



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

**8. SJEDNICA - 21. TRAVNJA 2026. GOD.**

**Točka 6.**

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

- PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik
- IZVJESTITELJ:** Dean Dragičević, univ. mag. oec.  
pročelnik 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 - k.č. broj 268-1
  6. Izvod iz DPU-a - k.č. broj 268-1
  7. Izvod iz DPU-a - uvjeti gradnje - k.č. broj 268-1
  8. Izvod iz katastarskog plana - k.č. broj 268-1
  9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - k.č. broj 268-1
  10. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva - k.č. broj 268-1
  11. Izvadak iz BZP-a - stan
  12. Izvod iz katastarskog plana - stan
  13. Procjena tržišne vrijednosti - stan
  14. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva - stan



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

**Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/26-02/03  
URBROJ: 238-07-01-05/01-26-6  
Dugo Selo, 07. travnja 2026. god.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA DUGOG SELA**

**PREDMET: Zaključak o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina**  
- Prijedlog, dostavlja se

Gradonačelnik Grada Dugog Sela je dana 07. 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 Panjan, 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 268/1, "Sportska ulica, oranica", površine 1076 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 8112, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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: 268/1, k.o. Dugo Selo I: **155.000,00 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:

Dugo Selo,

Predsjednik  
Gradskog vijeća

Zdravko Šuker, dipl. ing.

## **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 268/1, "Sportska ulica, oranica", površine 1076 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 8112, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 8061, k.o. Dugo Selo I (u naravi: stan).

Prema Procjeni vrijednosti nekretnine (građevinsko zemljište-stambena namjena) k.č. broj 268/1, "Sportska ulica, oranica", površine 1076 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 8112, k.o. Dugo Selo I (u naravi: neizgrađeno građevinsko zemljište), 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: 1603/2026 PVN-1 iz ožujka 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: 029-03/26-12/5, URBROJ: 238-18-11-26-7 od 27. ožujka 2026. godine, tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 143,85 eura/ m<sup>2</sup>, što za ukupnu površinu od 1076 m<sup>2</sup> iznosi 154.782,60 eura, zaokruženo **155.000,00 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 eura** i predstavlja početnu kupoprodajnu cijenu.

Katastarska čestica broj 268/1, k.o. Dugo Selo I nalazi se u obuhvatu Detaljnog plana uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 02/21, 07/21, 08/21, 09/21 - ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 - pročišćeni tekst), prema kojemu s dijelom susjedno ležeće k.č. broj 267 čini novoplaniranu građevnu česticu na kojoj se može graditi građevina mješovite namjene M-1 pretežno stambena, katnosti Po/S+P+1+Pk.

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), a u svim drugim slučajevima kada je pojedinačna vrijednost veća od 90.248,11 eura, o stjecanju i otuđenju nekretnina i pokretnina i drugom raspolaganju imovinom odlučuje Gradsko vijeće.

Člankom 19. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi određeno je da općine u gradovi u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose na:

- uređenje naselja i stanovanje,
- prostorno i urbanističko planiranje,
- komunalne djelatnosti,
- brigu o djeci,
- socijalnu skrb,
- primarnu zdravstvenu zaštitu,
- odgoj i osnovno obrazovanje,
- kulturu, tjelesnu kulturu i šport,
- zaštitu potrošača,
- zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša,
- protupožarnu i civilnu zaštitu,
- promet na svom području
- te ostale poslove sukladno posebnim zakonima.

Iz gore navedenog razvidno je da izgradnja građevina stambene namjene za tržište nije u djelokrugu poslova Grada kao jedinice lokalne samouprave.

Člankom 5. Plana upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dugog Sela za 2026. godinu (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 8/25) koji je donesen u skladu sa Strategijom upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dugog Sela za razdoblje od 2022. do 2028. godine (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 10/21), predviđena je prodaja građevinskog zemljišta koje sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji nije namijenjeno za zadovoljavanje potreba Grada, u postupku utvrđenom zakonom i općim aktima Grada.

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 268/1, "Sportska ulica, oranica", površine 1076 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 8112, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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: 268/1, k.o. Dugo Selo I: **155.000,00** eura;
- za stan broj 7. na 1. katu zgrade u Ulici Antuna Mihanovića: **96.000,00 eura**.

3. Namjena k.č. broj: 268/1, k.o. Dugo Selo I i ostali uvjeti određeni su Detaljnim planom uređenja zone "Centar" naselja Dugo Selo (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 02/21, 07/21, 08/21, 09/21 – ispravak, 3/22, 6/22, 9/22 i 11/22 – pročišćeni tekst)

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 ovjereni 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 na propisanom obrascu koji je u prilogu ovog natječaja (Obrazac ponude) zasebno za svaku pojedinačnu nekretninu 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 \_\_. \_\_\_\_\_ 2026. 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ 2026. godine, u \_\_:\_\_ 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 ovlašteni predstavnici uz predložene valjane punomoći.

18. Sve dodatne informacije za nekretnine koje se izlažu prodaju 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.

KLASA:  
URBROJ:

Dugo Selo,

Predsjednik  
Gradskog vijeća

Zdravko Šuker



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 13.03.2026. 08:13

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8112

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2026-  
02/96  
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 <sup>2</sup>	PPR
1.	268/1		Sportska ulica ORANICA	1076 1076	
2.	268/2		Sportska ulica PUT	28 28	
		UKUPNO:		1104	

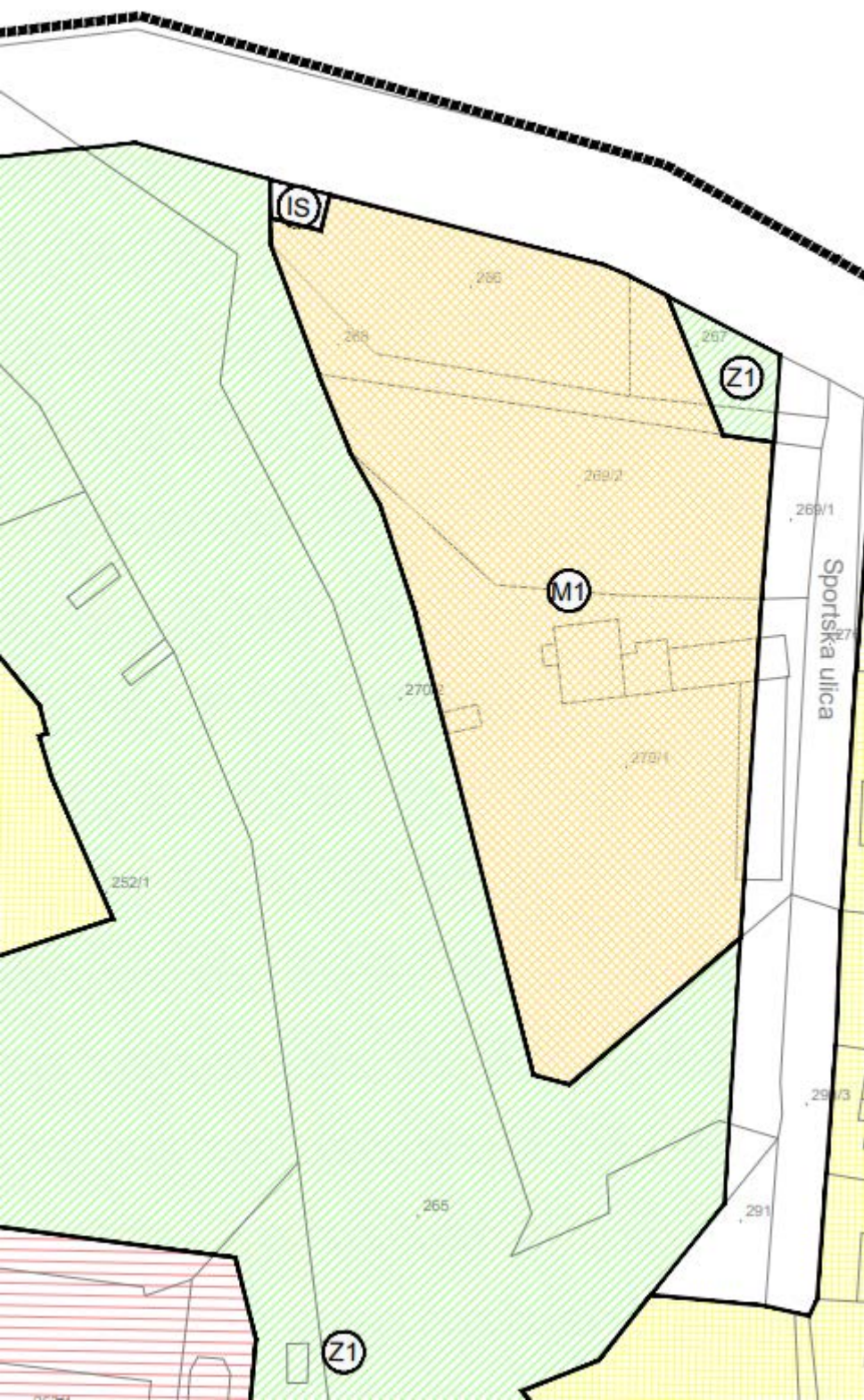
B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-11651/2025 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 268 u korist k.č. 269/2 u zk.ul 8448, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI 21.08.2025, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 08.04.2025, uknjiženo je pravo stvarne služnosti radi izgradnje, korištenja i održavanja kanalizacijskog priključka (cjevovoda) stambene građevine na javnu odvodnju (kanalizaciju) u širini od 3 m, dužini 4 m (ukupne površine 12 m), na način i u obuhvatu kako je prikazano na Izvodu iz katastarskog plana od 08.04.2025., koji je u prilogu i sastavni dio Ugovora, preko poslužne kčbr. 268 za korist povlasne kčbr. 269/2		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.03.2026.





IS

M1

Po/S+P+1+Pk

M1

Po/S+P+1+Pk

M1

Po/S+P+1+Pk

M1

Po/S+P+1+Pk

Sportska ulica

252/1

266

267

268/1

270

270/1

265

291

291/3



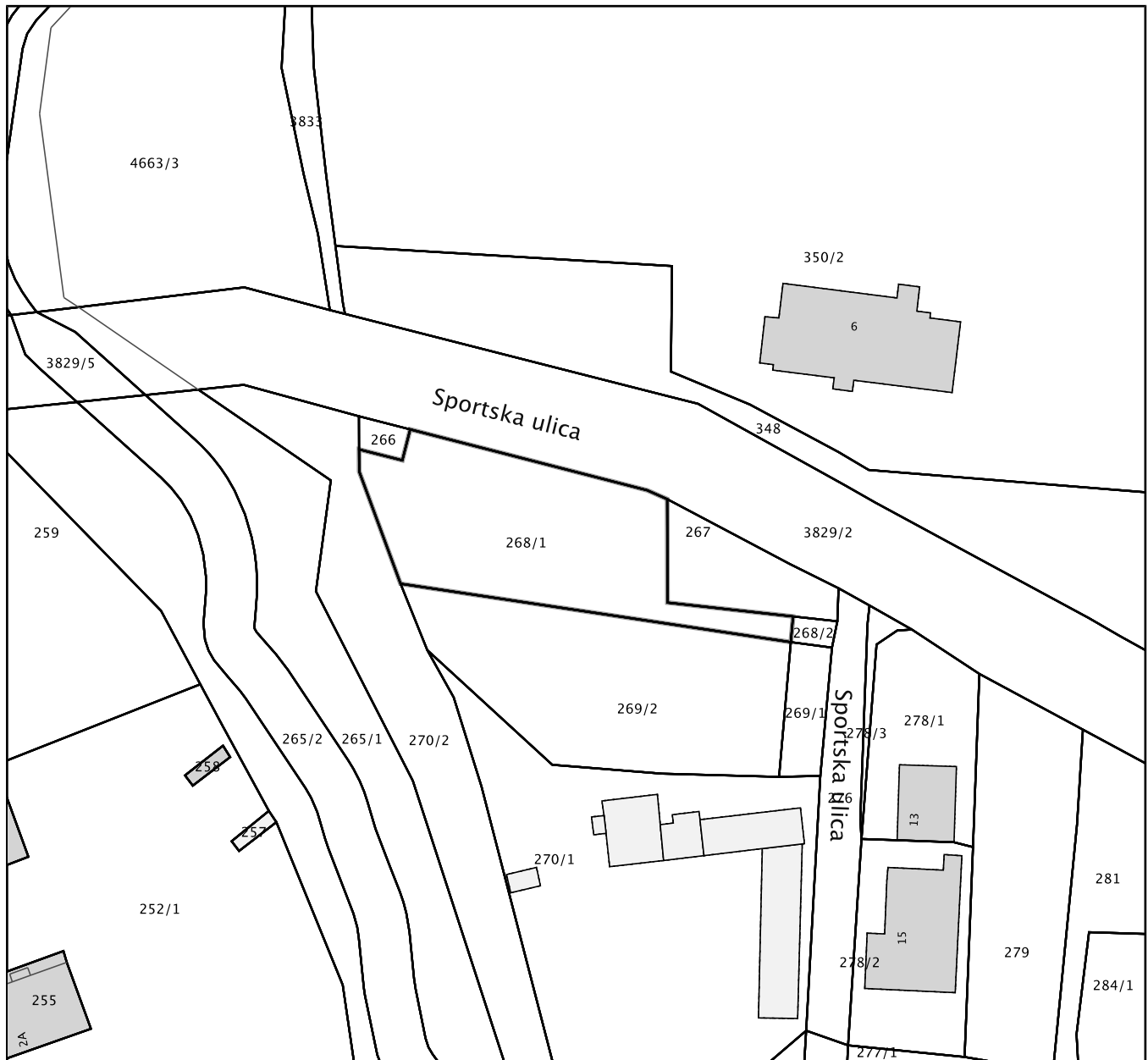
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DUGO SELO I  
k.č.br.: 268/1

Stanje na dan: 18.03.2026.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1





**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: 1/29

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:

**Sportska ulica, Dugo Selo**



*prostor za ovjeru*

Procjenu izradio:

**mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.**

Zagrebačka 96, Velika Gorica

Broj elaborata:

**1603/2026 PVN-1**

**KLASA:**

---

## **Procjena vrijednosti nekretnine Građevinsko zemljište – stambena namjena**

**(k.č.br. 268/1 k.o. Dugo Selo I)**



Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)



## 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>	12
6.3	<i>Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</i>	13
6.3.1	<i>Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</i>	13
7.	<i>PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</i>	15
7.1	<i>Odabir metode</i>	15
7.2	<i>Vrijednost nekretnine</i>	17
8.	<i>Prilog 1: Fotodokumentacija</i>	22
9.	<i>Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak</i>	23
10.	<i>Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena</i>	25
11.	<i>Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina</i>	29

## 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  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 5/29

## **2. PREDMET**

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : k.č. 268/1 k.o. Dugo Selo I, Sportska ulica, Dugo Selo, što u naravi predstavlja:

**Građevinsko zemljište – oranica, stambene namjene površine 1076 m<sup>2</sup>**

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

VLASNIK : **GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA J. ZORIĆA 1, 10370 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: **13.03.2026.**

PROCIJENJENA  
VRIJEDNOST  
NEKRETNINE  
NA DAN  
VREDNOVANJA:

**155.000,00 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 13. ožujka 2026. proveden je očevid na predmetnoj nekretnini radi uvida u postojeće stanje. U naravi je predmetno zemljište livada / dvorište. Predmetna nekretnina k.č.br. 268/1 k.o. Dugo Selo I, smještena je u Sportskoj ulici, 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 (Sportska ulica). 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

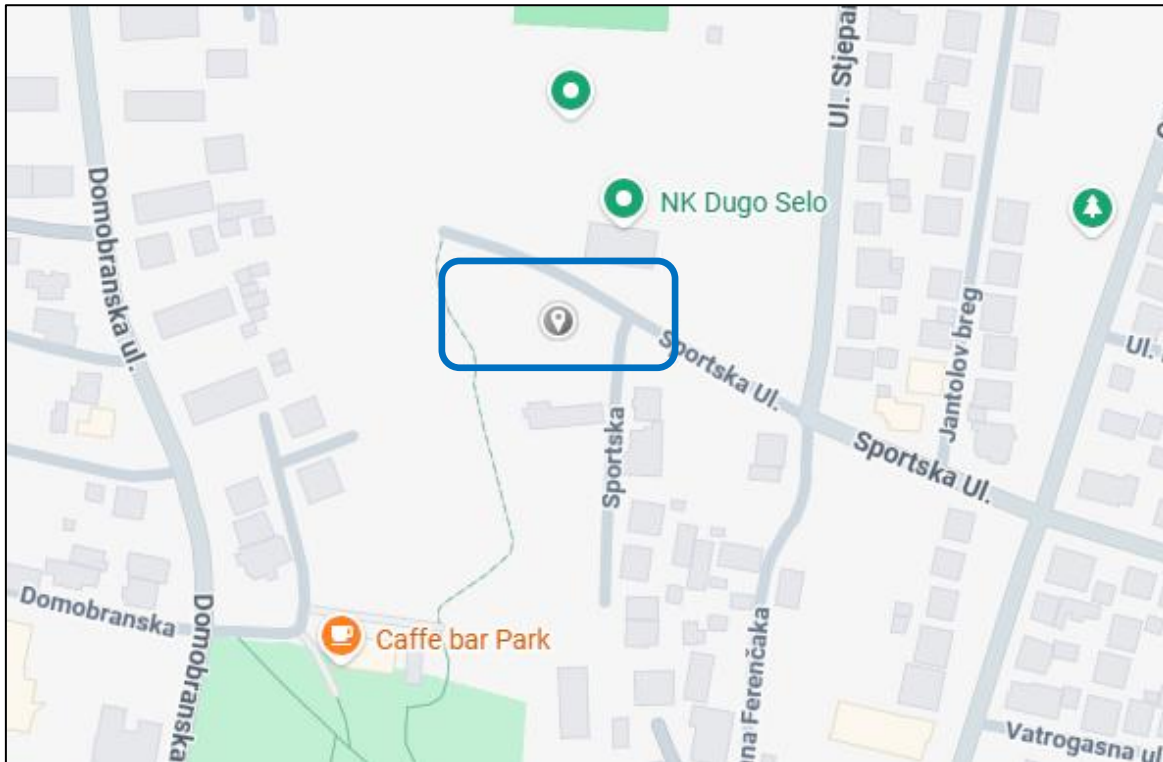
Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

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.

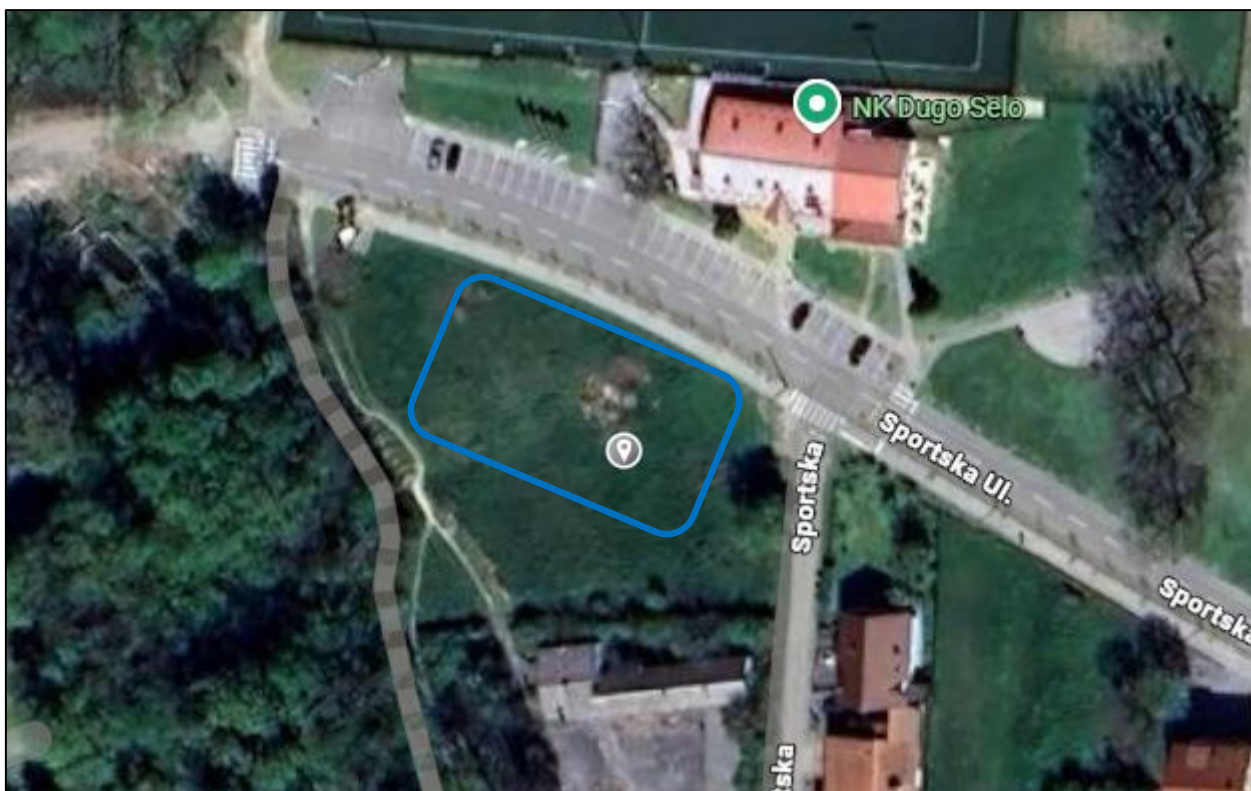
- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **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  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 9/29

## 6. NALAZ

### 6.1 Identifikacija nekretnine

#### Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. Dugo Selo I

zk. ul. br. 8112

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.	268/1		Sportska ulica ORANICA	1076 1076	
2.	268/2		Sportska ulica PUT	28 28	
UKUPNO:				1104	

Vlasnik: GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO \_\_\_\_\_ 1/1

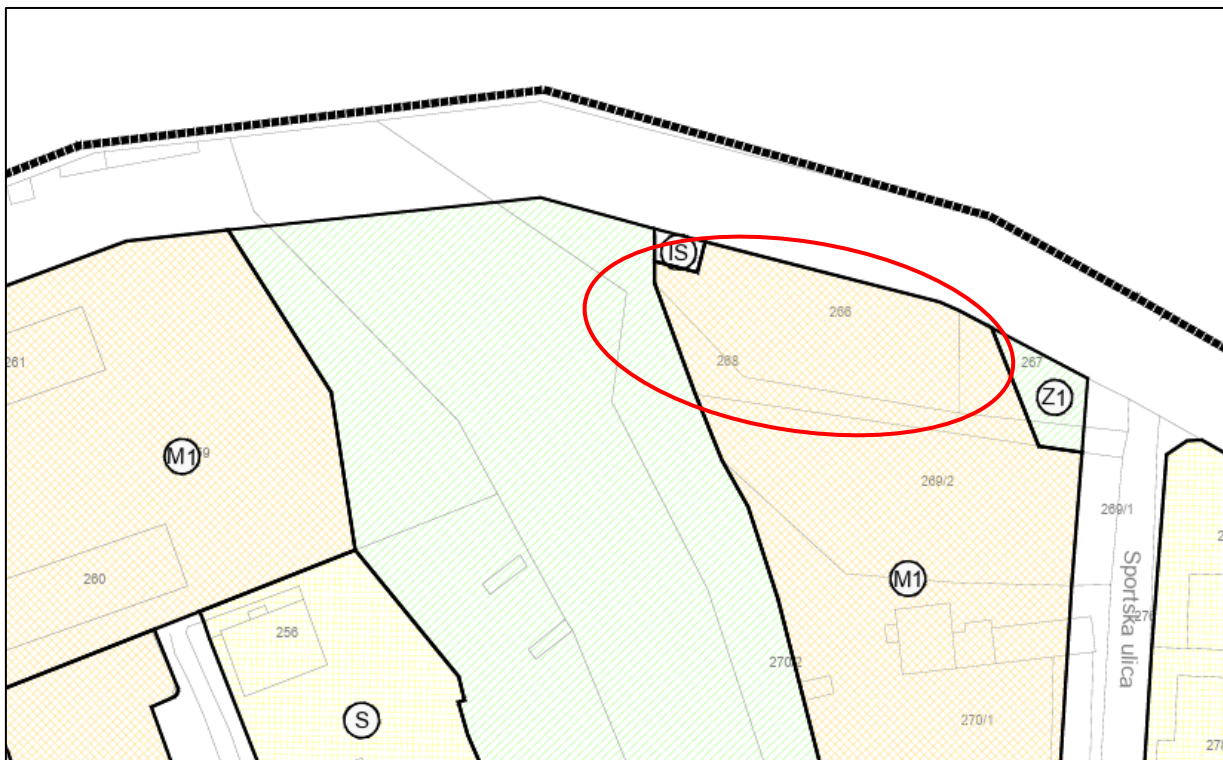
**Katastarsko stanje**

k.o. **Dugo Selo I**

k.č. br. **k.č. 268/1**



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



Slika 4. Detalj iz detaljnog plana uređenja zone centar naselja Dugo Selo,



Slika 5. Preklop katastra i prostornog plana

U nastavku je prikazan izvadak iz Parcelacijskog elaborata izrađenog po Geo Petrus d.o.o. od 14. 01. 2026. godine broj elaborata 17/2026.





## 6.2 Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Dugo Selo. Nekretnina je građevinsko zemljište (mješovita namjena – pretežno stambena – **M1**) bez izgrađenih objekata, oblika blago nepravilnog izduženog pravokutnika te se ne nalazi neposredno uz izgrađene i neizgrađene parcele. Zemljište je na ravnom terenu te nema uočenih odrona ili klizišta. Sukladno podacima iz trenutne prostornoplanske dokumentacije – 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), predmetna lokacija se nalazi unutar građevinskog područja naselja kao građevinsko područje mješovite – pretežno stambene namjene.

U neposrednoj okolici predmetne nekretnine u potpunosti se nalaze površine stambene namjene (izgrađena i neizgrađena). Dio okruženja čine površine zaštitnog zelenila. Riječ je o dobroj lokaciji za stanovanje, odnosno za obavljanje tihe poslovne djelatnosti. Prometna povezanost lokacije je dobra.



### 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

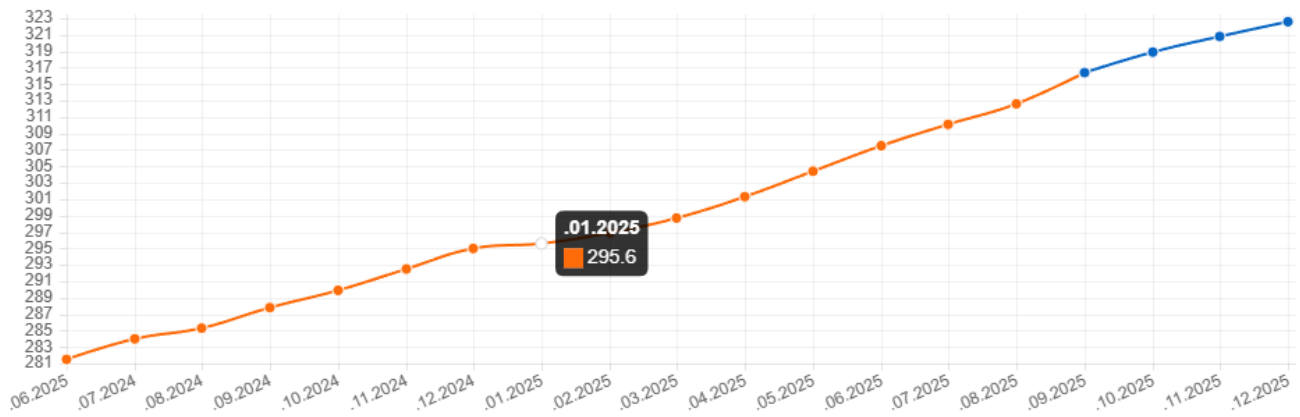
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina. Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.hr/>.

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

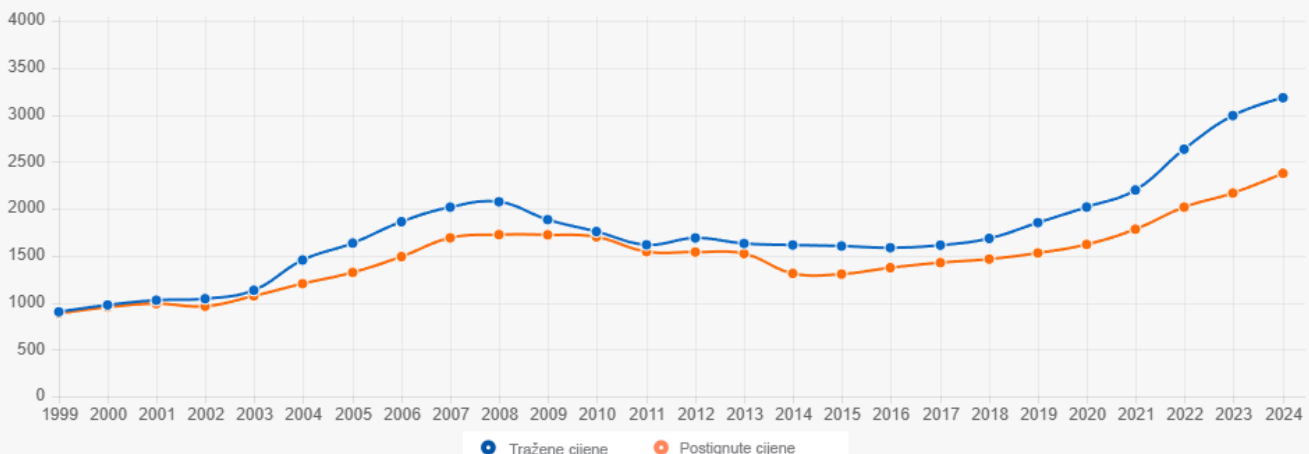
**9,92%**

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.

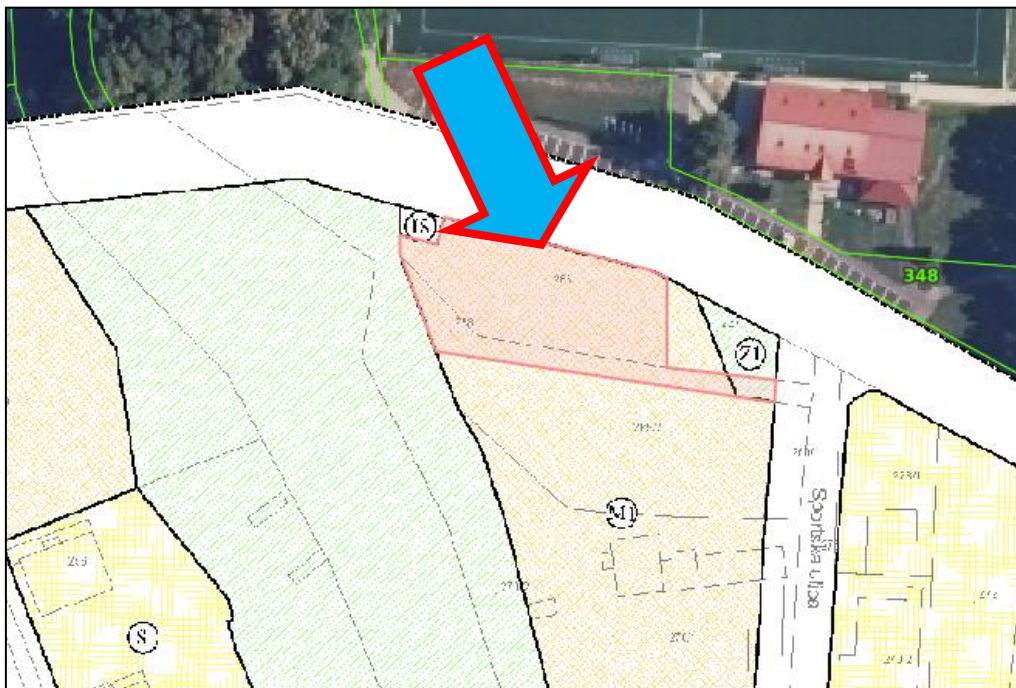
**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 DPU zone centar naselja Dugo Selo, unutar **građevinskog područja naselja (M1)**. (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).



### Razvoj i uređenje naselja

	stambena namjena
	mješovita namjena M1 - pretežno stambena, M2 - pretežno poslovna
	javna i društvena namjena D1 - upravna, D2 - zdravstvena, D6 - kultura
	gospodarska - poslovna namjena K1 - pretežno uslužna
	gospodarska - ugostiteljsko-turistička namjena T1 - hotel
	sportsko-rekreacijska namjena R1 - sport
	javne zelene površine Z1 - javni park, Z2 - igralište

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



Sukladno podacima iz prostornoplanske dokumentacije određujemo; **uporabno svojstvo nekretnine kao građevinsko zemljište mješovite – pretežno stambene namjene (M1 – narančasta 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: 76605, KLASA: 364-01/26-03/69, URBROJ: 238-18-11-26-2 od 19.03.2026. godine).

U predmetnom izvatku dostavljeno je sedam (7) poredbenih transakcija za građevinska zemljišta stambene namjene, u Gradu Dugo Selo.

k.č.	k.o.	Vrsta nekretnine	Datum transakcije	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	KATEGORIJA	NAPOMENA		
1	327/17	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	20.5.2023	643	100,00	1. KATEGORIJA	Odgovara	-27,12%
2	327/18	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	18.4.2023	559	100,00	1. KATEGORIJA	Odgovara	-27,12%
3	327/28	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	9.9.2024	514	145,91	1. KATEGORIJA	Odgovara	6,34%
4	327/16	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	12.5.2023	1141	150,31	1. KATEGORIJA	Odgovara	9,54%
5	281	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - S	16.9.2024	175	119,66	1. KATEGORIJA	Odgovara	-12,79%
6	281	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - S	16.9.2024	410	119,66	1. KATEGORIJA	Odgovara	-12,79%
7	279	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - S	16.9.2024	889	224,97	1. KATEGORIJA	Previsoka cijena	63,95%
						137,22			

Izvadak - ZGŽ

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

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



- Transakcije sa pre niskom, odnosno previsokom cijenom
- Zemljišta koja značajkama nisu usporediva 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 (m2)	Cijena (EUR/m2)	KATEGORIJA	ODSTUPANJE	
1	327/17	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	20.5.2023	643	100,00	1. KATEGORIJA	-18,43%	Izvadak - ZGŽ
2	327/18	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	18.4.2023	559	100,00	1. KATEGORIJA	-18,43%	
3	327/28	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	9.9.2024	514	145,91	1. KATEGORIJA	19,03%	
4	327/16	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - IZG	12.5.2023	1141	150,31	1. KATEGORIJA	22,61%	
5	281	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - S	16.9.2024	175	119,66	1. KATEGORIJA	-2,39%	
6	281	DUGO SELO I	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - S	16.9.2024	410	119,66	1. KATEGORIJA	-2,39%	
						122,59			

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 četiri (4) transakcije 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).



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

IZVOR: DZS

k.č.	Datum transakcije	Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS - indeks			Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- AVG. (%)	KONTROLA	
			kupoprodaja	sada	k				
1	327/17	20.5.2023	100,00	165,8	222,4	1,341375151	134,14	-12,60%	DA
2	327/18	18.4.2023	100,00	165,8	222,4	1,341375151	134,14	-12,60%	DA
3	327/28	9.9.2024	145,91	190,0	222,4	1,170526316	170,80	11,28%	DA
4	327/16	12.5.2023	150,31	165,8	222,4	1,341536977	201,64	31,38%	DA
5	281	16.9.2024	119,66	190,0	222,4	1,17083443	140,10	-8,72%	DA
6	281	16.9.2024	119,66	190,0	222,4	1,170526316	140,07	-8,74%	DA
Prosječna vrijednost:						153,48			

k.č.	Datum transakcije	Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS - indeks			Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- AVG. (%)	KONTROLA	
			kupoprodaja	sada	k				
1	327/17	20.5.2023	100,00	165,8	222,4	1,341375151	134,14	-12,60%	DA
2	327/18	18.4.2023	100,00	165,8	222,4	1,341375151	134,14	-12,60%	DA
3	327/28	9.9.2024	145,91	190,0	222,4	1,170526316	170,80	11,28%	DA
5	281	16.9.2024	119,66	190,0	222,4	1,17083443	140,10	-8,72%	DA
6	281	16.9.2024	119,66	190,0	222,4	1,170526316	140,07	-8,74%	DA
Prosječna vrijednost:						143,85			

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. 268/1 k.o. Dugo Selo I površine 1076 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 8112:      1076 m<sup>2</sup> × 143,85 EUR/m<sup>2</sup> =      154.782,60 EUR**

**UKUPNO:      154.782,60 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:

**155.000,00 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.

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



**INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.**

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 21/29

## 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, 16.03.2026.

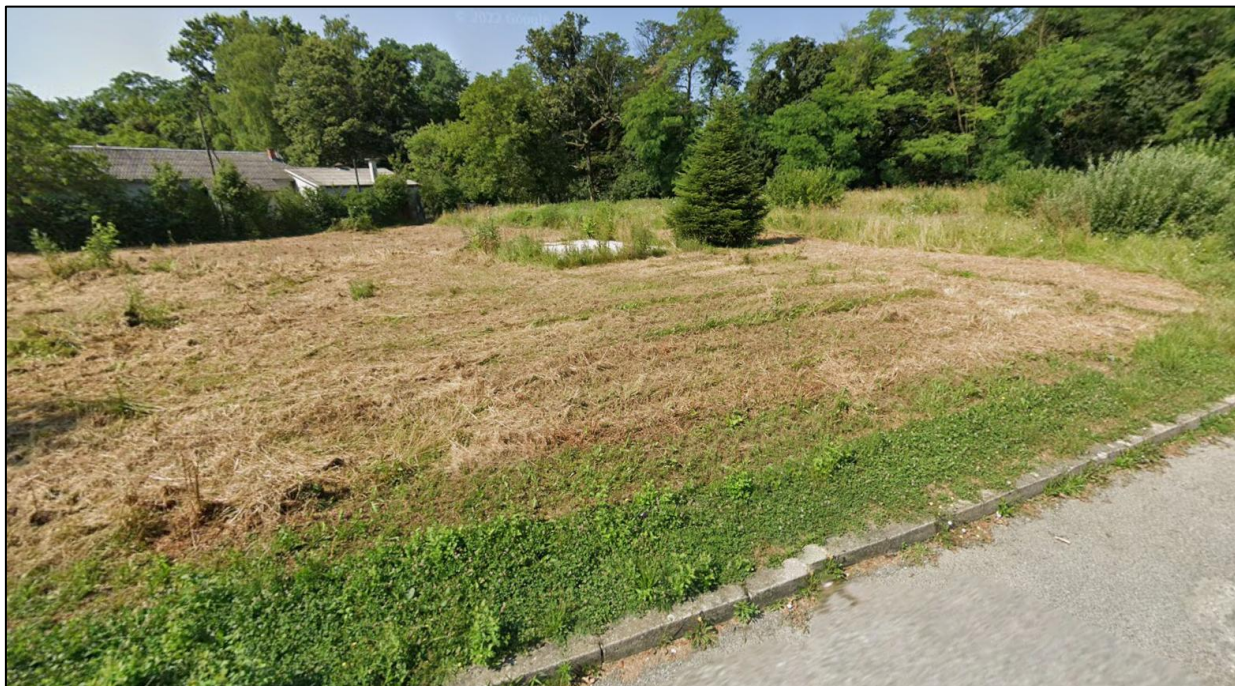
Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu nekretnina

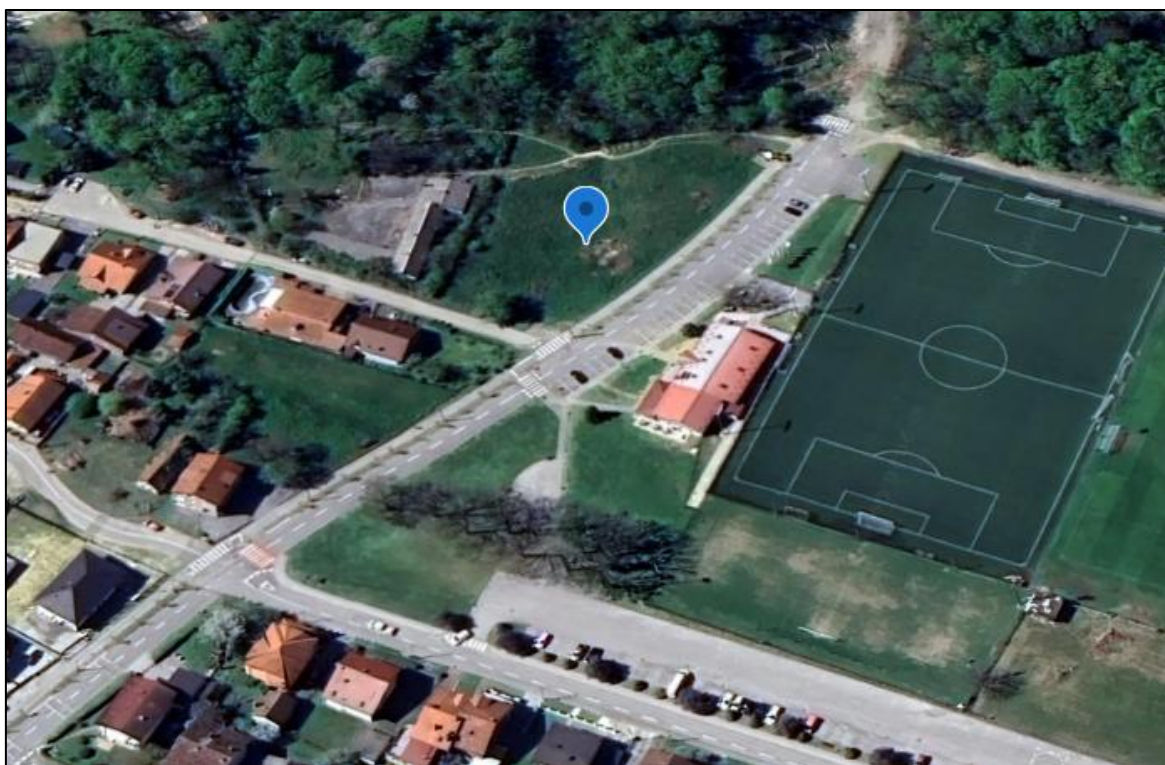
**mr.sc. Jure Galić d.i.g.**



## 8. Prilog 1: Fotodokumentacija



Slika 1:



Slika 2:



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

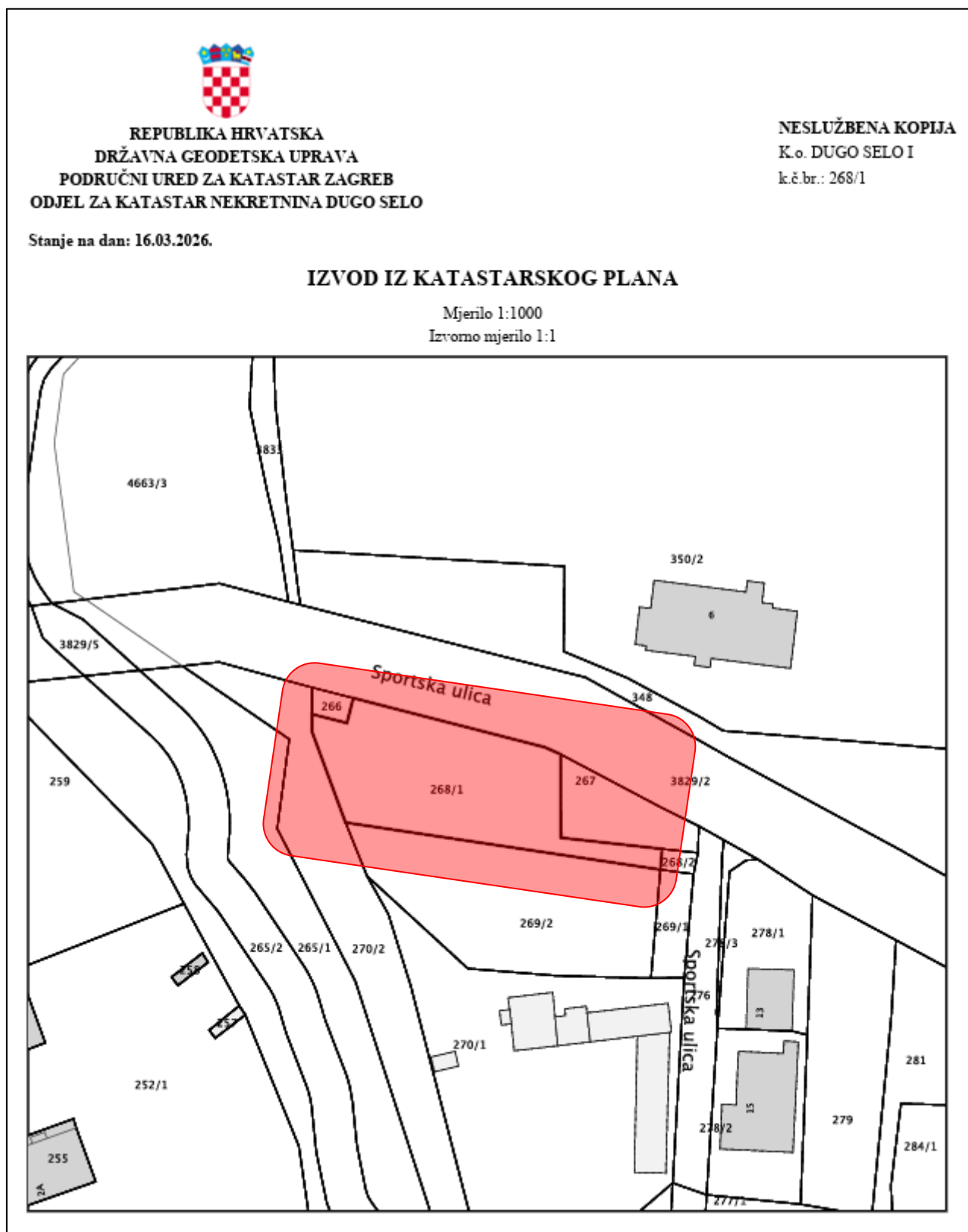
jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 23/29

## 9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 24/29



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 16.03.2026. 08:59

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 8112

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2026-02/96

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 <sup>2</sup>	PPR
1.	268/1		Sportska ulica ORANICA	1076 1076	
2.	268/2		Sportska ulica PUT	28 28	
UKUPNO:				1104	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-11651/2025  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 268 u korist k.č. 269/2 u zk.ul 8448, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI 21.08.2025, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 08.04.2025, uknjiženo je pravo stvarne služnosti radi izgradnje, korištenja i održavanja kanalizacijskog priključka (cjevovoda) stambene građevine na javnu odvodnju (kanalizaciju) u širini od 3 m, dužini 4 m (ukupne površine 12 m), na način i u obuhvatu kako je prikazano na Izvodu iz katastarskog plana od 08.04.2025., koji je u prilogu i sastavni dio Ugovora, preko poslužne kčbr. 268 za korist povlasne kčbr. 269/2		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.03.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

16.03.2026. 09:04:20

Stranica: 1

10. Prilog 3: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JURE GALIĆ (80080463105)

ID Izvatka: 76605

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	ULICA DR. JADRANKA CRNIĆA, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO	DUGO SELO, DUGO SELO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	327/28	327/17	327/16,327/19	327/18	281	281,282
6	K.O.	DUGO SELO I	DUGO SELO	DUGO SELO,DUGO SELO	DUGO SELO	DUGO SELO I	DUGO SELO I,DUGO SELO I
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m <sup>2</sup> )	514	643	1141	559	175	410
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	514	643	1141	559	175	410
9	SUVLASNIČKI UDIO KOD NE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	327/28	327/17	327/16	327/18	281	282
11	K.O.	DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I
12	NAMENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	INDICIRANET ISPOKUPNOSTI	K1 min K1b max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	145,91	100,00	150,11	100,00	119,66	119,66
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.09.2024	20.05.2023	12.05.2023	18.04.2023	16.09.2024	16.09.2024
18	CIJENOVNI BLOK	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2	DUGO SELO - GRADJEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.B.R. NEKRETNINE	7
2	VISTA USLOVORA	KP
3	ADRESA	DUGO SELO, DUGO SELO
4	VISTA NEKRETNINE	02
5	K.Č.	279
6	K.O.	DUGO SELO I
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	889
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	889
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/1
10	K.Č.	279
11	K.O.	DUGO SELO I
12	NAMJENA	S
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATIVOSTI	KI max KI n max
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	224,97
16	PODLIJEŠE NAPLATE PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
17	DATUM SKLAPANJA USLOVORA	16.09.2024
18	CENOVNI BLOK	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 327/28 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVK 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-ISPRAVK ODLUKE, 2/15, 4/15-PROČIŠĆENI TEKST, 11/20, 12/20-PROČIŠĆENI TEKST, 2/21-ISPRAVK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/21, 7/21-PROČIŠĆENI TEKST, 3/22, 7/22-PROČIŠĆENI TEKST, 9/22, 11/22-PROČIŠĆENI TEKST, 7/23, 8/23-ISP. ODLUK, 8/23-PROČIŠĆENI TEKST, 10/23-ISP. GRAFIKE, 6/24 I 9/24-PROČIŠĆENI TEKST
2	k.č. 327/57 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVK 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-ISPRAVK ODLUKE, 2/15, 4/15-PROČIŠĆENI TEKST, 11/20, 12/20-PROČIŠĆENI TEKST, 2/21-ISPRAVK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/21, 7/21-PROČIŠĆENI TEKST, 3/22, 7/22-PROČIŠĆENI TEKST, 9/22, 11/22-PROČIŠĆENI TEKST, 7/23, 8/23-ISP. ODLUK, 8/23-PROČIŠĆENI TEKST, 10/23-ISP. GRAFIKE, 6/24 I 9/24-PROČIŠĆENI TEKST
3	k.č. 327/16 k.o. DUGO SELO I	PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVK 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 (ISPRAVK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23-ISP. ODLUK, 8/23-PROČIŠĆENI TEKST, 10/23-ISP. GRAFIKE, 6/24 I 9/24-PROČIŠĆENI TEKST
4	k.č. 327/18 k.o. DUGO SELO I	PPUG - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06-ISPRAVK 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-ISPRAVK ODLUKE, 2/15, 4/15-PROČIŠĆENI TEKST, 11/20, 12/20-PROČIŠĆENI TEKST, 2/21-ISPRAVK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/21, 7/21-PROČIŠĆENI TEKST, 3/22, 7/22-PROČIŠĆENI TEKST, 9/22, 11/22-PROČIŠĆENI TEKST, 7/23, 8/23-ISP. ODLUK, 8/23-PROČIŠĆENI TEKST, 10/23-ISP. GRAFIKE, 6/24 I 9/24-PROČIŠĆENI TEKST
5	k.č. 283 k.o. DUGO SELO I	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 281, PLOŠTINE 263 M <sup>2</sup> , K.Č. BR. 282, PLOŠTINE 147 M <sup>2</sup> , UPISANE U ZKUL BR. 5618, K.Č. BR. 283, PLOŠTINE 175 M <sup>2</sup> , UPISANA U ZKUL BR. 7147, SVE K.O. DUGO SELO I. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 70.000,00 EURA. DPU ZONE CENTAR NASELJA DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISP. PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST
6	k.č. 282 k.o. DUGO SELO I	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 281, PLOŠTINE 263 M <sup>2</sup> , K.Č. BR. 282, PLOŠTINE 147 M <sup>2</sup> , UPISANE U ZKUL BR. 5618, K.Č. BR. 283, PLOŠTINE 175 M <sup>2</sup> , UPISANA U ZKUL BR. 7147, SVE K.O. DUGO SELO I. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 70.000,00 EURA. DPU ZONE CENTAR NASELJA DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISP. PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST
7	k.č. 279 k.o. DUGO SELO I	DPU ZONE CENTAR NASELJA DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DUGO SELO BROJ 2/96, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGO SELO BROJ 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16, 7/17, 2/21, 7/21, 8/21, 9/21-PROČIŠĆENI TEKST, 9/21-ISPRAVK PROČIŠĆENOG TEKSTA, 3/22, 6/22, 7/22, 9/22 I 11/22-PROČIŠĆENI TEKST

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DUGO SELO 0 odnosno na k.č. 268/1 k.o. DUGO SELO I, DUGO SELO. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

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

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

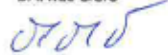
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/69

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 19.3.2026.

 IZRADIO/IZRADILA:  
 DANIEL ČIČIĆ



ODOBRILO/ODOBRILO:


**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: PŽ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G2G – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližita nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIENA: GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šume posebne namjene, Š4 - 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 -



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Sportska ulica, 10370 Dugo Selo

Broj elaborata: 1603/2026 PVN-1

List/listova: 28/29

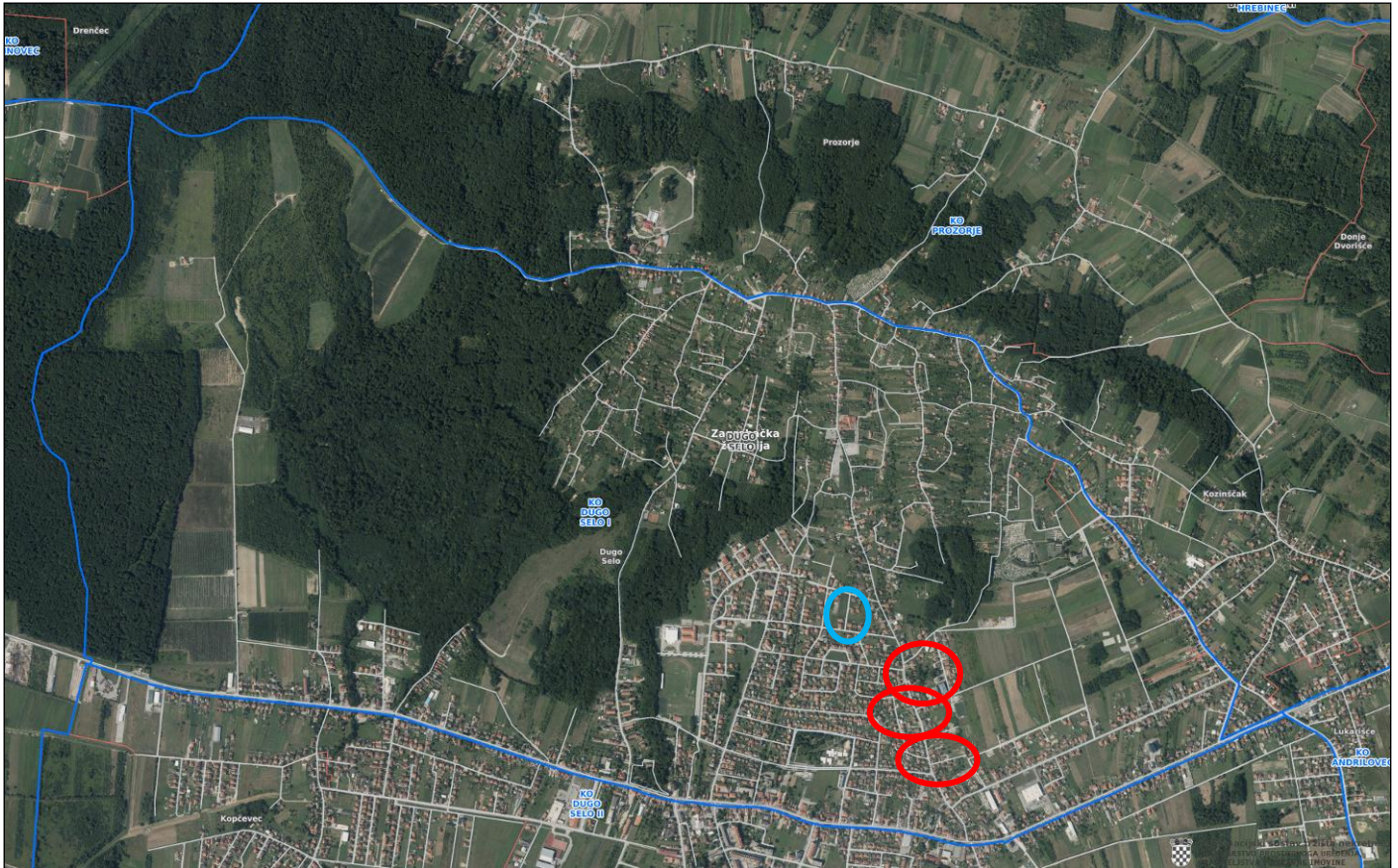
pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kulturna, 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštićene zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske površine (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

## 11. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



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



238|0290326125|7

## GRAD DUGO SELO

Primljeno: 27.03.2026.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/26-02/03	04	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
26-4	0	0,00



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

KLASA: 029-03/26-12/5  
URBROJ: 238-18-11-26-7  
Zagreb, 27. ožujka 2026.

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:** 940-01/26-02/03, **URBROJ:** 238-7-04/02-26-3 od 20. ožujka 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 53. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 27. ožujka 2026. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č.br. 268/1, 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



11  
Andrija Krilin, dipl. iur.

Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, ovdje



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

## 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 <sup>2</sup> , 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  
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





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:

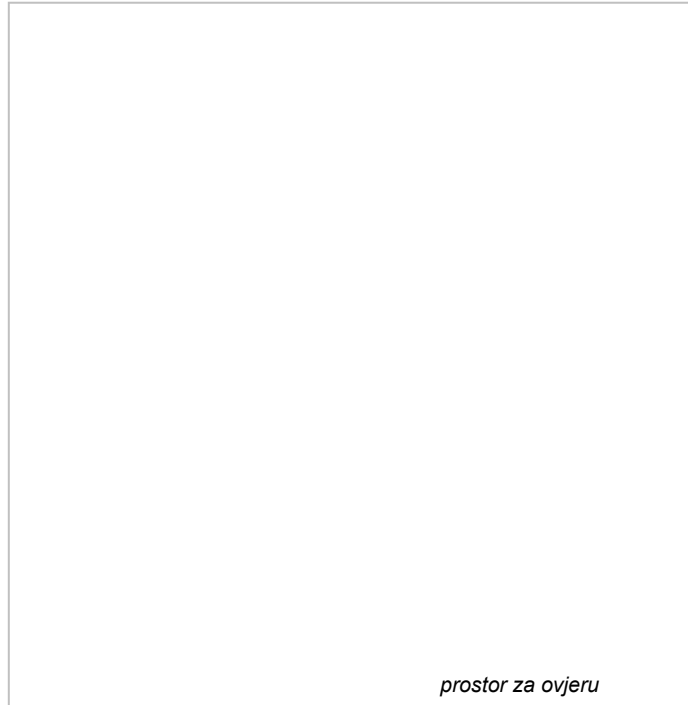
**Stan br. 7 na I katu (E-20)**

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 m<sup>2</sup>, 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.

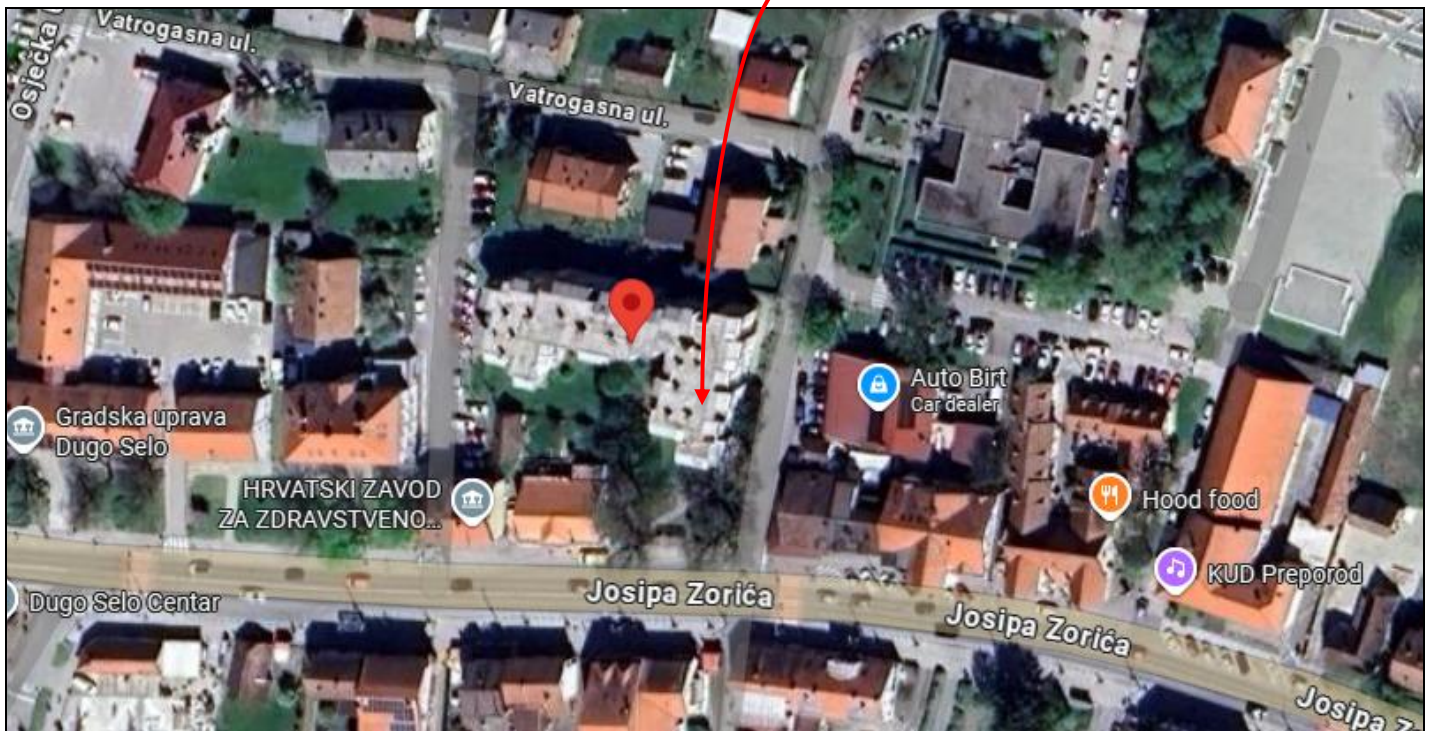
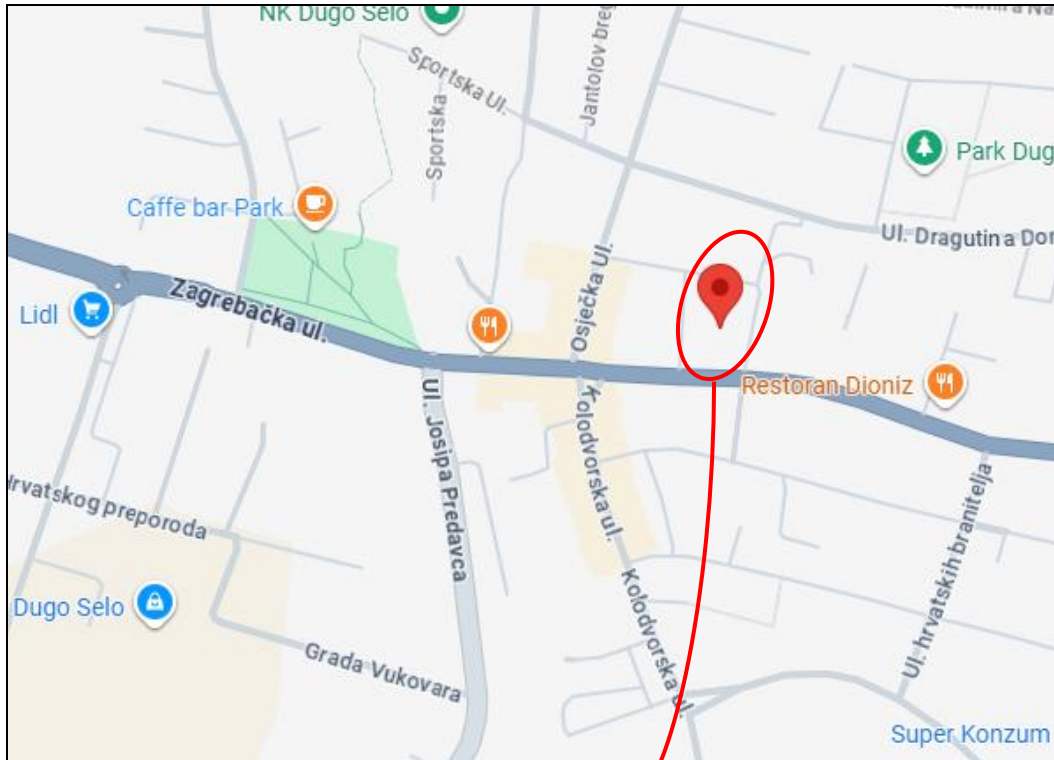
Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

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
		<b>UKUPNO:</b>		<b>2655</b>	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)</b> 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.	
	<b>GRAD DUGO SELO, OIB: 25432879214, ULICA JOSIPA ZORIĆA 1, 10370 DUGO SELO</b>	



## Katastarsko stanje



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

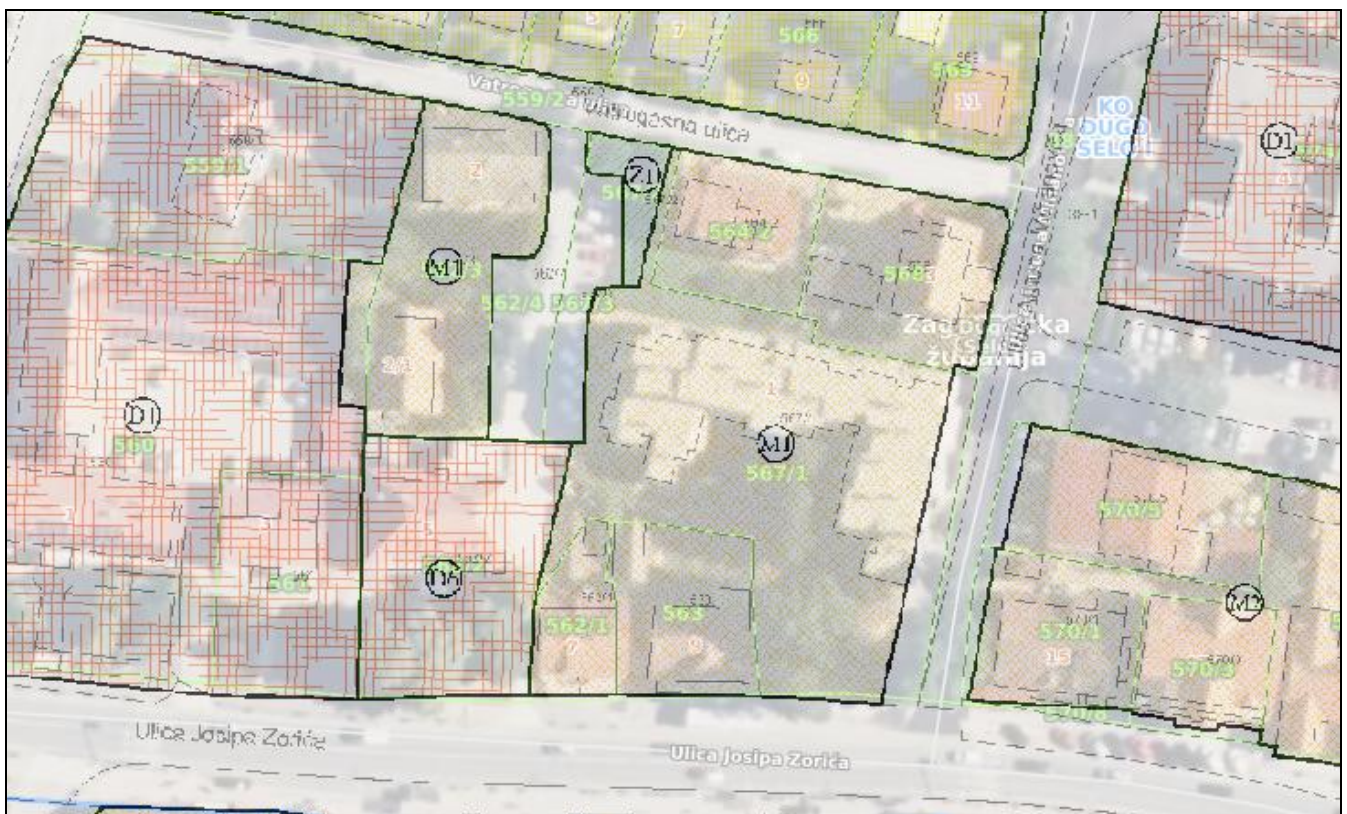


## 6.2 Lokacija

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 m<sup>2</sup>.** 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%.

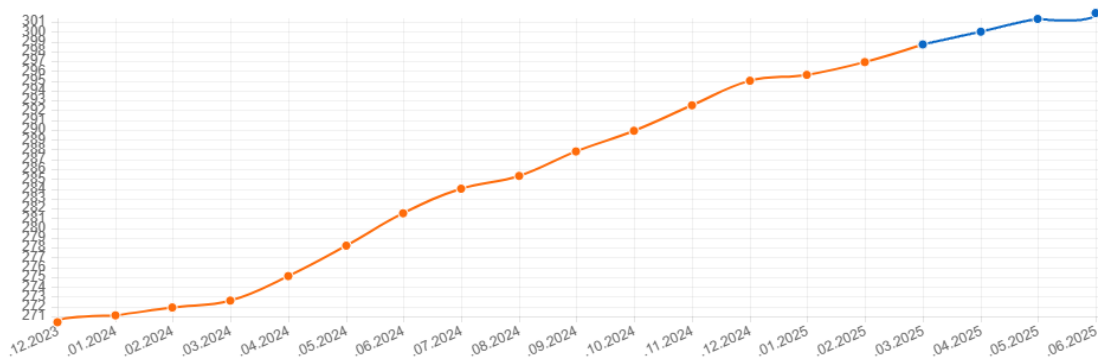
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako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



Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno proširili. 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.

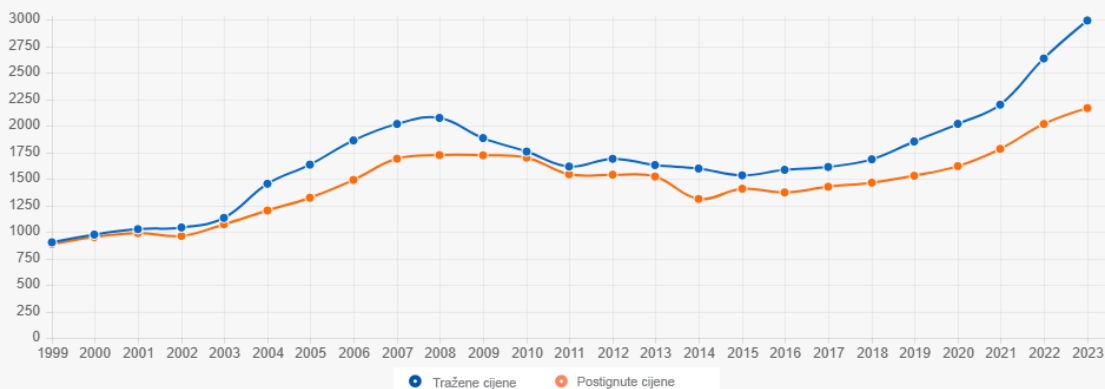
## BN Index

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

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

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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- 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%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>2.031,18</b>	

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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:

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

<b>k<sub>k</sub></b>	koeficijent katnosti stana
<b>k<sub>o</sub></b>	koeficijent orijentacije stana
<b>k<sub>gps</sub></b>	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
<b>k<sub>uo</sub></b>	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
<b>k<sub>sks</sub></b>	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 <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sks</sub>	k <sub>p</sub>
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
<b>PREDMETNI STAN:</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0000</b>
<b>POREDBENE NEKRETNINE:</b>						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0000</b>
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0000</b>
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0000</b>

### 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 <sup>2</sup> )	K <sub>p</sub>	K <sub>b</sub>	K <sub>zz</sub>	K <sub>ukupno</sub>	c 2 (EUR/m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	2.296,19	13,0%
2.	1.719,69	-15,3%
3.	2.077,67	2,3%
<b>2.031,18</b>		



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:

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

<b>c STAN = 2.031,18 EUR/m<sup>2</sup> KVP</b>
--

### 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:

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

<b>T<sub>v</sub> = 136.000,00 €</b>
-------------------------------------

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

U cijenu nisu uključeni ostali troškovi koji nastaju prodajom nekretnine.



**NAPOMENA:** Računska cijena stana umanjuje se za **600 €/m<sup>2</sup>** 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 €/m<sup>2</sup>** pa do **580 €/m<sup>2</sup>**.

#### **Adaptacija stana (obrtički radovi)**

📌 **250 – 580 €/m<sup>2</sup>**

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 €/m<sup>2</sup>** pa do **580 €/m<sup>2</sup>**.

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 €/m<sup>2</sup>** pa do **680 €/m<sup>2</sup>**.

### **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 €/m<sup>2</sup>



VRLO NISKA CIJENA

500.00 €/m<sup>2</sup>



SREDNJA CIJENA

600.00 €/m<sup>2</sup>



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](https://www.emajstor.hr/cijene/renovacija_stana)

**KONAČNA VRIJEDNOST STANA:** 136.190,62 € - 67,05 m<sup>2</sup> × 600 €/m<sup>2</sup> = 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.**

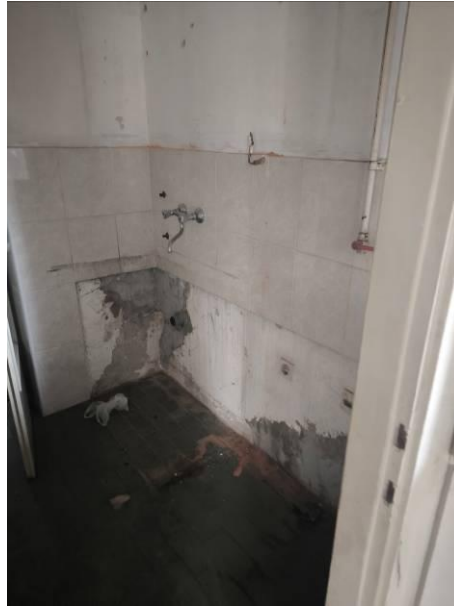




## 8. Prilog 1: Fotodokumentacija



Slika 1: Ulaz u zgradu



Slika 2: Kuhinja



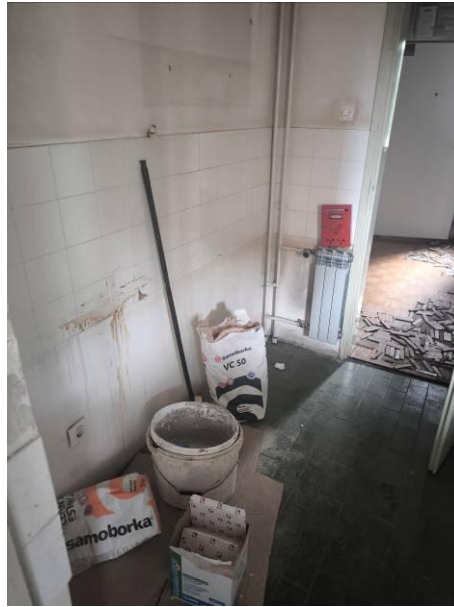
Slika 3: Dnevni boravak



Slika 4: Kupaonica



Slika 5: Loggia



Slika 6: Ostava



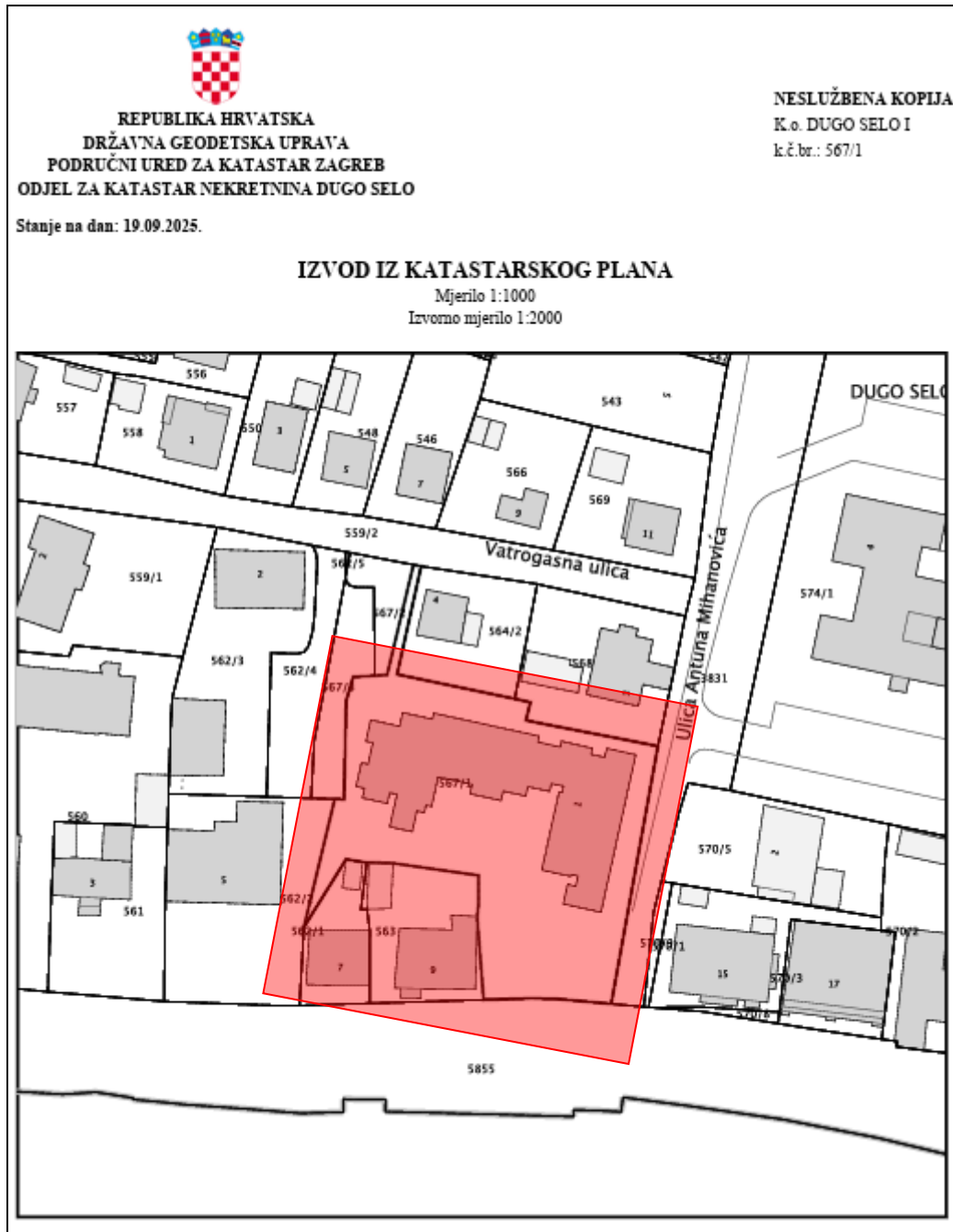
Slika 7: Soba



Slika 8: Hodnik



9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak





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: 27/30



## 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> )	62,57	58,15	43,40	51,40	92,99	56,18
10	SUPLASNIČNI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m <sup>2</sup> )	43,31	43,30	43,40	51,40	81,98	53,07
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	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 <sub>net</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA ε <sub>net</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> 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 podatcima 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

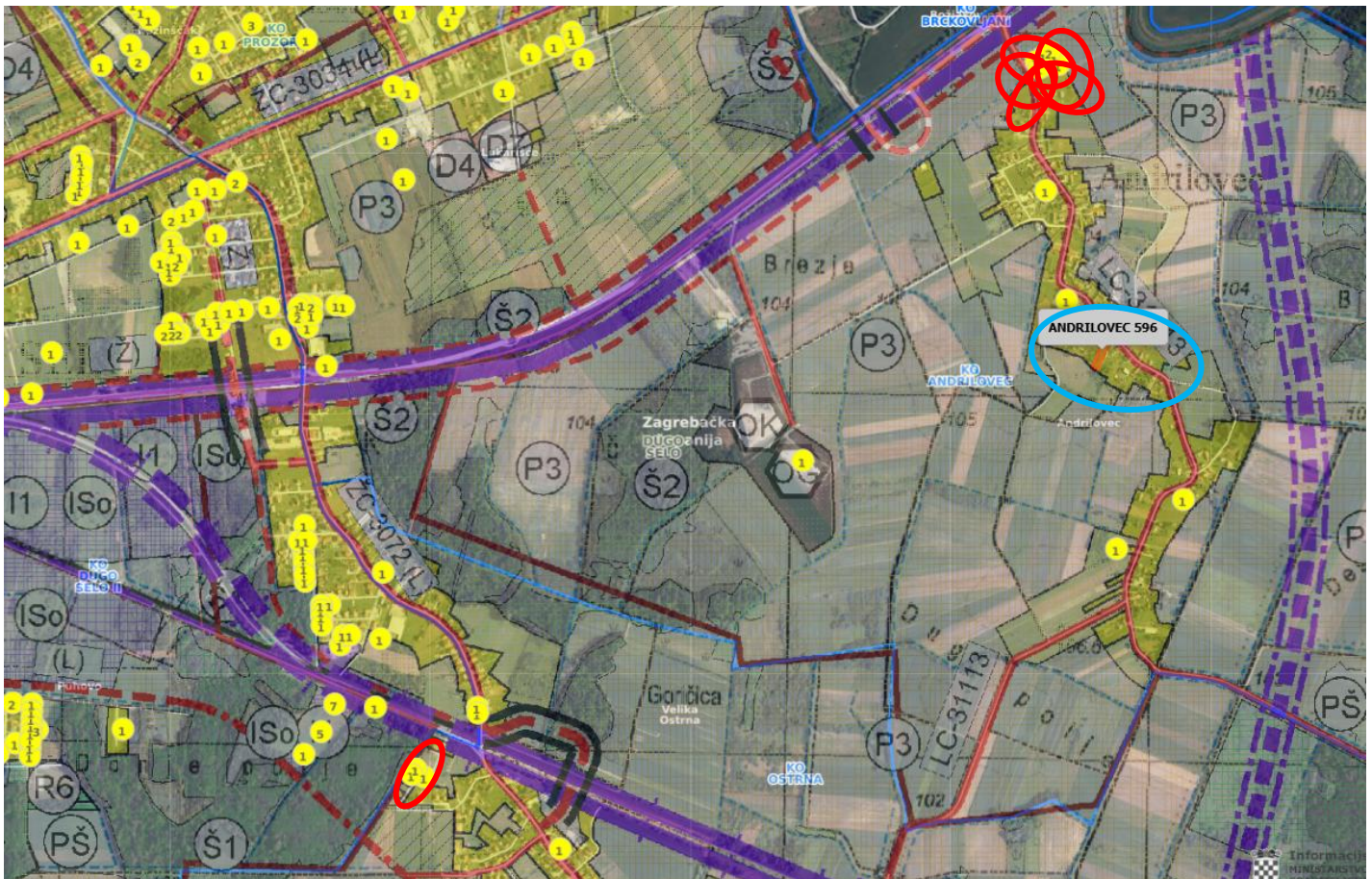


## 11. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



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



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*