



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

BROJ PREDMETA

348/2025/GNJ

NEKRETNINA

Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo

NARUČITELJ

EURO-KAT KREDITNA UNIJA – u stečaju
Ulica grada Mainza 24, Zagreb
OIB:84366072257

DATUM

29.12.25

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

4.257,36

Eur

ZAOKRUŽENO

4.260,00

Eur

Sadržaj

1. Sažetak.....	3
2. Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena i karakteristike zemljišta.....	9
2.5 Površina.....	11
2.6 Zatečeno stanje.....	11
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 16. rujna 2025. godine.....	11
3. Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Svrha i područje primjene.....	12
3.2 Upute o korištenju godišnjih indeksnih nizova.....	13
3.3 Prosječni godišnji indeksi cijena županija, grada Zagreba i velikih gradova.....	15
4. Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	20
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	21
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	22
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	23
4.1.6 Rekapitulacija.....	24
5. Procijenjena tržišna vrijednost.....	25
6. Prilozi.....	26

1. SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručiitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo
Naručitelj:	EURO-KAT KREDITNA UNIJA – u stečaju Ulica grada Mainza 24, Zagreb OIB:84366072257
Nekretnina:	Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo na lokaciji Gubaševo (van naseljenog dijela naselja), grad Zabok
Datum pregleda nekretnine:	16.9.2025.
Dan kakvoće:	16.9.2025.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	29.12.2025.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	4.257,36	Eur	ZAOKRUŽENO	4.260,00	Eur
--	-----------------	------------	-------------------	-----------------	------------

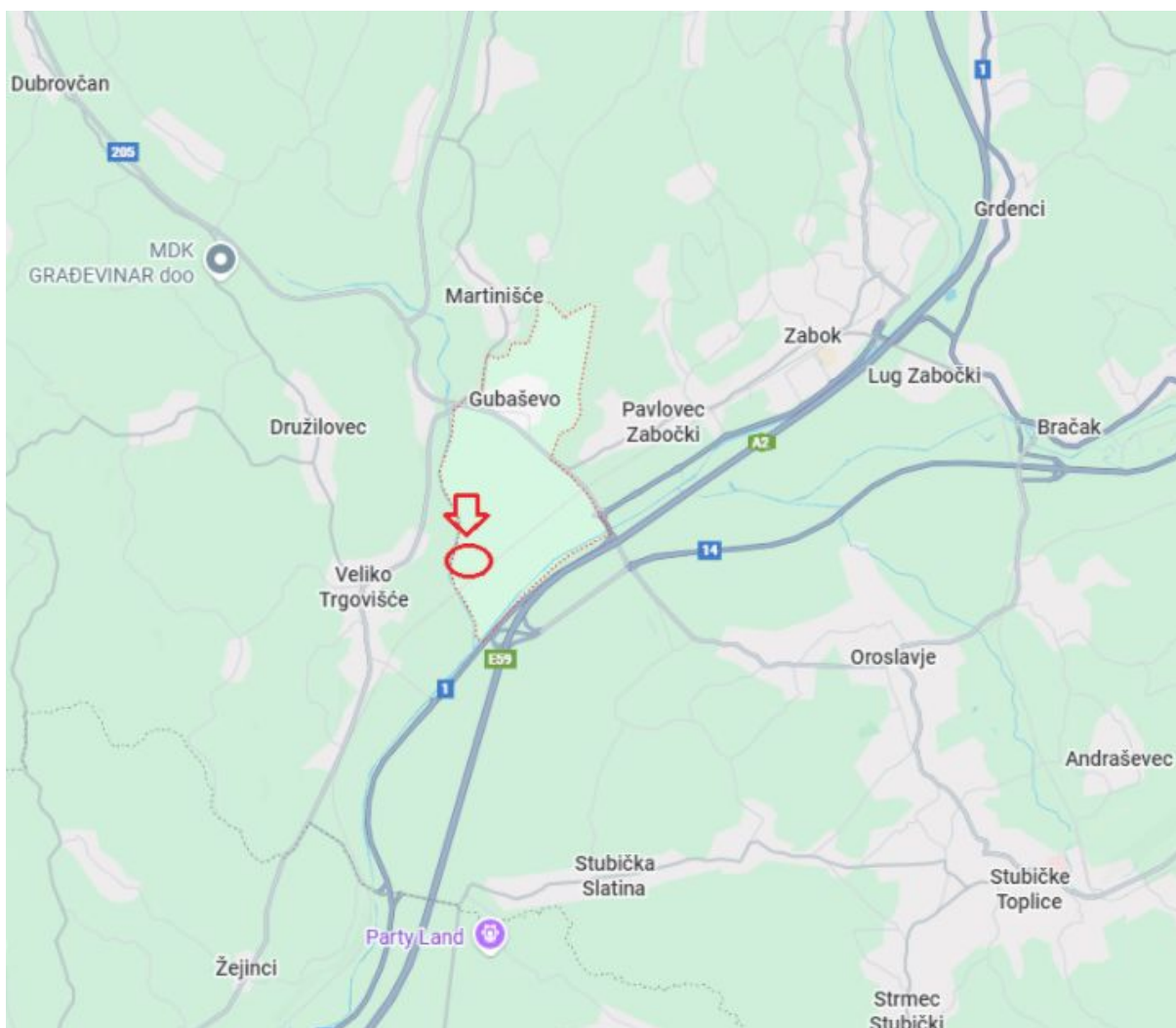
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 29. prosinca 2025. godine

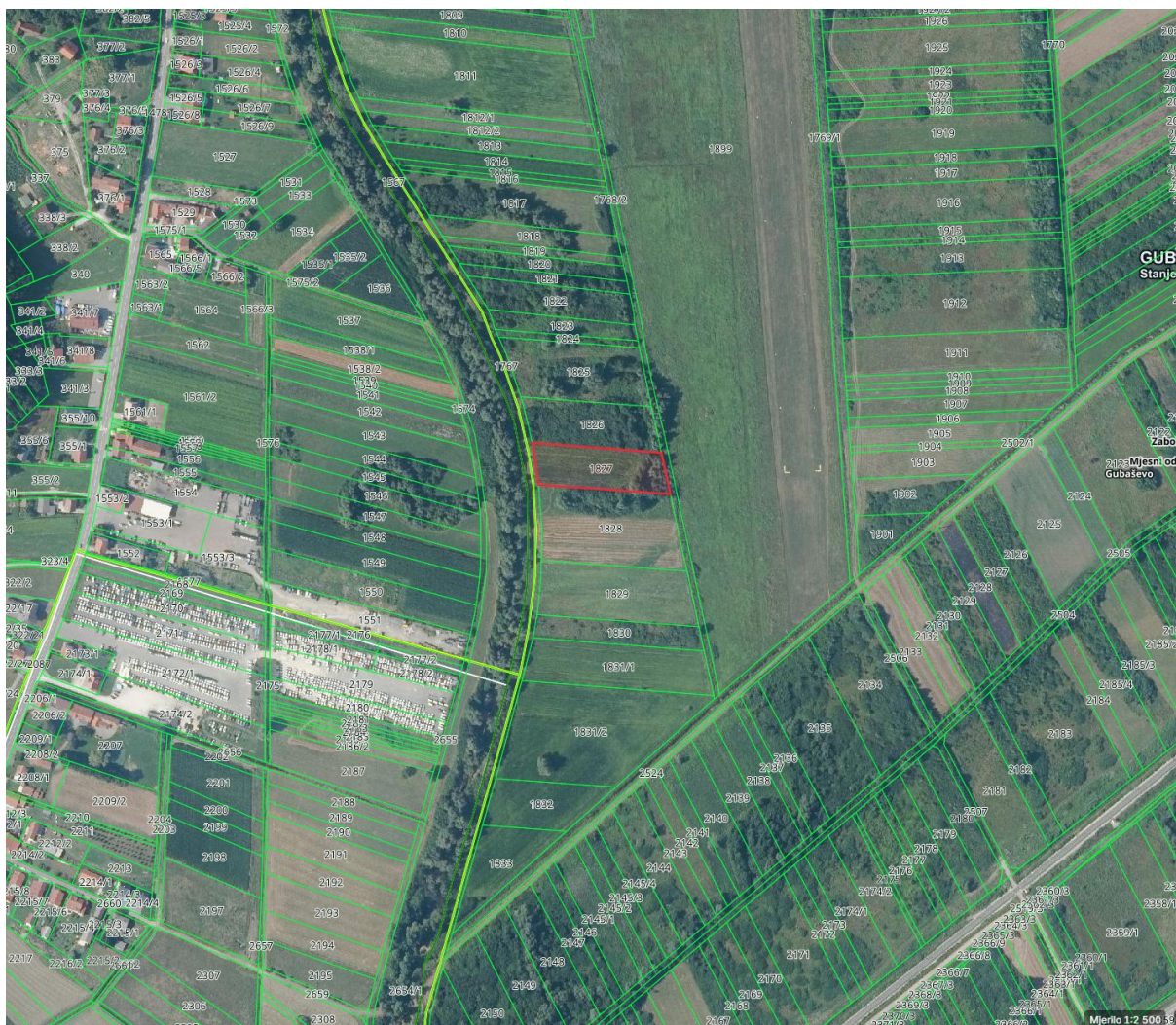
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Gubaševo (van naseljenog dijela naselja), grad Zabok, Krapinsko-zagorska županija
-----------------	---



- prikaz lokacije u odnosu na šire područje -



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 1827 k.o. Gubaševo -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zabok, zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo je upisana zk.č.br. 1827 kao livada i npl.nepozn. zemljište površine 3942 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 02.12.2025. 13:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO

Broj ZK uložka: 4092

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10346/2025
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/m ²	PPR
1.	1827	7	BOK LIVADA NPL.NEPOZN.	3942 3510 432	
		UKUPNO:		3942	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 EURO-KAT KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 84366072257, ULICA GRADA MAINZA 24, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 20.01.2025.g. pod brojem Z-653/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU ST-2281/2024 20.01.2025, nad dužnikom EURO-KAT KREDITNA UNIJA - u likvidaciji, OIB: 84366072257, Ulica grada Mainza 24, Zagreb 10000.	na 2 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.12.2025.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U izvadak iz BZP-a područnog ureda za katastar Krapina, odjel za katastar nekretnina Zabok, zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo je upisana k.č.br. 1827 kao livada i npl.nepozn. zemljište površine 3942 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Krapina
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK
Stanje na dan: 02.12.2025. 13:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 334375, GUBAŠEVO

Broj ZK uložka: 4092

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10346/2025
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.	1827	7	BOK LIVADA NPL.NEPOZN.	3942 3510 432	
		UKUPNO:		3942	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	EURO-KAT KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 84366072257, ULICA GRADA MAINZA 24, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 20.01.2025.g. pod brojem Z-653/2025	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU ST-2281/2024 20.01.2025, nad dužnikom EURO-KAT KREDITNA UNIJA - u likvidaciji, OIB: 84366072257, Ulica grada Mainza 24, Zagreb 10000.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.12.2025.



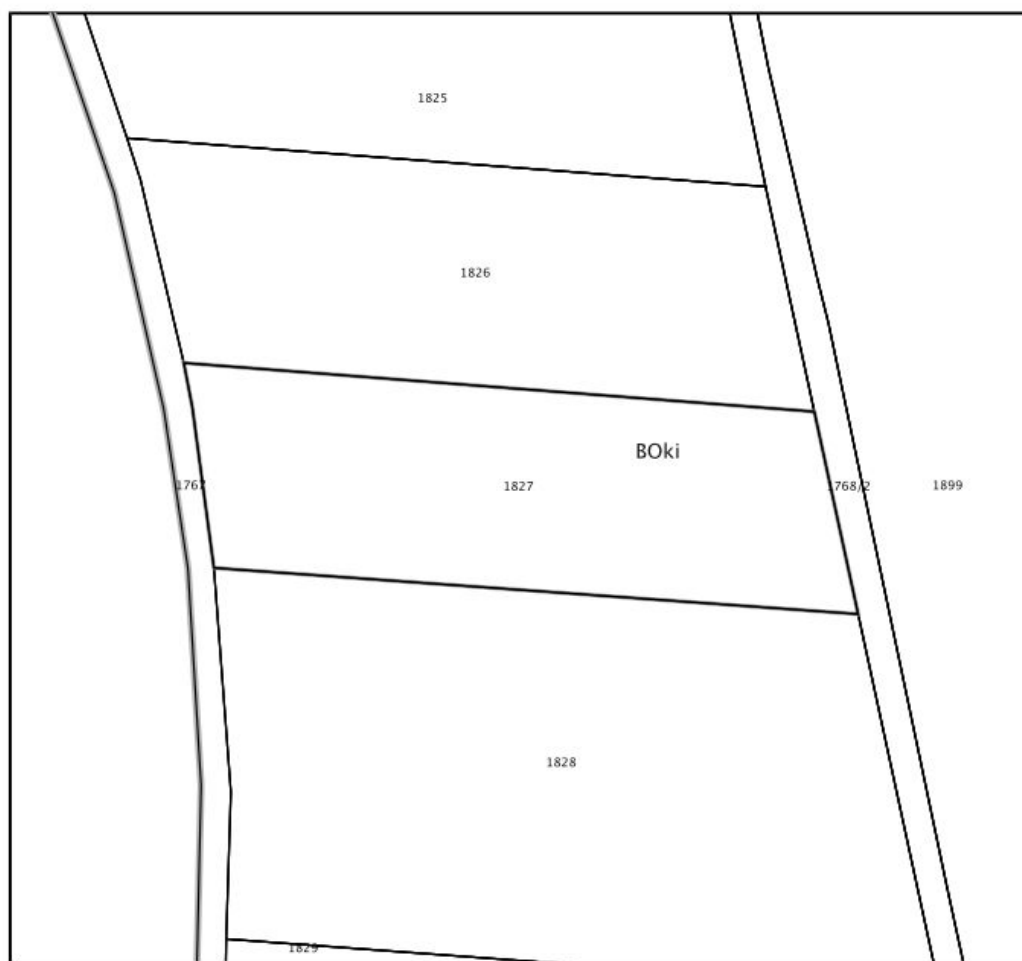
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GUBAŠEVO
k.č.br.: 1827

Stanje na dan: 02.12.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

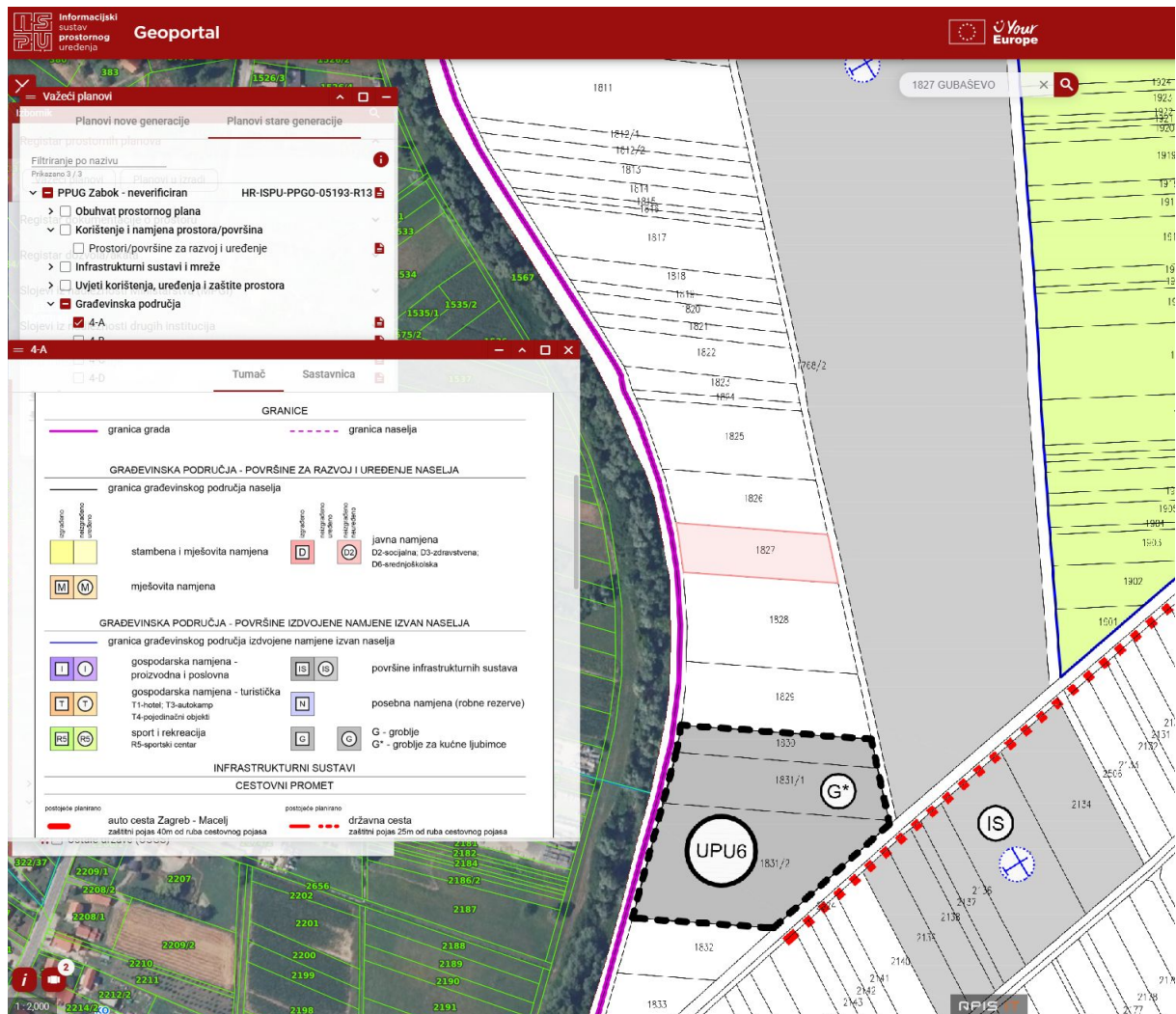
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



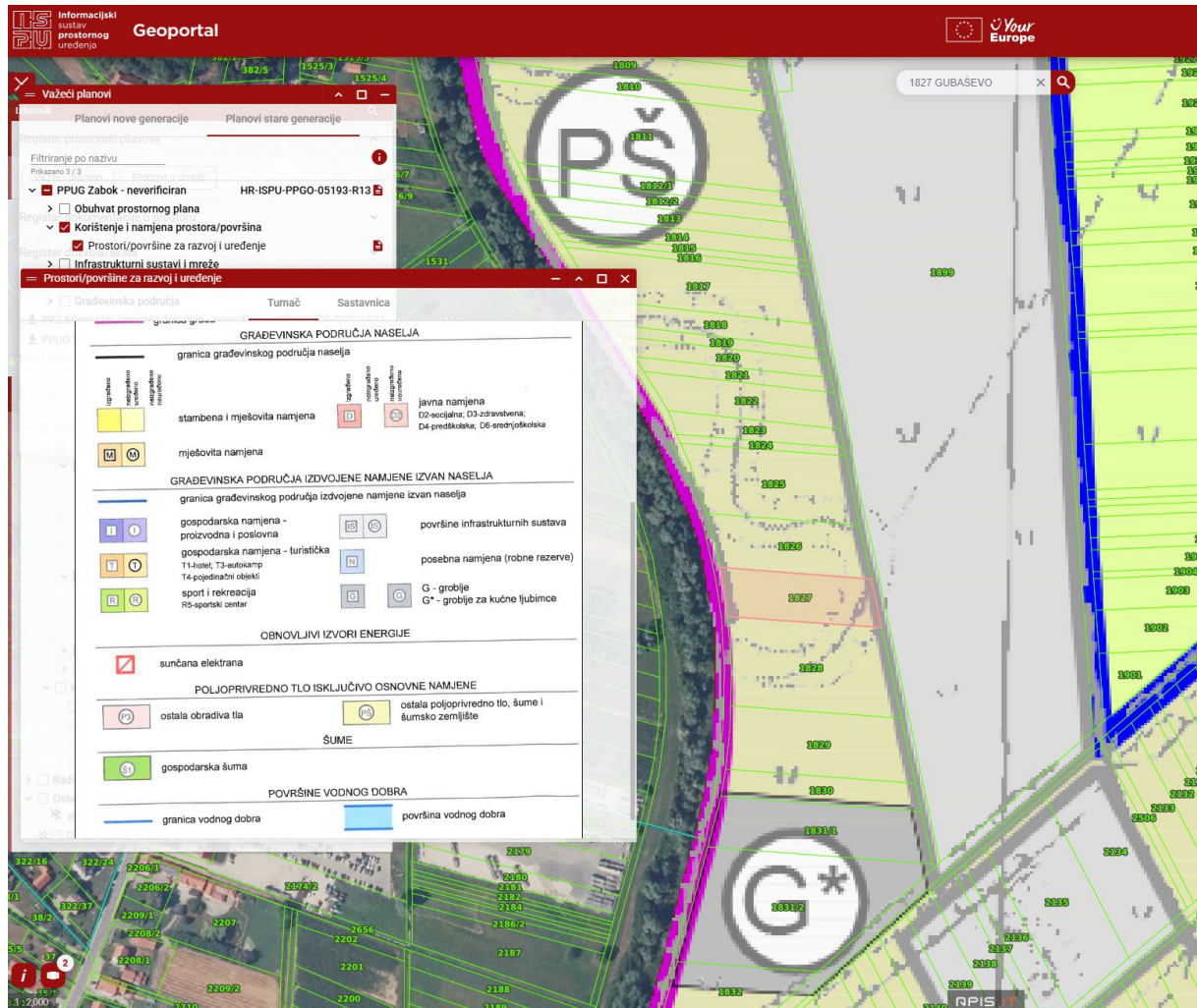
- prikaz k.č.br. 1827 k.o. Gubaševo na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina kč.br. 1827 k.o. Gubaševo se prema Prostornom planu uređenja grada Zaboka, IX. izmjene i dopune plana (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 8/09, 9/11, 3/13, 12/15, 10/17, 45/17, 5/18-pročišćeni tekst, 14/18-pročišćeni tekst, 30/19, 37/20, 1/21-pročišćeni tekst, 29/21, 46/21-pročišćeni tekst i 4/24), nalazi izvan granica građevinskog područja naselja (Kartografski prikaz „Građevinska područja 4A“).



Predmetna nekretnina kč.br. 1827 k.o. Gubaševo se prema Prostornom planu uređenja grada Zaboka nalazi u dijelu Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište oznake PŠ (Kartografski prikaz „Korištenje i namjena površina”).



- PPUG Zabok -

2.5 POVRŠINA

ZEMLIŠTE

Površina zemljišta je preuzeta iz zemljišnoknjižnog izvotka i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo	3.942,00

2.6 ZATEČENO STANJE

Vrednovano zemljište je u naravi zapušteno i neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 16. RUJNA 2025. GODINE



3. NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 SVRHA I PODRUČJE PRIMJENE

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Prema odredbi članka 22. stavka 3. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Dok odredba članka 4. stavka 1. točke 8. Zakona propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 18. Zakona pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Dok Pravilnik u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Odredbe članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona i članak 23. Pravilnika definiraju nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

Sukladno članku 26. Pravilnika indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta
2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine
3. cijene obiteljskih kuća.

U članku 6. Pravilnika propisano je da do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava.

Indeksni nizovi se izvode se na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena s kojima se provodi statistička obrada. Indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada (dalje u tekstu: upravno tijelo za procjenu vrijednosti nekretnina) za svoje područje nadležnosti, na svojim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina i kao pojedinačni dokument.

Publikacija Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u točki 3. sadrži indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina, koje su potvrdila procjeniteljska povjerenstava te objavila upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni indeksni nizovi koji se iskazuju za navedena područja upravnih tijela, odnose se na godišnje razdoblje, te za određene vrste nekretnine, određena područja i određene kakvoće.

Objedinjeni prikaz ovih indeksnih nizova omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina, te doprinosi transparentnosti tržišta nekretnina.

3.2 UPUTE O KORIŠTENJU GODIŠNJIH INDEKSNIH NIZOVA

Zakon i Pravilnik propisuju na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima se izrađuje procjena vrijednosti nekretnina. Zakonom i Pravilnikom se definiraju elementi, oblik i sadržaj procjembenog elaborata te se propisuju dozvoljena odstupanja i ograničenja.

Odredbom članka 23. stavka 1. Zakona određene su metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Stavkom 2. istog članka propisano je da se metoda odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu iz članka 24. Zakona kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu. U izradi procjembenog elaborata potrebno je uspoređivati međusobno usporedive tržišne podatke te osigurati usklađenost s propisanom metodologijom i korištenim pristupom.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, na način da se od raspoloživih podataka u obzir uzimaju oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Spomenuto preračunavanje provodi se od dana kupoprodaje odnosno najma/zakupa poredbenih cijena na aktualne opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina koji vrijede na dan vrednovanja na temelju indeksnih nizova.

Osim indeksnih nizova koje objavljuju zainteresirane institucije kao npr. Državni zavod za statistiku, Hrvatska narodna banka, od 2024. godine izrađuju ih i upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje.

Odredbom članka 7. Pravilnika propisano je da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, te ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od spomenutog najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene se isključuju iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Indeks koji je utvrđen iz prosjeka svih prikladnih kupoprodajnih cijena u jednoj kalendarskoj godini odnosi se na godišnji presjek. Ukoliko je uzorak dovoljno velik, moguće je indeks izvoditi tromjesečno (npr. DZS).

U postupku procjene vrijednosti nekretnine nakon međuvremenskog izjednačenja slijedi interkvalitativno izjednačenje. Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 9. Zakona interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Zakon i Pravilnik propisuju dovoljnu podudarnost kako bi se uski okviri za usporedbu proširili na prikladnu mjeru. U tom smislu su propisani egzaktni okviri za prilagodbu vrijednosti temeljem interkvalitativnog izjednačenja od $\pm 40\%$ i maksimalna starost poredbenih cijena od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja potrebno je provjeriti postoji li i dalje međusobno odstupanje poredbenih cijena. Sukladno odredbama članka 4. Pravilnika provodi se statistička obrada podataka kojom se utvrđuje utjecaj neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajno odstupanje odnosi se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena koje je veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima.

3.3 PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA I VELIKIH GRADOVA

Indeksni nizovi za Krapinsko-zagorsku županiju su prikazani u nastavku.

Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, 23.05.2025.

36

3.27 Krapinsko-zagorska županija

INDEKSNI NIZOVI – KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	100,94	100,94	117,94	104,07	103,65	128,36	145,99	158,39	174,24
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	112,90	116,13	133,87	188,71	233,87	270,97	259,68	269,35	287,09
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	102,00	92,00	94,00	100,00	132,00	196,00	190,00	204,00	260,00
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	93,15	97,49	99,64	102,67	118,53	110,43	127,31	171,06	189,40

*pristupljeno: 23. svibnja 2025. godine, [Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. - Krapinsko-zagorska županija; INDEKSNI-NIZOVI-KZZ-2015-2024.pdf](#)

**Izješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje – Krapinsko-zagorska županija, 23. svibnja 2025. godine, [Izješće o tržištu nekretnina na području KZZ za 2024. godinu - Krapinsko-zagorska županija](#)

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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

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

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

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)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

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

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu 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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena pribavljene s aplikacije eNekretnine, kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC	R. br.	ID ZKC
1	1998682	5	1986973
2	1989001	6	1583106
3	1987022	7	1591497

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Namjena	Kategorija zemljišta	Ojenovni blok
1998682	KRAPINSKO-ZAGORSKA	ZABOK	GUBAŠEVO	1786	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	15.06.2023.	4.000,00 EUR	3.266,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	4.1 KATEGORIJA	ZABOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 3
1989001	KRAPINSKO-ZAGORSKA	ZABOK	GUBAŠEVO	2092/1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	06.04.2023.	5.000,00 EUR	4.571,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	4.1 KATEGORIJA	ZABOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 3
1987022	KRAPINSKO-ZAGORSKA	ZABOK	GUBAŠEVO	1833	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	28.02.2023.	2.000,00 EUR	3.366,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 KATEGORIJA	ZABOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 3
1986973	KRAPINSKO-ZAGORSKA	ZABOK	GUBAŠEVO	1832	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	28.02.2023.	2.000,00 EUR	2.227,50 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 KATEGORIJA	ZABOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 3
1583106	KRAPINSKO-ZAGORSKA	VELIKO TRGOVIŠĆE	KLANJEČKO JEZERO	1549	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	05.01.2022.	3.992,66 EUR	4.255,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 KATEGORIJA	DRUŽILOVEC - ŠUME
1591497	KRAPINSKO-ZAGORSKA	VELIKO TRGOVIŠĆE	VELIKO TRGOVIŠĆE	2281	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	01.02.2022.	1.593,82 EUR	1.670,50 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 KATEGORIJA	DRUŽILOVEC - ŠUME

4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

Prilikom izračuna u obzir su uzete provedene transakcije za zemljište u bližoj okolini, koje su svojim bitnim obilježjima usporedive s predmetnom nekretninom. S obzirom da su sve nekretnine svojim bitnim obilježjima usporedive sa predmetnom nekretninom, nije vršeno isključivanje pojedinih nekretnina iz daljnjeg izračuna.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)
1	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1786	PZ	KP	15.06.2023	4.000,00	3.266,00	1,22
2	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	2092/1	PZ	KP	06.04.2023	5.000,00	4.571,00	1,09
3	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1833	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	3.366,00	0,59
4	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1832	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	2.227,50	0,90
5	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Klanječko Jezero	1549	PZ	KP	05.01.2022	3.992,66	4.255,00	0,94
6	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	2281	PZ	KP	01.02.2024	1.593,82	1.670,50	0,95

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksni nizova za Krapinsko-zagorsku županiju od 23.05.2025. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2024. godinu, koji iznosi 287,09.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvrem. izjednačena cijena (Eur/m ²)
1	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1786	PZ	KP	15.06.2023	4.000,00	3.266,00	1,22	269,35	287,09	1,31
2	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	2092/1	PZ	KP	06.04.2023	5.000,00	4.571,00	1,09	269,35	287,09	1,17
3	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1833	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	3.366,00	0,59	269,35	287,09	0,63
4	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1832	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	2.227,50	0,90	269,35	287,09	0,96
5	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Klanječko Jezero	1549	PZ	KP	05.01.2022	3.992,66	4.255,00	0,94	259,68	287,09	1,04
6	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	2281	PZ	KP	01.02.2024	1.593,82	1.670,50	0,95	287,09	287,09	0,95

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina redni broj 3 odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$, te ista neće biti uzeta u daljnu obradu. Isključena nekretnina je označena crvenom bojom.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvrem. izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1786	PZ	KP	15.06.2023	4.000,00	3.266,00	1,22	1,31	29,25
2	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	2092/1	PZ	KP	06.04.2023	5.000,00	4.571,00	1,09	1,17	15,44
3	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1833	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	3.366,00	0,59	0,63	-37,30
4	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1832	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	2.227,50	0,90	0,96	-5,25
5	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Klanječko Jezero	1549	PZ	KP	05.01.2022	3.992,66	4.255,00	0,94	1,04	2,71
6	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	2281	PZ	KP	01.02.2024	1.593,82	1.670,50	0,95	0,95	-5,53
PROSJEK:											1,01	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvrem. izjednačena cijena (Eur/m ²)
1	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1786	PZ	KP	15.06.2023	4.000,00	3.266,00	1,22	1,31
2	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	2092/1	PZ	KP	06.04.2023	5.000,00	4.571,00	1,09	1,17
4	Krapinsko-zagorska	Zabok	Gubaševo	1832	PZ	KP	28.02.2023	2.000,00	2.227,50	0,90	0,96
5	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Klanječko Jezero	1549	PZ	KP	05.01.2022	3.992,66	4.255,00	0,94	1,04
6	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	Veliko Trgovišće	2281	PZ	KP	01.02.2024	1.593,82	1.670,50	0,95	0,95
PROSJEK:											1,08

4.1.6 REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena vrijednost vrednovanog zemljišta:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)
Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo	3.942,00	1,08	4.257,36

5. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu 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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište je procijenjeno poredbenom metodom na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 1827 upisano u zk.ul.br. 4092 k.o. Gubaševo	3.942,00	1,08	4.257,36
UKUPNO:			4.257,36
ZAOKRUŽENO:			4.260,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svim važećim zakonima i propisima kao i pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 29. prosinca 2025. godine

Ing ekspert d.o.o.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Škrlečeva 39, Zagreb

6. PRILOZI**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/532

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 9. rujna 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 pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 99144587644, podnesenog po Mirjani Rajlić iz Zagreba, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 14969303153, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39, OIB: 99144587644, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine s danom 9. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mirjana Rajlić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Žarka Željka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sukošana, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, broj: 4 Su-548/2021 od 29. studenoga 2021., Darija Šerera, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Požege imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/841, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05 od 20. siječnja 2025. i za Lujzu Toth Kozinu, diplomiranu inženjerku



514|UP|710032501532|5

arhitekture iz Zagreba imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-730/2022 od 18. srpnja 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještakom za područja za koja se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata 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. ING EKSPERT d.o.o., Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39
– n/r Mirjane Rajlić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501532|5