STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Alen Leljak, mag.ing.aedif.
OIB: 31704057663

Gornji Prnjarovec 41a, 10314 Križ
tel.: 098/472-690
e-mail: info@alproing.hr

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

NARUČITELJ:	Republika Hrvatska Općinski sud u Velikoj Gorici Stalna služba u Ivanić-Gradu Športska 2, 10310 Ivanić-Grad
OZNAKA SPISA:	R1-48/2025
Izvanparnični postupak:	
Predlagatelj:	**Grad Ivanić-Grad,** Ivanić Grad, Hrvatskih branitelja 1, OIB 52339045122 zastupan po gradonačelniku Javoru Bojanu lešu, a on po punomoćniku dipl. prav. Denisu Duvnjaku
Protustranka:	**Ilija Barišić** iz Ivanić Grada, Šiftarova 2a, OIB 24599180395
RADI:	Razvrgnuće suvlasničke zajednice
ZADATAK:	Mogućnost geometrijske diobe i izračun tržišne vrijednosti nekretnine
PODACI O NEKRETNINAMA:	
NEKRETNINE:	Građevinsko zemljište i zgrada
LOKACIJA:	ZK uložak: 6227, k.o. Caginec, k.č.br. 2768
OZNAKA:	31082026-48/2025

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na dan 31.08.2026.g.:

37.600,00 €

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica s općim podatcima;
2. Imenovanje (Rješenje o imenovanju);
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature;
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje;
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama;
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost;
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina;
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora;
9. Obrazloženje za odabir metode;
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize;
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti;
12. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom – procjena građevine;
13. Zaključak;
14. Prilozi.

2.IMENOVANJE (RJEŠENJE O IMENOVANJU)

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/320
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 25. lipnja 2024.

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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Alena Leljaka, magistra inženjera građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjarovec 41a, OIB: 31704057663, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, Gornji Prnjarovec 41a, OIB: 31704057663, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Alen Leljak, magistar inženjer građevinarstva iz Križa, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku svjedodžbe Građevinskog fakulteta Osijek, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekao stručni naziv stručnog prvostupnika inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu, kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv stručnog specijaliste inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu Tehničkog Veleučilišta u Zagrebu kojom se potvrđuje da je stekao stručni naziv magistar inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti 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 vještačenja.

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

514|UPI710032401320|5

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 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 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, 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 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 točkom I. iz izreke 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.

REPUBLIKA HRVATSKA 6 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Alen Leljak, Križ, Gornji Prnjarovec 41a
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401320|5

3.POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 115/25);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 155/25);
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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. i 94/17);
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 63/19., 128/22., 155/23. i 127/24);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18., 110/18., 32/20. i 145/24);
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.);
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“ br. 78/10., 76/11., 19/12., 151/13., 83/15., 42/19. i 73/20);
- Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 6/05, 10/09, 11/09-pročišćeni tekst, 10/10-ispravak Odluke, 1/13-ispravak Odluke, 1/13, 6/14, 10/14-ispravak Odluke, 3/15-pročišćeni tekst, 3/17, 5/17-pročišćeni tekst, 7/19-isprav. greške, 3/20-stavlj. van snage isprav. greške, 7/20, 8/20-pročišćeni tekst, 1/24 i 7/26)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (autor: Željko Uhlir, Branimir Majčica, nakladnik DGIZ Društvo građevinskih inženjera Zagreb; Zagreb 2016.g.);
- Međunarodni standardi procjenjivanja (European Valuation Standard 2016 i drugi);
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH.

4.ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICE ZA VREDNOVANJE

Zapisnikom Općinskog suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu (Poslovni broj: R1-48/2025) određen sam građevinskim vještakom u predmetu

predlagatelj:

- **Grad Ivanić-Grad**, Ivanić Grad, Hrvatskih branitelja 1, OIB 52339045122 zastupan po gradonačelniku Javoru Bojanu lešu, a on po punomoćniku dipl. prav. Denisu Duvnjaku

i

protustranka:

- **Ilija Barišić** iz Ivanić Grada, Šiftarova 2a, OIB 24599180395

Zadatak vještaka je očitovati se na okolnost da li je moguća geometrijska dioba nekretnina koje su predmet postupka uvažavajući suvlasničke udjele i to k.č.br. 2Kčbr 2768 voćnjak 1636 m2, dvorište 500 m2, livada 1637 m2, zgrada 115 m2, ili ukupno Selo 3888 m2, upisana u zk.ul.br. 6227 k.o. Caginec i procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina.

Očevid na licu mjesta na k.č.br. 2768 k.o. Caginec, održan je dana 07.07.2026., kada sam i izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnina.

Dan vrednovanja:	31.08.2026.g.
Dan kakvoće:	31.08.2026.g.

4.1. LOKACIJA

Promatrana nekretnina smještena je na adresi Zagrebačka ulica 55, Graberje Ivaničko. Izgrađenom okolinom dominiraju stambeni objekti i objekti mješovite namjene, dok neizgrađenom građevinska zemljišta. Lokacija je komunalno opremljena vodovima električne energije, gradskog vodovoda, kanalizacije i plina.



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 2768 k.o. Caginec
(izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/map)



Prilog: prikaz lokacije k.č.br. 2768 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/#/

Na k.č.br. 2768 k.o. Caginec nalazi se zgrada stambene namjene. U ISPU sustavu nije vidljivo da za predmetnu stambenu zgradu postoji Akt o legalnosti.

Predmetna stambena zgrada je upisana u zemljišne knjige i ucrtana u katastarske podloge.

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

5.1. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE na k.č.br. 2678 k.o. Caginec - zemljište



5.2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE na k.č.br. 2678 k.o. Caginec – zgrada



Prilog: fotografije
(izvor: vještak)

5.2. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODACI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

5.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmet procjene je k.č.br. 2768 k.o. Caginec.
Na k.č.br. 2768 upisana je kuća u zemljišnoknjižni izvadak te ucrtana u katastarski operat, očevidom na licu mjesta utvrđeno je kako je navedena zgrada još uvijek u uporabljivom stanju, iako je dotrajala.

K.č.br. 2768 ima omogućen pristup preko ulice Zagrebačka ulica (na k.č.br. 2765 k.o. Caginec).
Lokacija je dobra, a okolni objekti su uglavnom stambene i poljoprivredne namjene.

5.2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI – ZEMLJIŠTE

r.br.	katastar		zemljišne knjige			površina (m²)	namjena	površina (m²) prema namjeni
	k.č.br.	k.o.	k.č.br.	k.o.	zk uložak			
1.	2768	Caginec	2768	Caginec	6227	3.888,00	stambena namjena S5	2.359,00
							Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	637,00
Ukupno:								**3.888,00**

5.2.3. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

tehnički opis	stambena zgrada
godina izgradnje	cca 1965.g.
legalnost	ne
namjena	stambena
zona	I.
tlocrtne dimenzije	cca 15,73 x 10,50 m
etažnost	Pr
visina	cca 6,32m
konstrukcija	
temelji	puna opeka
nosiva konstrukcija	zidana opekom i drvena planjka
stropna kontrukcija	grednik
vanjski zidovi	puna opeka, drvena planjka
pregradni zidovi	puna opeka
krovna konstrukcija	drveno
pokrov	crijep
limarija	ne
pročelje	neožbukano
obrada zidova iznuta	ožbukano
obrada podova	keramičke pločice, daska,
vanjska stolarija	drvo
unutarnja stolarija	drvo
instalacije	voda, struja, odvodnja

Prilog: tehnički opis građevine (izvor: vještak)

5.2.4. GRAĐEVINE – OPIS, GEOMETRIJSKI PODATCI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

Izračun je izvršen na temelju **Priloga I** (koeficijenti korisne vrijednosti površina) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.);

građevina / prostor	tlocrtna površina m²	koeficijent (Pravilnik, prilog I.)	korisna vrijednost površine m²	Obujam m³
Stambena zgrada				
Prizemlje:				
zatvoreni prostor visina ≥ 2,2 m < 2,6 m	84,80	0,60	50,88	-
spremište visina ≥ 1,0 m < 2,2 m	20,57	0,35	7,20	
natkriveni prostor	14,19	0,25	3,55	
UKUPNO:	**119,57**		**61,63**	**-**

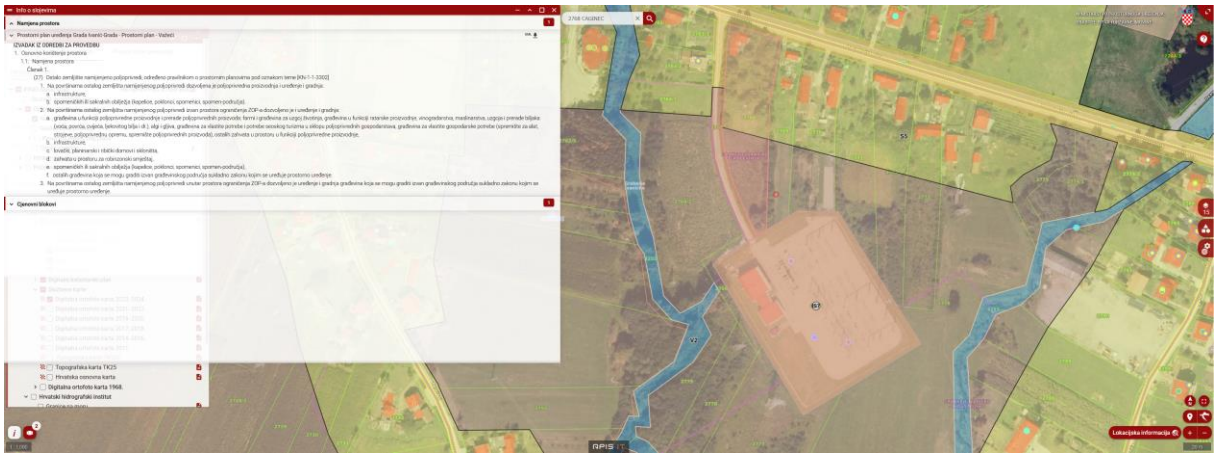
Prilog: geometrijski podaci (izvor: vještak)

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

6.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 6/05, 10/09, 11/09-pročišćeni tekst, 10/10-ispravak Odluke, 1/13-ispravak Odluke, 1/13, 6/14, 10/14-ispravak Odluke, 3/15-pročišćeni tekst, 3/17, 5/17-pročišćeni tekst, 7/19-isprav. greške, 3/20-stavlj. van snage isprav. greške, 7/20, 8/20-pročišćeni tekst, 1/24 i 7/26)





[KN-1-1] Namjena prostora

- [KN-1-1-1300] Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- [KN-1-1-1310] Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- IS1 [KN-1-1-1901] (IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja
- IS2 [KN-1-1-1902] (IS2) Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja
- GO [KN-1-1-2851] (GO) Gospodarenje otpadom područnog (regionalnog) značaja
- IS7 [KN-1-1-2907] (IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav područnog (regionalnog) značaja
- IS8 [KN-1-1-2908] (IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav područnog (regionalnog) značaja
- S5 [KN-1-1-3005] (S5) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva
- M4 [KN-1-1-3054] (M4) Mješovita namjena
- D7 [KN-1-1-3107] (D7) Javna i društvena namjena - kulturna
- I1 [KN-1-1-3211] (I1) Proizvodna namjena
- K1 [KN-1-1-3261] (K1) Poslovna namjena - uslužna
- K2 [KN-1-1-3262] (K2) Poslovna namjena - veliki trgovački centar
- K3 [KN-1-1-3263] (K3) Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar
- KS3 [KN-1-1-3283] (KS3) Komunalno-servisna namjena - građevni otpad
- Gr [KN-1-1-3290] (Gr) Groblje
- [KN-1-1-3301] Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- [KN-1-1-3302] Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- [KN-1-1-3312] Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- V1 [KN-1-1-3321] (V1) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom
- V2 [KN-1-1-3322] (V2) Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom
- [KN-1-1-3399] Ostalo zemljište
- T1 [KN-1-1-3401] (T1) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)
- T2 [KN-1-1-3402] (T2) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina
- R3 [KN-1-1-3603] (R3) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom
- R4 [KN-1-1-3604] (R4) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom
- IS5 [KN-1-1-3905] (IS5) Površina infrastrukture - zračni promet
- IS6 [KN-1-1-3906] (IS6) Površina infrastrukture - komunikacijski sustav
- IS7 [KN-1-1-3907] (IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav
- IS8 [KN-1-1-3908] (IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav
- Bp [KN-1-1-3958] (Bp) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, GRAD IVANIĆ-GRAD

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grada

Naziv kartografskog prikaza prostornog plana:	Mjerilo prikaza:
1.1. Namjena prostora	1:25000

Vrsta postupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – VI. izmjene i dopune

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-PPGO-01589-R08

Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 1/25, 8/25)

grafički prikazi: k.č.br. 2768 k.o. Caginec

- *Izvor: - Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 6/05, 10/09, 11/09-pročišćeni tekst, 10/10-ispravak Odluke, 1/13-ispravak Odluke, 1/13, 6/14, 10/14-ispravak Odluke, 3/15-pročišćeni tekst, 3/17, 5/17-pročišćeni tekst, 7/19-isprav. greške, 3/20-stavlj. van snage isprav. greške, 7/20, 8/20-pročišćeni tekst, 1/24 i 7/26)*



[KN-2-1] Građevinska područja

GPI[1] [KN-2-1-3201] Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN)

[KN-2-1-3202] (GPIN) Izgrađeno

[KN-2-1-3203] (GPIN) Neizgrađeno

[KN-2-1-3207] (GPIN) Posredna provedba - neizgrađeno

NA[1] [KN-2-1-3301] Građevinsko područje naselja (GPN)

[KN-2-1-3302] (GPN) Izgrađeno

[KN-2-1-3303] (GPN) Neizgrađeno

[KN-2-1-3304] (GPN) Neuređeno

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, GRAD IVANIĆ-GRAD	
Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grada	
Naziv kartografskog prikaza prostornog plana: 1.2. Građevinska područja	Mjerilo prikaza: 1:5000
Vrsta postupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – VI. izmjene i dopune	
Faza izrade plana: Prostorni plan	Oznaka revizije plana: HR-ISPU-PPGO-01589-R08
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Ivanić-Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 1/25, 8/25)	

grafički prikazi: k.č.br. 2768 k.o. Caginec

- *Izvor: - Prostorni plan uređenja Grada Ivanić-Grad (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 6/05, 10/09, 11/09-pročišćeni tekst, 10/10-ispravak Odluke, 1/13-ispravak Odluke, 1/13, 6/14, 10/14-ispravak Odluke, 3/15-pročišćeni tekst, 3/17, 5/17-pročišćeni tekst, 7/19-isprav. greške, 3/20-stavlj. van snage isprav. greške, 7/20, 8/20-pročišćeni tekst, 1/24 i 7/26)*

6.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Komunalna, prometna i energetska infrastruktura: predmetna nekretnina je priključena na infrastrukturu prema tehničkom opisu.

6.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla ni zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Pretpostavka je da se sadašnja namjena predmetne nekretnine neće mijenjati.

6.5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Temeljem navoda iz točke 6.1. k.č.br. 2768 dijelom spada u **prvu kategoriju** zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, dok dijelom spada u **4. kategorij**u; a prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.).

6.6. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Vrlo dobra lokacija (čl. 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)).

6.7. ANALIZA FK MATRICE – FAKTOR KORIŠTENJA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi:

- **80 godina za zgradu izgrađenu otprilike 1965.g.,**

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/ osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Prilog: FK matrica i pripadna tabela za s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), (izvor: Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15.)

ODABIR KLASIFIKACIJE ZGRADA:

ZGRADA:	A	B	C	Odabrani FK
stambena zgrada	2	4	4	**4**

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja **stambena zgrada** (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

godina procjene	2026.g.
godina izgradnje	cca 1965.g.
starost građevine G	91 godina (na dan vrednovanja)
održivi vijek korištenja OVK	61 (Pravilnik, prilog 9.)
relativna starost Rs = (G/OVK)	61/80 = 0,7625 (76,25%)
faktor korištenja FK	4 (Pravilnik, prilog 10.)
OOVK = 31% x OVK	Iz pravilnika odabrano 31%; 0,31 x 80 = 24,80 godina (Pravilnik, prilog 10.)
zamjenska starost Gz = OVK-OOVK)	80 – 24,8 = 55,20 godina
linearni otpis = Gz/OVK	55,2/80 = 0,69 (odabrano 69%)
Preostala vrijednost 1- 0,69	0,31

6.8. KAKVOĆA NEKRETNINE

(stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. Zakona)

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržišna vrijednost zemljišta u pravilu se procjenjuje postupkom usporedne vrijednosti. U primjeni postupka usporedne vrijednosti koriste se prodajne vrijednosti takvih čestica koje su u pogledu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost u dovoljnoj mjeri sukladne čestici koja se procjenjuje.

Procjena tržne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za određivanje cijene katastarske čestice kao uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje na dan procjenjivanja vrijednosti, kao što je opće gospodarsko stanje i tržište kapitala.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Sastavni dio ovog elaborata čini niz podataka kojima se dobivaju sve relevantne informacije o metodologiji procjene.

Popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje procjene navedenih nekretnina sastavni je dio ovog elaborata, te je ispod svakog pojedinačnog prikaza i naziv izvora podataka.

Sustav *e-nekretnina* vodi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u vidu Informacijskog sustava tržišta nekretnina *e-nekretnine*, temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.), u kojem se nalaze podaci transakcija nekretnina od 2012. godine, i koji je dostupan ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama čime je omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za kvalitetan i stručan rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduće moći drastično razlikovati.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

9.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrane su:

- PO REDBENA METODA
- TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava *e-nekretnina*.

TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

9.2. OBRAZLOŽENJE

Obzirom da za šire područje predmetnih nekretnina(zemljišta) u sustavu *e-nekretnina* postoje poredbene nekretnine, odabrana je **Poredbena metoda** (kao primjerena metoda), te je korišteno troje prodanih građevinskih zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika (na užem području).

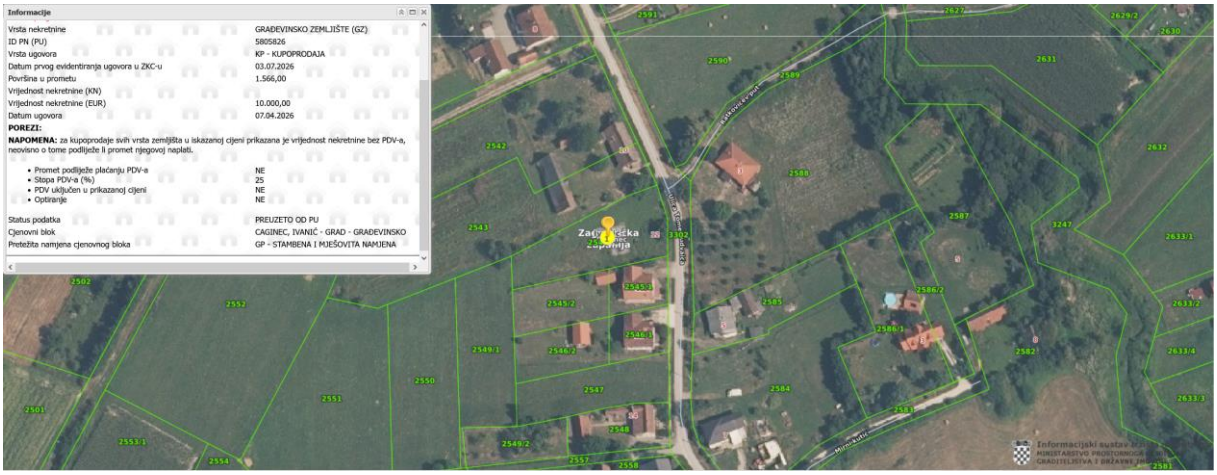
Poredbene nekretnine svojim položajem, oblikom, veličinom i namjenom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

Za procjenu vrijednosti predmetnih građevina u naselju Šumećani odabrana je **Troškovna metoda** (kao primjerena metoda) iz razloga što su potrebni podaci dostupni, za razliku od potrebnih podataka za Prihodovnu metodu koji nedostupni (nepoznati podaci o prihodima i troškovima gospodarenja).

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ODNOSNO DRUGE ANALIZE

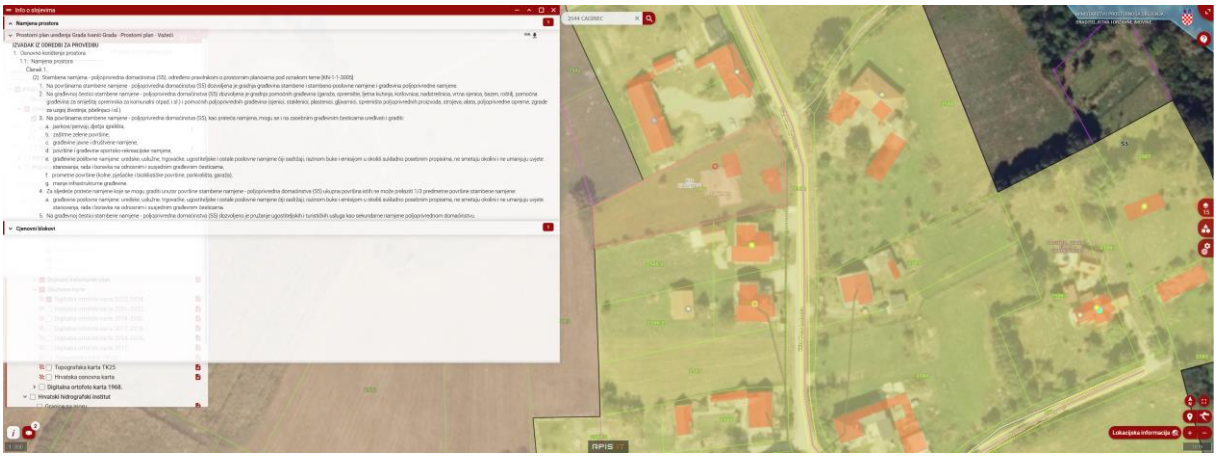
10.1. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA *e-nekretnine* ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – stambena namjena

USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2544 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2544 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

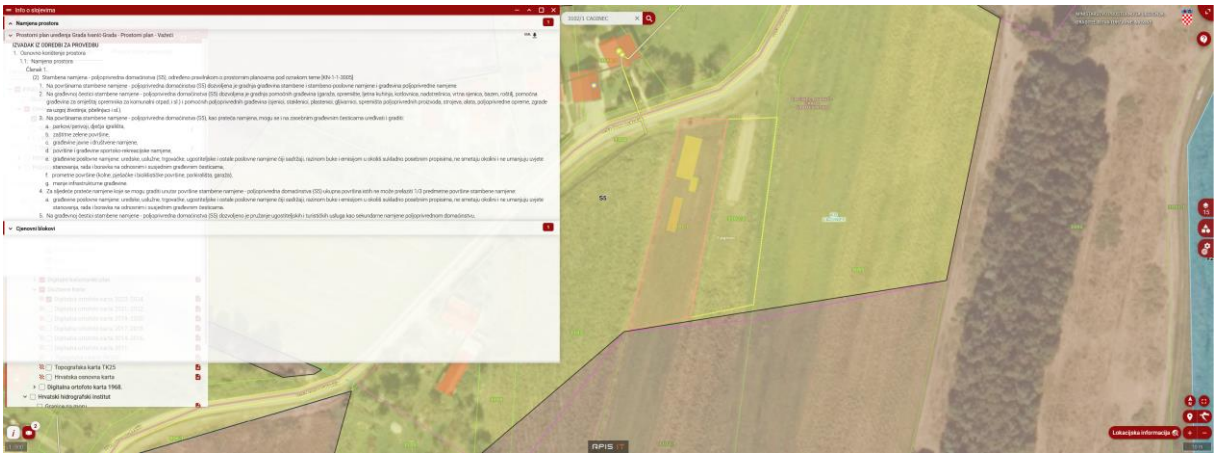
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 3102/1 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 3102/1 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

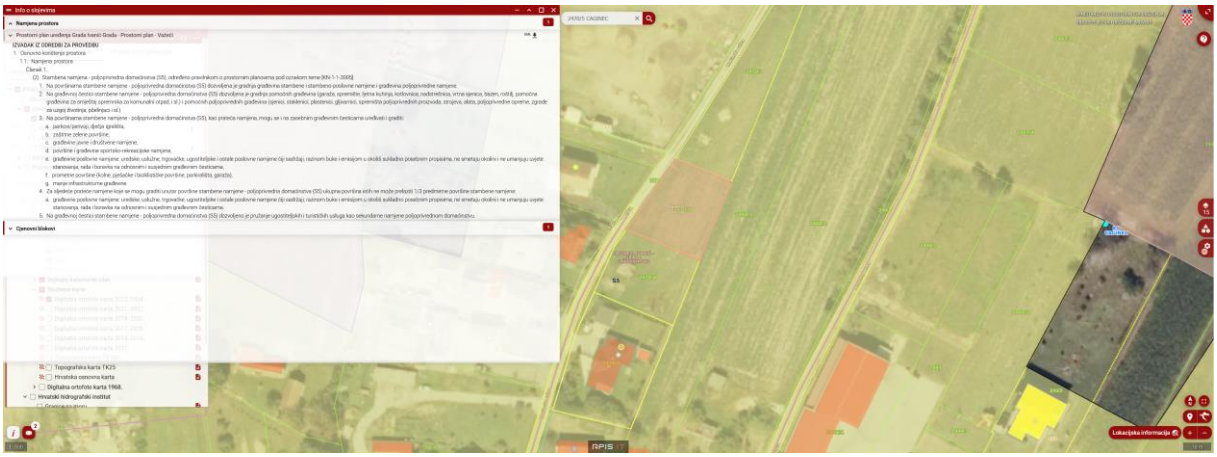
<u>Komentar</u>: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2470/5 k.o. Caginec

(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2470/5 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

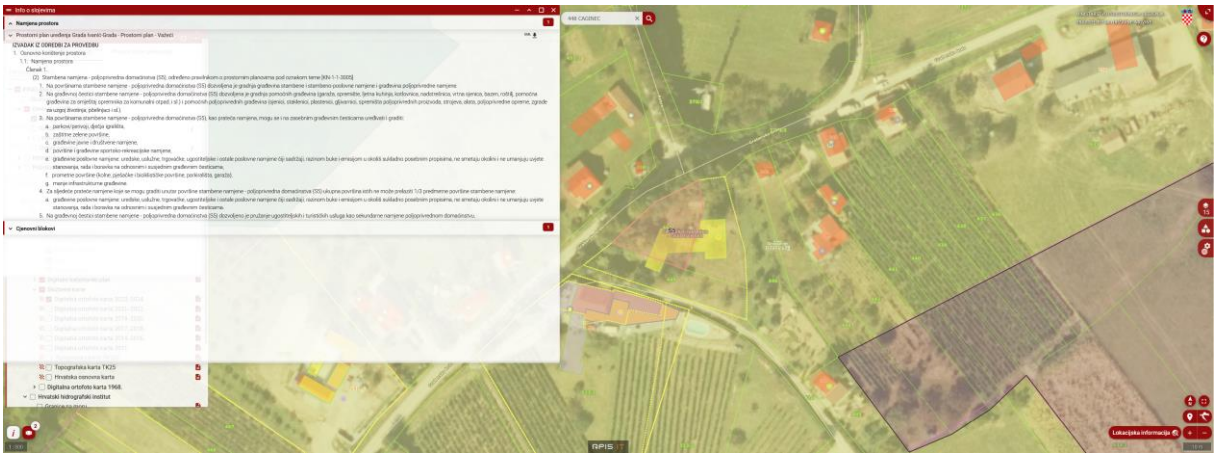
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

USPOREDNA NEKRETNINA 4



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 448 k.o. Caginec

(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 448 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

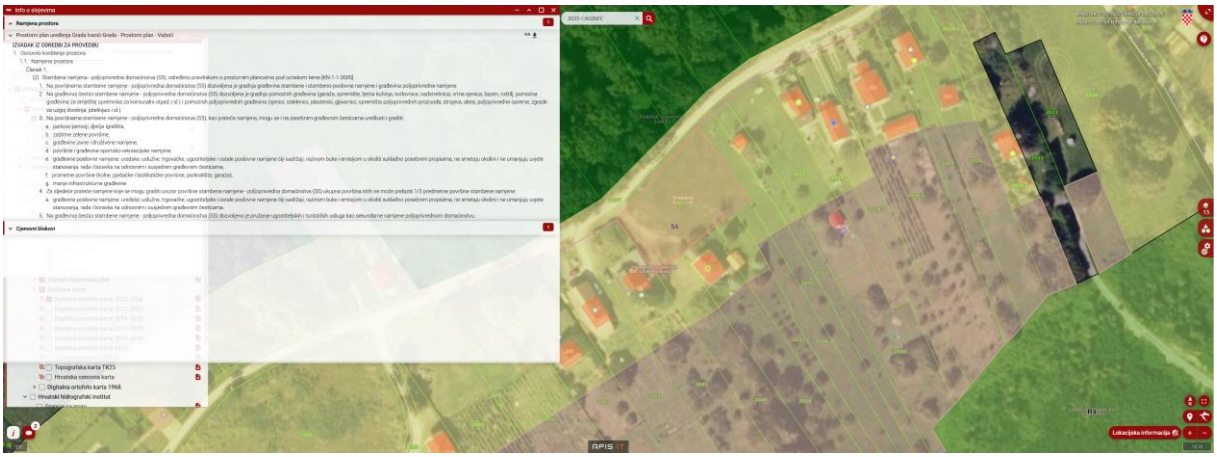
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

USPOREDNA NEKRETNINA 5



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2035 k.o. Caginec

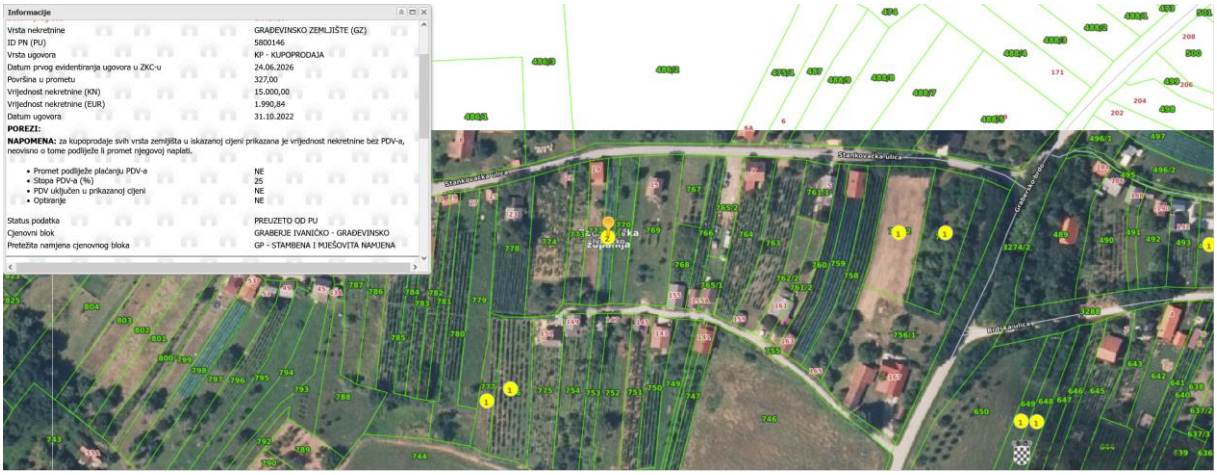
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2035 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

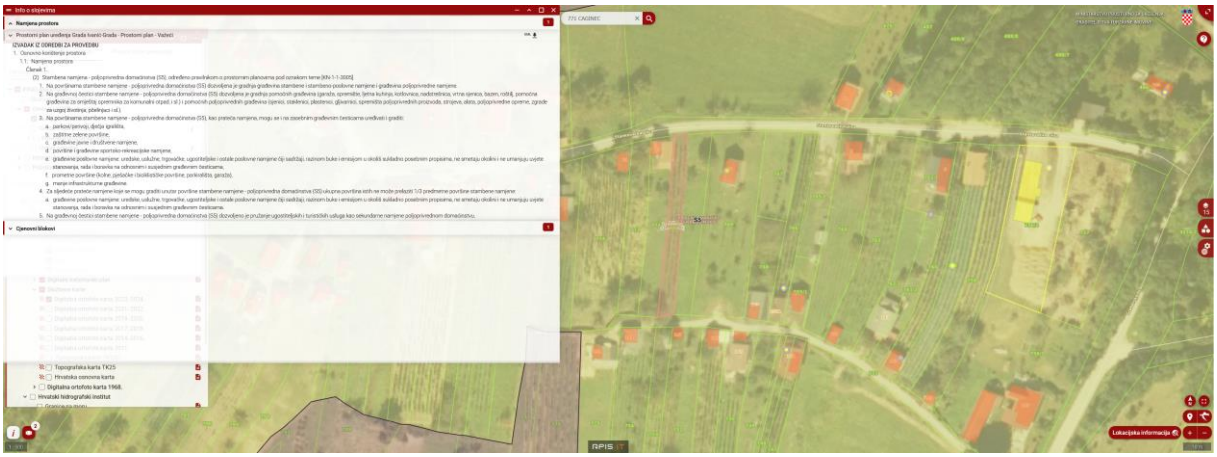
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

PORENDA NEKRETNINA 6



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 771 k.o. Caginec

(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 771 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja stambene namjene S5.

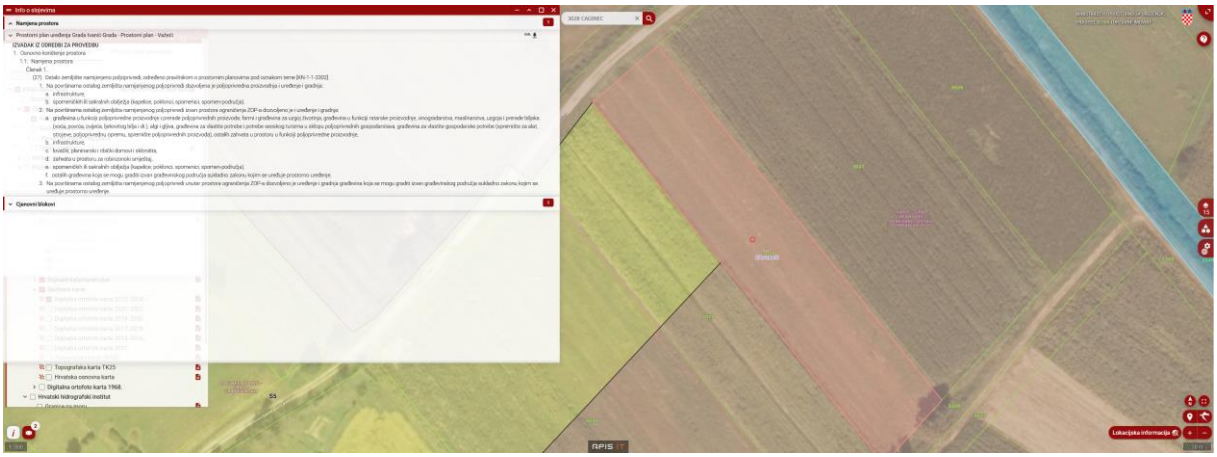
10.2. IZVADCI SA CIJENAMA NEKRETNINA IZ SUSTAVA *e-nekretnine* ZA <u>namjenu - Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi</u>

USPOREDNA NEKRETNINA 1



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 3028 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 3028 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

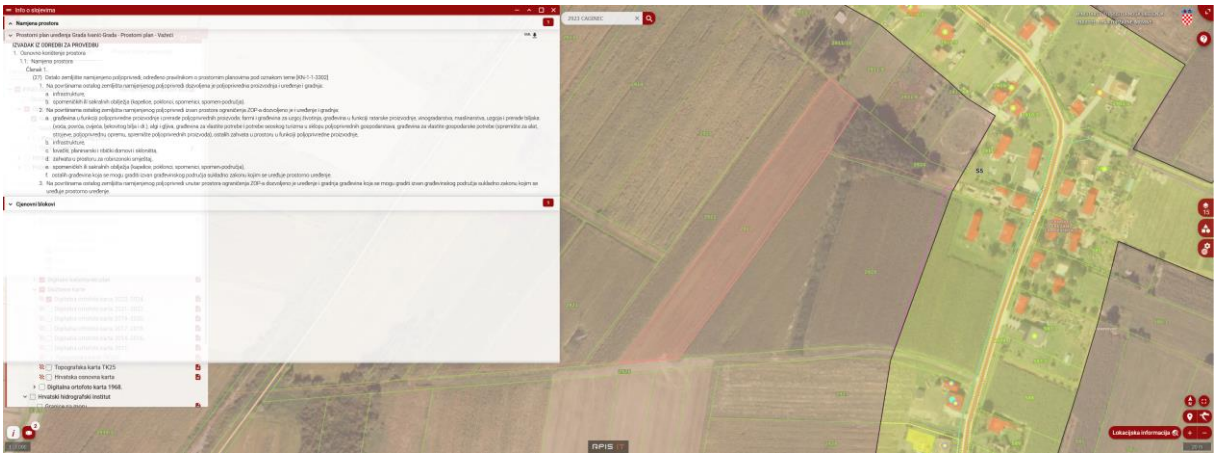
<u>Komentar</u>: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

USPOREDNA NEKRETNINA 2



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2923 k.o. Caginec

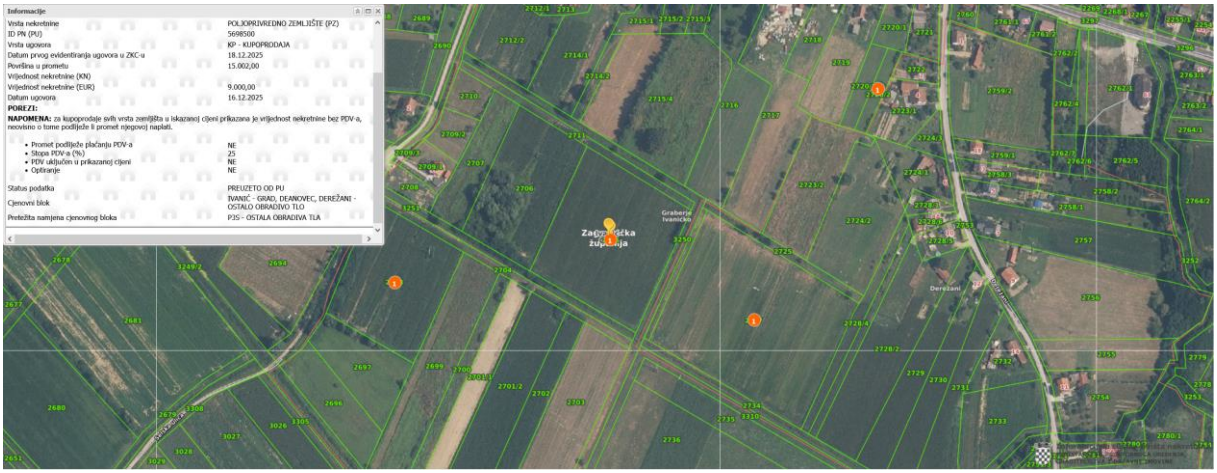
(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2923 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

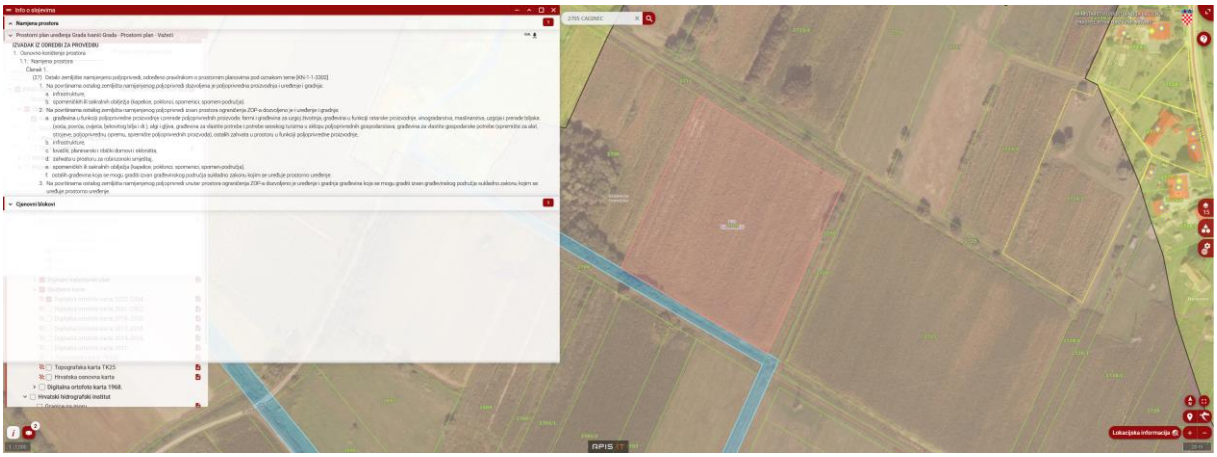
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

USPOREDNA NEKRETNINA 3



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2705 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2705 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

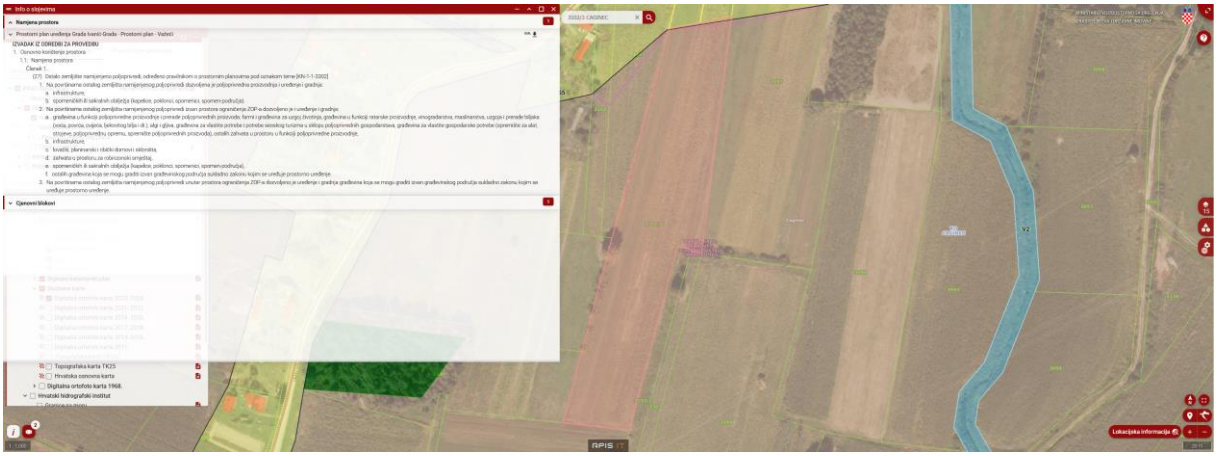
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

USPOREDNA NEKRETNINA 4



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 3102/3 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 3102/3 k.o. Caginec

(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

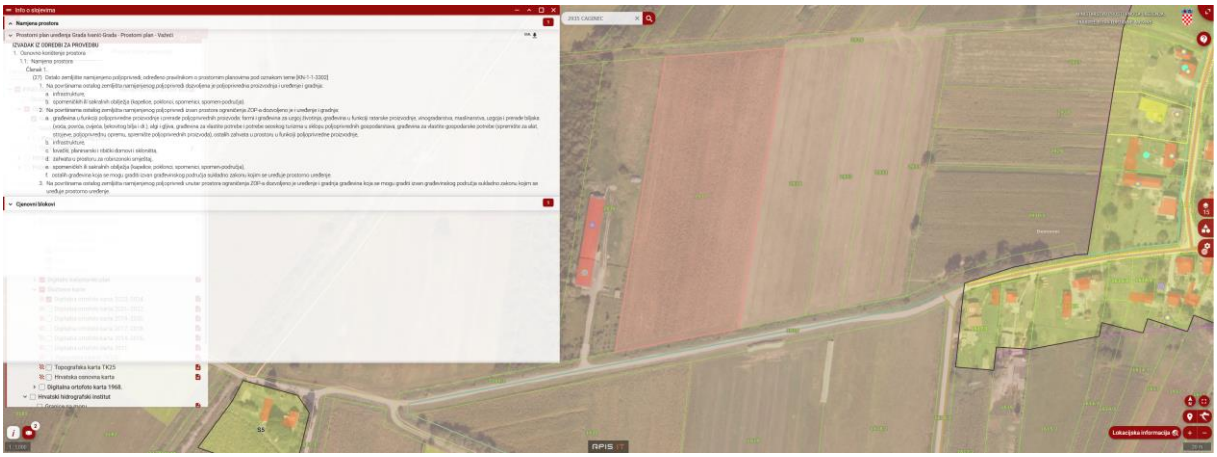
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

USPOREDNA NEKRETNINA 5



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2935 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2935 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

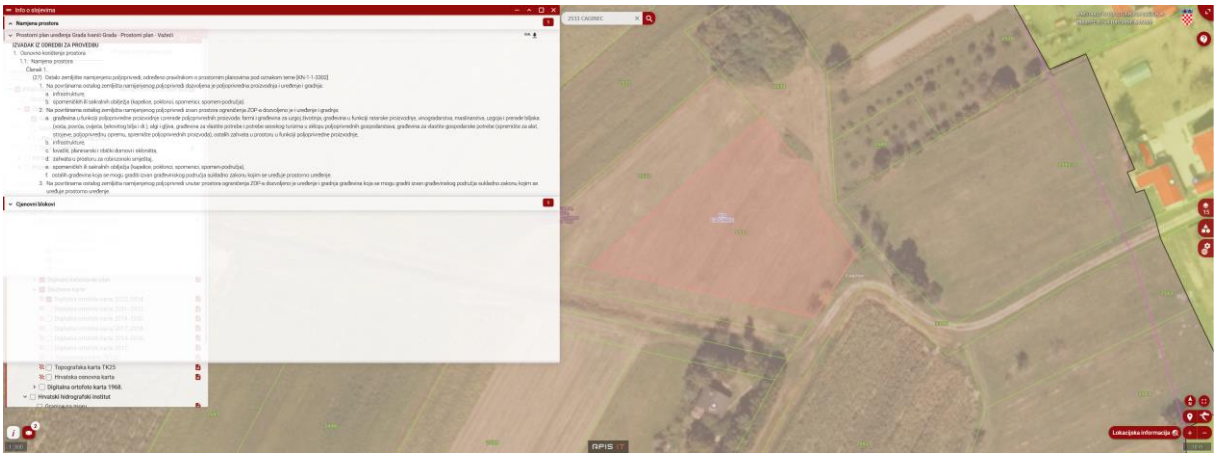
Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

USPOREDNA NEKRETNINA 6



Prilog: izvod iz e-nekretnina za k.č.br. 2533 k.o. Caginec

(izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)



Prilog: izvod iz ISPU za k.č.br. 2533 k.o. Caginec
(izvor: https://ispu.mgipu.hr/)

Komentar: uvidom u ISPU sustav vidljivo je da se poredbena nekretnina nalazi unutar područja definirano kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

POREDBENE NEKRETNINE – stambena namjena

Poredbene nekretnine - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - građevinsko zemljište								
red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena (€)	površina (m²)	cijena (€/m²)	namjena	kategorija zemljišta
1.	Caginec	2544	7.4.2026	10.000,00 €	1566,00	6,39	stambena	I
2.	Caginec	3102/1	12.2.2026	12.990,00 €	1286,00	10,10	stambena	I
3.	Caginec	2470/5	30.4.2025	10.000,00 €	700,00	14,29	stambena	I
4.	Caginec	448	4.1.2024	11.620,44 €	1014,00	11,46	stambena	I
5.	Caginec	2035	27.4.2023	7.300,00 €	1107,00	6,59	stambena	I
6.	Caginec	771	31.10.2022	1.990,84 €	327,00	6,09	stambena	I

POREDBENE NEKRETNINE – ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi

Poredbene nekretnine - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - poljoprivredno zemljište								
red. br.	k.o.	k.č.br.	datum kupoprodaje	ugovorena cijena (€)	površina (m²)	cijena (€/m²)	namjena	kategorija zemljišta
1.	Caginec	3028	9.7.2026	3.700,00 €	4647,00	0,80	Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	IV
2.	Caginec	2923	6.5.2026	6.000,00 €	6728,00	0,89		IV
3.	Caginec	2705	16.12.2025	9.000,00 €	15000,20	0,60		IV
4.	Caginec	3102/3	25.7.2025	7.036,00 €	14072,00	0,50		IV
5.	Caginec	2935	10.6.2024	10.000,00 €	16322,00	0,61		IV
6.	Caginec	2533	12.7.2023	2.412,75 €	3217,00	0,75		IV

10.2. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su prodana zemljišta na sličnim i približnim lokacijama i sličnih karakteristika, za koje su podaci dobiveni iz sustava *e-nekretnina* :

- Sve usporedne nekretnine nalaze se na širem području lokacije procjene, sa sličnim obilježjima kao i predmetna nekretnina.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- Neuknjiženih tereta,
- Izgrađenih podzemnih objekata,
- Zagađenja tla.

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

Za među vremensko izjednačenje koriste se indeksi DZS-a.

10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Tabela 1.4 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje															
	indeksi (2025. = 100)														
	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	71,72	74,96	76,8	79,53	79,52	82,31	83,65	87,48	89,63	90,54	94,79	98,7	101,58	104,93	108,36
Novi stambeni objekti	76,59	78,89	80,57	83,88	86,52	82,14	84,14	89,43	90,61	90,87	96,88	98,14	100,94	104,04	106,26
Postojeći stambeni objekti	70,76	74,19	76,06	78,67	78,15	82,31	83,48	86,96	89,35	90,42	94	98,92	101,82	105,26	109,17
Grad Zagreb	73,2	77,81	77,39	80,18	81,99	82,74	84,23	87,47	88,15	90,64	95,05	98,13	102,76	104,06	109,04
Jadran	73,28	75,62	78,39	80,3	79,38	83,97	85,04	89,17	91,84	91,68	95,21	99,52	100,43	104,84	107,22
Ostalo	64,11	67,1	70,94	76,02	74,85	76,6	78,27	82,71	87,01	87,07	92,96	97,9	101,7	107,44	109,77

Prilog: Indeks cijena nekretnina prema DZS
https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – stambena namjena:

1. Međuvremensko izjedačenje - stambena namjena									
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m²	datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjedačena cijena €/m²
1.	Caginec	2544	1566,00	6,39	7.4.2026	109,77	109,77	1,00	6,39
2.	Caginec	3102/1	1286,00	10,10	12.2.2026	109,77	109,77	1,00	10,10
3.	Caginec	2470/5	700,00	14,29	30.4.2025	97,90	109,77	1,12	16,02
4.	Caginec	448	1014,00	11,46	4.1.2024	78,27	109,77	1,40	16,07
5.	Caginec	2035	1107,00	6,59	27.4.2023	76,02	109,77	1,44	9,52
6.	Caginec	771	327,00	6,09	31.10.2022	67,10	109,77	1,64	9,96
							Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m²)		11,34

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi:

1. Međuvremensko izjedačenje - Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi									
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	izjednačena cijena po kategoriji zemljišta €/m²	datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjedačena cijena €/m²
1.	Caginec	3028	4647,00	0,80	9.7.2026	109,77	109,77	1,00	0,80
2.	Caginec	2923	6728,00	0,89	6.5.2026	109,77	109,77	1,00	0,89
3.	Caginec	2705	15000,20	0,60	16.12.2025	107,44	109,77	1,02	0,61
4.	Caginec	3102/3	14072,00	0,50	25.7.2025	101,70	109,77	1,08	0,54
5.	Caginec	2935	16322,00	0,61	10.6.2024	82,71	109,77	1,33	0,81
6.	Caginec	2533	3217,00	0,75	12.7.2023	74,85	109,77	1,47	1,10
							Prosječna cijena vrijednosti zemljišta (€/m²)		0,79

10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu.

Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.
Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – stambena namjena:

Kontrola - statistička obrada (stambena i mješovita namjena)								
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	kupoprodajna cijena (€/m²)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)	apsolutno odstupanej od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 40%)
1.	Caginec	2544	1566,00	6,39	6,39	-4,96	-43,70%	NE
2.	Caginec	3102/1	1286,00	10,10	10,10	-1,24	-10,95%	DA
3.	Caginec	2470/5	700,00	14,29	16,02	4,67	41,21%	NE
4.	Caginec	448	1014,00	11,46	16,07	4,73	41,69%	NE
5.	Caginec	2035	1107,00	6,59	9,52	-1,82	-16,05%	DA
6.	Caginec	771	327,00	6,09	9,96	-1,38	-12,20%	DA
				Prosjek:	**11,34**			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da cijena kupoprodajnih poredbenih nekretnina pod rednim brojem 1., 3. i 4. prelazi ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene, te se isključuju iz daljnjeg izračuna.

Kontrola - statistička obrada (stambena i mješovita namjena)								
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	kupoprodajna cijena (€/m²)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)	apsolutno odstupanej od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 40%)
2.	Caginec	3102/1	1286,00	10,10	10,10	0,24	2,43%	DA
5.	Caginec	2035	1107,00	6,59	9,52	-0,34	-3,44%	DA
6.	Caginec	771	327,00	6,09	9,96	0,10	1,00%	DA
				Prosjek:	**9,86**			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da niti jedna cijena kupoprodaje poredbene nekretnine ne prelazi ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi:

Kontrola - statistička obrada (namjena vinogradi)								
red. br.	k.o.	k.č.br.	površina (m²)	kupoprodajna cijena (€/m²)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)	apsolutno odstupanej od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	kontrola (+/- 40%)
1.	Caginec	3028	4647,00	0,80	0,80	0,00	0,50%	DA
2.	Caginec	2923	6728,00	0,89	0,89	0,10	12,56%	DA
3.	Caginec	2705	15000,20	0,60	0,61	-0,18	-22,63%	DA
4.	Caginec	3102/3	14072,00	0,50	0,54	-0,25	-31,88%	DA
5.	Caginec	2935	16322,00	0,61	0,81	0,02	2,63%	DA
6.	Caginec	2533	3217,00	0,75	1,10	0,31	38,83%	DA
				Prosjek:	**0,79**			

Iz podataka navedenih u prethodnoj tablici vidljivo je da niti jedna cijena kupoprodaje poredbene nekretnine ne prelazi ± 40% od prosječne kupoprodajne cijene.

Temeljem gornjih izračuna i provjera mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta (oznaka **TVZ)**:

	k.č.br.	k.o.	namjena postorni plan	površina m²	cijena (€/m²)	cijena (€)
zemljište	2768	Caginec	stambena namjena S5	2.359,00	9,86	23.262,05 €
			Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	1.529,00	0,79	1.211,40 €
Ukupno:				3.888,00		24.473,45 €

TVZ =24.473,45 €

12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM – PROCJENA GRAĐEVINE

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.
Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom je slijedeća:

TVN = ((VZ + NTG (UT1) x UVn + UT2 + VU x UVv)) x Kp + ON = (VZ + TV) x Kp ± ON

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,
VZ – vrijednost zemljišta,
NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),
UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),
VU – vrijednost vanjskog uređenja,
UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu,
UVv – umanjenje vrijednosti za vanjsko uređenje,
Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti,
TV – troškovna vrijednost nekretnine,
ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

12.1. TROŠKOVI GRADNJE – NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE NTG (UT1), DRUGI DIO UZGREDNIH TROŠKOVA UT2, VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA VU

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.
Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine.

12.1.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE – NTG (UT1)

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je slijedeća:

NTG (UT1) = Jc x In x P

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1),

Jc – jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr),

In – indeks za cijenu gradnje,

P – površina NKP u m^2 (koeficijenti – Pravilnik).

Za ove predmetne građevine (tipa i namjene), normalan trošak gradnje se određuje iz 'Bilten IX. – 2025. Standardna kalkulacija u visokogradnji, Nadogradnja I, izdanje Institut IGH d.d. u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od rujna 2025. godine, i on iznosi NTG (UT1) = 2.360,40 €/m2.

Prema navedenom imamo za usklađeni normalni trošak gradnje je 2.360,40 €/m2 x Fu (faktor usklađenja prema predmetnoj vrsti i tipu građevine, uporabljenim građevnim materijalima, primijenjenoj tehnologiji izvođenja radova i opremi).

vrsta radova	100% dovršenosti	Grupa radova	Udio	Sadašnji stupanj dovršenosti
zemljani radovi	1,97	građevinski radovi	53,23%	1,40
betonski radovi	4,76			0,20
armiranobetonski radovi	11,12			0,50
oplate	7,02			0,10
izolaterski radovi	1,91			0,30
nosivi zidovi	8,65			7,50
pregradni zidovi	3,69			3,20
cementna glazura	1,28			0,80
grubo i fino žbukanje (unutarnje)	7,00			2,50
zidarski radovi (ugradbe)	1,32			0,10
tesarski radovi (krovište)	3,49			2,30
pokrivački radovi	1,02			0,80
limarski radovi	1,10	obrtnički radovi	33,82%	0,00
fasaderski radovi	11,96			0,00
stolarski radovi	7,90			2,00
bravarski radovi	2,73			0,50
staklarski radovi	0,34			0,05
soboslikarski radovi	1,57			1,20
ličilački radovi	0,99			0,60
keramičarski radovi	4,09			2,10
PVC podna obloga	2,56			0,00
roletarski radovi	0,58			0,00
instalacije vodovoda	1,17	instalaterski radovi	12,95%	0,20
instalacije kanalizacije	0,63			0,05
sanitarije	1,64			0,20
električne instalacije	3,13			0,20
centralno grijanje	6,38			0,00
Ukupno:	**100,00**		**100,00%**	**26,80**

Trošak gradnje (€/m2) NTG (UT1)	Građevina	Faktor usklađenja (Fu)	Neto korisna površina (m2)	Usklađeni trošak gradnje nekretnine (€)
2.360,40	stambena zgrada	0,2680	61,63	38.987,04 €
			Ukupno:	**38.987,04 €**

12.1.2 TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH GRAĐEVINSKIH UREĐAJA I DRUGIH VANJSKIH UREĐAJA

U ovoj procjeni troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja je uključena u vanjsko uređenje.

12.1.3. UZGREDNI TROŠKOVI – UT2

Određeni uzgredni troškovi gradnje kao što su planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, provođenje stručnog nadzora nad građenjem, ishođenje dozvola i troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje već su obrađeni u normalnim troškovima gradnje.

Ovdje će se obraditi uzgredni troškovi gradnje koji nisu obuhvaćeni normalnim troškovima gradnje NTG (UT1), a to su podmirenja doprinosa i troškovi priključaka.

Opća formula procjene uzgrednih troškova gradnje UT2 je slijedeća:

$$UT2 = Kd + Vd + Tp$$

Kd – komunalni doprinos,
Vd – vodni doprinos,
Tp – troškovi priključaka.

S obzirom da za predmetnu zgradu ne postoji akt o legalnosti, pri procjeni vrijednosti zgrade osim građevinske vrijednosti, u obzir se neće uzeti UT-uzgredni troškovi (komunalni doprinos).

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Ivanić-Grad.

Troškovi priključaka

Obzirom da su predmetne zgrade priključene na infrastrukturu prema tabličnom prikazu u točki 5.2.3. za iste postoji vrijednost priključka.
Za procjenu vrijednosti priključaka imamo sljedeće:

Red.br.	Priključak	Cijena kom.	Komada	Cijena (€)
1.	El. energija	1.000,00	1,0	1.000,00
2.	Javni vodovod	1.500,00	0,0	0,00
3.	Javna odvodnja	1.500,00	0,0	0,00
4.	Priključak plina	1.500,00	0,00	0,00
			Ukupno:	**1.000,00**

Uzgredni troškovi (UT2) se, prema gornjoj formuli, izračunavaju prema slijedećem:

UT2 = Kd + Vd + Tp = 0,00 € + 0,00 € + 1.000,00 € = **1.000,00 €**

12.1.4. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA – VU

Obzirom da na predmetnoj nekretnini nema značajnijeg vanjskog uređenja, navedeno se neće obraditi.

12.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG GRAĐEVINSKIH NEDOSTATAKA I ŠTETA – UVn

Nema uočenih umanjenja vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta koji bi dodatno utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine (koji već nisu obuhvaćeni analizom FK matrice).

12.3. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

12.3.1. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na očevidu nisu zatečene štete te su iste obuhvaćene analizom FK matrice.

12.3.2. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE

Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.3.3. ZNAČAJNO ODSTUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA

Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.4. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procjenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.

12.5. TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – TV

S obzirom da nemamo umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta, kao niti druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine, a isto tako nemamo povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine onda možemo za procjenu troškovne vrijednosti građevine uzeti prema slijedećoj formuli:

TV = (NTG (UT1) x UVn + UT2 + VU

TV – troškovna vrijednost građevine,
NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova – UT1),
UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni u UT1),
VU – vrijednost vanjskog uređenja (sa već uračunatim umanjenjem vrijednosti),
UVn – umanjenje vrijednosti nekretnine.
Troškovna vrijednost građevine (TV) utvrđuje se prema slijedećoj formuli iz uvoda:
TV GRAĐEVINE = (NTG (UT1) x UVn + UT2) + VU

građevina	NTG (UT1)	UVn	UT2	VU	TV (€)
stambena zgrada	38.987,04	(1-0,69)	1.000,00	-	**13.085,98**
					-
				Ukupno (€):	**13.085,98**

12.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u RH, koristeći opće poznate pokazatelje lokalnog tržišta uz opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od **Kp = 1,00**

12.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA TVN

TVN = (VZ + TV) x Kp ± ON= (24.473,45 + 13.085,98) x 1,00 = **37.559,43 €** ili zaokruženo **37.600,00 €.**

13. ZAKLJUČAK

Prema relevantnim prikupljenim podacima te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se ukupna vrijednost nekretnina na lokaciji k.č.br. 2768 k.o. Caginec upisana u ZK uložak: 6227 k.o. Caginec s iznosom od:

37.559,43 €
zaokruženo na: **37.600,00 €**
(Zaokruživanje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.godine) izdanu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine)
(Slovima: tridesetsedamtisućašestoeurainulacenti)

Kao što je navedeno u točki 4.1., **geometrijska dioba nije moguća** za predmetne nekretnine, zemljišta i zgradu. U nastavku prilažem vrijednost zemljišta sukladno suvlasničkim udjelima predlagatelja i protustranke.

NEKRETNINA				vrijednost nekretnine u vlasništvu predlagatelja -GRAD IVANIĆ - GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIĆ-GRAD, u 58/63 dijela	vrijednost nekretnine u vlasništvu protustranke - BARIŠIĆ ILIJA, IVANIĆ GRAD, ŠIFTAROVA 2, u 5/63 dijela
k.č.br.	k.o.	površina	ukupna vrijednost nekretnine		
2768	Caginec	3888,00	37.559,43 €	34.578,52 €	2.980,91 €
		Ukupno:	37.559,43 €	34.578,52 €	2.980,91 €

POREZNI ASPEKT:
Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a).
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova Iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Vrijednost koja je ovdje iskazana predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu i nekretnine je moguće utržiti u toj visini.

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 31.08.2026. 13:12

Katastarska općina: 312312, CAGINEC **Broj ZK uloška: 6227**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
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.	2768	13	SELO	3888	
			ZGRADA	115	
			LIVADA	1637	
			DVORIŠTE	500	
			VOĆNJAK	1636	
		UKUPNO:		3888	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 58/63		
GRAD IVANIĆ - GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIĆ-GRAD		
2. Suvlasnički dio: 5/63		
BARIŠIĆ ILIJA, IVANIĆ GRAD, ŠIFTAROVA 2		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 31.08.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **31.08.2026. 13:24:50** Stranica: 1

Prilog : z.k. izvadak za k.č.br. 2768 k.o. Caginec
(izvor: http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm)

14.1.2. KATASTAR – kopija katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CAGINEC
k.č.br.: 2768

Stanje na dan: 31.08.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Prilog: prostorna identifikacija - izvod iz katastra za k.č.br. 2768 k.o. Caginec
(izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true)

14.2. Zadatak vještaku

Republika Hrvatska
Općinski sud u Velikoj Gorici
Stalna služba u Ivanić-Gradu
Ivanić Grad, Športska 2

Poslovni broj: R1-48/2025-16

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić Gradu, po sucu toga suda Nenadu Tudoru kao sucu pojedincu u izvanparničnom postupku predlagatelja Grad Ivanić-Grad, Ivanić Grad, Hrvatskih branitelja 1, OIB 52339045122 zastupan po gradonačelniku Javoru Bojanu Ješu, a on po punomoćniku dipl. prav. Denisu Duvnjaku, protiv protustranke Ilije Barišića iz Ivanić Grada, Šiftarova 2a, OIB 24599180395, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, 15. travnja 2026.

r i j e š i o j e

I Određuje se izvesti dokaz očevidom i vještačenjem po vještaku građevinske struke.

II Kao vještak građevinske struke određuje se Alen Leljak iz Križa, Gornji Prnjarovec 41 a.

III Datum očevida odredit će se posebnim rješenjem.

IV Očevid će se provesti na nekretninama koje su predmet postupka i to:
Kčbr 2768 voćnjak 1636 m2, dvorište 500 m2, livada 1637 m2, zgrada 115 m2, ili ukupno Selo 3888 m2, upisana u zk.ul.br. 6227 k.o. Caginec

V Vještak građevinske struke dužan je po pozivu suda pristupiti na očevid, na očevidu pregledati nekretnine koje su predmet postupka, te se u nalazu i mišljenju očitovati o mogućnosti geometrijske diobe uvažavajući suvlasničke udjele stranaka, i procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina koje su predmet postupka.

VI Poziva se **predlagatelja** da u roku od 30 dana računajući od primitka prijepisa ovog rješenja na žiro račun ovoga suda broj **HR8723900011300000259 s pozivom na broj 110-48-2025, model HR00,** položi predujam u iznosu od 549,48 € radi podmirenja troškova izvođenja dokaza očevidom i vještačenjima.

VII Upozorava se predlagatelja da će sud odustati od izvođenja dokaza očevidom i vještačenjem ako predujam ne bude uplaćen u ostavljenom roku. U tom slučaju sud će uzimajući u obzir sve okolnosti po svojem uvjerenju ocijeniti od kakve je važnosti što predujam nije položen u ostavljenom roku.

U Ivanić-Gradu 15. travnja 2026.

Dokument je elektronički potpisan:
Nenad Tudor
Vrijeme potpisivanja:
15-04-2026
12:44:15

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#0C115641544852203332323834373339343739
OU=Signature
S=Tudor
G=Nenad
CN=Nenad Tudor

Sudac:
Nenad Tudor

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, osim u dijelu u kojem je stranci naloženo da unaprijed položi iznos potreban za podmirenje troškova. Protiv tog dijela rješenja dopuštena je žalba žalbenom sudu. Žalba se podnosi putem ovoga suda u tri istovjetna primjerka, a u roku od 15 dana po primitku prijepisa ovog rješenja.

DNA:
- predlagatelju
- protustranci
- vještaku, nakon uplate, naknadno uz poziv

Broj zapisa: **9-30886-971c3**

Kontrolni broj: **0cf14-7e108-f303e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Nenad Tudor, O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti

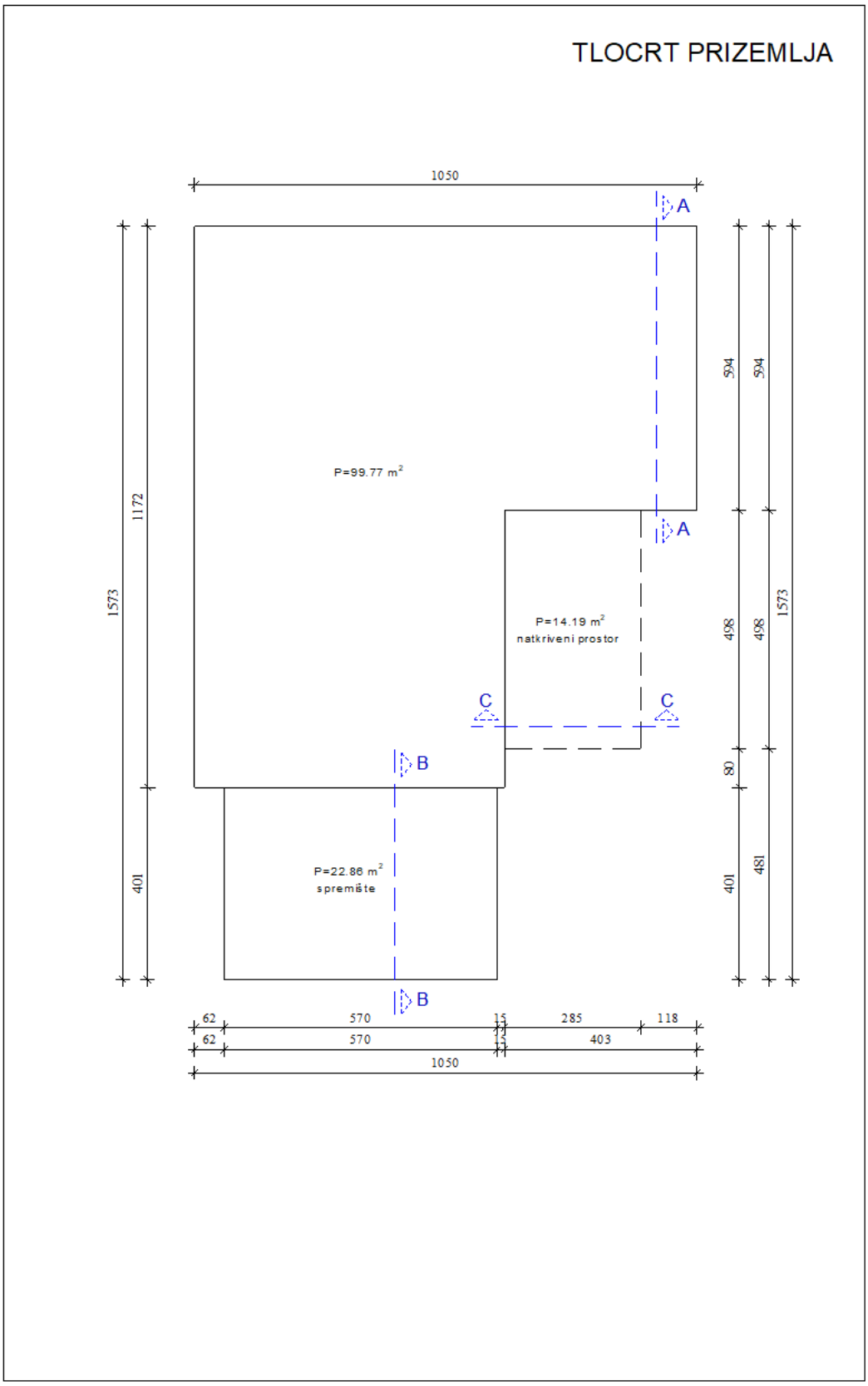


unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

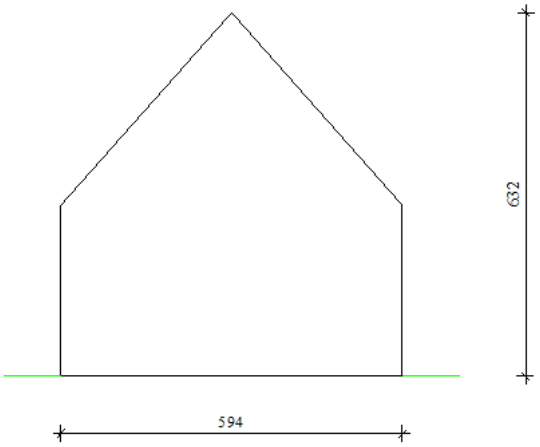
Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

14.3. Skica zgrade stambene namjene

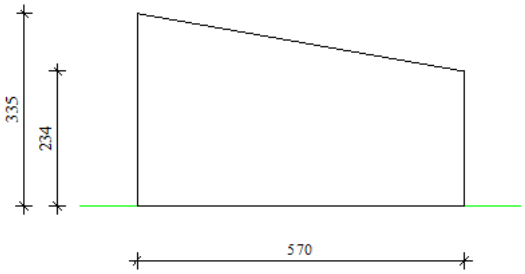


PRESJEK A-A

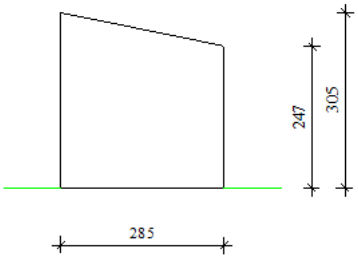
PRESJEK A-A



PRESJEK B-B



PRESJEK C-C



14.4. Bilten IX. – 2025, rujan 2025

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP V - A.2 ZAGREB

POVRŠINA KUĆE:	brutto građevinska (m²)	142,60
	netto korisna (m²)	127,65

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m² NETTO	UČEŠĆE u grupi	UČEŠĆE ukupno
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	951,56	7,45	12,19%	0,32%
	- iskopi	2.554,91	20,01	32,72%	0,85%
	- nasipavanje i razastiranje	4.300,87	33,69	55,09%	1,43%
	- transporti	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*7.807,34*	*61,16*	*100,00%*	*2,59%*
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	5.443,04	42,64	4,39%	1,81%
	- armiranobetonski radovi	12.193,36	95,52	9,84%	4,05%
	- mont. konstr. i elementi	1.361,88	10,67	1,10%	0,45%
	- armirački radovi	44.832,41	351,21	36,17%	14,88%
	- tesarski radovi	27.213,71	213,19	21,96%	9,03%
	- zidarski radovi	32.904,04	257,77	26,55%	10,92%
	- grad. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*123.948,44*	*971,00*	*100,00%*	*41,14%*
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	18.900,41	148,06	25,89%	6,27%
	- krovopokrivački radovi	3.467,33	27,16	4,75%	1,15%
	- timarski radovi	7.618,24	59,68	10,44%	2,53%
	- stolarski radovi	38.341,66	300,37	52,53%	12,73%
	- bravarski radovi	4.667,68	36,57	6,39%	1,55%
	- staklarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*72.995,32*	*571,84*	*100,00%*	*24,23%*
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- keramičarski radovi	7.237,49	56,70	31,11%	2,40%
	- podovi	12.996,11	101,81	55,87%	4,31%
	- tičil. i soboslikarski radovi	1.913,10	14,99	8,22%	0,63%
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- oblaganja	1.116,26	8,74	4,80%	0,37%
	- završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*23.262,95*	*182,24*	*100,00%*	*7,72%*
ELEKTROINSTALACIJE	- razdjelnici	2.521,32	19,75	12,08%	0,84%
	- rasvjeta	363,27	2,85	1,74%	0,12%
	- instalacijski materijal i pribor	9.069,24	71,05	43,47%	3,01%
	- telefon, portafon, antenski sustav	6.161,09	48,27	29,53%	2,04%
	- zaštita od munje	2.750,69	21,55	13,18%	0,91%
	UKUPNO	*20.865,60*	*163,46*	*100,00%*	*6,93%*
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije vode	8.697,31	68,13	54,41%	2,89%
	- instalacije kanalizacije	3.918,37	30,70	24,51%	1,30%
	- sanitarni uređaji i armature	3.368,71	26,39	21,08%	1,12%
	UKUPNO	*15.984,39*	*125,22*	*100,00%*	*5,31%*
STROJARSKE INSTALACIJE	- dizalice topline	36.441,11	285,48	100,00%	12,09%
	- kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (zemni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (UNP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*36.441,11*	*285,48*	*100,00%*	*12,09%*
OSTALO	- dizala	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	*0,00*	*0,00*	*0,00%*	*0,00%*
UKUPNO KUĆA		*301.305,17*	*2.360,40*	*100,00%*	*100,00%*
	- vodosprema	0,00			
	- septička jama	14.065,66			
	- uređenje parcele	23.281,46			
	- garaža	58.227,51			
SVEUKUPNO		*396.879,81*			

228

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.2 ZAGREB

POVRŠINA KUĆE	brutto građevinska	142,60 (m^2)
	netto korisna	127,65 (m^2)
ZAPREMINA VODOSPREME		25,00 (m^3)
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m^3)
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m^2)
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m^2)

ETAŽE		UKUPNO EUR	EUR/j.m. NETTO	UČEŠĆE
PODRUM		0,00	0,00	0,00%
PRIZEMLJE		192.835,31	1.510,66	64,00%
KAT		0,00	0,00	0,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)		75.326,29	590,10	25,00%
KROVIŠTE		33.143,57	259,64	11,00%
UKUPNO KUĆA		*301.305,17*	*2.360,40*	*100,00%*
	- vodosprema	0,00		
	- septička jama	14.065,66		
	- uređenje parcele	23.281,46		
	- garaža	58.227,51		
SVEUKUPNO		*396.879,81*		

229

Križ, 31.08.2026.

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15.) potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina je nepristran i neovisan.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Prije početka izrade ovog elaborata provjerio sam naručitelja i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese; te prema navedenom izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Elaborat izradio:

Stalni sudski vještak:
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Alen Leljak, mag.ing.aedif.

Digitalno potpisao: Alen Leljak
DN: c=HR, o=HKIG, 2.5.4.97=VATHR-65080653676, ou=Signature, sn=Leljak, givenName=Alen, serialNumber=PNOHR-31704057663, cn=Alen Leljak