100,00	165,78	213,86	1,290022922	129,00	-16,26%	DA
3	327/28	09.09.2024	145,91	189,95	213,86	1,12587523	164,28	6,64%	DA
4	327/16	12.05.2023	150,31	165,78	213,86	1,290022922	193,90	25,87%	DA
						Prosječna vrijednost:	154,05		

Odabrane nekretnine zbog svojih obilježja pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Interkvalitativno izjednačavanje nije potrebno provesti budući su obilježja poredbenih nekretnina podudarna sa 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.



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 parcele koja je predmet procjene iznosi:

k.č. 314/12 k.o. Dugo Selo I površine 22 m², z.k.ul. 8153: 22 m² × 154,05 EUR/m² = 3.389,10 EUR

k.č. 314/13 k.o. Dugo Selo I površine 613 m², z.k.ul. 8153: 613 m² × 154,05 EUR/m² = 94.432,65 EUR

UKUPNO: 97.821,75 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:

97.800,00 EUR

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.



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Ulica Jantolov Breg, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 0102/2026 PVN-2

List/listova: 19/25

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, 01.02.2026.

Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

mr.sc. Jure Galić d.i.g.



8. Prilog 1: Fotodokumentacija

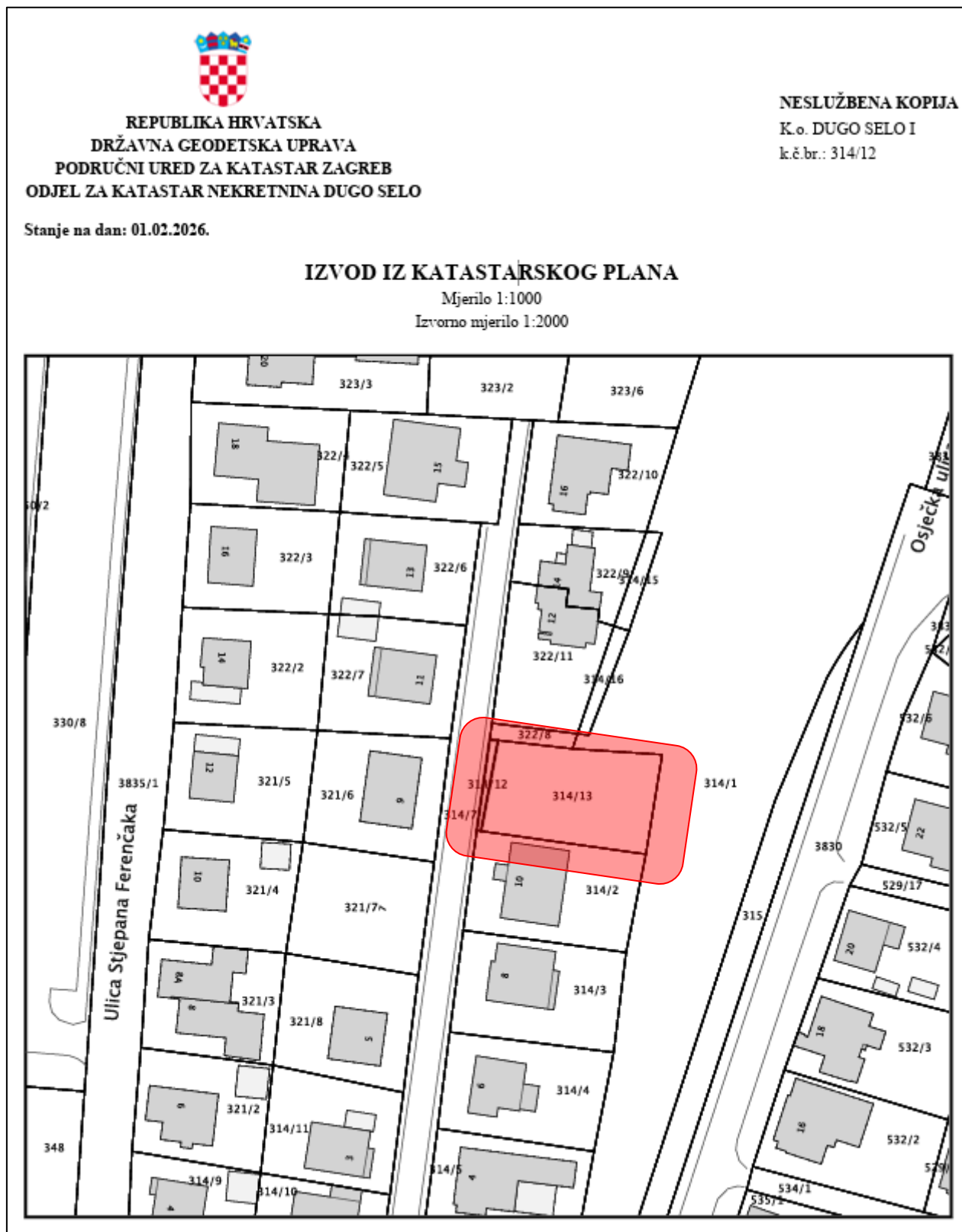


Slika 1:



Slika 2:

9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:41

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8153

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.	314/12	10	JANTOLOV BREG LIVADA	22 22	
2.	314/13	10	ULICA JANTOLOV BREG LIVADA	613 613	
			UKUPNO:	635	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DUGO SELO, J. ZORIĆA 1, DUGO SELO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2026.

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 NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JURE GALIĆ (90080463105)

ID Izvatka: 73861

1	2	3	4
1	2	3	4
1	2	3	4
2	3	4	5
3	4	5	6
4	5	6	7
5	6	7	8
6	7	8	9
7	8	9	10
8	9	10	11
9	10	11	12
10	11	12	13
11	12	13	14
12	13	14	15
13	14	15	16
14	15	16	17
15	16	17	18
16	17	18	19
17	18	19	20
18	19	20	21
19	20	21	22

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 317/19 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVAK ODLUKE, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BROKOVJANI I RUVICA 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
2	k.č. 317/28 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVAK ODLUKE, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BROKOVJANI I RUVICA 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
3	k.č. 317/17 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVAK ODLUKE, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BROKOVJANI I RUVICA 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
4	k.č. 317/18 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVAK ODLUKE, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BROKOVJANI I RUVICA 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

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DUGO SELO 0 odnosno na k.č. 314/13; 314/12 k.o. DUGO SELO I, DUGO SELO; DUGO SELO I, DUGO SELO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima 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: 364-01/25-03/390

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 14.1.2026.

 IZRADIO/IZRADILA:
 DANIEL ČIČIĆ



ODOBRILO/ODOBRILA:



POJAŠNJENA 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, KP8 – 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

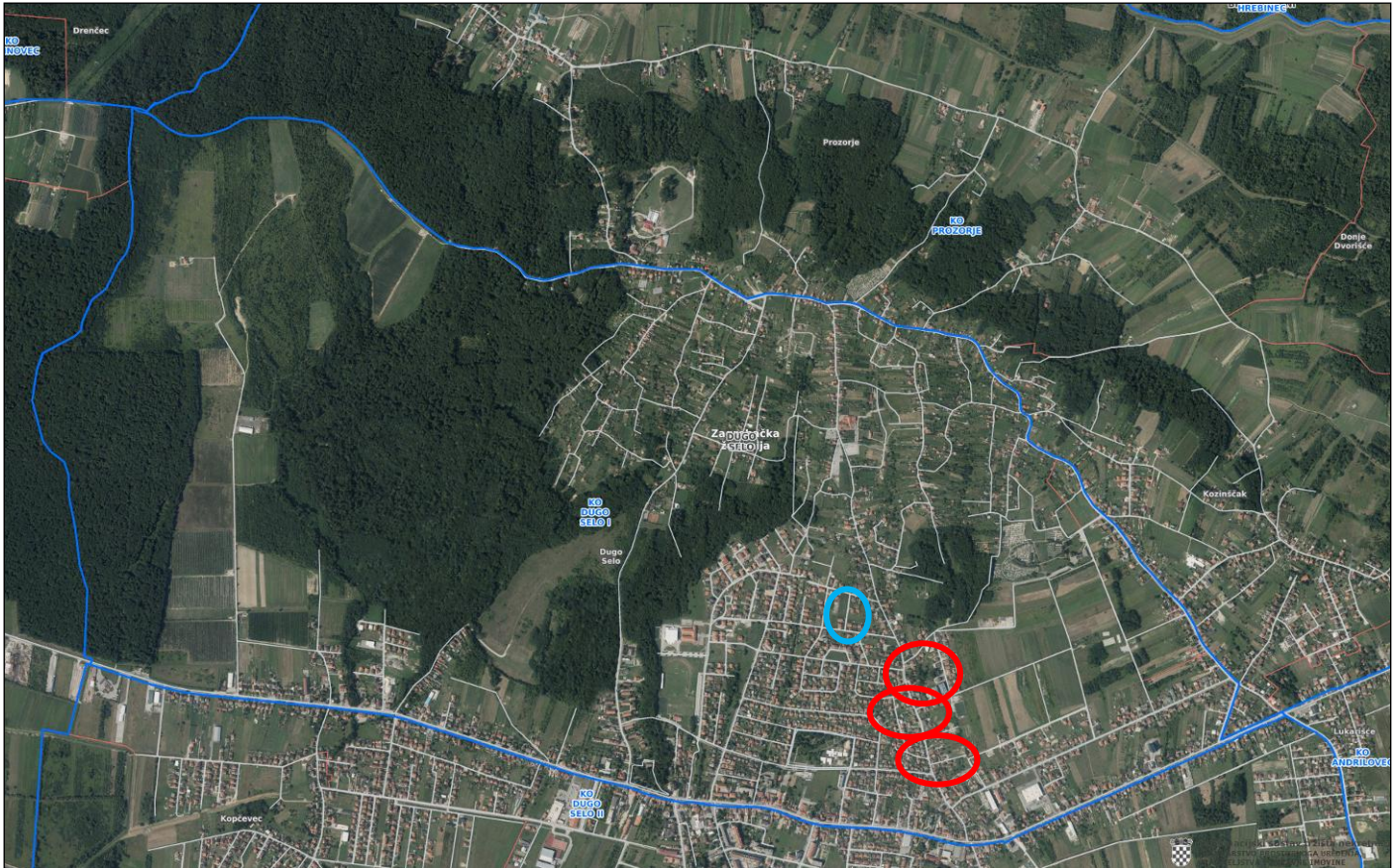
NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko 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 servisa, 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 [PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G], R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom [PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G], R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove [PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G], R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar [PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G], R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove [PPZ,PPGZ,PPPPD,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 - šuma - gospodarska, 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 - površeno 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 - rekreacije [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 - odmoriste, vrt, I - [ZG] privredna namjena [GUP, UPU, DPU], G - [ZG] gospodarska namjena [GUP, UPU, DPU], Z2 - [ZG] gradske površine [GUP, UPU, DPU], Z3 - [ZG] tematski park [GUP, UPU, DPU], Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone [GUP, UPU, DPU], G8 - [ZG] groblje

11. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



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



238|02903251221|14



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/25-12/21
URBROJ: 238-18-11-25-14
Zagreb, 24. studenoga 2025. godine

GRAD DUGO SELO

Josipa Zorića 1

Dugo Selo

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

VEZA: VAŠA KLASA: 940-01/25-05/21, URBROJ: 238-7-04/02-25-3 od 17. listopada 2025. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjemenog 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 46. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 24. studenoga 2025. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti stana na k.č.br. 567/1, k.o. Dugo Selo I, izrađen od strane sudskog vještaka Jure Galića, dipl. ing. građ., izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA

Andrej Krilin, dipl. iur.



Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, *ovdje*



238|0290326122|15

GRAD DUGO SELO



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/26-12/2
URBROJ: 238-18-11-26-15
Zagreb, 12. veljače 2026. godine

Primljeno: 12.02.2026.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/25-02/66	04	
Uradžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
26-9	0	0,00

GRAD DUGO SELO
Ulica Josipa Zorića 1
Dugo Selo

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

VEZA: VAŠA KLASA: 940-01/25-02/66, **URBROJ:** 238-7-04/02-26-7 od 3. veljače 2026. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjemenog 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 50. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 12. veljače 2026. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č.br. 314/12 i 314/13, k.o. Dugo Selo I, izrađen od strane sudskog vještaka Jure Galića, dipl. ing. građ., izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Andrej Kalin, dipl. iur.

Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, *ovdje*