



ARHING 2 d.o.o.
KOVINSKA 4A
HR - 10 090 ZAGREB
OIB: 77295983456
T: +385 91 202 2525
mail: iva@arhing2.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
PRAVNA STVAR

NALAZ I MIŠLJENJE

POSLOVNI BROJ: Ovr-902/2024

OVRHOVODITELJ: Ivan Dragija
Konak 3, Vrbovec
OIB: 46825856307

zastupan po punomoćniku Hrvoju Čukelju, odvjetniku u Sesvetama

OVRŠENIK: Nedeljko Lučić
Petrova ulica 17, Kuče
OIB 94144024901

RADI: Ovrhe nad nekretninom

ZADATAK: UTVRĐIVANJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OČEVID: 9. srpnja 2026. godine u 9:30 sati,
Ul. Đure Pl. Josipovića 11, Velika Gorica

NEKRETNINA: DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA
na adresi Petrova ulica 17, Kuče
na k.č. 245/1 i 245/6, k.o. Kuče,

IZRADILA: Iva Erdec Radošević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za područje arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina

MJESTO I DATUM: Zagreb, 20.08.2026.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST: Vrijednost nekretnine 189.000,00 €

IVA ERDEC RADOŠEVIĆ
HR-70820120540

Elektronički potpisano
Electronically signed
30.08.2026.09:05:10

Skenirajte za više informacija->
Scan for more information->



CERTILIA

Sadržaj

Popis Tablica	4
Popis Slika	5
Rješenje o imenovanju:	6
Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature te ostali dostupni podaci	8
Izjava vještaka	8
Zadatak s danom vrednovanja i danom kakvoće	9
Opis procjenjivane nekretnine	9
Iskaz površina	12
Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza	13
Rezultat očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama	14
Stvarno stanje nekretnine	18
Obilježja okolnih nekretnina	19
Druge odlučne činjenice	19
Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost	20
Druga daljnja obilježja nekretnine - izgrađena građevna čestica	22
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	23
Tržište nekretnina ¹	23
Gospodarska kretanja i monetarna politika ²	28
Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora	32
Obrazloženje za odabir metode	32
Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora	32
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti	32
Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	33
Grubo čišćenje i odabrane nekretnine	33
Međuvremensko izjednačenje	35
Statistička obrada i izračun	36
Izračun vrijednost kuće sa zamljištem	37
Koeficijent za prilagodbu	37
Tržišna vrijednost nekretnine	38
Nalaz i mišljenje	38
Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača	39
Prilozi	40
Izvod iz Zbirke kupoprodajnih cijena	40
Vlasnički list	43

Izvod iz katastarskog plana	45
Izračun bruto površina dobivenih nekretnina	46

Popis Tablica

Tablica 1: Konstrukcija objekta – stambena zgrada	11
Tablica 2: Instalacije u objektu	11
Tablica 3: Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine	20
Tablica 4: Druga daljnja obilježja nekretnine	22
Tablica 5: Prijepis izvotka iz ZKC-a	33
Tablica 6: Grubo čišćenje	34
Tablica 7: Odabrane nekretnine za usporedbu	34
Tablica 8: DZZS indeksi cijena	35
Tablica 9: Tablični prikaz izračuna međuvremenskog izjednačenja	35
Tablica 10: Tablični prikaz statističke obrade i odstupanja	36
Tablica 11: Tablični prikaz izračuna vrijednosti zemljišta	37

Popis Slika

Slika 1: https://ispu.mgipu.hr , Informacijski sustav prostornog uređenja	10
Slika 2: Lokacija nekretnine na širem geografskom području	13
Slika 3: Lokacija nekretnine sa katastarskom česticom i adresom	13
Slika 4: Dvorište	14
Slika 5: Sjeverno pročelje.....	14
Slika 6: Zapadno pročelje	15
Slika 7: Južno pročelje	15
Slika 8: Istočno pročelje	16
Slika 9: Pomoćna zgrada - garaža.....	16
Slika 10: Pomoćna zgrada - garaža.....	17
Slika 11: Natkrivena terasa s ljetnom kuhinjom.....	17
Slika 12: Natkrivena terasa s ljetnom kuhinjom.....	18
Slika 13: prikaz okolnih nekretnina	19
Slika 14: Kartografski prikaz - 1. korištenje i namjena prostora	21
Slika 15: Lokacija uspoređivanih nekretnina	32

Rješenje o imenovanju:



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/26-01/37
URBROJ: 514-03-04-02/02-26-04

Zagreb, 1. travnja 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva Ive Erdec Radošević, diplomirane inženjerke arhitekture iz Zagreba, Orešje 47 D, OIB: 70820120540, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Iva Erdec Radošević, diplomirana inženjerka arhitekture iz Zagreba, Orešje 47 D, OIB: 70820120540, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 23. travnja 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Iva Erdec Radošević, diplomirana inženjerka arhitekture iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, 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 od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



514|UPI71003260137|4

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 imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna 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. Iva Erdec Radošević, Zagreb, Orešje 47 D
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI71003260137|4

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature te ostali dostupni podaci

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura te ostali izvori:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Zakon o gradnji (NN 155/25),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155//25)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18, NN 102/20),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Velika Gorica)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ulhir, Majčica
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području republike hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. Godine
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, bilten 9/2025
- podaci Državnog zavoda za statistiku
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Informacijski sustav prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr>, Zajednički informacijski sustav, <https://oss.uredjenazemlja.hr>,
- Prostorni plan uređenja grada Velika Gorica (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-Ispravak Odluke, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst, 3/23 i 7/23-pročišćeni tekst)

Izjava vještaka

- a) Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području republike Hrvatske,
- b) Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao nezavisni sudski vještak, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- c) Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- d) Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- e) Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi,
- f) Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- g) Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- h) Pri izradi ove procjene koristio sam izvadak iz ZKC, te dostupne podatke s eNekretnina

Zadatak s danom vrednovanja i danom kakvoće

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi vrijednost nekretnine, za potrebe **pravne stvari, ovrha na nekretnini**.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične (špekulativne) procjene.

DAN VREDNOVANJA = 09.07. 2026.

DAN KAKVOĆE = 09.07. 2026.

Opis procjenjivane nekretnine

Prema podacima iz baze zemljišnih knjiga, predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 245/1 i 245/6, k.o. Kuče, na adresi Petrova ulica 17, Kuče.

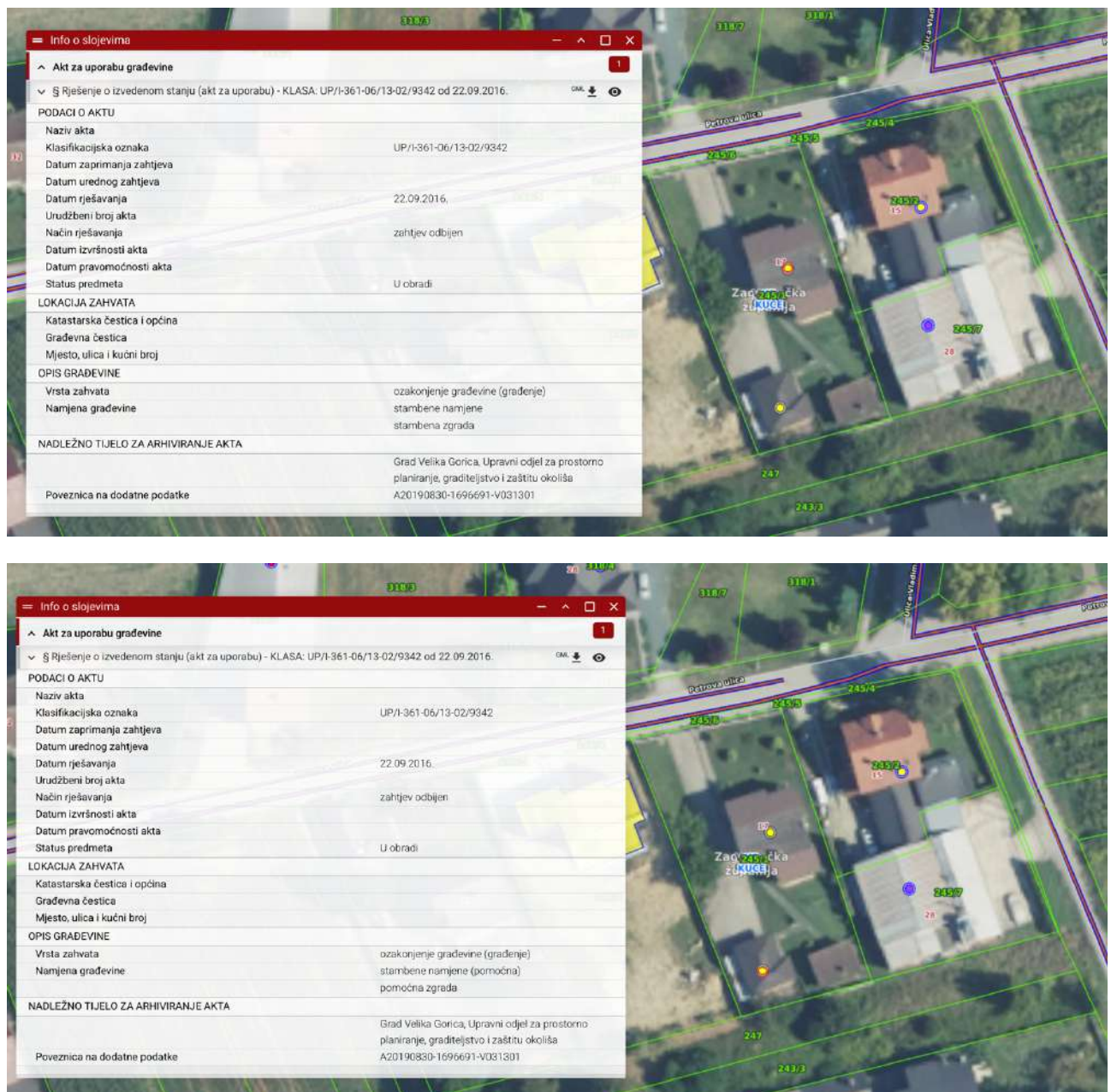
U A dijelu posjedovnica vlasničkog lista upisano je:

Broj katastarske čestice	Oznaka zemljišta	Površina (m2)
245/1	PETROVA ULICA	1288
	ORANICA	671
	KUĆA BR. 17	117
	DVORIŠTE	500
245/6	PETROVA ULICA	26
	PUT	26
Sveukupno:		1314

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LUČIĆ NEDELJKO (IVAN), KUĆE, LUČIĆEVA 30		

Predmetna nekretnina se sastoji od kuće - samostojeće stambene zgrada visine tri etaže, podrum, prizemlje i potkrovlje (tavan), pomoćne zgrade garaže i natkrivene terase s ljetnom kuhinjom.

Za predmetne građevine u BZK nema upisane građevinske dozvole i uporabne dozvole. Pregledom dostupnih online servisa, <https://ispu.mgipu.hr>, Informacijski sustav prostornog uređenja, nije evidentirana dozvola i/ili akt kojim bi se dokazala legalnost građevina na česticama k.č.245/1 i 245/6 k.o. Kuče.



Slika 1: <https://ispu.mgipu.hr> , Informacijski sustav prostornog uređenja

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Uviđaj na licu mjesta na adresi Petrova ulica 17, Kuće, Velika Gorica je održan 9. srpnja 2026. godine u 9:30 sati od strane Suda i imenovanih vještaka.

Pristup u obiteljsku kuću nije bio omogućen od strane vlasnika nekretnine i Ovršenika i iz tog razloga očividom je izvršeno fotografiranje s zelene površine oko zgrade, kao i pregled i evidentiranje stanja vanjskog dijela zgrada. Pregled i evidentiranje stanja nekretnine s unutarnje strane nije bio moguć.

Analiza je rađena na osnovu omogućenog uviđaja i dostupnosti objektu, te procijenjenom vremenu gradnje.

Konstrukcija objekta – stambena zgrada	
Konstrukcija:	Zidana konstrukcija s vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim serklažima
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonska ploča
Krovna konstrukcija:	višestrešno krovnište s pokrovom šindra
Pregradni zidovi:	Zidani od opeke i/ili gipskartonske pregrade
Obrada podova:	Parekt i keramičke pločice ovisno o namjeni prostorije
Obrada vanjskih zidova:	S vanjske strane bloka fasadnom opekom.
Obrada unutarnjih zidova:	Ožbukani i ličeni li obloženi keramičkim pločicama
Obrada stropova:	Ožbukani i ličeni
Vanjska stolarija i bravarija:	Drvena i aluminijska stolarija
Unutarnja stolarija:	Drvena stolarija

Tablica 1: Konstrukcija objekta – stambena zgrada

Instalacije	
Električne instalacije:	Da
Vodovod:	Da
Kanalizacija:	Da
Način grijanja/hlađenja:	radijatori
Energent za grijanje:	lož ulje / nafta

Tablica 2: Instalacije u objektu

Procjena gradnje zgrade je su 1990-te, s obzirom na tipologiju i izgled. Zgrada je visine tri etaže, podrum, prizemlje, potkrovlje.

Za predmetne građevine u BZK nema upisane građevinske dozvole i uporabne dozvole. Pregledom dostupnih online servisa, <https://ispu.mgipu.hr>, Informacijski sustav prostornog uređenja, nije evidentirana dozvola i/ili akt kojim bi se dokazala legalnost građevina na česticama k.č.245/1 i 245/6 k.o. Kuće.

Iskaz površina

Iskaz površina rađen je na osnovu površina iz BZK-a, i katastarskog plana, snimanja vanjskih gabarita dostupnih s nivoa terena prilikom očevida i primjenom Pravilnika o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN93/2017)

Ovaj način izračuna se koristio s obzirom da nije bio omogućen pristup građevinama i ne postoji dokumentacija u spisu kojom bi se mogla utvrditi stvarna površina.

KUĆA - STAMBENA ZGRADA

etaža	namjena	tlocrtna bruto pov.	koef.	građevinska bruto pov.
PODRUM	spremišta, kotlovnica	117,00 m2	0,50	58,50 m2
PRIZEMLJE	stambena namjena	117,00 m2	1,00	117,00 m2
POTKROVLJE	stambena namjena	117,00 m2	0,75	87,75 m2
UKUPNO BRUTO POVRŠINA		351,00 m2		263,25 m2

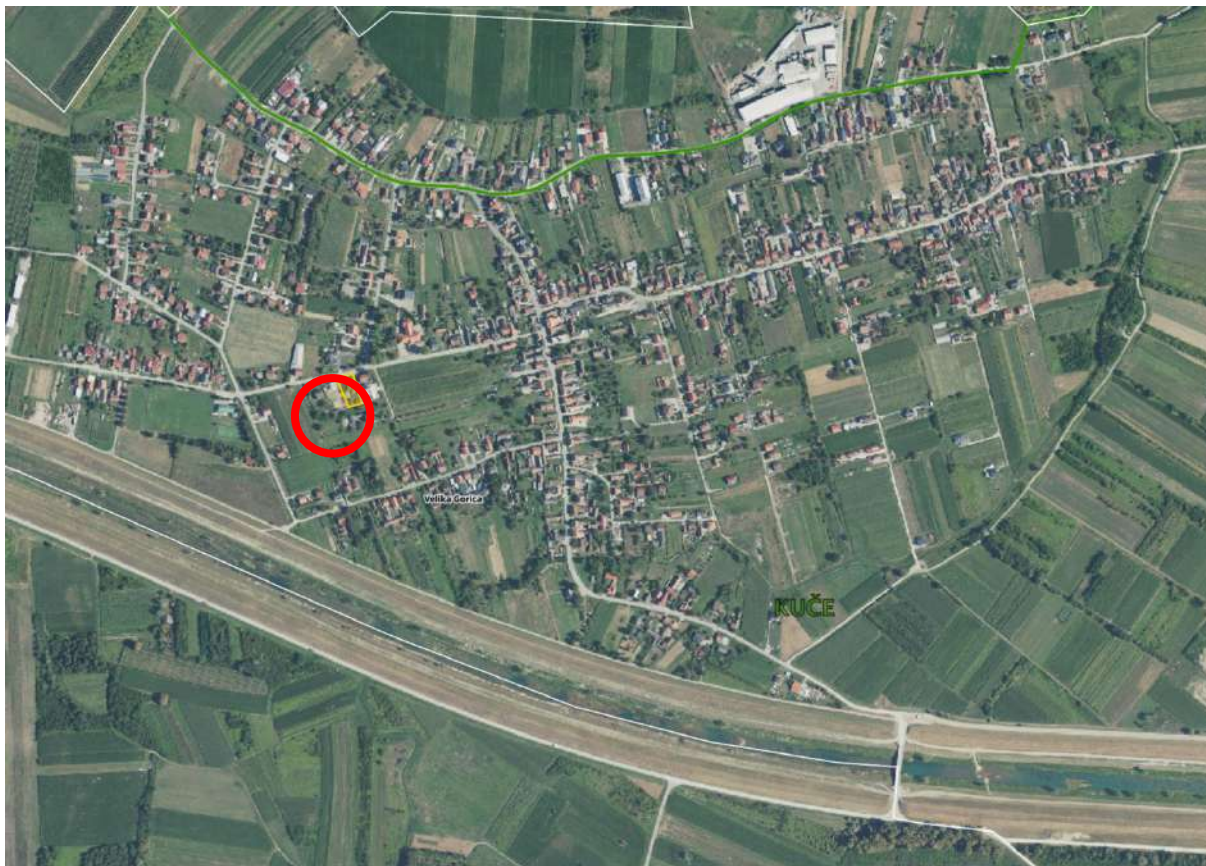
POMOĆNE ZGRADE

etaža	tlocrtna bruto pov.	koef.	građevinska bruto pov.
GARAŽA	55,00 m2	1,00	55,00 m2
NATKRIVENA TERASA	35,00 m2	0,00	0,00 m2
UKUPNO BRUTO POVRŠINA	90,00 m2		55,00 m2

POVRŠINA PARCELE 1.314 m2

BRUTO POVRŠINE GRAĐEVINA 318,25 m2

Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza



Slika 2: Lokacija nekretnine na širem geografskom području



Slika 3: Lokacija nekretnine sa katastarskom česticom i adresom

Rezultat očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama



Slika 4: Dvorište



Slika 5: Sjeverno pročelje



Slika 6: Zapadno pročelje



Slika 7: Južno pročelje



Slika 8: Istočno pročelje



Slika 9: Pomoćna zgrada - garaža



Slika 10: Pomoćna zgrada - garaža



Slika 11: Natkrivena terasa s ljetnom kuhinjom



Slika 12: Natkrivena terasa s ljetnom kuhinjom

Stvarno stanje nekretnine

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Uviđaj na licu mjesta na adresi Petrova ulica 17, Kuće, Velika Gorica je održan 9. srpnja 2026. godine u 9:30 sati od strane Suda i imenovanih vještaka.

Pristup u obiteljsku kuću nije bio omogućen od strane vlasnika nekretnine i Ovršenika i iz tog razloga očividom je izvršeno fotografiranje s zelene površine oko zgrade, kao i pregled i evidentiranje stanja vanjskog dijela zgrada. Pregled i evidentiranje stanja nekretnine s unutarnje strane nije bio moguć.

Na dan očevida zgrada se nije koristila kao stambena građevina.

Procjena gradnje zgrade je su 1990-te, s obzirom na tipologiju i izgled. Zgrada je visine tri etaže, podrum, prizemlje, potkrovlje.

Lokacija nekretnine smatra se dobrom, prema položaju nekretnine prikazanom u prethodnim poglavljima.

Obilježja okolnih nekretnina

Obilježja okolnih nekretnina su slična predmetnoj nekretnini. U neposrednoj blizini nalaze se stambene kuće i stambeno - poslovni objekti. Predmetna nekretnina je sukladno ranijim opisima klasificirana kao stambena zgrada obiteljska kuća.



Slika 13: prikaz okolnih nekretnina

Druge odlučne činjenice

Druge odlučne činjenice nisu vještački utvrđene.

Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

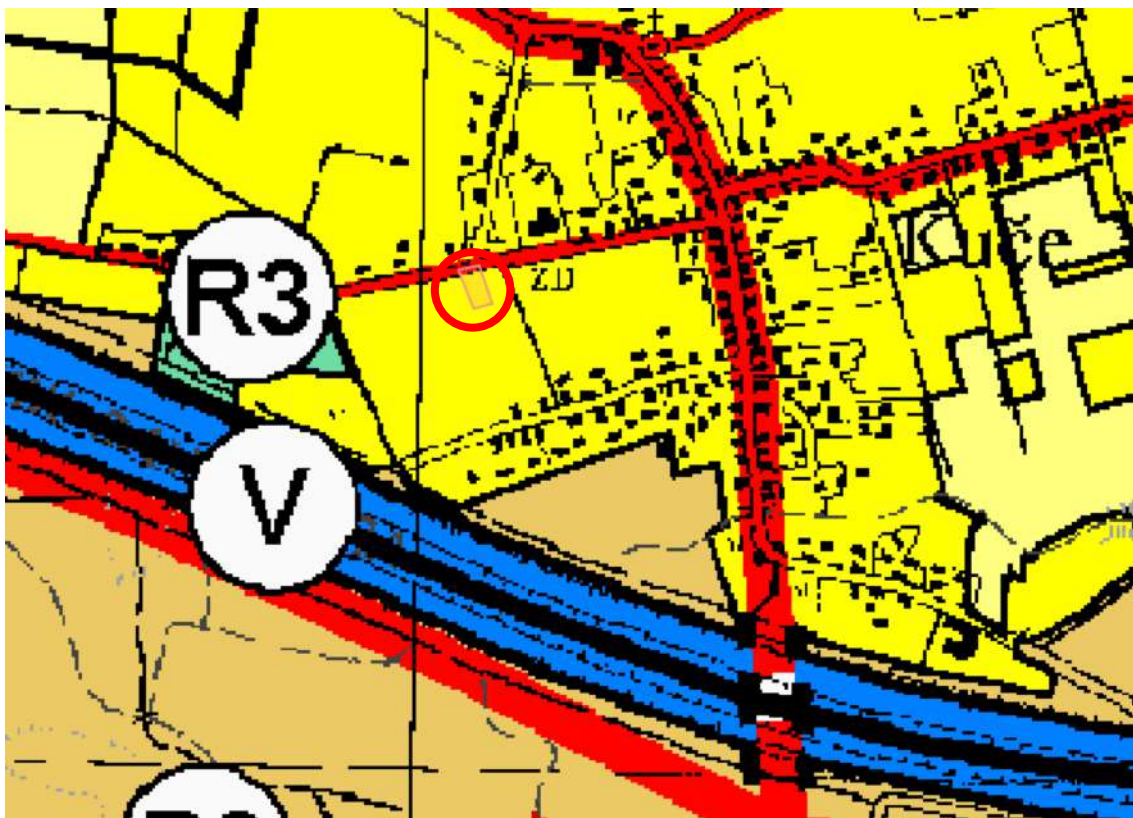
Kakvoća procjenjivane nekretnine koja utječu na vrijednost napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

Pravna svojstva:	Elaborat procjene iskoristiti će se u svrhu dobivanja tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe pravne stvari, ovrha na nekretnini
Stvarna fizikalno-tehnička svojstva:	Energetski certifikat nije dostavljen.
Položaj nekretnine i druga svojstva:	Položaj nekretnine je na adresi Petrova ulica 17, Kuće, Velika Gorica. Položajna obilježja koja su od utjecaja na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine. Dobra lokacija – ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.
Vrsta i mjera građevinskog korištenja:	Vrsta i mjera građevinskog korištenja u pravilu je dana prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine. Za predmetnu građevinu mjerodavan je PPUG Velika Gorica prema kojem se čestica nalazi u izgrađenom/uređenom građevinskom području naselja .
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu.
Kategorija zemljišta:	Prema članku 10. Pravilnika, zemljište se svrstava u kategoriju 1 . (Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.)
Položajna obilježja:	Odabire se dobra lokacija , sukladno pravilniku čl.14 stavak 4, dobra lokacija – ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.
Vrijeme čekanja:	Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice. Za predmetnu nekretninu vrijeme čekanja = 0 godina .
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja:	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem. Pod održavanjem građevine podrazumjeva se izvedba građevinskih i drugih radova a postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine može se produžiti i bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Primjenjena je poredbena metoda procjene te nije računat OOVK..
Utjecaj buke i zagađenja zraka:	Nekretnina koja je predmet procjene nije posebno izložena utjecaju prekomjerne buke i/ili iznadprosječnom zagađenju zraka.

Tablica 3: Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine

Prema Prostornom planu uređenja grada Velika Gorica zemljište se prema:

- o kartografskom prikazu 1. korištenje i namjena, nalazi u izgrađenom građevinskom području naselja.



Slika 14: Kartografski prikaz - 1. korištenje i namjena prostora

Druga daljnja obilježja nekretnine - izgrađena građevna čestica

Namjena građevine:	Zgrada je stambene namjene , obiteljska kuća s jednom stambenom jedinicom.
Stanje građevine	Kuća se ne koristi.
Godina građenja građevine:	Procjena gradnje zgrade je su 1990-te, s obzirom na tipologiju i izgled. Zgrada je visine tri etaže, podrum, prizemlje, potkrovlje.
Način građenja građevine:	Zgrada je izvedena kao zidana konstrukcija s vertikalnim i horizontalnim serklažima i armiranobetonskom međukatnom konstrukcije. Krovšte je izvedeno kao drveno, koso.
Oblikovanje građevine:	Stambena zgrada je izvedena kao dvojna građevina, pravokutnog oblika. Visina građevine je PO+PR+PK.
Veličina građevine:	STAMBENA ZGRADA $P_{bruto} = 263,25 \text{ m}^2$
Legalnost građevine	Za predmetne građevine u BZK nema upisane građevinske dozvole i uporabne dozvole. Pregledom dostupnih online servisa, https://ispu.mgipu.hr , Informacijski sustav prostornog uređenja, nije evidentirana dozvola i/ili akt kojim bi se dokazala legalnost građevina na česticama k.č.245/1 i 245/6 k.o. Kuće.
Opremljenost građevine:	Pod opremom se podrazumijevaju pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa kojemu je namijenjena građevina. U predmetnoj građevini ne postoji oprema.

Tablica 4: Druga daljnja obilježja nekretnine

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Tržište nekretnina¹

Osvrt na tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. godine temelji se na našem dugogodišnjem pracenju i analizi tržišnih kretanja, uz detaljno prikupljanje podataka o ponudi i potražnji. U analizi su korišteni podaci iz baze Opereta d.o.o., koji su uspoređeni sa službenim statističkim izvorima.

FAKTORI

Prva polovica 2025. zapocela je usvajanjem Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. uvođenjem poreza na nekretnine te najavama uvođenja postroženih mjera HNB-a s ciljem jačanja otpornosti financijskog sustava.

U sklopu Nacionalnog programa stambene politike stupio je na snagu Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, a najavljeni su i novi modeli kroz POS program (kupnja, najam i najam s otkupom). U pripremi je i program priuštivog najma pod nadzorom države kao dugoročni najam, uz dodatne mjere za aktivaciju praznih stanova i zapuštenih objekata. Među mjerama posebno se ističe povrat plaćenog poreza na promet nekretninama i 50% plaćenog PDV-a za kupnju prve nekretnine za mlađe do 45 godina. Javnost je pokazala velik interes za ovu mjeru.

HNB je najavio da će od 1. srpnja 2025. uvesti strože uvjete kreditiranja, prvenstveno kroz redefiniranje omjera zaduženosti i dodatne kontrole rizika kod odobravanja kredita kućanstvima. Cilj je ograničiti prekomjerno zaduživanje kućanstava u uvjetima rasta cijena nekretnina i moguće makroekonomske nestabilnosti. Prema novim kriterijima, kod stambenih kredita omjer mjesečne otplate ukupnog duga i dohotka (DSTI omjer) ograničen je na najviše 45%. Također, iznos stambenog kredita ne smije premašiti 90% procijenjene vrijednosti nekretnine (LTV omjer), a rok otplate ne može biti dulji od 30 godina.

HNB je predvidio i mogućnost da banke svako tromjesečje mogu do 20% stambenih kredita odobriti izvan zadanih ograničenja, temeljem vlastite procjene. Takvi bi se izuzeci trebali odnositi prvenstveno na kupnju prve nekretnine ili rješavanje osnovnog stambenog pitanja građana.

U nastavku donosimo pregled ključnih tržišnih pokazatelja, regionalnih razlika i ponašanja kupaca u prvom polugodištu 2025. godine.

Izvor: Opereta d.o.o., Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, HNB

POKAZATELJI

Na kraju ožujka 2025. depoziti kućanstava dosegli su 40,0 milijardi eura, uz godišnji rast od 8,1%, što potvrđuje nastavak štednog ponašanja građana. No, struktura depozita pokazuje da oročeni depoziti blago padaju (-0,1%), što ukazuje na potrebu građana za S druge strane, krediti kućanstvima dosegli su 25,0 milijardi eura, uz godišnji rast od

12,5%, što je najviša stopa rasta u posljednje dvije godine. Unutar toga, stambeni krediti iznose 12,2 milijarde eura, s rastom od 10% na godišnjoj razini, dok gotovinski nenamjenski krediti i dalje bilježe visoku dinamiku (+15,5%). likvidnošću i veću opreznost pri dugoročnom vezivanju sredstava.

Rast kreditne aktivnosti uz istodobni rast štednje pokazuje da građani i dalje vjeruju u stabilnost sustava, ali i da rast cijena nekretnina i životnih troškova potice zaduživanje, osobito kod onih koji žele iskoristiti uvjete prije primjene strožih mjera kreditiranja od 1.srpnja 2025.

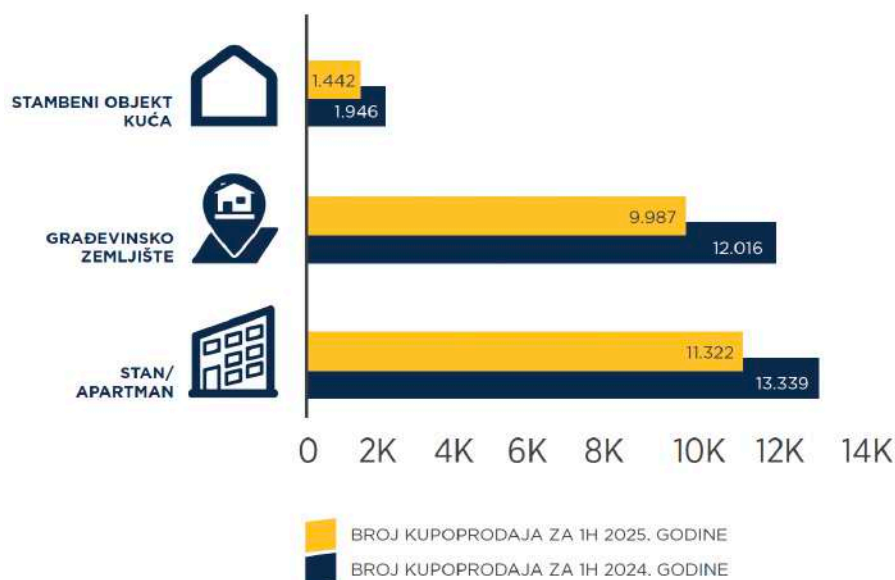


Izvor: DZS

PREGLED

Na tržištu nekretnina u prvoj polovici 2025. godine ostvareno je 57.095 kupoprodaja za koje je Porezna uprava provela postupak utvrđivanja porezne osnovice. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, to predstavlja pad od 10.320 transakcija, odnosno 15%.

U tom razdoblju stambeni objekti (kuće) bilježe pad broja transakcija od 26%. Stanovi i apartmani ostvarili su ukupno 11.322 transakcija, što predstavlja pad od 15% u odnosu na isto razdoblje 2024. godine. Građevinsko zemljište zabilježilo je pad od 17%. Ukupni pad transakcija u kategoriji garaža, parkirnih mjesta i garažno-parkirnih prostora iznosi 12,0%.

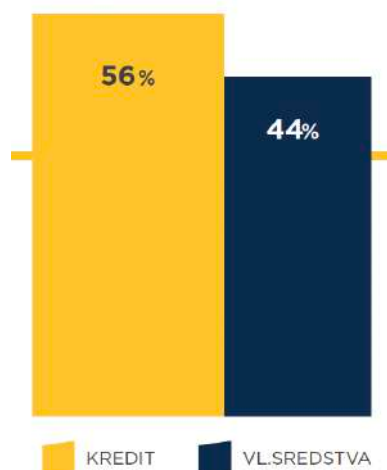


Izvor: Porezna uprava

PRIKAZ

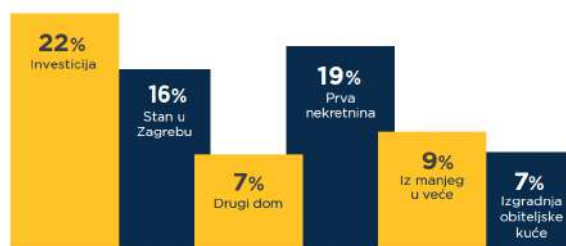
USPOREDBA PLAĆANJA - kredit vs. vlastita sredstva

U odnosu na isto razdoblje prošle godine, kada je u kupoprodajama prevladavalo plaćanje vlastitim sredstvima, za kupnju stanova u Zagrebu, najavljene postrožene mjere HNB-a koje su stupile na snagu 1.srpnja imale su snažan utjecaj na način financiranja. Akcijski uvjeti banaka potaknuli su klijente na bržu odluku o kupnji nekretnine kako bi iskoristili niže kamatne stope i blaže kriterije za utvrđivanje kreditne sposobnosti.



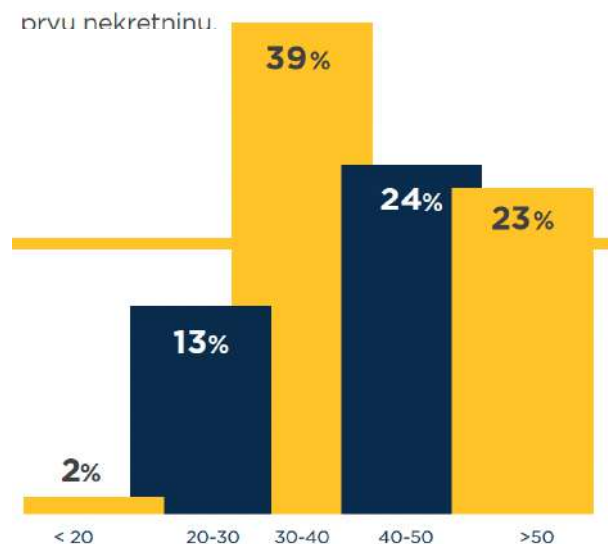
RAZLOG KUPNJE

Kupnje s investicijskom namjerom i dalje predvode tržište, s udjelom od 22%, što potvrđuje da građani nekretnine i dalje percipiraju kao siguran oblik ulaganja, osobito u uvjetima inflacije i nesigurnosti drugih oblika štednje. Povoljniji uvjeti kreditiranja, koji su bili dostupni prije stupanja na snagu strožih mjera HNB-a, potaknuli su interes za kupnju nekretnine ne samo u investicijske svrhe, već i me u građanima koji kupuju svoju prvu nekretninu.



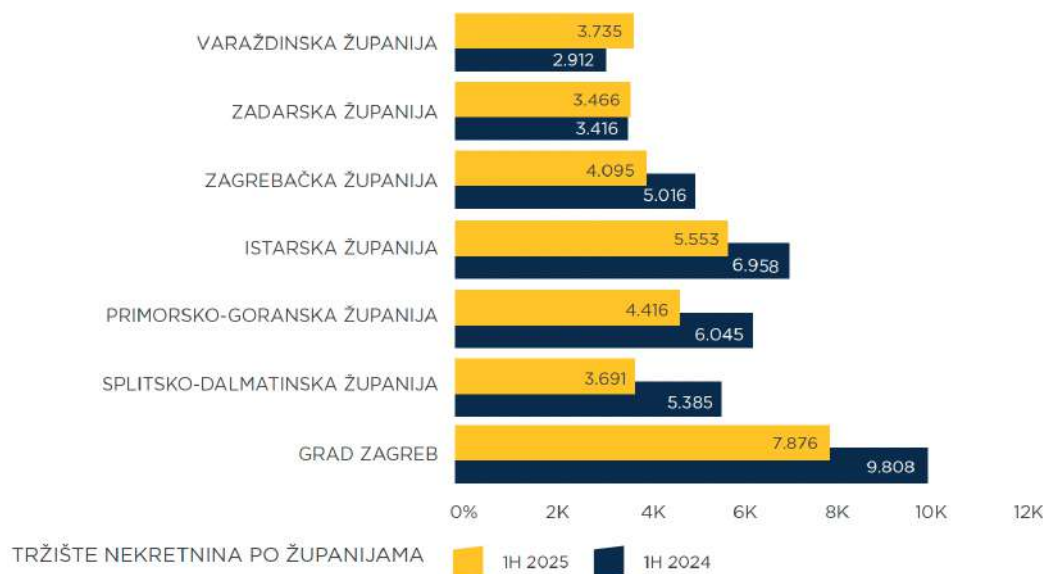
STAROSNA DOB KUPCA

Povoljniji uvjeti kreditiranja i mjera povrata poreza za kupnju prve nekretnine za mlade do 45 godina značajno su utjecali na povećanje aktivnosti kupaca u dobi od 30 do 40 godina, čiji je udio porastao za 9 p.p. u odnosu na isto razdoblje prošle godine.



Izvor: Opereta d.o.o.

TRENDOMI



Iako Grad Zagreb i dalje bilježi najveći broj kupoprodajnih transakcija u prvoj polovici 2025., ukupno 7.876, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine zabilježen je pad od 20% (1.932 transakcije manje), što upućuje na nedostatnu ponudu nekretnina. Na tržištu postoji znatan broj kupaca koji su spremni i kreditno sposobni za kupnju, no često ne pronalaze adekvatnu nekretninu.

Slična situacija prisutna je i u Šibensko-kninskoj županiji (-26%), gdje je ponuda također ograničena, osobito u urbanim sredinama i uz obalu, što dodatno smanjuje likvidnost tržišta.

Nasuprot tome, Splitsko-dalmatinska županija (-31%), Primorsko-goranska (-27%) i Istarska županija (-20%) imaju veći broj dostupnih nekretnina, no njihove visoke cijene često premašuju mogućnosti domaćih kupaca, što rezultira padom broja realiziranih kupoprodaja, unatoč i dalje prisutnoj potražnji.

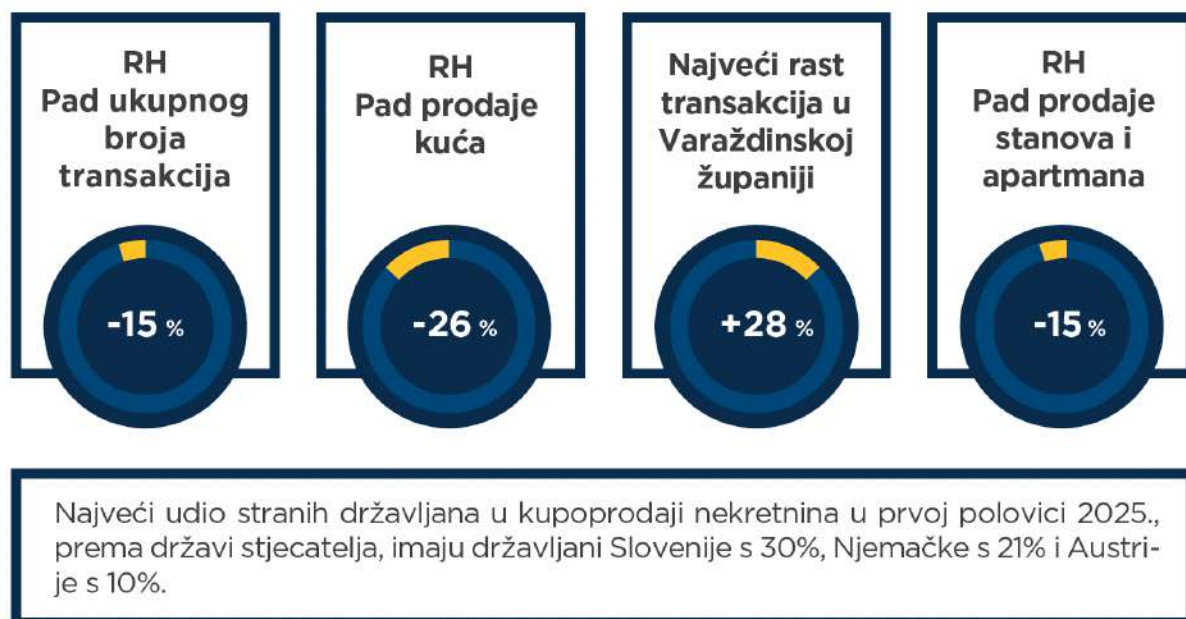
U čak 16 županija zabilježen je pad broja transakcija u prvoj polovici 2025., u rasponu od -3% do -32%. S druge strane, rast je zabilježen u 5 županija, pri čemu se posebno ističe Varaždinska županija, koja bilježi najveći porast, čak +28% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Kao što smo u prethodnim Biltenima isticali, nastavlja se trend preusmjerenja interesa prema lokacijama izvan glavnih urbanih središta, gdje je moguće kupiti veće stambene površine i stvoriti kvalitetnije uvjete za život. Varaždin se pritom izdvaja kao sveučilišni centar s odličnom prometnom povezanošću s većim gradovima u zemlji i inozemstvu.

Sveukupno gledano, tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. pokazuje znakove usporavanja, ne zbog manjka interesa, već zbog sve izraženije dileme kod kupaca. Kupci sve promišljenije donose odluke, ali interes za kvalitetnim nekretninama i dalje postoji, što upućuje na to da tržište ne stagnira, već traži novu ravnotežu izme u cijene, ponude i stvarnih potreba.

Izvor: Porezna uprava, <https://porezna-uprava.gov.hr/hr/evidencije-prometa-nekretnina/4757> na dan 03.07.2025.

HOT SPOT

Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj u prvoj polovici 2025. godine uočavamo nekoliko ključnih trendova:



Tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. ulazi u novu fazu ravnoteže između potražnje, cijena, dostupnosti kredita i regulatornog okvira.

Najavljeni Nacionalni program stambene politike donosi strateški zaokret prema sustavnijem rješavanju stambenog pitanja kroz porezne potpore, nove modele najma i kupnje te aktivaciju praznih nekretnina, no značajan utjecaj na tržište ne očekujemo kroz ovu godinu.

Zaključujemo da tržište nekretnina više nije jednostavno pitanje cijene po kvadratu, već dinamičan sustav koji sve više ovisi o kombinaciji regulative, financijske dostupnosti i demografskih prioriteta. Kupci razmišljaju sporije, ali odlučnije, a tržište, unatoč korekcijama, pokazuje otpornost i kapacitet za prilagodbu.

Izvor: Porezna uprava

¹ Opereta bilten 2025

Gospodarska kretanja i monetarna politika²

Gospodarska kretanja u Hrvatskoj tijekom 2024. obilježio je nastavak izraženoga gospodarskog rasta u uvjetima relativno slabe vanjske potražnje, geopolitičkih napetosti i postupnog smanjivanja restriktivnosti monetarne politike ESB-a. Hrvatsko je gospodarstvo tako nastavilo rasti zamjetno brže od prosjeka zemalja europodručja, što je pretežno bilo posljedica velike domaće potražnje, djelomično potaknute ekspanzivnom fiskalnom politikom. Inflacija se pritom nastavila smanjivati zbog popuštanja uvoznih inflatornih pritisaka, nakon stabilizacije globalnih opskrbnih lanaca i smanjenja cijena energenata na svjetskom tržištu, te i nadalje restriktivnoga karaktera monetarne politike. Istodobno su na rast cijena i dalje djelovali domaći pritisci uzrokovani rastom plaća i zaposlenosti u uvjetima nedostatka radnika. Nakon ciklusa najsnažnijeg pooštavanja monetarne politike do sada, koji je usmjerio inflaciju

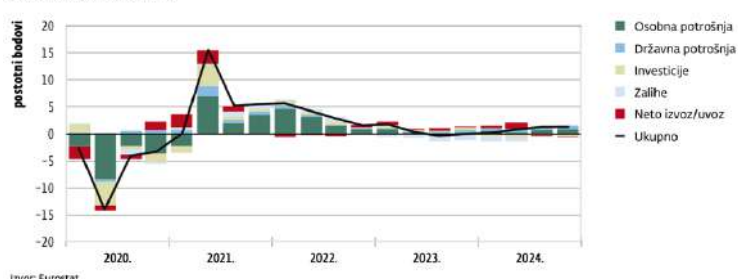
u europodručju prema ciljanim razinama, u drugoj polovini 2024. ESB je počeo postupno smanjivati ključne kamatne stope. Takva kretanja odrazila su se na povoljnije uvjete financiranja domaćih sektora, osobito poduzeća, pri čemu je rast kredita poduzećima i stanovništvu bio razmjerno jak.

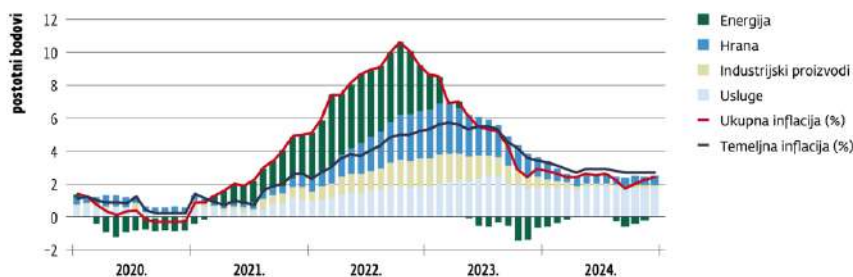
EUROPODRUČJE

Realna i cjenovna kretanja

Gospodarski rast u europodručju u 2024. je iznosio 0,9%, nakon skromnog rasta od 0,4% godinu prije. Pritom je rast bio relativno ujednačen tijekom godine, s iznimkom nešto izraženijeg zamaha u trećem tromjesečju, djelomično zbog održavanja velikih sportskih događaja (Olimpijskih igara u Parizu i Europskoga nogometnog prvenstva u Njemačkoj) te jačanja osobne potrošnje. Slabljenje inflatornih pritiska, u kombinaciji s nedostatkom kvalificirane radne snage i još uvijek relativno snažnim rastom plaća, dovelo je do daljnjeg rasta realnih dohodaka i osobne potrošnje. Državna potrošnja također je rasla brže nego prethodne godine te je uz osobnu potrošnju najviše pridonijela rastu ukupne gospodarske aktivnosti. S druge strane, iako su poboljšani uvjeti financiranja podržali postupan oporavak investicija u drugom polugodištu, na razini cijele 2024. investicije su pale, zbog povećane neizvjesnosti i znatnih strukturnih slabosti najvećih europskih gospodarstava. Te su slabosti posebno izražene u industriji pa su se industrijska proizvodnja i robni izvoz smanjili drugu godinu zaredom. Nepovoljna kretanja u industriji uglavnom su povezana s visokim cijenama energenata kao i relativnim tehnološkim zaostajanjem za konkurencijom iz Kine – posebice u djelatnostima u kojima je europodručje specijalizirano, poput proizvodnje automobila i strojeva. Ujedno je dodatna oslabjela i potražnja iz Kine, koja je važan trgovinski partner europodručja. S druge strane, izvoz usluga znatno je porastao, potpomognut i nadalje snažnom potražnjom za uslugama nakon pandemije, osobito uslugama povezanim s turizmom, pa je pozitivan doprinos izvoza usluga BDP-u nadmašio negativan doprinos izvoza robe. Uvoz robe i usluga, nakon smanjenja godinu prije, blago je porastao zahvaljujući postupnom jačanju domaće potražnje.

SLIKA 1.1. Realni rast BDP-a europodručja
doprinosi komponenta



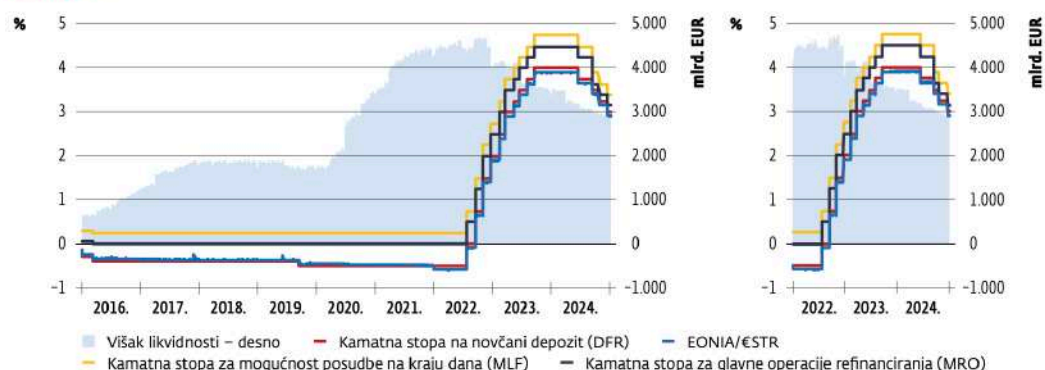
SLIKA 1.2. Pokazatelji inflacije u europodručju
doprinosi komponenata

Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvor: Eurostat

Inflacija u europodručju mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u 2024. se nastavila usporavati prije svega zbog smanjenja cijena energenata na svjetskom tržištu i odgođenih učinaka pooštrene monetarne politike na slabljenje potražnje. Prosječna godišnja inflacija usporila se na 2,4% s 5,4% zabilježenih u 2023., što je bilo rezultat smanjenja doprinosa svih glavnih komponenata, a po- najviše hrane i industrijskih proizvoda bez energije. Inflacija cijena hrane u 2024. znatno se usporila i dosegla 2,9%, nakon 10,9% zabilježenih u 2023. Istodobno su se cijene energije smanjile, unatoč ukidanju dijela energetske potpore kućanstvima. Inflatorni pritisci u 2024. uglavnom su povezani s tržištem rada jer je nominalni rast plaća u europodručju ostao povišen. No, doprinos rasta plaća djelomično su ublažili niži jedinični profiti poduzeća. U takvim uvjetima temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) usporila se na 2,8% u 2024. s 5,0% u 2023., te se zadržala iznad ukupne inflacije. Pritom je inflacija cijena usluga u 2024. zbog rasta troškova rada i dalje ostala povišena i iznosila je 4,0% (4,9% u 2023.). Inflacija cijena industrijskih proizvoda bez energije, kao druga glavna komponenta temeljne inflacije, osjetno se usporila (na 0,8% u 2024. s 5,0% u 2023.) te se približila dugoročnom prosjeku. Na to su, između ostalog, utjecali slabi inflatorni pritisci u prethodnim fazama cjenovnog lanca, prije svega blagi godišnji rast proizvođačkih cijena odnosno smanjenje uvoznih cijena neprehrambenih potrošačkih dobara.

Monetarna politika i financijska tržišta

Recentna inflacijska epizoda, izazvana snažnim oporavkom od krize uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 i ruskom agresijom na Ukrajinu, potaknula je najsnažniji ciklus pooštavanja monetarne politike od stvaranja eura, tijekom kojeg su ključne kamatne stope porasle za 450 baznih bodova¹. Taj je ciklus kulminirao od rujna 2023. do lipnja 2024.

SLIKA 1.3. Ključne kamatne stope ESB-a

Napomena: Kamatna stopa na novčani depozit (engl. deposit facility rate, DFR); mogućnost posudbe na kraju dana (engl. marginal lending facility, MLF); glavne operacije refinanciranja (engl. main refinancing operations, MRO). Od početka 2022. EONIA se zamjenjuje stopom €STR.
Izvor: ESB

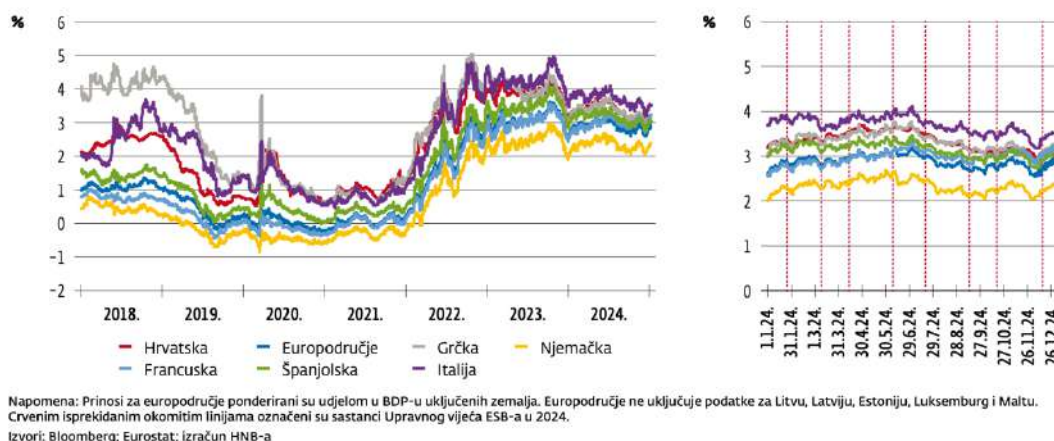
Nakon toga Upravno je vijeće od lipnja do prosinca 2024. u četiri navrata, za ukupno 100 baznih bodova, smanjivalo kamatnu stopu na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke (engl. deposit facility

rate, DFR), koja je u trenutačnim uvjetima visokih viškova likvidnosti najbolji po- kazatelj i nadalje restriktivnoga karaktera monetarne politike ESB-a.

Pri posljednjem smanjenju kamatnih stopa u prosincu 2024. naglašeno je da se inflacija usporila i približila srednjoročnoj ciljanoj razini od 2%, pri čemu će se odluke o monetarnoj politici i nadalje zasnivati na podacima (engl. data-dependent approach). Pritom se Upravno vijeće ne opredjeljuje unaprijed za određenu dinamiku promjene stopa. Od sredine prosinca 2024. kamatna stopa na novčani depozit iznosila je 3,00%, kamatna stopa na glavne operacije refinanciranja (engl. main refinancing operations, MRO) 3,15% te kamatna stopa na mogućnost posudbe na kraju dana (engl. marginal lending facility, MLF) 3,40%.

Spuštanje ključnih kamatnih stopa ESB-a brzo je smanjilo i kamatne stope na novčanom tržištu. Nakon četvrtog smanjenja ključnih kamatnih stopa ESB-a u prosincu 2024. za 0,25 postotnih bodova, prekonoćna stopa €STR spustila se na 2,9%, oko 100 baznih bodova niže nego na kraju 2023., što upućuje na to da je prijenos spuštanja ključnih kamatnih stopa ESB-a na novčano tržište bio potpun. Tijekom godine u silaznoj putanji bile su i stope EURIBOR, odnosno kamatne stope različite ročnosti (do jedne godine) po kojima se međusobno financiraju najveće banke u europodručju. Tromjesečni je EURIBOR primjerice tijekom godine pao s 3,9% na 2,7%, odnosno na kraju godine nalazio se ispod prekonoćne stope €STR jer je odražavao očekivanja o nastavku spuštanja ključnih kamatnih stopa ESB-a u 2025.

SLIKA 1.4. Prinosi na dugoročne državne obveznice s preostalim dospijećem od oko 10 godina



Prinosi na državne obveznice bili su u 2024. stabilniji nego godinu prije. Početkom četvrtog tromjesečja prosječan prinos na dugoročne državne obveznice europodručja ponderiran BDP-om iznosio je 2,6%, tj. bio je blizu razina s kraja prethodne godine. Do kraja prosinca porastao je na 2,9%, što je 27 baznih bodova više nego na kraju 2023., uglavnom zrcaleći rast prinosa na američke dugoročne obveznice potaknut očekivanjima da bi najavljeni potezi nove američke administracije mogli djelovati inflatorno.

Na svjetskom deviznom tržištu euro se prema američkom dolaru kretao u relativ- no uskom rasponu veći dio godine. Značajnija promjena nastupila je u posljednjem tromjesečju kada je tečaj eura prema američkom dolaru snažno deprecirao. Na to je najviše utjecala promjena tržišnih očekivanja prema slabijem smanjenju ključnih kamatnih stopa u SAD-u i jačem smanjenju ključnih kamatnih stopa u europodručju, jer se američko gospodarstvo pokazalo otpornijim nego što se očekivalo, dok su se ekonomski izgledi za europodručje pogoršali. To razilaženje u očekivanjima dodatno se produbilo nakon američkih izbora zbog zabrinutosti tržišta da bi sklonost nove američke administracije prema novim protekcionističkim mjerama mogla pojačati inflatorne pritiske u SAD-u i nepovoljno utjecati na gospodarstvo europodručja. Tečaj eura prema američkom dolaru na kraju prosinca iznosio je 1,03 USD/EUR, što je deprecijacija od oko 6% u odnosu na razinu s kraja prošle godine, a ujedno i najniža razina u posljednje dvije godine. U istom razdoblju nominalni efektivni tečaj eura prema košarici valuta glavnih trgovinskih partnera europodručja tek je blago deprecirao, za oko 1%. Pritom je slabljenje eura prema američkom dolaru bilo ublaženo jačanjem eura prema japanskom jenu, švedskoj kruni i mađarskoj forinti.

SLIKA 1.5. Tečaj USD/EUR i nominalni efektivni tečaj eura



Napomena: INET-41 jest indeks nominalnoga efektivnog tečaja eura prema 41 najvažnijemu trgovinskom partneru europskog područja. Rast tečaja označuje aprecijaciju eura.
Izvor: ESB

² HRVATSKA NARODNA BANKA 6 // GODIŠNJE IZVJEŠĆE 2024.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena je poredbena metoda (comparative value method).

Za potrebe procjene, od izvora koji su propisani člankom 24. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) korišteni su podaci sa izvadka iz ZKC, te dostupne podatke s eNekretnina.

Obrazloženje za odabir metode

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, korištena je poredbena metoda (comparative value method). Za procjenu je korištena poredbena metoda zato što je, u prvome redu, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora (članak 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je poredbenom metodom. Za potrebe procjene korišteni su podaci sa izvadka iz ZKC.

Dobiveno je ukupno 12 nekretnina od kojih su dvije u startu odbačene zbog neiskazane površine zgrada (nekretnine pod rednim brojem 2 i 5.) i pet nekretnina zbog pre malih površina parcela (nekretnine pod brojem 3, 4, 7, 9 i 11). U daljnjoj analizi korištene su preostalih 5 nekretnina.



Slika 15: Lokacija uspoređivanih nekretnina

Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.

Nisu uočene neuobičajene okolnosti.

Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbena metoda izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tom se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu (čl.37 st.1 Pravilnika NN 105/15). U slijedećem popisu navedeni su podaci izvadak iz ZKC.

Odabrane nekretnine su u istoj kategoriji kao predmetna čestica, približno iste površine te se iz navedenog u daljnji izračun ulazi sa svim dostavljenim podacima.

Broj transakcije	Adresa	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena (€)	Bruto površina kuće (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora
1	Kuće	1991	99.000,00	253,00	391,30	04.04.2022
2	Kuće	1979	58.000,00	0,00		09.02.2022
3	Podotočje	1989	58.800,00	144,00	408,33	07.06.2023
4	Kuće	1989	85.000,00	409,75	207,44	06.09.2023
5	Kuće	1984	65.432,10	0,00		10.09.2024
6	Kuće	1989	95.000,00	414,00	229,47	13.02.2025
7	Kuće	1979	270.000,00	430,25	627,54	18.04.2025
8	Kuće	1982	125.000,00	281,00	444,84	08.08.2025
9	Kuće	1989	107.000,00	228,25	468,78	21.04.2022
10	Kuće	1989	130.000,00	304,50	426,93	04.05.2022
11	Kuće	2010	50.000,00	822,50	60,79	10.01.2023
12	Kuće	1989	185.000,00	460,00	402,17	12.04.2023

Tablica 5: Prijepis izvataka iz ZKC-a

Grubo čišćenje i odabrane nekretnine

Članak 4. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) je propisao: Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Članak 35. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika. Grubim čišćenjem su uklonjene nekretnine koje odstupaju od procjenjivane nekretnine. Odabrane su transakcije koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljan broj zajedničkih obilježja, prema površini, namjeni ili slično.

Dobiveno je ukupno 12 nekretnina od kojih su dvije u startu odbačene zbog neiskazane površine zgrada (nekretnine pod rednim brojem 2 i 5.) i pet nekretnina zbog pre malih površina parcela (nekretnine pod brojem 3, 4, 7, 9 i 11). U daljnjoj analizi korištene su preostalih 5 nekretnina.

Broj transakcije	Adresa	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena (€)	Bruto površina kuće (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja ugovora
1	Kuće	1991	99.000,00	253,00	391,30	04.04.2022
2	Kuće	1979	58.000,00	0,00		09.02.2022
3	Podotočje	1989	58.800,00	144,00	408,33	07.06.2023
4	Kuće	1989	85.000,00	409,75	207,44	06.09.2023
5	Kuće	1984	65.432,10	0,00		10.09.2024
6	Kuće	1989	95.000,00	414,00	229,47	13.02.2025
7	Kuće	1979	270.000,00	430,25	627,54	18.04.2025
8	Kuće	1982	125.000,00	281,00	444,84	08.08.2025
9	Kuće	1989	107.000,00	228,25	468,78	21.04.2022
10	Kuće	1989	130.000,00	304,50	426,93	04.05.2022
11	Kuće	2010	50.000,00	822,50	60,79	10.01.2023
12	Kuće	1989	185.000,00	460,00	402,17	12.04.2023

Tablica 6: Grubo čišćenjeu

Broj transakcije	Adresa	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena (€)	Bruto površina kuće (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja ugovora
1	Kuće	1991	99.000,00	253,00	391,30	04.04.2022
6	Kuće	1989	95.000,00	414,00	229,47	13.02.2025
8	Kuće	1982	125.000,00	281,00	444,84	08.08.2025
10	Kuće	1989	130.000,00	304,50	426,93	04.05.2022
12	Kuće	1989	185.000,00	460,00	402,17	12.04.2023

Tablica 7: Odabrane nekretnine za usporedbu

Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Nakon „grubog čišćenja” za poredbu su ostale nekretnine prema popisu u nastavku projekta. Bazni indeksi korišteni su iz indeksa cijena stambenih nekretnina DZZS.

		Bazni indeksi, 2025. = 100					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	1. tr.	67,4	74,6	66,0	67,7	69,6	60,9
	2. tr.	69,8	74,8	68,8	70,3	71,3	64,7
	3. tr.	71,7	76,6	70,8	73,2	73,3	64,1
	4. tr.	75,0	78,9	74,2	77,8	75,6	67,1
2023.	1. tr.	76,8	80,6	76,1	77,4	78,4	70,9
	2. tr.	79,5	83,9	78,7	80,2	80,3	76,0
	3. tr.	79,5	86,5	78,2	82,0	79,4	74,9
	4. tr.	82,3	82,1	82,3	82,7	84,0	76,6
2024.	1. tr.	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3
	2. tr.	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7
	3. tr.	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8	87,0
	4. tr.	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7	87,1
2025.	1. tr.	94,8	96,9	94,0	95,1	95,2	93,0
	2. tr.	98,7	98,1	98,9	98,1	99,5	97,9
	3. tr.	101,6	100,9	101,8	102,8	100,4	101,7
	4. tr.	104,9	104,0	105,3	104,1	104,8	107,4
2026.	1. tr.	108,4	106,3	109,2	109,0	107,2	109,8

Tablica 8: DZZS indeksi cijena

Broj transakcije	Adresa	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Kuće	64,70	109,80	1,70	664,07
6	Kuće	93,00	109,80	1,18	270,92
8	Kuće	101,70	109,80	1,08	480,27
10	Kuće	64,70	109,80	1,70	724,53
12	Kuće	76,00	109,80	1,44	581,04

Tablica 9: Tablični prikaz izračuna međuvremenskog izjednačenja

Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. (Pravilnik čl.4 st.3). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). . (Pravilnik čl.4 st.4).

Broj transakcije	Adresa	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
8	Kuće	480,27	-19,32%	-115,01	13.227
10	Kuće	724,53	21,71%	129,25	16.705
12	Kuće	581,04	-2,39%	-14,24	203
Prosječno: (medijan) (€/m ²)		595,28		suma kvadrata:	30.135
Standardno odstupanje ($\pm$):		122,75	20,62%	broj transakcija:	3
Pravilo dva-sigma ($\pm$):		245,50			

Tablica 10: Tablični prikaz statističke obrade i odstupanja

Standardno odstupanje ($\pm$) 122,75 ili 20,62 % što je manje od $\pm 30\%$.

Izračun vrijednost kuće sa zemljištem

VRIJEDNOST NEKRETNINE			
Obračunska površina	Koeficijent	Cijena (€/m ²)	Ukupno (€)
318,25	1,00	595,28	189.446,94

Tablica 11: Tablični prikaz izračuna vrijednosti zemljišta

Iskazana procijenjena vrijednost zaokružiti će se sukladno članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Koeficijent za prilagodbu

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Sudski vještak je pribavio dovoljan broj kupoprodajnih cijena unutar istih ili sličnih transakcija u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Površine zgrada korištenih za usporedbu nalaze se na sličnim lokacijama i na parcelama sličnih površina i zato koeficijent prilagodbe iznosi $K_p = 1.0$

Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

Računska vrijednost nekretnine –

189.446,94 €

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine, iznosi

Računska vrijednost nekretnine – zemljište s izgrađenim objektima

189.000,00 €

Iznos je zaokružen u skladu sa Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8.5.2023. godine.

Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

U Zagrebu, 26.03.2026.

Iva Erdec Radošević, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za područje arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Prilozi

Izvod iz Zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA / GRAD VELIKA GORICA
SLUŽBA GRADSKJE UPRAVE
URED PRAVNIH, KADROVSKIH I OPĆIH POSLOVA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-
KUĆA ZA PUVREMENI BORAVAK

Zatražio/la: IVA ERDEC RADOŠEVIĆ (70820120540)

ID Izvotka: 81637

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	FABIJANOVIĆA M., MIŠKOVA 1, VELIKA GORICA	LUČIĆA FRANIJE 5, VELIKA GORICA	PUČEKOVIĆ 39, VELIKA GORICA	BRAČE RADIĆ 33, VELIKA GORICA	KRLEŽE MIROSLAVA 7, VELIKA GORICA	LUČIĆA FRANIJE 64, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.						
6	K.O.	KUĆE	KUĆE	PODOTOČJE	KUĆE, KUĆE, KUĆE	KUĆE	KUĆE
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	785	1399	606	690,62	1330	765
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	785	1399	606	690,62	1330	765
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.						
11	K.O.	KUĆE	KUĆE	GORNJE PODOTOČJE	KUĆE	KUĆE	KUĆE
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	120		72	149		207
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	73					
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	592		534	541		558
15	GODINA IZGRADNJE	1961	1979	1989	1989	1984	1989
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA C _{tr,net} [kWh/(m²a)]	-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{tr,net} [kWh/(m²a)]						
18	nZEB						
19	ETAŽNOST	PO + PR	PO + PR + K	PR + K	PR + K + PK		
20	GBP						
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	99.000,00	58.000,00	58.800,00	85.000,00	65.432,10	95.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.04.2022	09.02.2022	07.06.2023	06.09.2023	10.09.2024	13.02.2025
24	CIJENOVNI BLOK	KUĆE - GRAĐEVINSKO	KUĆE - GRAĐEVINSKO	KUĆE - GRAĐEVINSKO	KUĆE - GRAĐEVINSKO	KUĆE - GRAĐEVINSKO	KUĆE - GRAĐEVINSKO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	NAZOROVA 14, VELIKA GORICA	NAZOROVA 12, VELIKA GORICA	PUČEKOVICI 60A, VELIKA GORICA	SVETOG FABIJANA 33, VELIKA GORICA	SMILANIČEVA 12, VELIKA GORICA	BRAČE RADIĆ 8, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.						
6	K.O.	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE
7	POVRŠINA IZ ZK.JUL. (m ²)	2672	1285	417	1151	470	1726
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2672	1285	417	1151	470	1726
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.						
11	K.O.	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE	KUĆE
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m ²)	111	84	83	174		104
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)	236	134				174
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)	2325	1067	334	977		1448
15	GODINA IZGRADNJE	1979	1982	1989	1989	2010	1989
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{1,100} [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{1,100} [kWh/(m ² a)]						
18	mZEB						
19	ETAŽNOST	PR + PK			PR + PK		PR + K + PK
20	GBP						
21	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	270.000,00	125.000,00	107.000,00	130.000,00	50.000,00	185.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.04.2025	08.08.2025	21.04.2022	04.05.2022	10.01.2023	12.04.2023
24	CJENOVNI BLOK	KUĆE - GRADEVINSKO	KUĆE - GRADEVINSKO	KUĆE - GRADEVINSKO	KUĆE - GRADEVINSKO	KUĆE - GRADEVINSKO	KUĆE - GRADEVINSKO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	EVALUACIJA U TJEKU	EVALUACIJA U TJEKU	EVALUACIJA U TJEKU	EVALUACIJA U TJEKU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PETROVA ULICA 17, VELIKA GORICA odnosno na k.č. 245/1 k.o. KUĆE, VELIKA GORICA.

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

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

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

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

KLASA: 364-02/26-01/25

URBROJ: 238-31-01/321-26-02

VELIKA GORICA, 28.7.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
MIRJANA FABIJANIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

ETAŽNOST: S – suterren, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

Vlasnički list



REPUBLIKA HRVATSKA
Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA
Stanje na dan: 13.05.2026. 14:25

OSS evidencijski broj: 1428638/2026
Katastarska općina: 331635, KUĆE

Broj ZK uložka: 3003

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6458/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	245/1	3	PETROVA ULICA ORANICA KUĆA BR.17 DVORIŠTE	1288 671 117 500	
2.	245/6	3	PETROVA ULICA PUT	26 26	
		UKUPNO:		1314	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 LUČIĆ NEDELJKO (IVAN), KUĆE, LUČIĆEVA 30		
2.1	Zaprimljeno 14.01.2014. broj Z-134/14 Temeljem članka 81. Zakona o zemljišnim knjigama i tužbe posl. broj P-280/14. zaprimljene kod ovoga suda dana 13. siječnja 2014. zabilježuje se spor na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.10.2010. broj Z-4373/10 Na temelju ugovora o zajmu od 25. veljače 2008., Uvjerenja od 06. listopada 2010., Uvjerenja o prebivalištu od 06. listopada 2010. i Izjave od 01. listopada 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od četrstopeidesettisuća eura u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za sve kamate, naknade, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a sve prema citiranom ugovoru, za korist: DRAGIJA IVAN, OIB: 46825856307, ULICA VLADIMIRA NAZORA 34, 10340 VRBOVEC	450.000,00 EUR	
3.			

Katastarska općina: 331635, KUČE

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uloška: 3003

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.01.2012. broj Z-31/12. (Z-282/12) Na temelju čl. 78 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama i tužbe radi namirenja potraživanja iz založenih nekretnina broj P-1128/2011 od 19. prosinca 2011. godine zabilježuje se hipotekarna tužba radi namirenja dijela novčane tražbine predlagatelja glede koje je upisano založno pravo iz založenih nekretnina u A.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 11.11.2024.g. pod brojem Z-9110/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA POSL.BR. OVR-902/2024 11.11.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 04.11.2024, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.05.2026.



Kontrolni broj: 39584422fb1cfc0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Izvod iz katastarskog plana

(izvod nije u mjerilu, original je u arhivi vještaka)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

K.o. KUČE
k.č.br.: 245/1

Stanje na dan: 13.05.2026.
OSS evidencijski broj: 1428638/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 39584421cb7df35

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Izračun bruto površina dobivenih nekretnina

Izračun bruto površine poredbenih zgrada rađen je na osnovu upisane površine zgrade i evidentirane katnosti u ZKC-u te provjeren na dostupnim web portalima <https://www.google.com/maps>.

Broj transakcije	Adresa	Godina izgradnje	Katnost	Površina kuće (m ²)	Površina pomoćne zgrade (m ²)	Bruto površina zgrada (m ²)	Površina parcele (m ²)
1	Kuće	1991	PO+PR	120,00	73,00	253,00	785,00
2	Kuće	1979	PO+PR+K			0,00	1.399,00
3	Podotočje	1989	PR+K	72,00		144,00	606,00
4	Kuće	1989	PR+K+PK	149,00		409,75	691,00
5	Kuće	1984	PR+K+PK			0,00	1.330,00
6	Kuće	1989	PR+K	207,00		414,00	765,00
7	Kuće	1979	PR+PK	111,00	236,00	430,25	2.672,00
8	Kuće	1982	PR+PK	84,00	134,00	281,00	1.285,00
9	Kuće	1989	PR+K+PK	83,00		228,25	417,00
10	Kuće	1989	PR+PK	174,00		304,50	1.151,00
11	Kuće	2010	PR+PK	470,00		822,50	470,00
12	Kuće	1989	PR+K+PK	104,00	174,00	460,00	1.726,00

Broj transakcije	Adresa	Godina izgradnje	Katnost	Površina kuće (m ²)	Površina pomoćne zgrade (m ²)	Bruto površina kuće (m ²)	Površina parcele (m ²)
1		1991	PO+PR	120,00	73,00	253,00	785,00
6		1989	PR+K	207,00		414,00	765,00
8		1982	PR+PK	84,00	134,00	281,00	1.285,00
10		1989	PR+PK	174,00		304,50	1.151,00
12		1989	PR+K+PK	104,00	174,00	460,00	1.726,00