

**NARUČITELJ : GRAD ZAPREŠIĆ, Nova ulica 10, 10290 Zaprešić**

**PREDMET : PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – građevinskog zemljišta na k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**PROCIJENJENA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE  
NA DAN 11.06.2026. GODINE IZNOSI :**

**1.290.000,00 €**



**Samobor, 11.06.2026. godine**

## SADRŽAJ

<b>1. UVOD .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rješenje o postavljenju .....	3
1.2. Izjava .....	5
1.3. Korištena literatura .....	6
1.4. Zadatak.....	6
<b>2. OČEVID.....</b>	<b>8</b>
2.1. Adresa nekretnine .....	8
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija) .....	8
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija) .....	8
2.2. Vrsta nekretnine i stanje .....	8
2.2.1. Obilježja okolnih nekretnina .....	8
2.3. Predmet procjene .....	8
2.3.1. Dokumentacija .....	8
2.4. Fotodokumentacija .....	9
2.5. Kakvoća nekretnine .....	9
2.5.1. Zemljišno knjižno i katastarsko stanje .....	9
2.5.2. Građevinsko zemljište.....	9
2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	10
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>13</b>
3.1. Odabir metode i obrazloženje .....	13
3.2. Procjena vrijednosti zemljišta .....	13
<b>4. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>15</b>
<b>5. PRILOZI.. .....</b>	<b>16</b>



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/471  
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 24. lipnja 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 Natka Gaberca, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Samobora, Okička lijevi odvojak 2, OIB: 24818481328, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Natko Gaberc, diplomirani inženjer građevinarstva iz Samobora, Okička lijevi odvojak 2, OIB: 24818481328, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Natko Gaberc, diplomirani inženjer građevinarstva iz Samobora, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu 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|UPI710032501471|4

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 državljaniin 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 Velikoj Gorici.

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. Natko Gaberc, Samobor, Okička lijevi odvojak 2
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501471|4

## 1.2. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Usluga koju sam pružio kao sudski vještak Natko Gaberc, je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal, ugovori i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje deset godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja naručitelja u svoju listu klijenata. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.





### 1.3. KORIŠTENA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19,67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)
- UPU Poslovne zone Falečnjak (Službene novine Grada Zaprešića br. 02/25)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Zemljišno knjižno stanje
- Katastarsko stanje

### 1.4. ZADATAK

**1.4.1. Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 24. 03. 2025. godine.

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: 11.06.2026. godine.

**Naručitelj, GRAD ZAPREŠIĆ, Nova ulica 10, 10290 Zaprešić je zatražio izradu elaborata dana 09.06.2026. godine sukladno Narudžbenici 277-2026, u svrhu kupoprodaje.**



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> (11.06.2026.)

**Slika 1. k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić**

**142.** Na zahtjev naručitelja GRAD ZAPREŠIĆ, Nova ulica 10, 10290 Zaprešić, potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjenidbenog elaborata za potrebe naručitelja.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvođeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka od naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

#### **1.4.3. Primijenjena valuta: €, EURO**

#### **1.4.4. Metode procjene :**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

## 2. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 11. lipnja 2026.godine u 15.15 h, zatekao sam slijedeće:

### 2.1. LOKACIJA NEKRETNINE: Poslovna zona Falečnjak

2.1.1. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) - Zaprešić je grad u sjeverozapadnom dijelu Hrvatske, u sklopu Zagrebačke županije. Ima oko 25 tisuća stanovnika. Treći je grad po broju stanovnika u Zagrebačkoj županiji.

2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) – lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u u Industrijskoj ulici u Zaprešiću, u katastarskoj općini Zaprešić.

**2.2. VRSTA I STANJE NEKRETNINE** - nekretninu na k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić čini zemljište koje se prema UPU Poslovne zone Falečnjak, cjelina K-2, nalazi unutar gospodarske namjene – poslovne i proizvodne, oznake K1, K2, I1, I2, 1. kategorije. Nekretnina je dijelom opremljena komunalnom infrastrukturom, u prometnom smislu povezana, u naravi oranica.

### 2.2.1. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Na okolnim zemljištima nalaze se nekretnine iste ili slične namjene.

### 2.3. PREDMET PROCJENE

Prema Zadatku Naručitelja, predmet procjene je nekretnina na k.č.br. 6063, k. o Zaprešić, ORANICA ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK, površine 20 754 m<sup>2</sup>. Nekretninu čini zemljište se prema UPU Poslovne zone Falečnjak, cjelina K-2, nalazi unutar gospodarske namjene – poslovne i proizvodne, oznake K1, K2, I1, I2, 1. kategorije. U naravi oranica u vlasništvu Grada Zaprešića, OIB 92840587889, Nova Ulica 10, Zaprešić.

### 2.3.1 DOKUMENTACIJA

- Izvadak iz BZP za zk. ul. 11850 k.o. Zaprešić



## 2.4. FOTO DOKUMENTACIJA



## 2.5. KAKVOĆA NEKRETNINE

### 2.5.1. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zaprešić u z.k. uložak 11850 k.o. Zaprešić. U zk. ul 11850 k.o. Zaprešić na k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić upisana je ORANICA, ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK površine 20 754 m<sup>2</sup>, bez tereta. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje će biti usklađeno.

### 2.5.2. Zemljište

Prema UPU Poslovne zone Falečnjak predmetno zemljište na k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić, se nalazi unutar gospodarske namjene – poslovne i proizvodne, oznake K1, K2, I1, I2. Nekretnina je dijelom opremljena komunalnom infrastrukturom, u prometnom smislu povezano, u naravi oranica. Svrha izrade procjembenog elaborata je kupoprodaja, a predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika.



Slika 2. UPU Poslovne zone Falečnjak (Službene novine Grada Zaprešića br. 02/25)  
<http://www.zapresic.hr> (11.06.2026.)

## **2.6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

### **Gospodarsko stanje RH**

U ovoj godini nastavljen je relativno snažan rast hrvatskog BDP-a, inflacija, iako i dalje na povišenoj razini, nastavila je usporavati, a potvrda za pozitivno stanje u gospodarstvu došla je i od sve tri vodeće svjetske agencije za kreditni rejting, koje su Hrvatsku svrstale u A kategoriju.

Nakon što je BDP u prošloj godini porastao za 3,1 posto, pozitivni trendovi, zahvaljujući ponajviše rastu potrošnje kućanstava i investicija, nastavljeni su i u ovoj godini, pa je tako u prvom kvartalu 2024. hrvatsko gospodarstvo poraslo za četiri posto, od travnja do kraja lipnja za 3,5 posto, a u trećem tromjesečju za 3,9 posto. Preostaje još vidjeti rezultate za četvrto tromjesečje koji će biti poznati krajem veljače iduće godine, no velika većina analitičara te domaćih i međunarodnih institucija je poprilično suglasno s procjenama Vlade, koja projicira rast u 2024. od 3,6 posto.

Primjerice, istovjetan rast za Hrvatsku prognozira Europska komisija, pri procjeni od 3,6 posto je i Hrvatska udruga banaka (HUB), Hrvatska narodna banka (HNB) prognozira rast za 3,7 posto, a Svjetska banka od 3,5 posto.

Hrvatsko gospodarstvo tako raste znatno brže od prosjeka EU-a i eurozone, koji bi prema prognozama Komisije u 2024. trebali ostvariti rast od 0,9 odnosno 0,8 posto.

Iako će usporiti u odnosu na ovu godinu, hrvatski BDP bi i u 2025. trebao rasti znatno snažnije od europskog prosjeka, pri čemu Vlada projicira rast od 3,2 posto, koji bi također trebao biti dominantno pogonjen rastom osobne potrošnje i investicija.

### **Rast plaća i zaposlenosti, pad nezaposlenosti**

Komisija je blago optimističnija od Vlade pa hrvatskom gospodarstvu u 2025. prognozira rast od 3,3 posto, pri istovjetnoj procjeni je i HNB, dok je Svjetska banka na tri posto.

U ovoj godini se očekuje pad udjela javnog duga u BDP-u na 57,4 posto te deficit konsolidirane opće države od 2,1 posto. Taj udjel bi u idućoj godini trebao nastaviti padati, na 56 posto, dok bi deficit trebao iznositi 2,3 posto. Time će Hrvatska i u ovoj i idućoj godini prema oba kriterija biti unutar mastriških kriterija.

Ovu godinu je obilježio i daljnji snažan rast plaća, potaknut i reformom plaća u državnom i javnom sektoru, koja je rezultirala njihovim rastom za prosječno 32 posto. Tu je i rekordna razina zaposlenosti, koja je u jednom trenutku dosegla gotovo 1,75 milijuna, kao i rekordno niska nezaposlenost, pri čemu se u idućoj godini na tržištu rada očekuje nastavak pozitivnih trendova.

### **Inflacija i dalje na povišenim razinama**

Nakon 10,8 posto u 2022. i osam posto u 2023., inflacija je nastavila usporavati i u ovoj godini, no i dalje je na povišenim razinama. Pritom Vlada prognozira njen rast u 2024. od oko tri posto, a 2,7 posto u 2025. godini.

No, u javnosti su i dalje prisutni brojni primjeri visokih cijena hrane, pri čemu brojni građani u kupovinu odlaze u susjedne zemlje, poput Slovenije i Italije. Da postoje oni koji pretjerano dižu cijene iznova je ocijenio i predsjednik Vlade Andrej Plenković, dok je ministar gospodarstva Ante Šušnjar najavio moguće proširenje liste proizvoda s limitiranim cijenama, kojih je trenutno 30.

Limitiranje cijena osnovnih proizvoda samo je dio Vladinih antiinflacijskih mjera, kojima već dulje vrijeme za građane i gospodarstvo subvencionira cijene struje, plina i naftnih derivata, a također i financijski pomaže umirovljenicima te socijalno ugroženim građanima.

<http://www.poslovni.hr>

## BN KOMENTAR 7.11.2025.

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

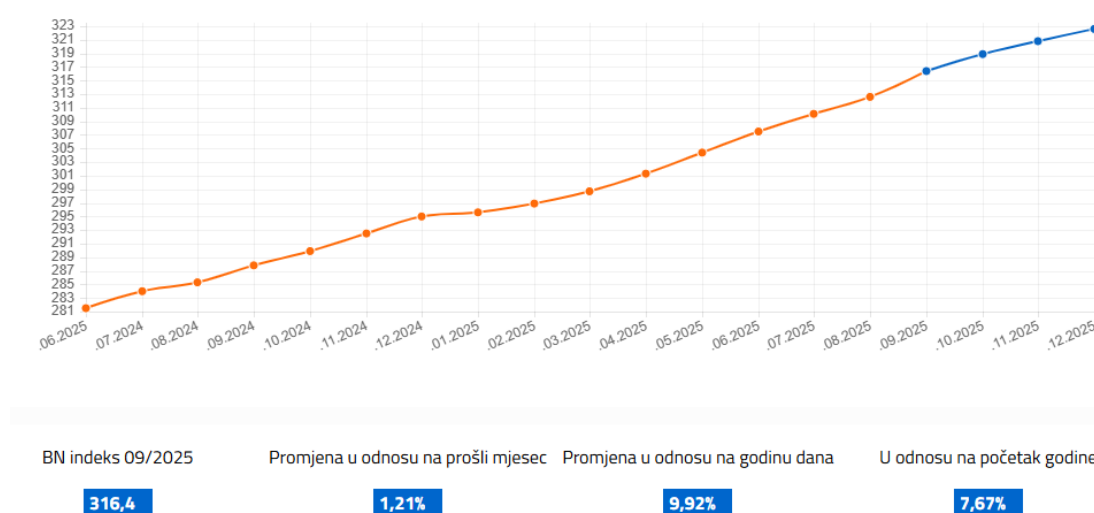
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

*BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina*

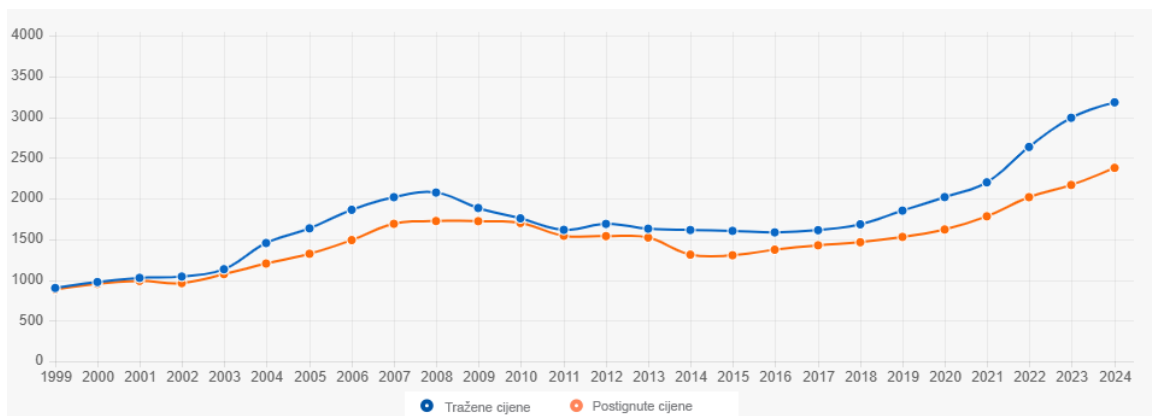
## BN Index

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



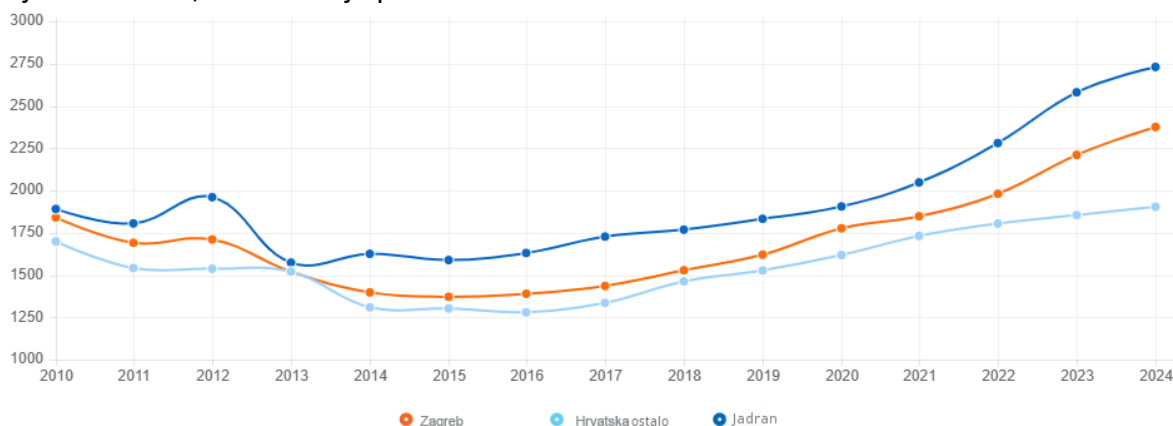
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1999.-2024.g., u HR za stanogradnju



### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 4,4%. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,2%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 5,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 13,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,3%, za Jadran, za 5,1%, i za Ostalo, za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 12,3%, a za Ostalo za 18,2%.

### 3.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### 3.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je **poredbena metoda procjene**.

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. **Izvor:** Zagrebačka županija, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

#### 3.2.PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

##### 3.2.1. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika, kao i poredbena zemljišta

##### 3.2.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz baze eNekretnine, u daljnji izračun moguće je ući sa tri transakcija poredbenih nekretnina identične namjene koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., pomoću indeksnih nizovima za cijene građevinskog zemljišta, te interkvalitativno izjednačavanje prema obilježju mjere građevinskog korištenja odnosno koeficijenata iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11. Pravilnik.

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3.								
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta
1.	POJATNO	687/1	11.11.2024.	4431	43,00	K2	2,4	1.
2.	POJATNO	686/1	14.6.2024.	11643	36,00	K2	2,4	1.
3.	POJATNO	688/1	14.6.2024.	12109	31,50	K2	2,4	1.
4.	ZAPREŠIĆ	348	29.9.2023.	2192	84,13	K2	2,4	1.
5.	ZAPREŠIĆ	6061/1	10.06.2025.	65000	59,90	K2	2,4	1.
6.	PODGORJE BISTRANSKO	2738/3	20.6.2023.	5615	65,00	K1	2,4	1.
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:								
Transakcija 2,3		NISKA CIJENA						
Transakcija 4		VISOKA CIJENA						

### 3.2.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gradevinsko zemljište	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38	431,30
Poljoprivredno zemljište	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33	543,99
Šumsko zemljište	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55	319,35
Stanovi/apartmani	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09	291,90
Poslovni prostori	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	97,46	122,58	125,22	144,43	178,76

Izvor: DSZ (11.06.2026.)

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU(REVALORIZACIJA CIJENA) ČLANAK 6. I 7. PRAVILNIKA									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 11.6.2026. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski i izjednačena cijena
1.	POJATNO	687/1	11.11.2024.	4431	43,00	390,38	431,30	1,10	47,51
2.	ZAPREŠIĆ	6061/1	10.06.2025.	110381	59,90	431,30	431,30	1,00	59,90
3.	PODGORJE BISTRANSKO	2738/3	20.6.2023.	5615	65,00	354,66	431,30	1,22	79,05
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)									
PRILOG 11. PRAVILNIKA									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent korekcije kategorije zemljišta (poredbene nekretnine)	Koeficijent korekcije kategorije zemljišta (procjenjivana nekretnine)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	POJATNO	687/1	11.11.2024.	4431	47,51	2,4	2,4	47,51	
2.	ZAPREŠIĆ	6061/1	10.06.2025.	110381	59,90	2,4	2,4	59,90	
3.	PODGORJE BISTRANSKO	2738/3	20.6.2023.	5615	79,05	2,4	2,4	79,05	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %	
1.	POJATNO	687/1	11.11.2024.	4431	43,00	47,51	47,51	23,56%	
2.	ZAPREŠIĆ	6061/1	10.06.2025.	110381	59,90	59,90	59,90	3,62%	
3.	PODGORJE BISTRANSKO	2738/3	20.6.2023.	5615	65,00	79,05	79,05	-27,18%	
Prosjek (medijan):							62,15		

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 6063 k.o. Zaprešić :  
 $20\,754\text{ m}^2 \times 62,15\text{ €/m}^2 = 1.289.861,10\text{ €}$



## 4. ZAKLJUČAK

### 4.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 6063, k. o. Zaprešić, ORANICA ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK površine 20 754 m<sup>2</sup>, u naravi oranica, u vlasništvu Grada Zaprešića, OIB 92840587889, Nova ulica 10, 10290 Zaprešić koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom troškovne i poredbene metode) iznosi

**1.290.000,00 €**



## **5. PRILOZI**

- Službeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Izvadak iz BZP za zk. ul. 11850 k.o. Zaprešić

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA  
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA



238 36-0126021873

Zatražio/la: NATKO GABERC (24818481328)

ID Izvatka: 79836

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ	POJATNO, ZAPREŠIĆ	POJATNO, ZAPREŠIĆ	POJATNO, ZAPREŠIĆ	JABLANOVEC, ZAPREŠIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6061/1	348	688/1	686/1	687/1	4276
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	POJATNO	POJATNO	POJATNO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		175381	2912	12109	11643	4431
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	65000	2912	12109	11643	4431	5615
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	65000/175381	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	6061	348	688/1	686/1	687/1	2738/3
11	K.O.	KATASTAR	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	POJATNO	POJATNO	POJATNO
12	NAMIJENA		K2	K2	K2	K2	K2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,4;	2,4;	2,4;	2,4;	2,4;
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	59,90	84,13	31,50	36,00	43,00	65,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.06.2025	29.09.2023	14.06.2024	14.06.2024	11.11.2024	20.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK	NOVI DVORI - KALAMIRI - OSTALO OBRADIVO TLO 1	STARI CENTAR - POSLOVNO 3	POJATNO - INDUSTRIJSKO	POJATNO - INDUSTRIJSKO	POJATNO - INDUSTRIJSKO	JABLANOVEC - TRGOVAČKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 6061 k.o. ZAPREŠIĆ	UPU POSLOVNE ZONE FALČENJAK SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 7/23
2	k.č. 348 k.o. ZAPREŠIĆ	GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 5/08, 6/09-ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE, 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 3/25-ISPRAVAK ODLUKE, 3/25-PROČIŠĆEN TEKST I 4/25-ISPRAVAK ODLUKE
3	k.č. 688/1 k.o. POJATNO	PPUG ZAPREŠIĆ - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05-ISPRAVAK, 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 1/07-ISPRAVAK, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16-PROČIŠĆENI TEKST, 2/22 I 4/22-PROČIŠĆEN TEKST
4	k.č. 686/1 k.o. POJATNO	PPUG ZAPREŠIĆ - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05-ISPRAVAK, 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 1/07-ISPRAVAK, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16-PROČIŠĆENI TEKST, 2/22 I 4/22-PROČIŠĆEN TEKST
5	k.č. 687/1 k.o. POJATNO	PPUG ZAPREŠIĆ - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05-ISPRAVAK, 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 1/07-ISPRAVAK, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16-PROČIŠĆENI TEKST, 2/22 I 4/22-PROČIŠĆEN TEKST
6	k.č. 2738/3 k.o. PODGORJE BISTRANSKO	PPUG ZAPREŠIĆ - GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05-ISPRAVAK, 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ 1/07-ISPRAVAK, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16-PROČIŠĆENI TEKST, 2/22 I 4/22-PROČIŠĆEN TEKST

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZAPREŠIĆ 0 odnosno na k.č. 6063 k.o. ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ.

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

S osobnim podatcima 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: 364-01/26-03/187

URBROJ: 238-18-11-26-3

ZAGREB, 11.6.2026.

IZRADIO/IZRADILA:  
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

**NAMJENA:** GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 09.06.2026. 09:43

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 11850

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13170/2025  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	232/1	4,7	FALEČNJAK ORANICA	3242 3242	
2.	6062	4,7	ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK ORANICA	27192 27192	
3.	6063	4,7	ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK ORANICA	20754 20754	
4.	6065	4,7	ZAPREŠIĆ, FALEČNJAK ORANICA	516 516	
		UKUPNO:		51704	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAPREŠIĆ, OIB: 92840587889, NOVA ULICA 10, 10290 ZAPREŠIĆ	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.06.2026.