

**Naručiteljica: BRANKA KRŠIĆ**  
Štefanovec 121, Zagreb

**Nekretnina: Zemljište**

**Lokacija: Kotov breg bb** (istočno od k.br. 2A), Zagreb  
k.č.br. 11547/4, k.o. Markuševac  
(odg. zk.č.br. 4101/2, k.o. Markuševac)

Projekt broj: 1243/26 P

## **Sadržaj: NALAZ I MIŠLJENJE**

**s izračunom tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta**  
upisanog u zk.ul.br. 11836, k.o. Markuševac, zk.č.br. 4101/2  
površine 76 m<sup>2</sup>

SSV za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina: Gordan Banić, s.s.i.a.  
(4 Su-235/2022)



Direktor: Gordan Banić, s.s.i.a.

Zagreb, 27.02.2026.

**BAR-ing d.o.o.**  
**Z A G R E B**

## Sadržaj

1.	Opći podaci .....	str. 3
2.	Dokumenti i tehnička dokumentacija .....	str. 3
3.	Opis procjenjivane nekretnine .....	str. 4-6
4.	Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine .....	str. 7-9
5.	Stanje nekretnine .....	str. 10-11
6.	Obrazloženje za odabir metode .....	str. 11
7.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	str. 12-13
8.	Prikaz i analiza pribavljenih podataka .....	str. 13-14
9.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine .....	str. 15-16
10.	Mišljenje .....	str. 16
11.	Primijenjeni propisi i literatura .....	str. 17
12.	Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....	str. 17
13.	Prilozi .....	str. 18-22

## **1. OPĆI PODACI**

### **1.1. Osnova za izradu nalaza**

Ovaj elaborat - nalaz i mišljenje, potreban je Naručiteljici kako bi se utvrdila vrijednost predmetne nekretnine - zemljišta, za potrebe otkupa - kupoprodaje u naknadnom stečanom postupku tvrtke TEHCON TERRA d.o.o.

### **1.2. Zadatak vještaka**

Zadatak je izraditi elaborat Nalaz i mišljenje, s procjenom tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, na dan očevida (17.02.2026.g.).  
Predmet ovog elaborata nije provjera s imovinsko-pravnog, niti upravno-pravnog naslova.

### **1.3. Očevid**

Dana 17.02.2026. vještak je pristupio na predmetnu nekretninu, te je tom prilikom izvršio i fotografiranje zatečenog stanja.

## **2. DOKUMENTI I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

U postupku izrade ovog "Nalaza i mišljenja" vještak je s javnih portala pribavio:

- Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 11547/4, k.o. Markuševac,
- Izvod iz posjedovnog br. 7066, k.o. Markuševac,
- Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 11836, k.o. Markuševac,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/26-028/62.

### 3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

#### 3.1. Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu

##### 3.1.1. Katastarski podaci:

##### 3.1.1.1 Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 11547/4, k.o. Markuševac (*nije u mjerilu*),



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

K.o. MARKUŠEVEC  
k.č.br.: 11547/4

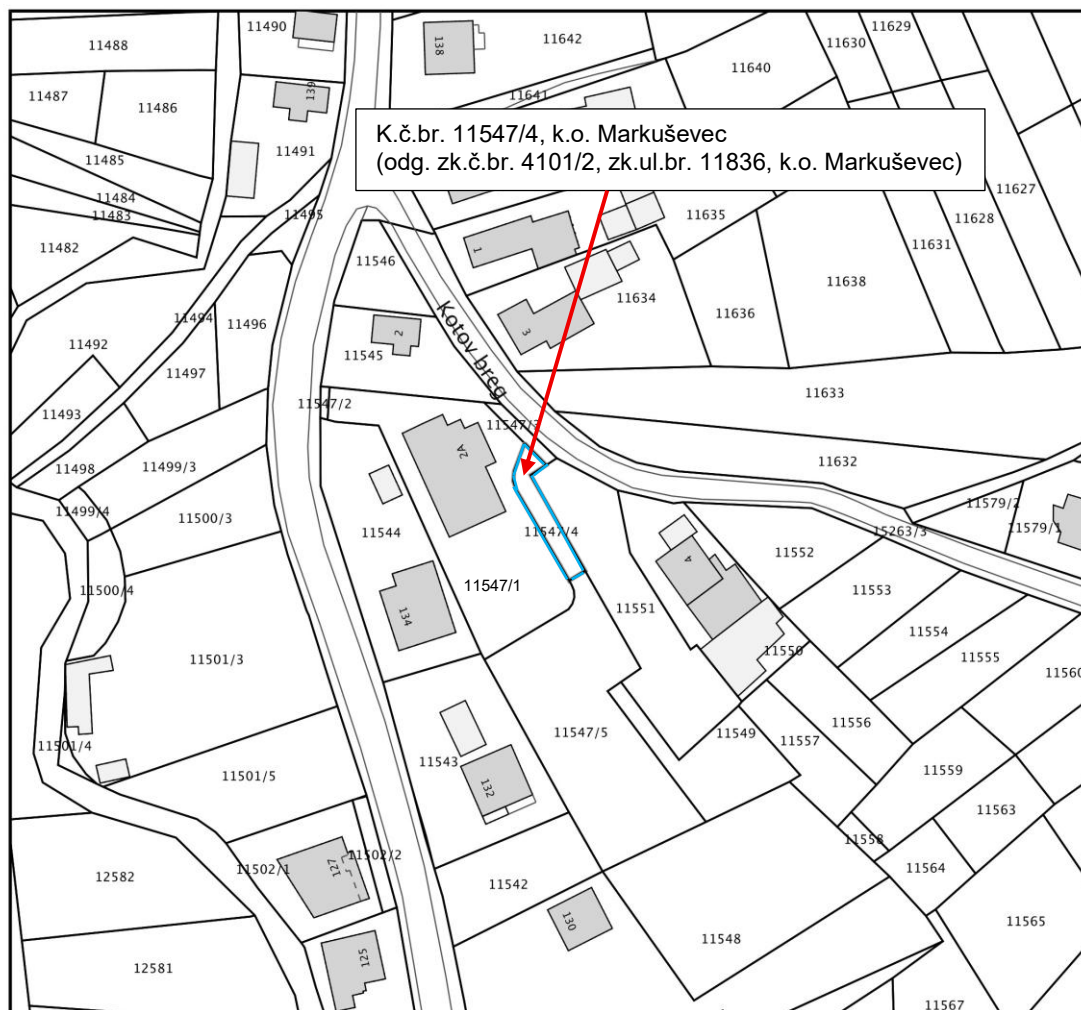
Stanje na dan: 27.02.2026.

OSS evidencijski broj: 603862/2026

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



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: 37714908af0c0d2

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

### 3.1.1.2. Izvod iz posjedovnog lista br. 7066, k.o. Markuševac



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.02.2026

OSS evidencijski broj: 603862/2026

#### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVAC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 7066

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHCON TERRA D.O.O., ŠTEFANOVEC 121, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	10061145653

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11547/4	KRČ	76	36		
			ORANICA	76			
Ukupna površina katastarskih čestica				76			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 37714910570f114

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

### 3.1.2. Zemljišnoknjižni podaci:

#### 3.1.2.1. Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 11836, k.o. Markuševec



#### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 27.02.2026. 14:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 11836

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26166/2016  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4101/2	ORANICA			76	
		UKUPNO:			76	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHCON TERRA D.O.O., ŠTEFANOVEC BR. 121, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 09.06.2016.g. pod brojem Z-26166/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-3062/16 OD 02.06.2016	ZABILJEŽBA

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 175440/2026



Kontrolni broj: 37714795a2b2581

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 potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

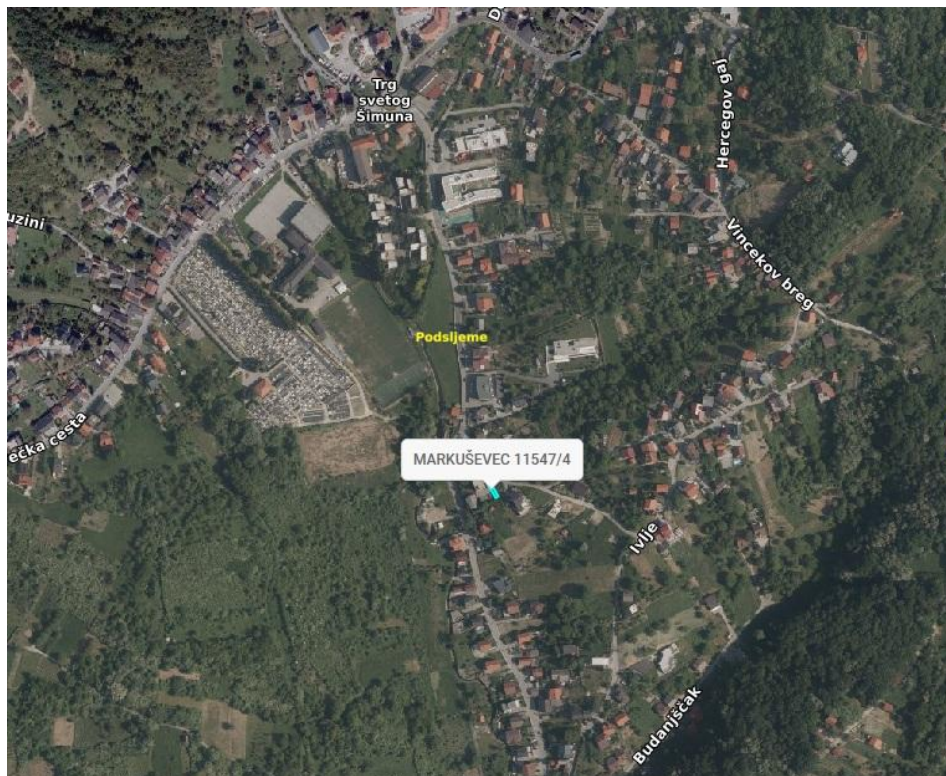


#### 4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u gradskoj četvrti "Podsljeme", naselje Markuševec



Slika 1. Prikaz lokacije na karti (preuzeto s <https://geoportal.zagreb.hr/>)



Slika 2. Prikaz mikrolokacije (preuzeto s <https://geoportal.zagreb.hr/>)



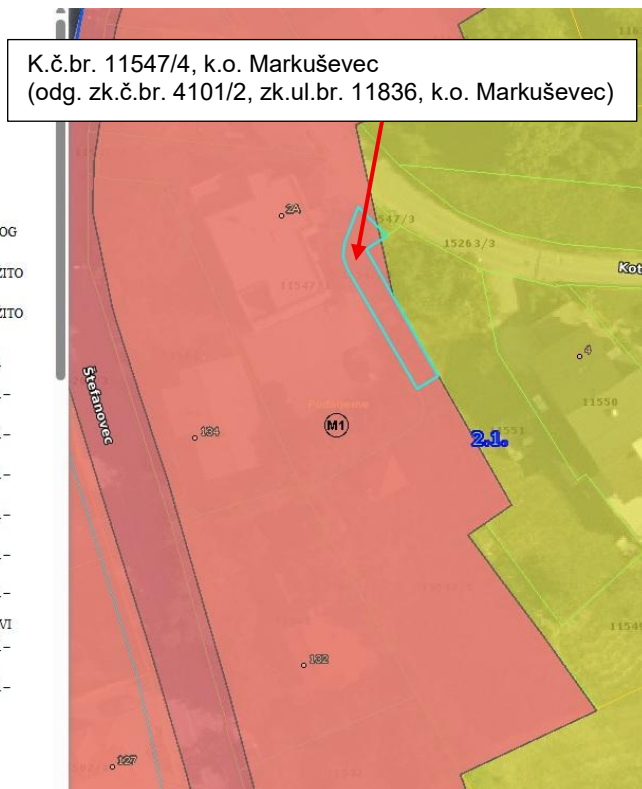


Slika 3. Prikaz predmetne lokacije na preklopu katastra i satelitske snimke (preuzeto s <https://geoportal.zagreb.hr/>)

#### Legenda

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVlja - GUP GRADA ZAGREBA

<b>S</b>	STAMBENA NAMJENA
<b>M</b>	MJEŠOVITA NAMJENA
<b>M0</b>	MJEŠOVITA NAMJENA GRADSKOG SREDIŠTA
<b>M1</b>	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
<b>M2</b>	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
<b>D</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
<b>D1</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
<b>D2</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
<b>D3</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
<b>D4</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
<b>D5</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
<b>D6</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
<b>D7</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
<b>D8</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
<b>G</b>	GOSPODARSKA NAMJENA
<b>I</b>	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



Slika 4. Temeljem GUP-a Grada Zagreba, predmetno zemljište nalazi se u zoni "mješovita namjena - pretežito stambena" - M1, urb. pravilo 2.1. - iznimka  $k_{isr}=0,60$  (preuzeto s <https://geoportal.zagreb.hr/>)



Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog zemljišta	
<b>Zk.č.br.</b>	<b>4101/2, k.o. Markuševac</b>
Kč.br.	11547/4, k.o. Markuševac
<b>Površina:</b>	P= 76 m <sup>2</sup> u 1/1 dijela
Namjena (po GUP-u Grada Zagreba)	<i>"mješovita namjena - pretežito stambena" - M1, urb. pravilo 2.1. - iznimka</i>
K <sub>isn</sub> :	0,6
Kategorija:	2.
Lokacija:	Gradska četvrt "Podsljeme"
Dan kakvoće:	17.02.2026.g.
Dan vrednovanja:	27.02.2026.g.

Tablica 2. Obilježja predmetnog zemljišta

## 5. STANJE NEKRETNINE

### 5.1. Općenito

Predmetna zk.č.br. 4101/2, zk.ul.br. 11836, k.o. Markuševac, P= 76 m<sup>2</sup> (odg. k.č.br. 11547/4, pl.br. 7066, k.o. Markuševac, P= 76 m<sup>2</sup>) nalazi se gradskoj četvrti "Podsljeme", naselju Markuševac, istočno od adrese Kotov breg k.br. 2A, Zagreb.

Oblik ovog zemljišta je nepravilan, duljom stranom orjeniran u smjeru sjeverozapad - jugoistok, a u tom smjeru zemljište je i u blagom padu.

Uvidom u zk. i katastarski operat ovo zemljište predstavlja "oranicu", a u naravi je isto većim dijelom asfaltirani put za pristup parkiralištima u južnom dijelu susjedne k.č.br. 11547/1, k.o. Markuševac, a manjim dijelom je to zelena površina - prirodni teren.

Pristup s javnoprometne površine omogućen je preko k.č.br. 11547/3, k.o. Markuševac, koja je u vlastovnici ima status "javno dobro u općoj upotrebi", i u budućnosti će biti dio ulice Kotov breg.

Po predmetnoj k.č.br. 11547/4 osigurava se pristup i k.č.br. 11547/5.

Položaj same nekretnine je povoljan - bez buke i zagađenja.

### 5.2. Fotodokumentacija (očevid 17.02.2026.g.)

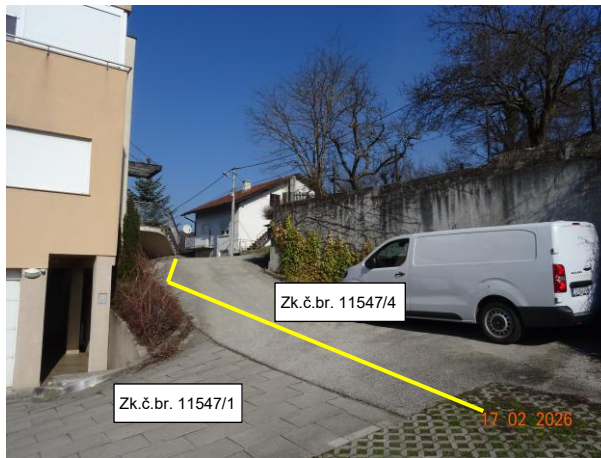
K.č.br. 11547/4, k.o. Markuševac (odg. zk.č.br. 4101/2, k.o. Markuševac)



Sl. 1. Informativni prikaz



Sl. 2. Informativni prikaz



Sl. 3. Informativni prikaz



Sl. 4.



Sl. 5.



Sl. 6. K.č.br. 11547/1, k.o. Markušvec

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izračun vrijednosti "zemljišta" koriste se transakcije međusobno približno sličnih nekretnina, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka, realizirane četiri godine unazad od dana vrednovanja - "poredbena metoda".

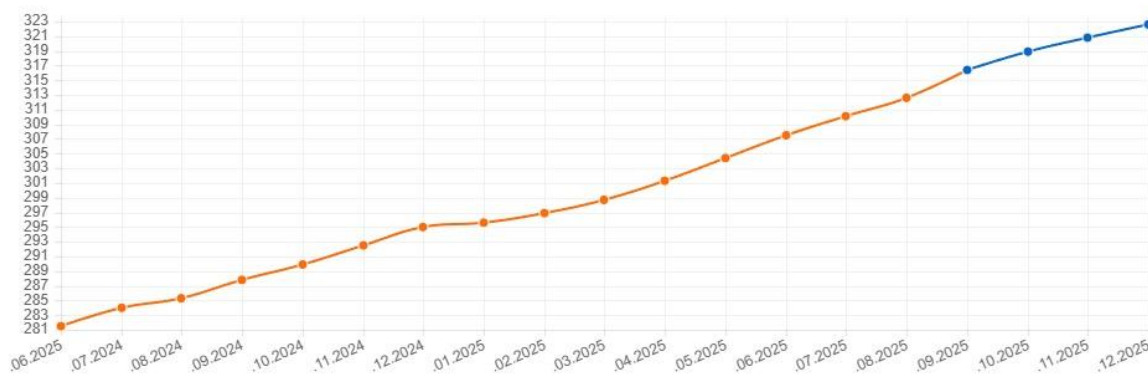
## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 7.1. Prema komentaru Burze nekretnina od 07.11.2025.

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tablica 3. BN indeks



## 7.2. Bazni indeksi za izračun zemljišta

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta potrebno je koristiti indeksne nizove kako bi vrijednosti usporedivih transakcija, realiziranih u protekle 4 godine sveli na današnje vrijednosti.

Grad Zagreb je objavio godišnje indeksne nizove za zemljišta na području PPGZ i GUP-a Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012.- 2024., te je obveza korištenja istih prilikom izračuna vrijednosti zemljišta nastupila 15.07.2020.g.

Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1), Markuševac - Gornja Dubrava (GUP-a Zagreba)								
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
93,20	92,80	93,90	105,70	123,80	160,00	181,30	217,10	<b>213,80</b>

Tabela 3. Godišnji indeksi zemljišta

Napomena: obzirom da u trenutku izrade ove procjene indeks za 2026.g., nije objavljen, za transakcije datumski u toj godini koristi se indeks za 2025.g.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### 8.1. Zbirka kupoprodajnih cijena

Vještak za proračun vrijednosti zemljišta koristi podatke dobivene po RH, Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Izvadak Klasa: 940-01/26-028/62, 04.02.2026.g. sadrži 10 transakcija koje se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom.

Transakcije dobivene izvadkom sklopljene su u razdoblju od 23.08.2023. do 20.09.2024.g.

Dobivene transakcije potrebno je sukladno čl. 7. Pravilnika međuvremenski izjednačiti pomoću godišnjih indeksa (datih u točki 7.2. ovog elaborata), koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na predmetnom području.

Sukladno čl. 19. i 20. Pravilnika, potrebno je provesti i interkvalitativno izjednačenje.

Temeljem Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18), vještak je dužan čuvati identitet osoba iz zbirke kupoprodajnih isprava, te iz tog razloga nisu prikazani podaci preko kojih se indirektno može doći do identiteta osoba iz ugovora.

Izvadak usporedivih cijena dobiven od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje nalazi se u prilogu 13.1.

R. BR.	Adresa	ZEM. KNJIGA		KATASTAR		Vrsta nekretnine	Ukupna površ. m²	Površ. koja se prodaje	Cijena €/m2	Datum sklapanja ugovora	GUP			Kategorija zemljišta Čl. 10. Pravilnika	Cjenovni blok
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						Nmjena	Urb. pravila	Koeficij. iskoristivosti		
1	Topolje		Markuševac		Markuševac	GZ	413,00	413,00	50,00 €	20.09.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
2	Ivlje		Markuševac		Markuševac	GZ	576,00	576,00	71,18 €	02.09.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
3	Doljek		Markuševac		Markuševac	GZ	43,16	43,16	69,51 €	04.07.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
4	Grabljak		Markuševac		Markuševac	GZ	1.225,00	1.225,00	30,00 €	26.06.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
5	Draškovec		Markuševac		Markuševac	GZ	655,00	655,00	63,61 €	08.01.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
6	Draškovec		Markuševac		Markuševac	GZ	865,00	865,00	63,61 €	08.01.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
7	Draškovec		Markuševac		Markuševac	GZ	52,00	52,00	63,62 €	08.01.2024.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
8	Bačunski krč		Markuševac		Markuševac	GZ	550,00	550,00	56,36 €	19.10.2023.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
9	Ivlje		Markuševac		Markuševac	GZ	576,00	576,00	67,71 €	28.09.2023.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad
10	Bačunski krč		Markuševac		Markuševac	GZ	531,00	531,00	56,50 €	23.08.2023.	GZ		0,5	2.	Markuševac Sjeverozapad

Tabela 2 – Transakcije dobivene izvatkom.

Kako je već rečeno predmetne transakcije ovisno o njihovim "datumima ugovora" (unazad 4 godine) potrebno je međuvremenski uskladiti s danom vrednovanja, a potom kroz interkvalitativno izjednačenje izvesti usklađenje mogućnosti iskorištenja zemljišta glede uvjeta prostornih planova.

## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 9.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

R.BR.	K.O.	Površina koja se prodaje m <sup>2</sup>	DATUM UGOVORA	Kateg. zemlj.	Cijena €/m <sup>2</sup>	Indeks za datum ugovora	Indeks za (2025.g.) 2026.g.	Međuvr. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u % (± 30)
1	Markuševac	413,00	20.09.2024.	2.	50,00 €	217,10	213,80	49,24	0,5	0,6	1,08	53,35 €	-20,35%
2	Markuševac	576,00	02.09.2024.	2.	71,18 €	217,10	213,80	70,10	0,5	0,6	1,08	75,95 €	13,39%
3	Markuševac	43,16	04.07.2024.	2.	69,51 €	217,10	213,80	68,45	0,5	0,6	1,08	74,17 €	10,73%
4	Markuševac	1.225,00	26.06.2024.	2.	30,00 €	217,10	213,80	29,54	0,5	0,6	1,08	32,01 €	-52,21%
5	Markuševac	655,00	08.01.2024.	2.	63,61 €	217,10	213,80	62,64	0,5	0,6	1,08	67,88 €	1,33%
6	Markuševac	865,00	08.01.2024.	2.	63,61 €	217,10	213,80	62,64	0,5	0,6	1,08	67,88 €	1,33%
7	Markuševac	52,00	08.01.2024.	2.	63,62 €	217,10	213,80	62,65	0,5	0,6	1,08	67,89 €	1,35%
8	Markuševac	550,00	19.10.2023.	2.	56,36 €	181,30	213,80	66,46	0,5	0,6	1,08	72,01 €	7,51%
9	Markuševac	576,00	28.09.2023.	2.	67,71 €	181,30	213,80	79,85	0,5	0,6	1,08	86,52 €	29,16%
10	Markuševac	531,00	23.08.2023.	2.	56,50 €	181,30	213,80	66,63	0,5	0,6	1,08	72,19 €	7,78%

Prosjek (medijan) 66,98 €

Tabela 3.a – Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Kako transakcija r.br. 4 odstupa za više od ±30%, izostavlja se iz obrade.

R.BR.	K.O.	Površina koja se prodaje m <sup>2</sup>	DATUM UGOVORA	Kateg. zemlj.	Cijena €/m <sup>2</sup>	Indeks za datum ugovora	Indeks za (2025.g.) 2026.g.	Međuvr. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u % (± 30)
1	Markuševac	413,00	20.09.2024.	2.	50,00 €	217,10	213,80	49,24	0,5	0,6	1,08	53,35 €	-24,72%
2	Markuševac	576,00	02.09.2024.	2.	71,18 €	217,10	213,80	70,10	0,5	0,6	1,08	75,95 €	7,17%
3	Markuševac	43,16	04.07.2024.	2.	69,51 €	217,10	213,80	68,45	0,5	0,6	1,08	74,17 €	4,66%
5	Markuševac	655,00	08.01.2024.	2.	63,61 €	217,10	213,80	62,64	0,5	0,6	1,08	67,88 €	-4,23%
6	Markuševac	865,00	08.01.2024.	2.	63,61 €	217,10	213,80	62,64	0,5	0,6	1,08	67,88 €	-4,23%
7	Markuševac	52,00	08.01.2024.	2.	63,62 €	217,10	213,80	62,65	0,5	0,6	1,08	67,89 €	-4,21%
8	Markuševac	550,00	19.10.2023.	2.	56,36 €	181,30	213,80	66,46	0,5	0,6	1,08	72,01 €	1,61%
9	Markuševac	576,00	28.09.2023.	2.	67,71 €	181,30	213,80	79,85	0,5	0,6	1,08	86,52 €	22,08%
10	Markuševac	531,00	23.08.2023.	2.	56,50 €	181,30	213,80	66,63	0,5	0,6	1,08	72,19 €	1,87%

Prosjek (medijan) 70,87 €

Tabela 3.b – Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Obzirom da su sve transakcije unutar predviđenih ±30% odstupanja, njihov prosjek čini cijenu 1 m<sup>2</sup> usporedivog zemljišta 2. kategorije.

Prosječna cijena usporedivog zemljišta - 2. kategorije, namjene "mješovita pretežito stambena" - M1 iznosi: 70,87 €/m<sup>2</sup>

## 9.2. Tržišna vrijednost nekretnine - zemljišta zk.č.br. 11547/4, k.o. Markuševac

- Površina = 76 m<sup>2</sup>

- Cijena 1 m<sup>2</sup> zemljišta 2. kategorije, "mješovite pretežito stambene namjena"- M1 iznosi 70,87 €/m<sup>2</sup>

$$Tv = 76 \text{ m}^2 \times 70,87 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.386,12 \text{ €}}$$

## 10. MIŠLJENJE

Slijedom iznijetog u točkama 1-9 ovog elaborata, vještak iskazuje mišljenje o tržišnoj vrijednosti ove nekretnine:

REKAPITULACIJA tržišne vrijednosti nekretnine				
Zk.ul.br./ K.O.	Zk.č.br.	Namjena	Površina (m <sup>2</sup> )	Vrijednost (€)
11836 / Markuševac	11547/4	zemljište / mješovita - pretežito stambena namjena) / kategorija 2.	76,00	<b>5.386,12 €</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>5.386,12 €</b>

Zagreb, 27.02.2026.g.

SSV za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina:

Gordan Banić, s.s.i.a.





## 11. PRIMJENJENI PROPISI I LITERATURA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Zakon o gradnji (NN 155/25),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 - 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 - 127/24),
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 - 61/19),
- Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst, 28/25, 33/25 - pročišćeni tekst)
- Bazni indeksi Grada Zagreba,
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica), Zagreb 2016.

## 12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina GORDAN BANIĆ (4 Su-235/2022), temeljem čl. 9, st. 2, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem:

- da je predmetna procjena izrađena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH,
- da sam procjenu izradio kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- da nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti,
- da pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi,
- da je procjena izrađena u skladu s kodeksom etike i važećim propisima,
- da ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

Zagreb, 27.02.2026.g.

SSV za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina:

Gordan Banić, s.s.i.a.



### **13. PRILOZI**

13.1.	Izvadak kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/26-028/62 .....	str. 19-22
13.2.	Rješenje za tvrtku i vještaka .....	str. 21
13.3.	Izvadak iz sudskog registra .....	str. 22

13.1. Izvadak kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/26-028/62

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GORDAN BANIĆ (22752239062)





ID Izvatka: 74689

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TOPOLJE, GRAD ZAGREB	IVLJE, GRAD ZAGREB	DOLJEK, GRAD ZAGREB	GRABLIJK, GRAD ZAGREB	DRAŠKOVEC, GRAD ZAGREB	DRAŠKOVEC, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
6	K.O.		MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL (m <sup>2</sup> )		413	576	43,16	1225	655
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		413	576	43,16	613	655
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				1/2		
10	K.Č.	KATASTAR					
11	K.O.		MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC
12	NAMJENA		S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,5;	0,5;	0,5;	0,5;	0,5;
		Kin max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		50,00	71,18	69,51	30,00	63,61
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.09.2024	02.09.2024	04.07.2024	26.06.2024	08.01.2024
18	CIJENOVNI BLOK		MARKUŠEVEC SIEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SIEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SIEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SIEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SIEVEROZAPAD
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DRAŠKOVEC, GRAD ZAGREB	BAČUNSKI KRČ, GRAD ZAGREB	IVLJE, GRAD ZAGREB	BAČUNSKI KRČ, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA			
6	K.O.		MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		52	550	576
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		52	550	576
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	KATASTAR			
11	K.O.		MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC	MARKUŠEVEC
12	NAMJENA	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,5;	0,5;	0,5;
		Kln max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	63,62	56,36	67,71	56,50
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.01.2024	19.10.2023	28.09.2023	23.08.2023
18	CJENOVNI BLOK	MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD	MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA







## 13.2. Rješenje za tvrtku i vještaka

 <p>Republika Hrvatska Županijski sud u Zagrebu Trg Nikole Šubića Zrinskog 5 Predsjednik suda</p> <p>Broj: 4 Su-477/2022 Zagreb, 6. lipnja 2022.</p> <p style="text-align: center;"><b>RJEŠENJE</b></p> <p>Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe BAR-ing d.o.o. (OIB 01007835162), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),</p> <p style="text-align: center;">riješio je</p> <p>I Utvrđuje se da pravna osoba BAR-ing d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Gračanske dužice 70 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja <b>graditeljstva i procjene nekretnina</b>, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.</p> <p>II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.</p> <p style="text-align: center;">Obrazloženje</p> <p>1. Pravna osoba BAR-ing d.o.o. podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.</p> <p>2. U prilog zahtjevu pravna osoba BAR-ing d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-235/2022 od 4. travnja 2022. o imenovanju Gordana Banića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi BAR-ing d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p>3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.</p> <p style="text-align: right;">Predsjednik suda dr. sc. Zdenko Konjić</p>  <p>O tome obavijest: 1. BAR-ing d.o.o. 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave 3. U spis</p>	 <p>Republika Hrvatska Županijski sud u Zagrebu Trg Nikole Šubića Zrinskog 5 Predsjednik suda</p> <p>Broj: 4 Su-235/2022 Zagreb, 4. travnja 2022.</p> <p style="text-align: center;"><b>RJEŠENJE</b></p> <p>Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gordana Banića (OIB 22752239062), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),</p> <p style="text-align: center;">riješio je</p> <p><u>Gordan Banić</u>, struč.spec.ing.aedif. iz Zagreba, Draškovićeve 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.</p> <p style="text-align: center;">Obrazloženje</p> <p>Gordan Banić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.</p> <p>Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.</p>  <p>O tome obavijest: 1. Gordan Banić 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave 3. U spis</p>
---	---



### 13.3. Izvadak iz sudskog registra

 <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2	 <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
<b>SUBJEKT UPISA</b>	<b>SUBJEKT UPISA</b>
MBS: 080044296	PREDMET POSLOVANJA:
OIB: 0100783162	5 * - ustupanje investicijskih radova stranoj osobi
EUID: HRSR.080044296	8 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
TVRKA:	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
1 BAR-ing d.o.o. za građevinarstvo, promet roba i usluga	
1 BAR-ing d.o.o.	
SJEDIŠTE/ADRESA:	OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
2 Zagreb (Grad Zagreb) Gračanske dužice 70	7 GORDAN BANIĆ, OIB: 22752239062 Zagreb, Draškovićeve ulica 23
ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:	4 - član društva
6 baring.doo@gmail.com	4 Viktor Roth, OIB: 90393823374 Zagreb, Trg Otokara Keršovanija 6
PRAVNI OBLIK:	4 - član društva
1 društvo s ograničenom odgovornošću	OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
PREDMET POSLOVANJA:	7 GORDAN BANIĆ, OIB: 22752239062 Zagreb, Draškovićeve ulica 23
1 22 - Izdavačka i tiskarska djelatnost	4 - direktor
1 70 - Poslovanje nekretninama	4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postao direktor odlukom Skupštine od 21.06.2011.g.
1 72 - Računalne i srodne aktivnosti	
1 74.3 - Tehničko ispitivanje i analiza	TEMJELJNI KAPITAL:
1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)	5 20.000,00 kuna
1 74.84 - Ostale poslovne djelatnosti, d. n.	PRAVNI ODNOSI:
1 * - Izrada podloga i geodetskih elaborata	Osnivački akt:
2 30 - Proizvodnja uređajskih strojeva i računala	1 Ugovor o osnivanju društva od 13.4.1992.g., usklađen sa ZTD-om 1.10.1995.g. i sastavljen u novom obliku kao Društveni ugovor.
2 * - kupnja i prodaja robe	2 Odbredbe Društenog ugovora o usklađenju društva od 01.10.1995. temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 30. travnja 2003. i Odluka Skupštine od 30. travnja 2003. stavljaju se u potpunosti izvan snage, a u zbirku isprava Trgovačkog suda u Zagrebu dostavlja se čistopis Društenog ugovora društva BAR-ing od 30.04.2003. godine.
2 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu	4 Odlukom Skupštine društva od 21.06.2011. g. izmijenjen je Društveni ugovor od 30.04.2003.g. u toč. 3 - predmet poslovanja, toč. 4 - temeljni kapital, toč.6 - poslovni udjeli i toč. 7 - raspolaganje poslovnim udjelima. Potpuni tekst Društenog ugovora društva od 21.06.2011.g. dostavlja se u registar Trgovačkog suda u Zagrebu i ulaže u zbirku isprava.
2 * - projektiranje i nadzor nad gradnjom	5 Odlukom Skupštine društva od 2. prosinca 2014. g. izmijenjen Društveni ugovor od 21. lipnja 2011. g. u toč. 3 - predmet poslovanja, toč. 4 - temeljni kapital, toč. 6 - poslovni udjeli i toč. 7 - raspolaganje poslovnim udjelima. Potpuni tekst Društenog ugovora društva od 2. prosinca 2014. godine dostavlja se sudu i
2 * - građevinarstvo, instalacijski i završni građevinski radovi	
2 * - projektni menadžment i tehnička djelatnost, izrada investicijske i tehnološke dokumentacije, izvedba projekata	
2 * - izrada i izvedba projekata iz područja elektrike, elektronike, strojarstva i industrije	
2 * - investicijske i tehnološke djelatnosti	
2 * - organizacijske i tehnološke usluge u gospodarskim djelatnostima	
2 * - inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti	
2 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i	
Izrađeno: 2022-06-02 11:24:47 Podaci od: 2022-06-02	Izrađeno: 2022-06-02 11:24:47 Podaci od: 2022-06-02
Stranica: 1 od 4	Stranica: 2 od 4
 <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2	 <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> VRŠITELJ DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
<b>SUBJEKT UPISA</b>	<b>SUBJEKT UPISA</b>
PRAVNI ODNOSI:	Pristojba: /
Osnivački akt:	Nagrada: /
ulaže u zbirku isprava.	
Promjena temeljnog kapitala:	
1 Odlukom osnivača od 1.10.1995.godine, povećan temeljni kapital društva za 18.000,00 kn, tako da je time temeljni kapital uvećan na 19.000,00 kn.	
5 Temeljni kapital društva odlukom člana društva od 2. prosinca 2014. godine povećan je uplatom u novcu sa 19.000,00 kn za 1.000,00 kn na 20.000,00 kn.	
OSTALI PODACI:	
1 Subjekt je upisan u Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem reg. ul.1-22125	
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:	
Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja eu 31.03.22 2021 01.01.21 - 31.12.21 GFI-POD izvještaj	
Upise u glavnu knjigu proveli su:	
RBU Tt Datum Naziv suda	
0001 Tt-95/10615-2 23.02.1996 Trgovački sud u Zagrebu	
0002 Tt-03/4592-4 08.07.2003 Trgovački sud u Zagrebu	
0003 Tt-10/19699-2 31.01.2011 Trgovački sud u Zagrebu	
0004 Tt-11/9027-4 20.07.2011 Trgovački sud u Zagrebu	
0005 Tt-14/27926-2 24.12.2014 Trgovački sud u Zagrebu	
0006 Tt-20/25872-2 15.09.2020 Trgovački sud u Zagrebu	
0007 Tt-21/41345-1 16.09.2021 Trgovački sud u Zagrebu	
0008 Tt-22/23639-4 01.06.2022 Trgovački sud u Zagrebu	
eu / 20.03.2009 elektronički upis	
eu / 18.03.2010 elektronički upis	
eu / 09.03.2011 elektronički upis	
eu / 06.11.2013 elektronički upis	
eu / 30.06.2014 elektronički upis	
eu / 29.06.2015 elektronički upis	
eu / 27.06.2016 elektronički upis	
eu / 27.06.2017 elektronički upis	
eu / 26.06.2018 elektronički upis	
eu / 11.06.2019 elektronički upis	
eu / 12.06.2020 elektronički upis	
eu / 19.01.2022 elektronički upis	
eu / 31.03.2022 elektronički upis	
Izrađeno: 2022-06-02 11:24:47	Izrađeno: 2022-06-02 11:24:47
D004	D004