

Naručitelj: OPĆINSKI SUD U SESVETE
Industrijska cesta 15,
10360 Sesvete

Predmet procjene: **NAKNADA ZA BESPRAVNO KORIŠTENJE TUŽITELJEVE NEKRETNINE**

Predmet: **P-140/2025**



Lokacija: **Lonjica 259,
10341 Lonjica**

z.k. uložak: 6031	posjedovni list: 2064
k.č. 69/7	k.č. 55/4
k.o. LONJICA	k.o. LONJICA

Tužitelj: **DANIJEL KRALJ**
Stjepana Radića 38b, 47000 Karlovac
OIB: 75596377750

Tuženik: **MLADEN KOLIĆ**
Lonjica 259, Vrbovec
OIB: 74793675006

PROCJENA VRIJEDNOSTI NAJAMNINE I ZAKUPNINE NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Visina naknade za bespravno korištenje tužiteljeve nekretnine:

7.044,89 EUR

Datum: svibanj, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

ANDREJ BABIĆ Digitally signed by ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.05.29 12:48:59 +02'00'

S A D R Ź A J :

0. OPĆI DIO

- RJEŠENJE FIRME
- RJEŠENJE VJEŠTAKA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.4. TEHNIČKI OPIS STAMBENOG DIJELA
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA NAJAMNINE STANOVA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- Fotografije
- Izvadak iz BZP-a
- Izvadak iz posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

0. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

EUID:

HRSR.080510494

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska ulica 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 5 - jedini član d.o.o.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09
Podaci od: 2025-05-21

D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - direktor
- 4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.
- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

- 7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492742195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024 01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu

Izrađeno:	2025-05-21 18:20:09	D004
Podaci od:	2025-05-21	Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0005	Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis
eu	/	18.03.2016	elektronički upis
eu	/	19.04.2017	elektronički upis
eu	/	23.04.2018	elektronički upis
eu	/	21.02.2019	elektronički upis
eu	/	06.03.2020	elektronički upis
eu	/	12.04.2021	elektronički upis
eu	/	09.03.2022	elektronički upis
eu	/	04.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MIN
ISTARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 004AG-ghRIw-vHeYy-awG0S-5zaR1
Kontrolni broj: 0v7rZ-0tYzd-kzly7-qE3l8

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09
Podaci od: 2025-05-21

D004
Stranica: 3 od 3



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 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 Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva 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



514|UPI710032501262|4

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani 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 imenovanog 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. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514|UP1710032501262|4

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3865179; mob 091 2227 902
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870105607
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj 2360000 – 1101815406, IBAN HR7623600001101815406
Porezni broj 1897837
E – mail : andrej@jadrano.hr

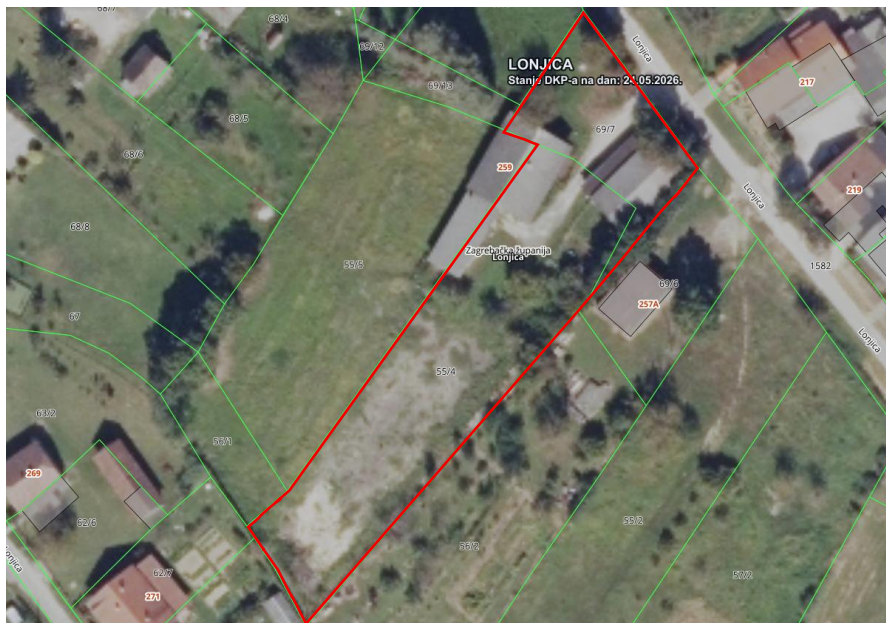
1. U V O D

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

<i>SVRHA IZRADE ELABORATA:</i>	Procjena vrijednosti najamnine i zakupnine nekretnine u sudskom postupku	
<i>PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:</i>	Općinski sud u Sesvetama, Industrijska cesta 15, 10360 Sesvete	
<i>LOKACIJA:</i>	k.č.br. 69/7 k.o. Lonjica	k.č.br. 55/4 k.o. Lonjica
<i>DAN VREDNOVANJA:</i>	26.05.2026.	
<i>DAN KAKVOĆE:</i>	28.01.2026.	

Rješenjem Općinskog suda u Sesvetama imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem **P-140/2025**, tužitelja: **DANIJEL KRALJ**, Stjepana Radića 38b, 47000 Karlovac, OIB: 75596377750, protiv tuženika: **MLADEN KOLIĆ**, Lonjica 259, 10340 Vrbovec, OIB: 74793675006.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti najamnine i zakupnine nekretnine, odnosno visinu naknade za bespravno korištenje nekretnine u vlasništvu tužitelja, za dvorišni objekt na adresi Lonjica 259, Lonjica.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi visinu naknade za bespravno korištenje nekretnine u vlasništvu tužitelja, **dvorišnog objekta** koji se sastoji od poslovnog prostora u prizemlju, u naravi predstavlja autoservis, stambenog dijela u prizemlju i potkrovlju te dijela neuređenog tavana na adresi Lonjica 259, Lonjica, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Izvršiti fotografiranje zatečenog stanja
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti najamnine i zakupnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 28.01.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti najamnine i zakupnine predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 26.05.2026. Prilikom očevida obavljen je pregled i fotografiranje predmetnog objekta i izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju, kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **BZP-a**, u z.k. ulošku br. **6031**, k.o. **Lonjica**, nalazi se:

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.	69/7	7	KOD KUĆE PAŠNJAK	719 719	
		UKUPNO:		719	

Provedeno je usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga, odnosno podaci o površinama i izgrađenosti čestice su **objedinjeni**, a time i **usklađeni**.

Prema istom izvratku, kao vlasnik predmetne nekretnine, upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KRALJ DANIJEL, OIB: 75596377750, STJEPANA RADIĆA 38B, 47000 KARLOVAC	

Za katastarsku česticu k.č. 55/4 k.o. Lonjica nije dostupna identifikacija čestice putem javno dostupnih podataka, slijedom čega je za pribavljanje predmetnih podataka potrebno obratiti se nadležnom katastarskom uredu.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista**, br. **2064**, k.o. **Lonjica**, nalazi se:

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
		55/4	KOD KUĆE	2237	7		
			DVORIŠTE	719			
			ORANICA	1518			
Ukupna površina katastarskih čestica				2237			

Prema istom izvratku, kao vlasnik predmetne nekretnine, upisan je:

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KRALJ DANIJEL, STJEPANA RADIĆA 38B, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	75596377750

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 28.01.2026. godine, utvrđeno je da je predmet procjene poslovni prostor u prizemlju, stambeni dio u potkrovlju i dio neuređenog tavana predmetne nekretnine na adresi Lonjica 259, u Lonjici.



Zgrada je smještena u zapadnom dijelu izgrađene površine naselja Lonjica. Nalazi se cca 4 km jugozapadno od petlje D28 i Ž3034 cca 6 km od Vrbovca, cca 7,5 km sjeverozapadno od Dugog Sela, cca 7 km jugoistočno od autoceste A4.

Spomenuta lokacija je u zoni izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područja naselja te ju karakterizira izgradnja obiteljskih kuća katnosti Pr+Pk i Pr+1+Pk.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se umjereni pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina dobro prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom javnim prijevozom i mrežom gradskih prometnica.

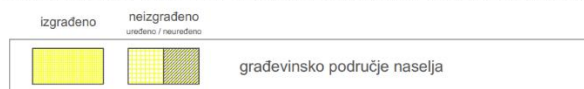
U blizini se nalaze mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (osnovna škola, dječji vrtić, dom zdravlja, obrti, trgovine, restorani, kafići, itd.).

- **PPUG Vrbovec**

Prema PPUG Vrbovec *Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana (Glasnik Zagrebačke županije br. 12/03, 17/08 i 09/14; Glasnik Grada Vrbovca br. 03/22 i 04/22- pročišćeni tekst)*, k.č. 69/7 k.o. Lonjica se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **izgrađenog građevinskog područja naselja**, dok se k.č. 55/4 k.o. Lonjica prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **neizgrađenog građevinskog područja naselja**



GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmetna čestica je pravokutnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom, uređenom terenu. Predmetna nekretnina izgrađena je na dvije katastarske čestice, pretežito na k.č. 69/7, k.o. Lonjica, dok se manjim dijelom nalazi na k.č. 55/4, k.o. Lonjica.

Na predmetnoj čestici nalazi se slobodnostojeća stambeno – poslovna zgrada katnosti Pr+Pk.

Predmet procjene je **nekretnina** na adresi Lonjica 259, Lonjica, koja se sastoji od **poslovnog prostora (radionice) u prizemlju, stambenog prostora u dijelu potkrovlja** te **neuređenog dijela tavanjskog prostora** kojem se isključivo pristupa kroz stambeni dio u potkrovlju.



Godina izgradnje predmetnog objekta nije poznata. Uvidom u dostupne podatke informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) nisu evidentirane dozvole niti drugi akti za predmetne katastarske čestice.

Procjenjuje se, prema načinu gradnje i korištenim materijalima, da je objekt izgrađen tijekom 1980-ih godina.

Temelji objekta nisu vidljivi, ali se procjenjuje izvedba klasičnih armiranobetonskih trakastih temelja ili AB ploče. Nosiva konstrukcija izvedena je kao zidana konstrukcija od blok opeke i betonskih blokova s izvedenim horizontalnim i djelomično izvedenim vertikalnim serklažima. Međukatna konstrukcija izvedena je kao armiranobetonska ploča. Krovište zgrade je drveno dvostrešno, s pokrovom od salonit ploča. Vanjska stolarija je drvena, dok su u prizemlju objekta ugrađena metalna garažna vrata. Na objektu nisu

izvedeni završni slojevi fasade, već su pročelja ostala neobrađena, s vidljivim betonskim blokovima i blok opekom.

Prema vizualnom pregledu, objekt je starije izvedbe i prosječnog do slabijeg stanja održavanja, uz vidljive tragove dotrajalosti i nadogradnje ili djelomične improvizirane izvedbe pojedinih dijelova objekta.

Stambeno – poslovna zgrada je spojena na električnu i vodovodnu mrežu, dok ostali priključci i instalacije nisu mogli biti pouzdano utvrđeni prilikom očevida.

2.4. TEHNIČKI OPIS STAMBENOG DIJELA

Predmet procjene tržišne vrijednosti najamnine je **stambeni dio u prizemlju i potkrovlju** stambeno – poslovne zgrade.

Stambeni dio u prizemlju se sastoji se od prostorije dnevnog boravka sa spojenom predviđenom kuhinjom te sanitarnog čvora kroz koji se pristupa prostorima autoservisa.

Neto korisna površina iznosi približno **32 m²**.

Stambenom dijelu u potkrovlju pristupa se isključivo putem vanjskog metalnog stubišta, te se sastoji od hodnika, dvije sobe i kupaonice.

Neto korisna površina stambenog dijela u potkrovlju iznosi približno **28 m²**.

Neuređenom **tavanskom prostoru, spremištu**, pristupa se kroz stambeni dio u potkrovlju. Neto korisna površina tavanškog prostora (spremišta) iznosi približno **38 m²**.

Ukupna neto korisna površina stambenog dijela objekta (prizemlje, potkrovlje, neuređeni tavan) iznosi približno **98 m²**.

Tehnički opis		STAN	
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA			
k.č.	69/7	55/4	
k.o.	Lonjica	Lonjica	
zk uložak	6031	-	
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI			
zemljište	-		
katnost zgrade	Pr+Pk		
etaža stana	Pr, Pk		
visina stana	cca 1,5-2,7 m		
NKVP obračunski	stan		98 m ²
OPĆI OPIS ZGRADE			
namjena	izgrađeno građevinsko područje		
godina izgradnje	1980.		
prilaz	asfaltirana prometnica		
parkiranje	na predmetnoj čestici		
prometne veze	javni i osobni prijevoz		
stanje	zadovoljavajuće		
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE			
temelji zgrade	AB trakasti temelji/ploča		
nosiva konstrukcija zgrade	blok opeka, betonski blokovi s horizontalnim i djelomičnim vertikalnim serklažima		
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča		
pregradni zidovi	zidani		
krov zgrade	drveni dvostrešni		
pokrov	salonit ploče		
fasada zgrade	-		
INFRASTRUKTURA			
električna mreža	provedeno		
vodovod	provedeno		
kanalizacija	-		
plin	-		
grijanje	-		
telefon	-		
MATERIJALI			
vanjska stolarija	drvo		
unutarnja stolarija	drvo		
obrada podova	keramika, laminat, djelomično bez obloge		

2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTOR

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju stambeno – poslovne zgrade. Poslovnom prostoru pristupa se izravno s čestice. Poslovni prostor u naravi predstavlja autoservis.

Poslovni prostor je ukupne neto korisne površine približno **95 m²**.

Poslovni prostor funkcionalno je povezan sa stambenim dijelom objekta, pri čemu je iz poslovnog prostora omogućen pristup sanitarnom čvoru u prizemlju.

Tehnički opis	POSLOVNI PROSTOR	
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA		
z.k.č.	69/7	55/4
k.o.	Lonjica	Lonjica
zk.ul.br.	6031	-
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI		
Etaža:	Pr	
NKP ukupno	95 m ²	
Pripatci:	-	
MATERIJALI		
vanjska stolarija	metalna	
unutarnja stolarija	drvena	
obrada podova	-	
obrada zidova	završna žbuka i boja	
obrada stropova	-	
INFRASTRUKTURA		
grijanje	-	
hlađenje	-	
ventilacija	-	

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUG Vrbovec
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine stambene namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti najamnine predmetne nekretnine.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je POREDBENA METODA.

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrđivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Zagreb, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA													
1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA													
r.br.	ID ZKC	vrsta nekretnine	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orijentacija	površina m ²	ugovorna mjesečna zakupnina s PDV-om	cijena €/m ²	datum ugovora	cjenovni blok	
1.	2284183	pp	554/1	Dugo Selo II	Pr	radiona	dvorišna	23,00 m2	150,00 EUR	6,52 €/m2	11.03.2025.	Dugo Selo, Kopčevac - građevinsko	
2.	2284176	pp	748/6	Dugo Selo I	Pr	skladišni prostor	ulična	263,00 m2	1.000,00 EUR	3,80 €/m2	23.01.2024.	Dugo Selo, Kozinšćak - građevinsko	
3.	1992185	pp	840	Dugo Selo I	Pr	trgovina	ulična	171,78 m2	663,00 EUR	3,86 €/m2	21.02.2023.	Dugo Selo, Kozinšćak - građevinsko	
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog poslovnog prostora:													
				katastarska čestica:								6031	
				kat. općina:								Lonjica	
				adresa:								Lonjica 259, Lonjica	
				namjena:								servisno-radionička (autoservis)	
				orijentacija:								dvorišna	
				godina izgradnje:								1990	
				ukupna NKP:								95,00 m2	
				dan kakvoće:								28.01.2026.	
				cjenovni blok:								Lonjica -građevinsko	
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)													
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	cijena €/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja Grad Zagreb (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena €/m2			
1.	2284183	Pr	23,00 m2	150,00 EUR	6,52 €/m2	11.03.2025.	202,52	234,02	1,156	7,54 €/m2			
2.	2284176	Pr	263,00 m2	1.000,00 EUR	3,80 €/m2	23.01.2024.	170,84	234,02	1,370	5,21 €/m2			
3.	1992185	Pr	171,78 m2	663,00 EUR	3,86 €/m2	21.02.2023.	154,22	234,02	1,517	5,86 €/m2			

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Procjenjivana nekretnina		1	2	3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
NKP m2	95,00 m2	23,00 m2	263,00 m2	171,78 m2
Vrsta transakcije		zakup	zakup	zakup
Međuvrem. izjednačena cijena		7,54 €	5,21 €	5,86 €
Datum ugovora	28.01.2026.	11.03.2025.	23.01.2024.	21.02.2023.
Prilagodba prema trži. uvj.		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,54 €	5,21 €	5,86 €
Vlasnička prava		u najmu	u najmu	u najmu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,54 €	5,21 €	5,86 €
FIZIČKI ASPEKTI				
NKP m2	95,00 m2	23,00 m2	263,00 m2	171,78 m2
Prilagodba		0,98	1,05	1,02
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,47 €	5,97 €
namjena	servisno-radionička (autoservis)	radiona	skladišni prostor	trgovina
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,47 €	5,97 €
Pristup uređen/neur.	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,47 €	5,97 €
Komunalna infrastr.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,47 €	5,97 €
Orijentacija	dvorišna	dvorišna	ulična	ulična
Prilagodba		1,00	1,02	1,02
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,58 €	6,09 €
Etaža	Pr	Pr	Pr	Pr
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,58 €	6,09 €
Dovršenost	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		7,39 €	5,58 €	6,09 €
Mikrolokacija	Lonjica 259, Lonjica	Ružmarina 4, Dugo Selo	Bencek 6, Dugo Selo	Ulica Josipa Zorića 133, Dugo Selo
Prilagodba		0,70	0,70	0,70
Prilagođena cij. po m2		5,17 €	3,90 €	4,27 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		5,17 €	3,90 €	4,27 €

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	međuvrem. izjednačena cijena €/m2	međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m2	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	2284183	Pr	23,00 m2	150,00 EUR	7,54 €/m2	5,17 €/m2	16,26%	0,72	0,52
2.	2284176	Pr	263,00 m2	1.000,00 EUR	5,21 €/m2	3,90 €/m2	-12,19%	-0,54	0,29
3.	1992185	Pr	171,78 m2	663,00 EUR	5,86 €/m2	4,27 €/m2	-4,08%	-0,18	0,03
					Prosjek:				4,45 €/m2
			Standardno odstupanje (±)					0,65	14,66%
			Pravilo dva-sigma (±)					1,30	
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA (€/m2):									4,45 €/m2

5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PROSJEČNE CIJENE ZA RAZDOBLJE OD TRAVNJA 2024. DO OŽUJKA 2025.								
današnja prosječna jedinlična cijena (€/m2)	mjesec	kvartal	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = A/B	jedinlična mjesečna cijena u zadanom kvartalu (€/m2)	površina poslovnog prostora (m2)	ukupna tržišna najammina za predmetnu nekretninu (€) (C)
4,45 €/m2	04/2024	02/2024	180,96	234,02	0,77327	3,44 €/m2	95,00	326,65 €
4,45 €/m2	05/2024		180,96	234,02	0,77327	3,44 €/m2	95,00	326,65 €
4,45 €/m2	06/2024		180,96	234,02	0,77327	3,44 €/m2	95,00	326,65 €
4,45 €/m2	07/2024	03/2024	189,95	234,02	0,81168	3,61 €/m2	95,00	342,88 €
4,45 €/m2	08/2024		189,95	234,02	0,81168	3,61 €/m2	95,00	342,88 €
4,45 €/m2	09/2024		189,95	234,02	0,81168	3,61 €/m2	95,00	342,88 €
4,45 €/m2	10/2024	04/2024	189,84	234,02	0,81121	3,61 €/m2	95,00	342,68 €
4,45 €/m2	11/2024		189,84	234,02	0,81121	3,61 €/m2	95,00	342,68 €
4,45 €/m2	12/2024		189,84	234,02	0,81121	3,61 €/m2	95,00	342,68 €
4,45 €/m2	01/2025	01/2025	202,52	234,02	0,86540	3,85 €/m2	95,00	365,57 €
4,45 €/m2	02/2025		202,52	234,02	0,86540	3,85 €/m2	95,00	365,57 €
4,45 €/m2	03/2025		202,52	234,02	0,86540	3,85 €/m2	95,00	365,57 €
UKUPNA OBRADUNSKA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA :			95,00 m2					
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZA KUPNINE POSLOVNOG PROSTORA U RAZDOBLJU OD TRAVNJA 2024. DO OŽUJKA 2025.:						4.133,33 EUR		

3.4. PROCJENA STAMBENOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi **Lonjica 259** sagrađenom pretežito na **k.č. 69/7 k.o. Lonjica** i manjim dijelom na **k.č. 55/4 k.o. Lonjica**. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **Lonjica – građevinsko**.

Zbog manjka poredbenih transakcija u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, korištene su poredbene transakcije iz šire okoline nekretnina sličnih karakteristika.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Grad Zagreb).

PROCJENA VRIEDNOSTI NAJAMNINE STANA - POREDBENA METODA														
PROCJENJIVANA NEKRETNOST														
adresa	godina izgradnje	latnost zgrade nadzemno	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	loggia	balkon	terasa	spremište	VPM	GPM	garazno mjesto	Vrt
Lonjica 259, Lonjica	1980.	Pr+Pk	Ve	ST	3-sobni	60,00 m2	-	-	-	38,00 m2	-	-	-	-
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE CIJENA NAJAMNINA STANOVA														
red. br.	ID ZKC	čestica	latnost zgrade nadzemno	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	prilanci i drugi posebni dijelovi m2			VPM	GPM	garazno mjesto	Vrt
								loggia	balkon	spremište				
1	2462888	1091 k.o. Vbovec_1	Pr+1+Pk	-	ST	-	40,00 m2							
2	2319215	1506 k.o. Vbovec_1	Po+Pr+1+Pk	Pr	ST	-	83,00 m2							
3	2319212	2433 k.o. Vbovec_1	-	-	ST	-	57,00 m2							
4	2319231	2144 k.o. Vbovec_1	Pr+1+Pk	1	ST	-	72,00 m2							
Zbog manjka poređenih transakcija u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, korištene su poredbene transakcije iz šire okoline nekretnina sličnih karakteristika. B														
2. MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)														
red. br.	ID ZKC	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	obračunska ukupna površina stana	ugovoreni iznos s PDV-om po m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor -B/A	međuvrem. izjednačena cijena (EUR/m2)			
1	2462888	-	ST	-	40,00 m2	3,00 EUR	01.06.2025.	213,86	234,02	1,09				3,28 €/m2
2	2319215	Pr	ST	-	83,00 m2	4,82 EUR	01.07.2024.	189,95	234,02	1,23				5,94 €/m2
3	2319212	-	ST	-	57,00 m2	2,67 EUR	25.06.2024.	180,96	234,02	1,29				3,45 €/m2
4	2319231	1	ST	-	72,00 m2	4,58 EUR	05.06.2024.	180,96	234,02	1,29				5,93 €/m2

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:																														
OSNOVNI ULAZNI PODACI			ugovoreni iznos po m ²	EKONOMSKI ASPEKTI			Vrsta transakcije	Meduvremenski izjednačena cijena	Datum ugovora	Prijava prema tržišnim uvjetima	Prijava cijena po m ²	Vlasnička prava	Prijava	Prijava cijena po m ²	FIZIKALNI ASPEKTI			Mikrolokacija	Prijava	Prijava cijena po m ²	Godina izgradnje	Prijava	Prijava cijena po m ²	Pristup uređen/neuređen	Prijava	Prijava cijena po m ²	Komunalna infrastr.	Prijava	Prijava cijena po m ²	
Procenjena nekretnina	NKVP ukupno	98.00 m ²	najam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lonjica 259, Lonjica	1980.-ih	uređen	svi priključci	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	40.00 m ²	3.00 EUR	najam	3.28 EUR	01.06.2025.	1.00	3.28 EUR	-	1.00	3.28 EUR	Zagrebačka 68, Vrbovec	0.70	2.30 EUR	-	1.00	2.30 EUR	uređen	1.00	2.30 EUR	uređen	svi priključci	2.30 EUR	1.00	2.30 EUR	svi priključci	1.00	2.30 EUR	svi priključci	1.00	2.30 EUR
2	83.00 m ²	4.82 EUR	najam	5.94 EUR	01.07.2024.	1.00	5.94 EUR	-	1.00	5.94 EUR	7. svibnja 12, Vrbovec	0.70	4.16 EUR	-	1.00	4.16 EUR	uređen	1.00	4.16 EUR	uređen	svi priključci	4.16 EUR	1.00	4.16 EUR	svi priključci	1.00	4.16 EUR	svi priključci	1.00	4.16 EUR
3	57.00 m ²	2.67 EUR	najam	3.45 EUR	25.06.2024.	1.00	3.45 EUR	-	1.00	3.45 EUR	Ulica Tite Brezovačkog 31, Vrbovec	0.70	2.41 EUR	-	1.00	2.41 EUR	uređen	1.00	2.41 EUR	uređen	svi priključci	2.41 EUR	1.00	2.41 EUR	svi priključci	1.00	2.41 EUR	svi priključci	1.00	2.41 EUR
4	72.00 m ²	4.58 EUR	najam	5.93 EUR	05.06.2024.	1.00	5.93 EUR	-	1.00	5.93 EUR	Andrije Hebranga 11, Vrbovec	0.70	4.15 EUR	-	1.00	4.15 EUR	uređen	1.00	4.15 EUR	uređen	svi priključci	4.15 EUR	1.00	4.15 EUR	svi priključci	1.00	4.15 EUR	svi priključci	1.00	4.15 EUR
S obzirom na povijesni razvoj tehnologije građenja, a time i mehaničku otpornost i stabilnost te trajnost građevina, novije zgrade se smatraju generalno kvalitetnije i dugotrajnije, stoga su po kriteriju "godina izgradnje" jedinične vrijednosti starijih poredbenih nekretnina korigirane koeficijentom većim od 1.																														

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:																					
Stanje	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Veličina stana (m2)	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Priprati - lodža	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Priprati - balkon/terasa	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Priprati - vrt	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Priprati - spremište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Priprati - garaža/parkiralište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	
zadovoljavajuće	98,00			3-sobni			ne			ne			ne			da			ne		
dobro	0,98	2,25 EUR	40,00	0,96	2,16 EUR	-	1,00	2,16 EUR	-	1,00	2,16 EUR	-	1,00	2,16 EUR	-	1,00	2,16 EUR	-	1,00	2,16 EUR	
vrlo dobro	0,96	3,99 EUR	83,00	0,99	3,95 EUR	-	1,00	3,95 EUR	-	1,00	3,95 EUR	-	1,00	3,95 EUR	-	1,00	3,95 EUR	-	1,00	3,95 EUR	
dobro	0,98	2,37 EUR	57,00	0,97	2,29 EUR	-	1,00	2,29 EUR	-	1,00	2,29 EUR	-	1,00	2,29 EUR	-	1,00	2,29 EUR	-	1,00	2,29 EUR	
vrlo dobro	0,96	3,98 EUR	72,00	0,98	3,90 EUR	-	1,00	3,90 EUR	-	1,00	3,90 EUR	-	1,00	3,90 EUR	-	1,00	3,90 EUR	-	1,00	3,90 EUR	
Budući da stanovi manje ukupne korisne površine u pravilu postižu višu jediničnu cijenu, prema kriteriju "veličina stana" jedinične cijene poredbenih nekretnosti manje površi ne korigirane koeficijentom manjim od 1.																					

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:														
	Adresa	ukupna katnost zgrade	Etaža stana	Koeficijent Kk	Orijentacija stana	Koeficijent Ko	Geografski položaj stana (dn. boravka)	Koeficijent Kgps	Utjecaj okoliša	Koeficijent Kuo	Utjecaj smanjenog komfora stanovanja	Koeficijent Ksks	KOEFICIJENT Kp = 0.28Kk + 0.09 Ko + 0.22 Kgps + 0.27Kuo + 0.14Ksks	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA:
Procjenjivana nekretnina	Lonjica 259, Lonjica	Pr+Pk	Ve	0,92	ugaono-dvostrano	1,00	jugozapad	1,08	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,02	
1	Zagrebačka 68, Vrbovec	Pr+1+Pk	-	0,92	-	1,00	-	1,08	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,02	2,16 EUR
2	7. svibnja 12, Vrbovec	Po+Pr+1+Pk	Pr	0,92	-	1,00	-	1,08	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,02	3,95 EUR
3	Ulica Tite Brezovačkog 31, Vrbovec	-	-	0,92	-	1,00	-	1,08	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,02	2,29 EUR
4	Andrije Hebranga 11, Vrbovec	Pr+1+Pk	1	1,08	-	1,00	-	1,08	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,06	3,74 EUR

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	međuvremenski izjedn. cijena	međuvremenski i interkvalit. izjedn. cijena	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	2462888	-	ST	-	40,00 m ²	3,28 €/m ²	2,16 €/m ²	-28,80%	-0,87	0,76
2	2319215	Pr	ST	-	83,00 m ²	5,94 €/m ²	3,95 €/m ²	30,09%	0,91	0,83
3	2319212	-	ST	-	57,00 m ²	3,45 €/m ²	2,29 €/m ²	-24,42%	-0,74	0,55
4	2319231	1	ST	-	72,00 m ²	5,93 €/m ²	3,74 €/m ²	23,13%	0,70	0,49
Prosjeak:							3,04 €/m ²		=	3,04 €/m ²
Standardno odstupanje (±)							0,94	0,31		2,64
Pravilo dva-sigma (±)							1,88	0,62		
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE NAJAMNINE STANA :						98,00 m ² x	3,04 €/m ²			297,56 €

5. IZRAČUN UKUPNE VRIJEDNOSTI NAJAMNINE ZA RAZDOBLJE OD TRAVNJA 2024. DO OŽUJKA 2025.								površina stana	ukupna tržišna najamнина za predmetnu nekretninu
današnja prosječna jedinичna cijena (€/m2)	mjesec	kvartal	bazni indeks na dan ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = A/B	jedinичna mjesečna cijena u zadanom kvartalu (€/m2)			
3,04 €/m2	04/2024	02/2024	180,96	234,02	0,77327	2,35 €/m2	98,00	230,10 €	
3,04 €/m2	05/2024		180,96	234,02	0,77327	2,35 €/m2	98,00	230,10 €	
3,04 €/m2	06/2024		180,96	234,02	0,77327	2,35 €/m2	98,00	230,10 €	
3,04 €/m2	07/2024	03/2024	189,95	234,02	0,81168	2,46 €/m2	98,00	241,53 €	
3,04 €/m2	08/2024		189,95	234,02	0,81168	2,46 €/m2	98,00	241,53 €	
3,04 €/m2	09/2024		189,95	234,02	0,81168	2,46 €/m2	98,00	241,53 €	
3,04 €/m2	10/2024	04/2024	189,84	234,02	0,81121	2,46 €/m2	98,00	241,39 €	
3,04 €/m2	11/2024		189,84	234,02	0,81121	2,46 €/m2	98,00	241,39 €	
3,04 €/m2	12/2024		189,84	234,02	0,81121	2,46 €/m2	98,00	241,39 €	
3,04 €/m2	01/2025	01/2025	202,52	234,02	0,86540	2,63 €/m2	98,00	257,51 €	
3,04 €/m2	02/2025		202,52	234,02	0,86540	2,63 €/m2	98,00	257,51 €	
3,04 €/m2	03/2025		202,52	234,02	0,86540	2,63 €/m2	98,00	257,51 €	
UKUPNA OBRACUNSKA POVRŠINA STANA :			98,00 m2						
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NAJAMNINE STANA U RAZDOBLJU OD TRAVNJA 2024. DO OŽUJKA 2025.							2.911,55 EUR		

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA				
mjesec	kvartal	ukupna tržišna najamnina za stambeni prostor	ukupna tržišna zakupnina za poslovni prostor	ukupna tržišna najamnina objekta
04/2024	02/2024	230,10 €	326,65 €	556,75 €
05/2024		230,10 €	326,65 €	556,75 €
06/2024		230,10 €	326,65 €	556,75 €
07/2024	03/2024	241,53 €	342,88 €	584,40 €
08/2024		241,53 €	342,88 €	584,40 €
09/2024		241,53 €	342,88 €	584,40 €
10/2024	04/2024	241,39 €	342,68 €	584,07 €
11/2024		241,39 €	342,68 €	584,07 €
12/2024		241,39 €	342,68 €	584,07 €
01/2025	01/2025	257,51 €	365,57 €	623,08 €
02/2025		257,51 €	365,57 €	623,08 €
03/2025		257,51 €	365,57 €	623,08 €
prosječna vrijednost za razdoblje od travnja 2024. do ožujka 2025.		242,63 €	344,44 €	587,07 €
ukupna vrijednost za razdoblje od travnja 2024. do ožujka 2025.		2.911,55 €	4.133,33 €	7.044,89 €

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost **mjesečne najamnine stambenog prostora** na adresi Lonjica 259 u Lonjici, upisana u zk. uložak br. 6031, k.o. Lonjica i posjedovni list 2064, k.o. Lonjica; **stambeni dio u prizemlju i potkrovlju te neuređeni tavan** ukupne neto korisne površine 98,00 m², iznosi za:

2. kvartal 2024. godine:

230,10 EUR

3. kvartal 2024. godine:

241,53 EUR

4. kvartal 2024. godine:

241,39 EUR

1. kvartal 2025. godine:

257,51 EUR

Ukupna vrijednost **najamnine** stambenog prostora u razdoblju od travnja 2024. do ožujka 2025. godine iznosi:

2.911,55 EUR

Tržišna vrijednost **mjesečne zakupnine poslovnog prostora** na adresi Lonjica 259 u Lonjici, upisana u zk. uložak br. 6031, k.o. Lonjica i posjedovni list 2064, k.o. Lonjica; **poslovni prostor, autoservis, u prizemlju** ukupne neto korisne površine 95,00 m², iznosi za:

2. kvartal 2024. godine:

326,65 EUR

3. kvartal 2024. godine:

342,88 EUR

4. kvartal 2024. godine:

342,68 EUR

1. kvartal 2025. godine:

365,57 EUR

Ukupna vrijednost **zakupnine** poslovnog prostora u razdoblju od travnja 2024. do ožujka 2025. godine iznosi:

4.133,33 EUR

Ukupna vrijednost naknade za korištenje objekta za razdoblje od travnja 2024. do ožujka 2025. godine iznosi:

7.044,89 EUR

Nalaz dovršen.

Stalni sudski vještak

U Zagrebu, 28.05.2026.

Andrej Babić, dipl. ing. građ.

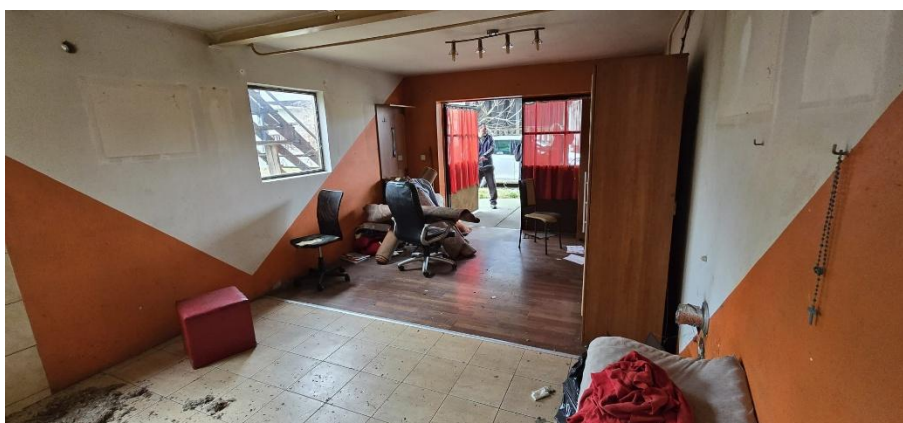
1. PRILOZI

- Fotografije
- Izvadak iz BZP-a
- Izvadak iz posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

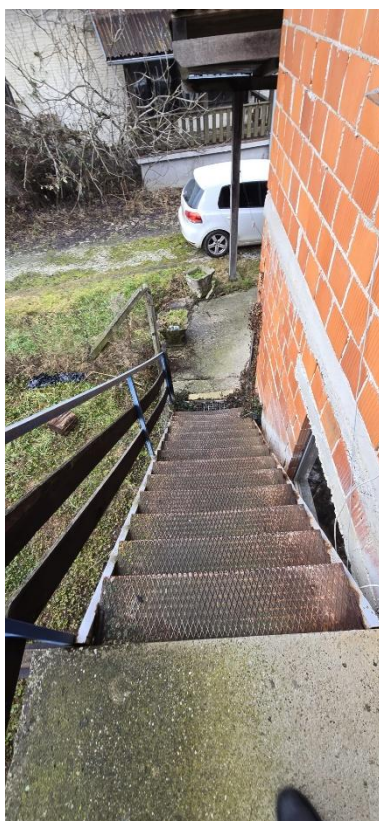
FOTOGRAFIJE

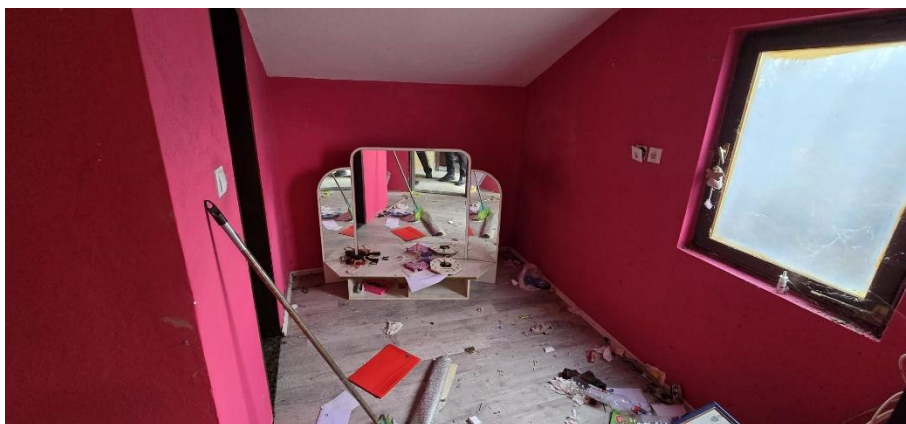
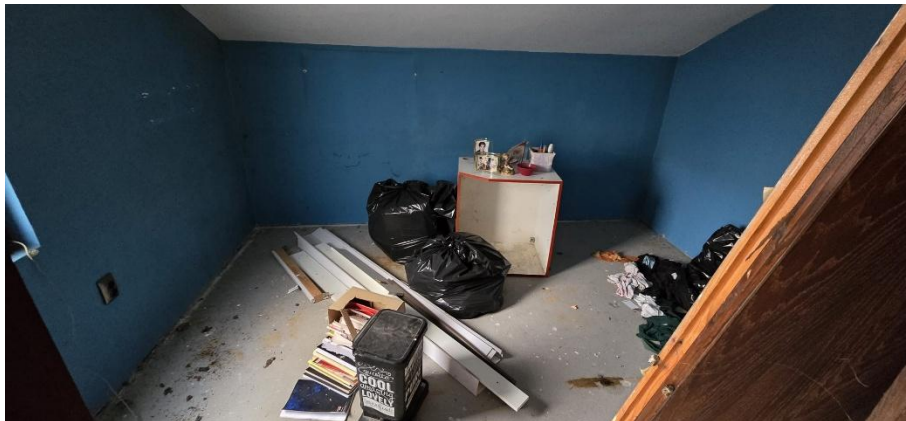


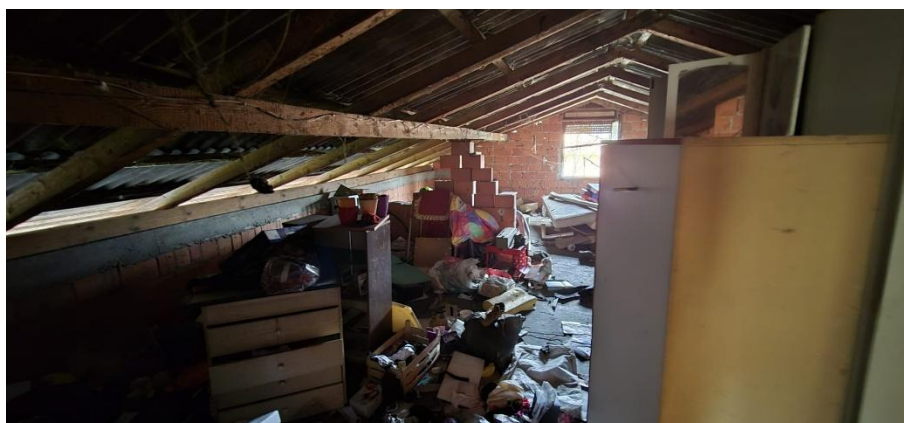












Dan očevida 28.01.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 25.05.2026. 08:43

Katastarska općina: 333093, LONJICA

Broj ZK uložka: 6031

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8832/2025
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.	69/7	7	KOD KUĆE PAŠNJAK	719 719	
		UKUPNO:		719	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KRALJ DANIJEL, OIB: 75596377750, STJEPANA RADIĆA 38B, 47000 KARLOVAC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.05.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.05.2026. 10:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LONJICA (Mbr. 333093)

Posjedovni list: 2064

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KRALJ DANIJEL, STJEPANA RADIĆA 38B, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	75596377750

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
		55/4	KOD KUĆE	2237	7		
			DVORIŠTE	719			
			ORANICA	1518			
Ukupna površina katastarskih čestica				2237			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LONJICA
k.č.br.: 69/7

Stanje na dan: 25.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LONJICA
k.č.br.: 55/4

Stanje na dan: 25.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	4. tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku