

Republika Hrvatska
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA

Stalna služba u Vrbovcu

Trg Petra Zrinskog 22, Vrbovec

Sudkinja: gđa. ZDENKA KUDOVIĆ - HUSAIN

Predmet: posl. br. Ovr-554/2025

Ovrhovoditelj: PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.
Radnička c. 50, Zagreb

Ovršenik: DRAŽEN PANKRETIĆ
Graberščak 27, Graberščak (Vrbovec)

Projekt broj: 1282/26

Sadržaj: NALAZ I MIŠLJENJE

glede utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina
upisanih u zk.ul.br. 291 i 1904, k.o. Tkalec

Izradio: GORDAN BANIĆ,
struč.spec.ing.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu nekretnina

Direktor: GORDAN BANIĆ

Zagreb, 22.07.2026.



BAR-ing d.o.o.
ZAGREB

Sadržaj

1.	Opći podaci	str. 3
2.	Dokumenti i tehnička dokumentacija	str. 3
3.	Opis procjenjivanih nekretnina	str. 4-8
4.	Prostorna identifikacija procjenjivanih nekretnina	str. 9-11
5.	Zatečeno stanje	str. 11-12
6.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	str. 13
7.	Prikaz i analiza pribavljenih podataka	str. 14-16
8.	Obrazloženje za odabir metode	str. 16
9.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine	str. 17-22
10.	Mišljenje	str. 23
11.	Popis primjenjenih propisa	str. 24
12.	Izjava o nepristranosti i neovisnosti	str. 24
13.	Prilozi	str. 25-28

Zaključkom naslovnog suda posl. br. Ovr-554/2025-13, od 21.05.2026.g. imenovan sam vještakom u pravnoj stvari ovrhovoditelja PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d., Radnička c. 50, Zagreb, zastupanog po odvjetnicima Odvjetničkog društva Leko i partneri iz Zagreba.

1. OPĆI PODACI

1.1. Osnova za izradu nalaza

Ovaj nalaz i mišljenje s izračunom vrijednosti nekretnine služiti će ovrhovoditelju u gore navedenom postupku.

1.2. Zadatak vještaka

Sam zadatak je definiran gornjim Rješenjem, pod točkom I., te glasi - citat:

Provesti će se očevid radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina ovršenika koje su predmetom ovrhe u ovom ovršnom postupku i to:

- zk.ul.br. 1904, k.o. Tkalec i to: k.č.br. 877/1, kuća i dv. Graberščak od 450 m² i
- zk.ul.br. 291, k.o. Tkalec i to: k.č.br. 877/2, oranica od 47 čhv.

1.3. Uviđaj na licu mjesta

Sudska komisija u zakazano vrijeme 24.06.2026.g., u 12.00 sati pristupila je očevidu predmetnih nekretnina.

Nitko od stranaka nije nazočio očevidu.

Vještak je prilikom očevida izvršio i kontrolnu izmjeru objekta (izvana), u dijelu koliko je to bilo moguće, obzirom da je objekt na dijelu obrastao u zelenilo - nepristupačan.

Napomena: obzirom na navedeno dio dimenzija objekta očitao je iz kat. plana.

2. DOKUMENTI I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Za potrebu ovog "Nalaza" vještak je pribavio slijedeće dokumente:

- Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 877/1 i 877/2, k.o. Tkalec,
- Prijepis posjedovnog lista br. 466, k.o. Tkalec,
- Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 291, k.o. Tkalec,
- Izvadak iz BZP-a, za zk.ul.br. 1904, k.o. Tkalec (katastar ≡ z. knjiga),
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 364-01/26-03/130.

3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1 Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu

3.1.1. Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 877/1 i 877/2, k.o. Tkalec - nije u mjerilu



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVEC

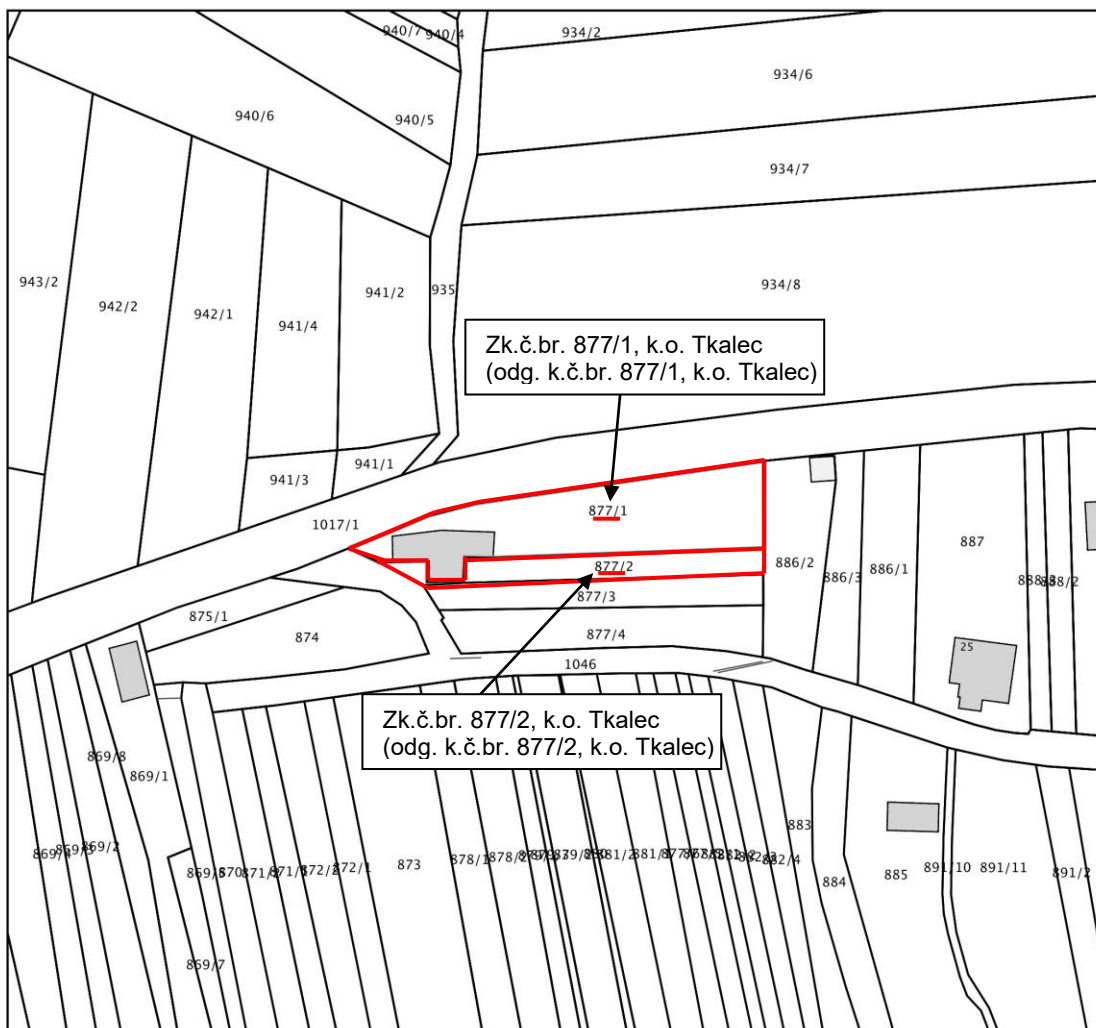
K.o. TKALEC
k.č.br.: 877/1

Stanje na dan: 20.07.2026.

OSS evidencijski broj: 2096251/2026

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: 4111487192d2265

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.

3.1.2. Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 1904, k.o. Tkalec (katastar ≡ z. knjiga)



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVEC
Stanje na dan: 20.07.2026. 13:04

OSS evidencijski broj: 2096251/2026
Katastarska općina: 333255, TKALEC

Broj ZK uložka: 1904

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11842/2025
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.	877/1	3	GRABEŠČAK KUĆA I DV.	450 450	
		UKUPNO:		450	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
→ 3.	Vlasnički dio: 1/1 PANKRETIĆ DRAŽEN, GORNJI TKALEC 28	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 15.veljače 2008. Broj Z- 467/08 Na temelju ugovora o kreditu od 15.veljače 2008. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Kranjčec Josipa i Anđele u iznosu od 36.267,96 Eur-a (tridesetišesttisuća dvijestošezdesetisedam Eur-.a i devedesetšest C) u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama , troškovima i kamatom u visini od 6,05 % za korist; PRIVREDNA BANKA D.D. ZAGREB, ZAGREB, RAČKOGA 6	36.267,95 EUR	
3.			

Katastarska općina: 333255, TKALEC

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1904

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 11.10.2023.g. pod brojem Z-12180/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, SS VRBOVEC BROJ OVR-479/2021. 17.08.2023, radi osiguranja novčane tražbine s osnove glavnice iznos od 23.984,33 EUR sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 17.06.2021. pa do 31.12.2022., a koja se obračunava po stopi prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine nada nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01.01.2023. pa do isplate za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena, - s osnove zateznih kamata obračunatih na glavicu do 16.06.2021. iznos od 61,11 EUR, - s osnove sudskih troškova iznos od 14,46 EUR, - te nadalje radi osiguranja potraživanja ovrhovoditelja temeljem istog rješenja o ovrsi s osnova ovršnog troška iznos od 700,24 EUR sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 23.09.2021. pa do 31.12.2022., a koja se obračunava po stopi prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine nada nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01.01.2023. pa do isplate za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	23.984,33 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.06.2025.g. pod brojem Z-7734/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE 16.05.2025, RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA POSL.BR. OVR-554/2025 02.06.2025, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Privredne banke Zagreb d.d., OIB: 02535697732, Radnička cesta 50, 10000 Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.07.2026.



Kontrolni broj: 41114872217685d

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.

3.1.3. Izvadak iz BZP-a, za zk.ul.br. 1904, k.o. Tkalec (katastar ≡ z. knjiga)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 20.07.2026. 13:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333255, TKALEC

Broj ZK uložka: 291

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11842/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
→ 1.	877/2	ORANICA		47		
		UKUPNO:		47		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
→ 3.	Vlasnički dio: 1/1 PANKRETIĆ DRAŽEN, GORNJI TKALEC 28	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 15.veljače 2008. Broj Z- 467/08 Na temelju ugovora o kreditu od 15.veljače 2008. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Kranjčec Josipa i Anđele u iznosu od 36.267,96 Eur-a (tridesetišestisuća dvijestošezdesetisedam Eur-.a i devedesetšest C) u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama , troškovima i kamatom u visini od 6,05 % za korist; PRIVREDNA BANKA D.D. ZAGREB, ZAGREB, RAČKOGA 6	36.267,95 EUR	
3.			

Katastarska općina: 333255, TKALEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 291

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 11.10.2023.g. pod brojem Z-12180/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, SS VRBOVEC BROJ OVR-479/2021. 17.08.2023, radi osiguranja novčane tražbine s osnove glavnice iznos od 23.984,33 EUR sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 17.06.2021. pa do 31.12.2022., a koja se obračunava po stopi prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine nada nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01.01.2023. pa do isplate za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena, - s osnove zateznih kamata obračunatih na glavicu do 16.06.2021. iznos od 61,11 EUR, - s osnove sudskih troškova iznos od 14,46 EUR, - te nadalje radi osiguranja potraživanja ovrhovoditelja temeljem istog rješenja o ovrsi s osnova ovršnog troška iznos od 700,24 EUR sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 23.09.2021. pa do 31.12.2022., a koja se obračunava po stopi prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine nada nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01.01.2023. pa do isplate za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	23.984,33 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.06.2025.g. pod brojem Z-7734/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE 16.05.2025, RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA POSL.BR. OVR-554/2025 02.06.2025, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Privredne banke Zagreb d.d., OIB: 02535697732, Radnička cesta 50, 10000 Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.07.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 598295/2026



Kontrolni broj: 4111538287a58bb

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.

3.2. Legalnost objekata

- U zk.ul.br. 1904, k.o. Tkalec prema BZP-a (katastar ≡ z. knjiga) upisana je kuća i i dvorište - sveukupne površine 450 m², no bez pozitivne ili negativne zabilježbe u pogledu "legalnosti" objekta.
- Pregledom Informacijskog sustva prostornog uređenja (ISPU Geoportal) objavljenog po Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, vidljivo je izdavanje Rješenje o uvjetima građenja, Klasa: UPI-361-06/89-01/86 od 12.05.1989.g., izdanog po Zagrebačkoj županiji, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Vrbovec (prilog 13.1.)
- Sukladno naprijed navedenom vještak ocjenjuje da je kuća br. 27 danas na terenu - "legalna".

4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

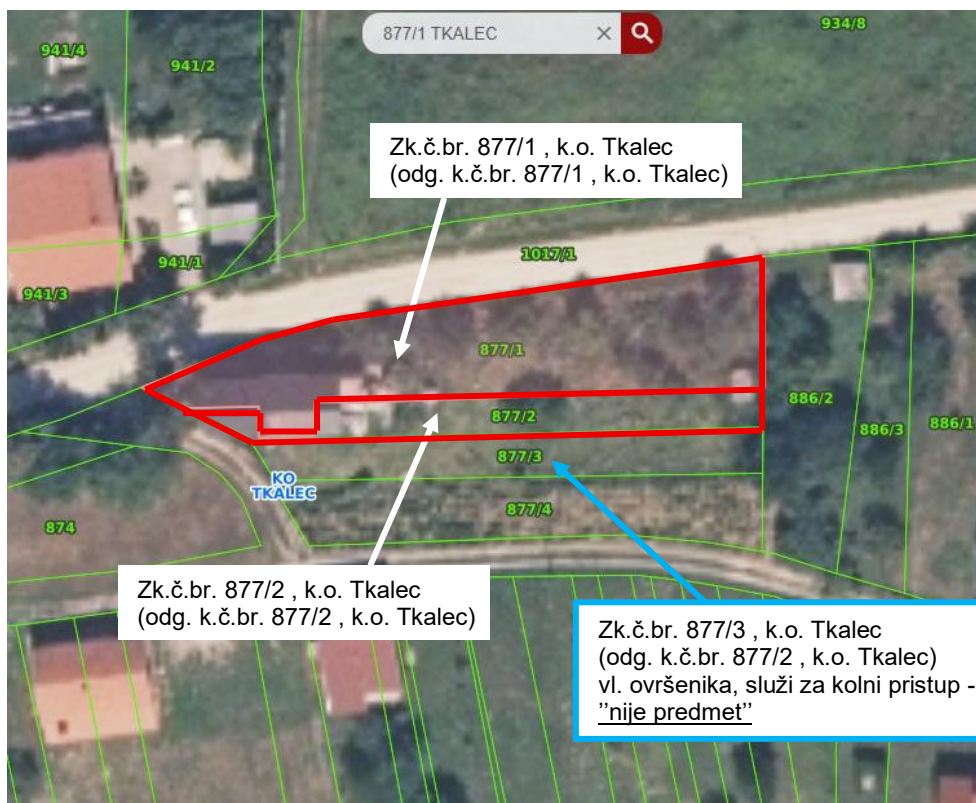
Nekretnine koje su predmet procjene nalaze se na području naselja Graberščak (Vrbovec)



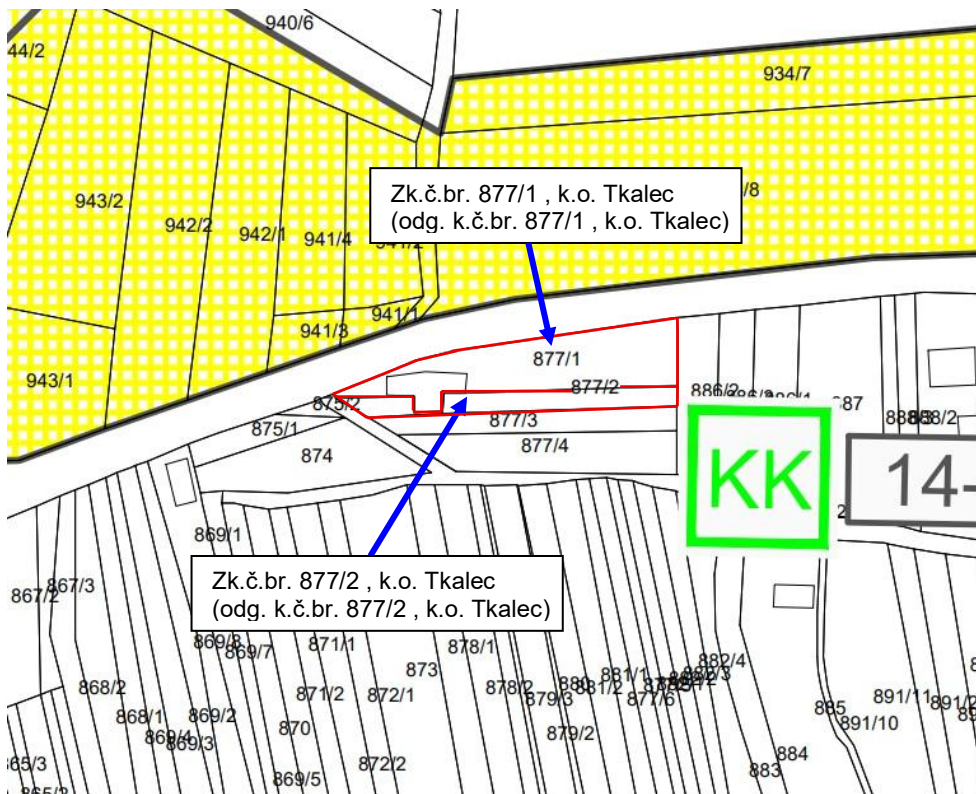
Slika 1. Prikaz lokacije na karti (preuzeto s <https://ispu.mgipu.hr/>)



Slika 2. Mikrolokacija predmetnih nekretnina (preuzeto s <https://ispu.mgipu.hr/>)



Slika 3. Prikaz procjenjivanih nekretnina na preklopu satelitske snimke s katastrom (<https://ispu.mgipu.hr/>)



Slika 4. Predmetno zemljište temeljem PPUG Vrbovca nalazi se na zemljištu poljoprivredne namjene - P3 - ostalo obradivo tlo. Oznaka KK označava osobito vrijedan predjel - "kultivirani krajobraz"

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih nekretnina		
Zk.č.br.	877/1 k.o. Tkalec	877/2 k.o. Tkalec
K.č.br.	877/1 k.o. Tkalec	877/2 k.o. Tkalec
Površina:	450 m ²	47 čhv (169 m ²)
Namjena (po PPUG Vrbovca)	Ostalo obradivo tlo (P3)	
Kategorija:	4.2.	
Lokacija:	Grabersćak 27, naselje Grabersćak (Vrbovec)	
Dan kakvoće:	24.06.2026.g.	
Dan vrednovanja:	22.07.2026.g.	
Dan očevida:	24.06.2026.g.	

Tablica 1. Obilježja predmetnih zemljišta

5. ZATEČENO STANJE

5.1. Očevid

Predmetne nekretnine k.č.br. 877/1 i 877/2, obje k.o. Tkalec, nalaze se na adresi Grabersćak 27, Grabersćak (Vrbovec), a prema stanju BZP-a odgovaraju zk.č.br. 877/1 i 877/2, obje k.o. Tkalec,

Ova zemljišta imaju nepravilan oblik, i duljom stranom su orjentirana u smjeru istok - zapad. Teren k.č.br. 877/1, k.o. Tkalec je u padu od juga prema sjeveru, a teren k.č.br. 877/2 je ravan.

Pristup k.č.br. 877/1, k.o. Tkalec osiguran je neposredno s javnoprometne površine ulice Grabersćak.

Na k.č.br. 877/1, k.o. Tkalec zatečena je kuća k. br. 27, slobodnostojećeg načina gradnje, visine dijelom suteran, prizemlje i djelomičan kat.

5.2. Fotodokumentacija (očevid 24.06.2026.)

Kuća br. 27



Sl. 1. Pročelja istok i sjever (ul. Graberščak)



Sl. 2. Pročelja sjever i zapad



Sl. 3. Pročelja zapad i jug



Sl. 4. Pročelje jug



Sl. 5. Pročelja jug i istok

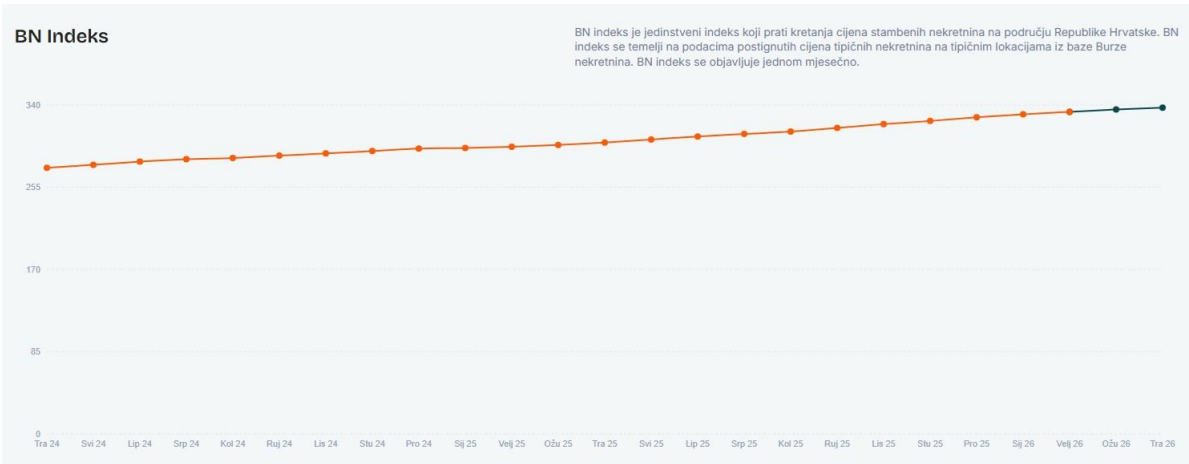
5.3. Buka i zagađenje

Procjenjivana nekretnina nalazi se na cca 10,0 km od Vrbovca, u području s minimalnim prometom - bez buke i zagađenja.

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema komentaru Burze nekretnina od 26.03.2026.

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu



Tablica 3. BN indeks

6.1. Bazni indeksi za izračun

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta potrebno je koristiti indeksne nizove kako bi vrijednosti usporedivih transakcija, realiziranih na usporedivom području 4 godine prije dana vrednovanja sveli na dan vrednovanja.

Bazni indeks na području Republike Hrvatske dijeli se na tri "područja": Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Obzirom da se predmete nekrentnine nalaze na području Zagrebačke županije, one se svrstavaju u "ostalo", te se za izračun koriste pripadajući indeksi.

Trenutni (zadnji objavljeni) bazni indeks Državnog zavoda za statistiku za 4. tromjesečje 2025.g. iznosi 234,00.

2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025	2025	2025	2025
1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.
132,30	140,80	139,70	146,20	154,20	165,80	162,70	167,20	170,80	181,00	190,00	189,80	202,50	213,90	222,40	234,00

Tablica 3. Bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje transakcija.

Napomena: obzirom da u trenutku izrade ove procjene indeksi za 1. tromjesečje 2026. nije objavljen, za eventualne transakcije u tom razdoblju koristiti se zadnji objavljeni indeks - za 4. tromjesečje 2025.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Vještak za proračun koristi podatke dobivene po RH, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina:

- izvadak Klasa: 364-01/26-03/130, Urbroj: 238-18-11-26-2, koji sadrži 5 transakcija koje se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom, realiziranih u razdoblju 25.07.2022. - 07.02.2025.g.

Odabrane transakcije potrebno je sukladno čl. 7. Pravilnika međuvremenski izjednačiti pomoću indeksa datih u točki 6.1. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Zagrebačke županije, u vrijeme kada su sklapane usporedive transakcije.

Sukladno Zakonu 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.

Dobiveni podaci prikazani su na str. 15-16.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GORDAN BANIĆ (22752239062)

ID Izvatka: 78564



1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	GRABERŠČAK, VRBOVEC	GRABERŠČAK, VRBOVEC	GRABERŠČAK, VRBOVEC	GRABERŠČAK, VRBOVEC	GRABERŠČAK, VRBOVEC
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
6	K.O.		TKALEC	TKALEC	TKALEC	TKALEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		360	1011	338	532
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		360	1011	338	532
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR				
11	K.O.		TKALEC	TKALEC	TKALEC	TKALEC
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		2,78	1,48	2,37	1,88
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.02.2024	24.05.2023	07.02.2025	14.02.2023
18	CIJENOVNI BLOK		GORNJI TKALEC - OSTALA TLA	GORNJI TKALEC - OSTALA TLA	GORNJI TKALEC - OSTALA TLA	GORNJI TKALEC - OSTALA TLA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 3.a. - Izvadak kupoprodajnih cijena

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.o. TKALEC	PPUG VRBOVEC - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 12/03, 17/08, 21/08-ISPRAVAK ODLUKE, 9/14, GLASNIK GRADA VRBOVCA BROJ 3/22, 4/22-PROČIŠĆENI TEKST I 18/22-ISPRAVAK ODLUKE
2	k.o. TKALEC	PPUG VRBOVEC - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 12/03, 17/08, 21/08-ISPRAVAK ODLUKE, 9/14, GLASNIK GRADA VRBOVCA BROJ 3/22, 4/22-PROČIŠĆENI TEKST I 18/22-ISPRAVAK ODLUKE
3	k.o. TKALEC	PPUG VRBOVEC - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 12/03, 17/08, 21/08-ISPRAVAK ODLUKE, 9/14, GLASNIK GRADA VRBOVCA BROJ 3/22, 4/22-PROČIŠĆENI TEKST I 18/22-ISPRAVAK ODLUKE
4	k.o. TKALEC	PPUG VRBOVEC - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 12/03, 17/08, 21/08-ISPRAVAK ODLUKE, 9/14, GLASNIK GRADA VRBOVCA BROJ 3/22, 4/22-PROČIŠĆENI TEKST I 18/22-ISPRAVAK ODLUKE
5	k.o. TKALEC	PPUG VRBOVEC - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 12/03, 17/08, 21/08-ISPRAVAK ODLUKE, 9/14, GLASNIK GRADA VRBOVCA BROJ 3/22, 4/22-PROČIŠĆENI TEKST I 18/22-ISPRAVAK ODLUKE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GRABERŠČAK 27 odnosno na k.č. 1904 k.o. TKALEC, VRBOVEC.

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

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

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

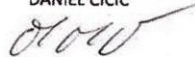
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/130

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 11.5.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



Tablica 3.b. - Izvadak kupoprodajnih cijena

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjena vrijednosti "objekata" izvršiti će se pomoću "troškovne" metode.

Troškovna metoda primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze građevine, posebno samostojeći, poluugrađeni i ugrađeni objekti koji prema svojim obilježjima nisu usporedivi.

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

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

9.1. Utvrđivanje tržišne vrijednosti "građevinskog" zemljišta 1. kategorije (stambene namjene - S)

Kako je prikazano u analizi izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, za odabrane transakcije zemljišta potrebno je provesti međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, a što predstavlja:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Intrekvalitativno izjednačenje predstavlja preračunavanje 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 vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Navedeno se provodi pomoću koeficijenta za preračunavanje.

9.1.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

R.BR.	K.O.	Površina koja se prodaje m²	DATUM UGOVORA	Kateg. zemlj.	Cijena €/m²	Indeks za datum ugovora	Indeks za Q4/2025	Međuvr. izjednačena cijena €/m²	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u % (± 30)
1	Tkalec	360,00	14.02.2024.	4.2.	2,78 €	177	234,00	3,68	1,0	1,0	1,00	3,68 €	39,41%
2	Tkalec	1011,00	24.05.2023.	4.2.	1,48 €	165,80	234,00	2,09	1,0	1,0	1,00	2,09 €	-20,77%
3	Tkalec	338,00	07.02.2025.	4.2.	2,37 €	202,50	234,00	2,74	1,0	1,0	1,00	2,74 €	3,88%
4	Tkalec	532,00	14.02.2023.	4.2.	1,88 €	154,20	234,00	2,85	1,0	1,0	1,00	2,85 €	8,22%
5	Tkalec	397,00	25.07.2022.	4.2.	1,09 €	139,70	234,00	1,83	1,0	1,0	1,00	1,83 €	-30,74%

Prosjek (medijan)	2,64 €
-------------------	--------

Tablica 4.a. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Transakciju r.br. 5 izostavljamo iz obrade, jer predstavlja neuobičajeno nisku cijenu.

R.BR.	K.O.	Površina koja se prodaje m ²	DATUM UGOVORA	Kateg. zemlj.	Cijena €/m ²	Indeks za datum ugovora	Indeks za Q4/2025	Međuvr. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u % (± 30)
1	Tkalec	360,00	14.02.2024.	4.2.	2,78 €	177,00	234,00	3,68	1,0	1,0	1,00	3,68 €	29,46%
2	Tkalec	1011,00	24.05.2023.	4.2.	1,48 €	165,80	234,00	2,09	1,0	1,0	1,00	2,09 €	-26,42%
3	Tkalec	338,00	07.02.2025.	4.2.	2,37 €	202,50	234,00	2,74	1,0	1,0	1,00	2,74 €	-3,53%
4	Tkalec	532,00	14.02.2023.	4.2.	1,88 €	154,20	234,00	2,85	1,0	1,0	1,00	2,85 €	0,49%

Prosjek (medijan) 2,84 €

Tablica 4.b. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Kako su sve preostale transakcije unutar odstupanja od ±30% u odnosu na prosjek, njihov prosjek čini cijenu 1 m² predmetnog zemljišta.

Tržišna vrijednost 1 m² usporedivog "poljoprivrednog" zemljišta kategorije 4.2. (ostalo obradivo tlo - P3) iznosi 2,84 €

9.1.2. **Tržišna vrijednost zk.č.br. 877/1, k.o. Tkalec, zk.ul.br. 1904** ("poljoprivredno" zemljište kategorije 4.2.)

Površina zk.č.br. = 450,00 m²
 Vrijednost zemljišta kategorije 4.2. = 2,84 €/m²

$$T_v = (450,00 \text{ m}^2 \times 2,84 \text{ €/m}^2) = \mathbf{1.278,00 \text{ €}}$$

9.1.3. **Tržišna vrijednost zk.č.br. 877/2, k.o. Tkalec, zk.ul.br. 291** ("poljoprivredno" zemljište kategorije 4.2.)

Površina zk.č.br. = 47 čhv (169,00 m²)
 Vrijednost zemljišta kategorije 4.2. = 2,84 €/m²

$$T_v = (169,00 \text{ m}^2 \times 2,84 \text{ €/m}^2) = \mathbf{479,96 \text{ €}}$$

9.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta

9.2.1. Tehnički podaci

9.2.1.1. Kuća (Grabersćak br. 27)

- napomena: kako vještak nije imao pristup u unutrašnjost objekta, a obzirom na izgled - dovršenost objekta izvana, unutrašnjost će se ocjeniti kao dovršena - standardno opremljena,
- godina izgradnje: je 1989.g.
- visina objekta: dijelom suteran, prizemlje i djelom kat,
- konstrukcija: temelji objekta su trakasti betonski, zidovi suterena su arm. betonski, a vanjski i nosivi zidovi prizemlja i djel. kata su od cigle (kvadera),
- stropna konstrukcija: suterena i prizemlja izvedene su kao a.b. ploča,
- krovšte: je dvostrešno, drveno, prekriveno crijepom,
- komunikacija: pristup suterenu omogućen je neposredno s nivoa terena - ulice Grabersćak. U prizemlje se pristupa također neposredno s terena (s dvorišne strane objekta). Pristup katu omogućen je unutarnjom komunikacijom iz prizemlja.
- pročelja: su ožbukana grubo i fino, te završno obrađena "sep"-om.
- limarija: je pocinčana,
- vanjska stolarija: u suterenu objekta je u bravarskoj tehnici, a u prizemlju i potkrovlju u tehnici "drvo",
- unutarnja stolarija: je u tehnici drvo,
- obrada podova: u suterenu ker. pločice, u prizemlju i katu je to keramika ili parket ovisno o namjeni prostora,
- unutarnja obrada zidova: zidovi su grubo i fino ožbukani, te obojeni, a na dijelu kuhinje i sanit. čvora i obloženi keramikom,
- obrada stropova: grubo i fino ožbukani, te obojeni,
- instalacije: vodovoda, elektrike, a odvodnja putem sabirne jame,
- grijanje i topla voda: grijanje je na kruto gorivo, a topla voda putem el. bojlera,
- sanitarna oprema: standardna iz vremena zadnjeg uređenja,
- svijetla visina prostorija: suteran h= 2,40 m , prizemlje h= 2,50 m, te kat 0,50-2,70-2,10 m,
- održavanje: slabo (loše).

9.2.2. Iskaz korisne vrijednosti površina (KVP) i volumena (V)

Napomena: Kako vještaku nije osiguran pristup u objekt, na dostupnom dijelu objekta izmjera je izvršena izvana, a dio je očitán iz stanja katastra.
Korisna površina (KP) i korisna vrijednost površine (KVP) procjenjuju se iz navedenih podataka.

9.2.2.1. Kuća br. 27

Položaj	Ozn.	Namjena	Korisna (neto) površina (poda) KP [m ²]	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP [m ²]
KUĆA br. 27					
Suteren	01.	Spremište h= 2,40 m	12,60	0,50	6,30
Suteren - ukupno:			12,60		6,30
Prizemlje	1.	Zatvoreni dio h= 2,50 m	55,00	0,90	49,50
	2.	Balkon	5,00	0,25	1,25
Prizemlje - ukupno:			60,00		50,75
Kat	11.	Zatvoreni dio h=0,50-2,70-2,10 m	20,30	0,75	15,23
	12.	Terasa	11,03	0,25	2,76
	13.	Terasa	11,20	0,25	2,80
Kat - ukupno:			42,53		20,78
Kuća br.27 - ukupno:					77,83

9.2.2.2. Volumen (V) - Kuće br. 27 = 325,16 m³

9.2.2. Izračun vrijednosti KUĆE br. 27

Napomena:

- cijena građenja temeljem Priopćenje DZS: GRAD-2025-4-1/2 od 06.03.2026.g. (za "ostala naselja") iznosi $J_c = 1.635,00 \text{ €/m}^2$
- osnovna cijena gradnje korigira se:
za -18% radi odstupanja od standarda (izgr. u vl. režiji), i slabog održavanja,
 korigirana vrijednost je $[1.635,00 \times (1,0-0,18)] = \underline{1.340,70 \text{ €/m}^2}$;
- korisna vrijednost površine (KVP) = $77,83 \text{ m}^2$

Korigirani troškovi gradnje					
KVP= 77,83 m ²	77,83	m ² x	1.340,70	€/m ² =	104.346,68 €
Uzgredni i drugi troškovi					0,00 €
Ukupno					104.346,68 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti:					
Godina procjene	2026				
Godina izgradnje:	1989				
Starost zgrade	37 godina				
OVK	90 godina				
Preostali vijek korištenja	53 godina				
Odabrani faktor korištenja	2,0				
Relativna starost	41 %				
OOVK	58% x	90 =	52,2 ≈	52 god.	
Zamjenska starost zgrade	90 -	52 =	38 god.		
Linearni otpis	38 /	90 =	0,42		
	1 -	0,42 =	0,58		
Preostala građevinska vrijednost	104.346,68 €	x	0,58		60.521,07 €
Projekti i nadzor					
					3.000,00 €
Komunalni i vodni doprinos					
Komunalni doprinos					
Jc = 3,98 €/m ³ ; Kd = O x Jc					
Kd = 325,16 m ³ x 3,98 €/m ³ =		1.294,14 €			
Vodni doprinos (zona A)					
Jc = 1,11 €/m ³ ; Vd = O x Jc					
Vd = 325,16 m ³ x 1,11 €/m ³ =		360,93 €			
Komunalni i vodni doprinos - ukupno:		1.655,07 €			1.655,07 €
Priključci infrastrukture					
Vodovod		2.000,00 €			
Odvodnja		0,00 €			
Elektrika		3.000,00 €			
Plin		0,00 €			
Priključci - ukupno:		5.000,00 €			5.000,00 €
Preostala vrijednost KUĆE k.br. 27 - sveukupno:					70.176,14 €

9.3.

REKAPITULACIJA ukupne vrijednosti nekretnina						
Zk.ul.br.	Zk.č.br.	K.O.	k.č.br.	Namjena	Površina (m ²)	Vrijednost (€)
1904	877/1	Tkalec	877/1	Poljoprivredno zem. / kategorija 4.2.	450,00	1.278,00 €
				Kuća br. 27		70.176,14 €
291	877/2		877/2	Poljoprivredno zem. / kategorija 4.2.	169,00	479,96 €
Sveukupno:						71.934,10 €

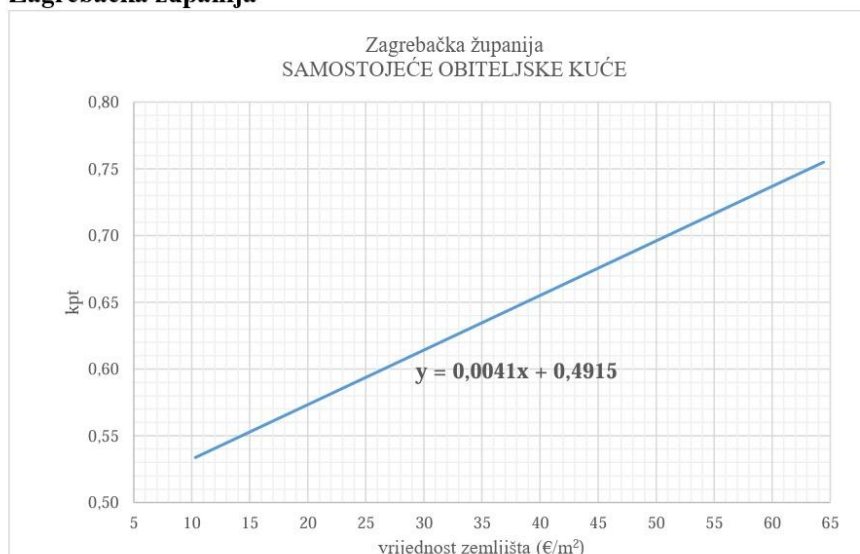
9.4. Koeficijent prilagodbe tržišne vrijednosti

Iz troškovne vrijednosti objekta i vrijednosti zemljišta, troškovnom metodom utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine.

Za samostojeće obiteljske kuće i kuće u nizu (temeljem čl. 25. Pravilnika) iz prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima izvodi se koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti.

Kao što je rečeno, za određivanje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti koriste se podaci i metoda iskazani u "Početnom stanju koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području županije, Grada Zagreba, ili velikog grada", sa stanjem na dan 01.01.2023., objavljeni po Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Zagrebačka županija



Nastavno na iskazano koeficijent prilagodbe tržišne vrijednosti je:
 $0,0041 \times 2,84 \text{ €/m}^2 + 0,4915 = 0,500$

10. MIŠLJENJE

Sukladno svemu iznijetom u točkama 1-9 ovog elaborata, vještak iskazuje mišljenje:

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1904 I 291, k.o. Tkalec
Iznosi:

$(71.934,10 \text{ €} \times 0,500) = \mathbf{35.967,05 \text{ €}}$

odnosno temeljem "Upute" od 08.05.2023.g., date po Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine

zaokruženo Tv = 36.000,00 €

Zagreb, 22.07.2026.g.

Izradio:

GORDAN BANIĆ, struč.spec.ing.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu nekretnina



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),
- HRN EN ISO 9836:2017., točka 5.1.7. - Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- PPUG Vrbovca,
- Bazni indeksi Državnog zavoda za statistiku,
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica), Zagreb 2016.

12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina GORDAN BANIĆ, 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, 22.07.2026.g.

Izradio:

GORDAN BANIĆ, struč.spec.ing.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu nekretnina



13. PRILOZI

13.1.	Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU)	str. 26
13.2.	Snimka stanja lokacije prije 15.02.1968.g.	str. 26
13.3.	Rješenje vještaka	str. 27
13.4.	Izvod iz sudskog registra	str. 28

13.1. Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU)

Info o slojevima

Akt za građenje građevine

§ Rješenje o uvjetima građenja - KLASA: UPI-361-06/89-01/86.a od 12.05.1989.

PODACI O AKTU

Naziv akta	
Klasifikacijska oznaka	UPI-361-06/89-01/86.a
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	12.05.1989.
Urudžbeni broj akta	2192-06-04/3-89-1
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	17.06.1989.
Datum pravomoćnosti akta	17.06.1989.
Status predmeta	U obradi

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 877/1, 877/2 k.o. TKALEC
Građevna čestica	
Mjesto, ulica i kućni broj	- Graberščak

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	građenje građevine
Namjena građevine	

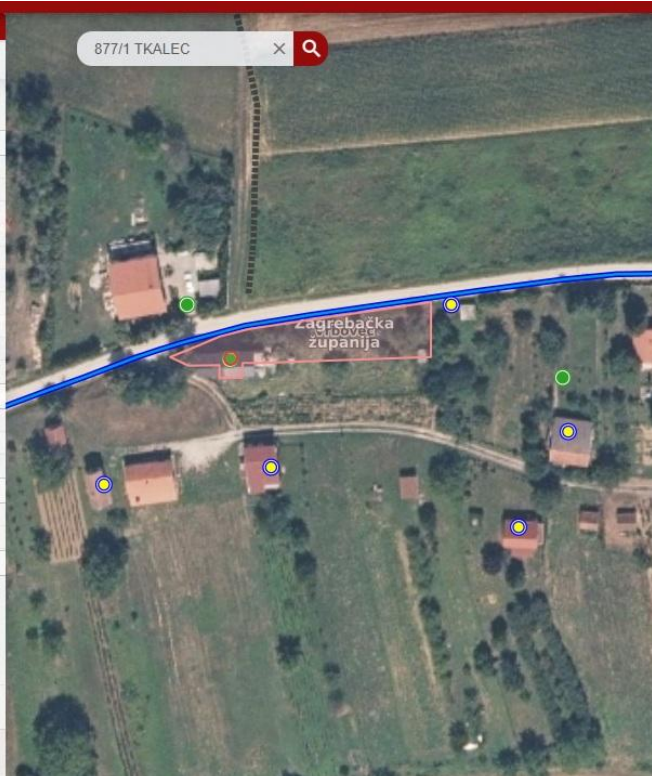
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

	Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Vrbovec
--	--

Poveznica na dodatne podatke

A20230119-4279376-V010401

877/1 TKALEC



13.2. Snimka stanja lokacije prije 15.02.1968.g.



13.3. Rješenje vještaka


REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/761
URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05

Zagreb, 17. ožujka 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. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnio Gordan Banić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, Draškovićeve ulica 23, OIB: 22752239062, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Gordan Banić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, Draškovićeve ulica 23, OIB: 22752239062, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 5. travnja 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Gordan Banić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio 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 za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog


514|UPI710032501761|5

prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:
1. Gordan Banić, Zagreb, Draškovićeve ulica 23
2. Pismohrana-ovdje.


514|UPI710032501761|5

13.4. Izvadak iz sudskog registra

REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2		IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA		SUBJEKT UPISA	
MBS: 080044296		PREDMET POSLOVANJA:	
OIB: 01007835162		8 vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina	
EUID: HRSR.080044296		OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:	
TVRTKA: 1 BAR-ing d.o.o. za građevinarstvo, promet roba i usluga		7 GORDAN BANIĆ, OIB: 22752239062 Zagreb, Draškovićeve ulice 23 4 član društva	
1 BAR-ing d.o.o.		4 VIKTOR ROTH, OIB: 90393823374 Zagreb, Trg Otokara Keršovanija 6 4 član društva	
SJEDIŠTE/ADRESA: 2 Zagreb (Grad Zagreb) Gračanske dužice 70		OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:	
ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE: 6 baring.doo@gmail.com		7 GORDAN BANIĆ, OIB: 22752239062 Zagreb, Draškovićeve ulice 23 4 direktor 4 zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postao direktor odlučkom Skupštine od 21.06.2011.g.	
PRAVNI OBLIK: 1 društvo s ograničenom odgovornošću		TEMELJNI KAPITAL:	
PREDMET POSLOVANJA:		5 20.000,00 Kuna / 2.654,46 eura (fiksni tečaj konverzije 7.53450)	
1 22 - Izdavačka i tiskarska djelatnost		Napomena:	
1 70 - Poslovanje nekretninama		Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.	
1 72 - Računalne i srodne aktivnosti		Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).	
1 74.3 - Tehničko ispitivanje i analiza		PRAVNI ODNOSI:	
1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)		Osnivački akt:	
1 74.84 - Ostale poslovne djelatnosti, d. n.		1 Ugovor o osnivanju društva od 13.4.1992.g., usklađen sa IZO-om 1.10.1995.g. i sastavljen u novom obliku kao Društveni ugovor.	
1 30 - Izrada podloga i geodetskih elaborata		2 Odrrede Društvenog 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 Društvenog ugovora društva BAR-ing od 30.04.2003. godine.	
2 - Kupnja i prodaja robe		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 Društvenog ugovora društva od 21.06.2011.g. dostavlja se u registar Trgovačkog suda u Zagrebu i ulaze u zbirku isprava.	
2 - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu		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 Društvenog ugovora društva od 2. prosinca 2014. godine dostavlja se sudu i ulaze u zbirku isprava.	
2 - Projektiranje i nadzor nad gradnjom			
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 uscupanje investicijskih radova stranoj osobi			
5 - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi			
Izrađeno: 2025-12-15 14:58:58		Izrađeno: 2025-12-15 14:58:58	
Podaci od: 2025-12-15		Podaci od: 2025-12-15	
Stranica: 1 od 4		Stranica: 2 od 4	

REPUBLIKA HRVATSKA JAVNI BILJEŽNIK Vanja Popov Kalac Zagreb, Iblerov trg 2		IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	
SUBJEKT UPISA		SUBJEKT UPISA	
PRAVNI ODNOSI:		Pristojba: 1,85 eur	
Promjene temeljnog kapitala:		Nagrada: 1,20 eur + PDV	
1 Odlukom osnivača od 1.10.1995.godine, povećan temeljni kapital društva za 18.800,00 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 31.03.25 2024 01.01.24 - 31.12.24 GFI-POD izvještaj			
Upise u glavnu knjigu proveli su:			
RBU Tc	Datum	Naziv suda	
0001 Tc-95/10615-2	23.02.1996	Trgovački sud u Zagrebu	
0002 Tc-03/4592-4	08.07.2003	Trgovački sud u Zagrebu	
0003 Tc-10/19699-2	31.01.2011	Trgovački sud u Zagrebu	
0004 Tc-11/9027-4	20.07.2011	Trgovački sud u Zagrebu	
0005 Tc-14/27926-2	24.12.2014	Trgovački sud u Zagrebu	
0006 Tc-20/25872-2	15.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu	
0007 Tc-21/41345-1	16.09.2021	Trgovački sud u Zagrebu	
0008 Tc-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 /	11.05.2019	elektronički upis	
eu /	12.06.2020	elektronički upis	
eu /	19.01.2022	elektronički upis	
eu /	31.03.2022	elektronički upis	
eu /	28.03.2023	elektronički upis	
eu /	25.03.2024	elektronički upis	
eu /	31.03.2025	elektronički upis	
Izrađeno: 2025-12-15 14:58:58		Izrađeno: 2025-12-15 14:58:58	
Podaci od: 2025-12-15		Podaci od: 2025-12-15	
Stranica: 4 od 4		Stranica: 4 od 4	