

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU
Zaprešić, Trg žrtava fašizma 1

NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet broj: R1-94/2025

PREDLAGATELJ: NADA MARIA CORY, OIB: 79200139908 iz Sjedinjenih Američkih Država, 3010 Lake Drive, 33404 Riviera Beach, Florida, zastupana po pun. Matiji Škrinjarić, odv. iz Velike Gorice

PROTUSTRANKA: BRANKO MANDIĆ, OIB: 33854717097 iz Prigorja Brdovečkog, Kolodvorska ulica 32

RADI: razvrgnuća suvlasničke zajednice

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine

ANTUN ŠTEFANIĆ	Digitally signed by ANTUN ŠTEFANIĆ DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=ŠTEFANIĆ, givenName=ANTUN, serialNumber=PNOHR-7882840 0327, cn=ANTUN ŠTEFANIĆ Date: 2026.08.27 19:16:26 +02'00'
---------------------------	---

Zagreb, kolovoz 2026.

NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet broj: R1-94/2025

PREDLAGATELJ: NADA MARIA CORY, OIB: 79200139908 iz Sjedinjenih Američkih Država, 3010 Lake Drive, 33404 Riviera Beach, Florida, zastupana po pun. Matiji Škrinjarić, odv. iz Velike Gorice

PROTUSTRANKA: BRANKO MANDIĆ, OIB: 33854717097 iz Prigorja Brdovečkog, Kolodvorska ulica 32

RADI: razvrgnuća suvlasničke zajednice

Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, stalna služba u Zaprešiću, imenovan sam vještakom u pravnoj stvari koja se vodi pod poslovnim brojem R1 – 94/2025 između predlagatelja: NADA MARIA CORY, OIB: 79200139908 iz Sjedinjenih Američkih Država, 3010 Lake Drive, 33404 Riviera Beach, Florida, zastupana po pun. Matiji Škrinjarić, odv. iz Velike Gorice

PROTUSTRANKA: BRANKO MANDIĆ, OIB: 33854717097 iz Prigorja Brdovečkog, Kolodvorska ulica 32

RADI: razvrgnuća suvlasničke zajednice

Po obavljenoj analizi podataka iz predmetnog spisa te očevida na licu mjesta, izradio sam nalaz i mišljenje kojim sam odgovorio na pitanje Suda utvrđeno kroz

1 ZADATAK

kojim se određuje vještaku:

Određuje se građevinsko vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretninama upisanim u:

- zk. ul. 2263 k.o. Brdovec
- kč.br. 1676/5, oranica doma, površine 442 čhv i
- kč.br. 1676/7, kuća i dvorište u Prigorju, površine 195 čhv, ukupne površine 637 čhv

2 NALAZ

2.1 Uvod

Prama zadatku suda potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine stranaka upisane u:

- zk. ul. 2263 k.o. Brdovec

- kč.br. 1676/5, oranica doma, površine 442 čhv i

- kč.br. 1676/7, kuća i dvorište u Prigorju, površine 195 čhv, ukupne površine 637 čhv

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se :

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk. ul. 2263 k.o. Brdovec na dan vrednovanja i dan kakvoće na dan novog očevida 7. srpnja 2026. godine.

2.2 Metoda procjene

2.2.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

2.2.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

2.2.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetnog stana, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <http://nekretnine.mgipu.hr>.

3 OPĆI PODACI

3.1 Lokacija nekretnine





Procjenjivane nekretnine upisane su u zemljišne knjige (Prilog 2), Općinski sud u Novom Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ, Broj ZK uložka: 2263, Katastarska općina: 335665, BRDOVEC, kč.br. 1676/5 ORANICA DOMA 442 čhv, kč.br. 1676/7 KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU 195 čhv, ukupno 637 čhv. 2. Suvlasnički dio: ½, MANDIĆ BRANKO, LITIJA,

PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA i 3. Suvlasnički dio: ½, CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487. U naravi je obiteljska kuća na adresi Kolodvorska ulica 32 Prigorje Brdovečko na k.č. 1676/7 i građevinska parcela na k.č. 1676/5 obje k.o. Brdovec.

3.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je izvadak iz zemljišne knjige (Prilog 2), Općinski sud u Novom Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ, Broj ZK uložka: 2263, Katastarska općina: 335665, BRDOVEC, kč.br. 1676/5 ORANICA DOMA 442 čhv, kč.br. 1676/7 KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU 195 čhv, ukupno 637 čhv.

2. Suvlasnički dio: 1/2

MANDIĆ BRANKO, LITIJA, PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA

3. Suvlasnički dio: 1/2

CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487.

3.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Procjenjivana nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog prostora

3.3.1 Prostorni plan županije

Vrsta plana: PPŽ

Naziv revizije plana: PPŽ Zagrebačka - VII. ID

Područje (županija/RH): Zagrebačka

Područje (grad/općina):

Oznaka plana: HR-ISPU-PPZP-00001-R08

Namjena plana: HR-ISPU-PPZP-00001-R08:

Površina na kopnu (ha): 306169

Napomena: Odluka o izradi VII. Izmjena i dopuna PPŽŽ (Glasnik Zagrebačke županije, broj 45/17)

Datum objave: 14.12.2020. 0:00:00

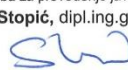
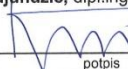
Podaci o objavi: Glasnik Zagrebačke županije 3/02, 6/02 (ispravak), 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 (pročišćeni tekst), 27/15, 31/15 (pročišćeni tekst), 43/20, 46/20 (ispravak Odluke) i 2/21 (pročišćeni tekst)

Adrese izvora:

https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/db/96/db965371-d57c-413d-94fe-a0d4625cbed1/za_tisak_-_glasnik_43-2020.pdf

https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/07/94/07948187-8f61-49c8-aded-cb8d31359d3c/za_tisak_-_glasnik_46-2020.pdf

https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/6a/37/6a379e76-007a-4726-8681-571dc7f227fd/za_tisak_-_glasnik_02-2021.pdf

Županija:		ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana:			
VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE			
Naziv kartografskog prikaza:			
Korištenje i namjena prostora			
Broj kartografskog prikaza:		Mjerilo kartografskog prikaza:	
1.		1 : 100 000	
Odluka Županijske skupštine o izradi VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije:		Odluka Županijske skupštine o donošenju VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije:	
"Glasnik Zagrebačke županije", br. 45/17		"Glasnik Zagrebačke županije", br. 43/20	
Nositelj izrade prostornog plana:			
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije			
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
- "Glasnik Zagrebačke županije", broj 1/19 (10.1.2019.), 5/19 (8.2.2019.), 13/20 (19.5.2020.) i 19/20 (10.6.2020.) - "Vešernji list" (10.1.19.2.2019., 25.5.10.6.2020.) - mrežne stranice Zagrebačke županije www.zagrebacka-zupanija.hr (10.1.18.2.2019., 25.5.10.6.2020.) - mrežne stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja www.mogpu.hr (10.1.18.2.2019., 22.5.10.6.2020.)		od 21.01. do 19.02. 2019. od 03.06. do 02.07. 2020.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Dragutin Stopić, dipl.ing.građ.  potpis	
Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na VII. Izmjene i dopune Prostornog plana Zagrebačke županije prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19); KLASA: 350-02/20-04/5, URBROJ: 531-06-1-2-20-3 od 3. prosinca 2020.			
Stručni izrađivač prostornog plana:			
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije			
Pečat stručnog izrađivača prostornog plana:		Ravnateljica Zavoda za prostorno uređenje Zagrebačke županije:	
		Željka Kučinić, dipl.ing.arh.  potpis	
Pečat odgovornog voditelja izrade prostornog plana:		Odgovorni voditelj izrade prostornog plana:	
 HRVOJE KUJUNDŽIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-IM&P.		Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh.  potpis	
Stručni tim u izradi prostornog plana:			
Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh. Željka Kučinić, dipl.ing.arh. Andrea Galić, dipl.ing.građ.,univ.spec.oecoling. Ana Sivrić Mihelić, dipl.ing.arh. Roberta Pišpek, dipl.ing.građ. Vitimir Štokić, dipl.ing.arh.		Suzana Vujčić, dipl.ing.arh. Zoran Tonković, prof.geograf. Domagoj Duvančić, mag.ing.traff. Goran Rozga, univ.spec.oec. Mara Čuro, građ.teh. Martina Smirčić Gačina, dipl.iur.	
Pečat Županijske skupštine:		Predsjednik Županijske skupštine:	
		Mato Čičak  potpis	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
M.P. (pečat nadležnog tijela)		potpis	

3.3.2 Prostorni plan uređenja općine

Vrsta plana: PPUO

Naziv revizije plana: PPUO Brdovec - VIII. ID

Područje (županija/RH): Zagrebačka

Područje (grad/općina): BRDOVEC

Oznaka plana: HR-ISPU-PPGO-00345-R09

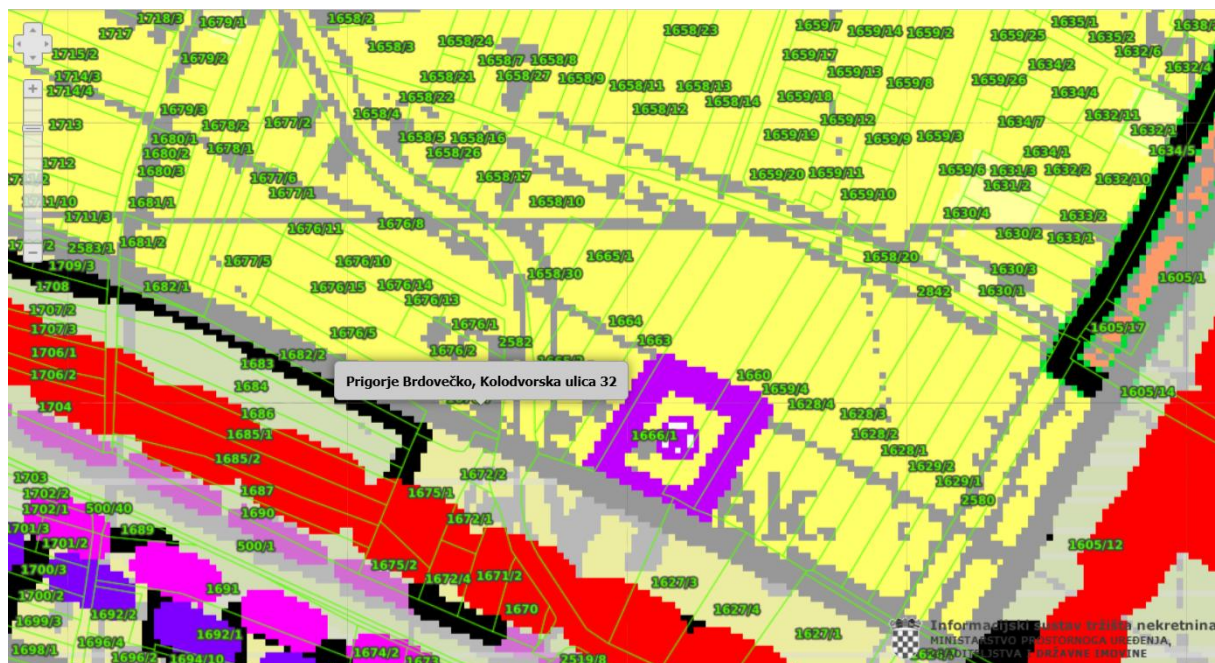
Namjena plana:

Površina na kopnu (ha): 3750,69

Napomena: Odluka o izradi (Glasnik Općine Brdovec broj 17/23)

Datum objave: 19.2.2025

Adrese izvora:

<https://brdovec.hr/informacije/glasnik-opcine-brdovec> PREGLEDAJ SVE METAPODATKE

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

CESTOVNI I ŽELJEZNIČKI PROMET

 planirana državna cesta  planirana županjska cesta	 planirana željeznička pruga
--	---

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

 postojeći dalakovod 400kV  postojeći dalakovod 110kV	 planirani dalakovod 110kV  planirani kabelski vod 2 x 110kV
--	---

INFRASTRUKTURNI KORIDORI

infrastrukturni koridor

GRAĐEVINSKA PODRUČJA U GRANICAMA INFRASTRUKTURNIH KORIDORA

	stambena i mještovita namjena - izgrađeni dio		proizvodna i poslovna namjena - izgrađeni dio
	sport i rekreacija - izgrađeni dio		sport i rekreacija - neizgrađeni dio

infrastrukturni koridor

VI. IZMJENE I DOPUNE PPUG BRDOVEC

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)

 povećanje GPN  smanjenje GPN	
--	--

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA (IGPIN)

 povećanje IGPIN  smanjenje IGPIN	
--	--

GRANICE

državna granica

granica naselja

granica općine

GRADEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

granica građevinskog područja naselja

izgrađeno
negrađivano
unatrag
negrađivano
budućnosti

stambena i mješovita namjena

R

R

sport i rekreacija

izgrađeno

K

poslovna namjena

G

grobje

IZDOVJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

granica građevinskog područja izdvojene namjene izvan naselja

izgrađeno
negrađivano
unatrag
negrađivano
budućnosti

I

I

gospodarska namjena, proizvodnja i poslovna

I

NO

NO

proizvodnja energije iz obnovljivih izvora

T

turistička namjena

izgrađeno
negrađivano
unatrag
negrađivano
budućnosti

R

R

R

sport i rekreacija

G

grobja

TURISTIČKI PUNKTOVI

TT

turistički punktovi - izletišta Mačkovac 1 i 2

POSTUPANJE S OTPADOM

RD

reciklažno dvorište

POLJOPRIVREDNE, ŠUMSKE I OSTALE NEGRADIVE POVRŠINE

P1 osobito vrijedno poljoprivredno tlo

P2 ostala obradiva tla

V vodne površine

P2 vrijedno poljoprivredno tlo

Š1 šuma gospodarske namjene

 ZAGREBAČKA ŽUPANIJA OPĆINA BRDOVEC 	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BRDOVEC VI. IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25000
Odluka o izradi plana: Službeni glasnik Općine Brdovec br. 17/23	Odluka o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Brdovec br. 03/25
Javna rasprava objavljena: Prigorski kaj 02.01.2025. 24 sata 24.01.2025.	Javni uvid održan: od 07.01.2025. do 15.01.2025. od 29.01.2025. do 06.02.2025.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Zlatko Boros dipl.ing.prom.
Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Zagrebačke županije o usklađenosti s prostornim planom županije, temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23): KLASA: 350-02/25-03/2 Urbroj: 238/1-126-25-4 od 17. veljače 2025.	
Pravna osoba koja je izradila plan: Arhitektonski Atelier Deset d.o.o. za arhitekturu i urbanizam Hebrangova 18 Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorni voditelj izrade plana:   Ivan Mucko ovlašteni arhitekt urbanist A-U 194
Stručni tim u izradi plana: Jasna Juračić ovlašteni arhitekt urbanist A-U 71	
Pečat Općinskog vijeća: 	Predsjednik Općinskog vijeća:  Damir Slavnović dipl.ing.
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

3.4 Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi izvadak iz zemljište knjige utvrđeno je kako se predmetna nekretnina nalazi u Kolodvorskoj ulici 32, Prigorje Brdovečko upisana u Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, Općinski sud u Novom Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ, Broj ZK uložka: 2263, Katastarska općina: 335665, BRDOVEC, kč.br. 1676/5 ORANICA DOMA 442 čhv, kč.br. 1676/7 KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU 195 čhv, ukupno 637 čhv.

2. Suvlasnički dio: 1/2

MANDIĆ BRANKO, LITIJA, PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA

3. Suvlasnički dio: 1/2

CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487.

Kuća posjeduje Rješenje o izvedenom stanju (akt za uporabu), Klasifikacijska oznaka: UP/I-361-06/13-02/3557

3.5 Način korištenja

Kuća se koristi za stanovanje. Obje katastarske čestice izgrađene i neizgrađena nalaze se u građevinskoj zoni. Građevna čestica k.č. 1676/5 k.o. Brdovec je neizgrađena i nema direktan pristup na javnu površinu.

4 TEHNIČKI OPIS

Namjena građevine je stambena. Građevna čestica k.č. 1676/5 k.o. Brdovec je neizgrađena i nema direktan pristup na javnu površinu.

Procjenjivana nekretnina kuća upisana upisane u Općinski sud u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, broj ZK uložka: 2263, Katastarska općina: 335665, BRDOVEC, kč.br. 1676/5 ORANICA DOMA 442 čhv, kč.br. 1676/7 KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU 195 čhv, ukupno 637 čhv.

2. Suvlasnički dio: ½, MANDIĆ BRANKO, LITIJA, PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA

3. Suvlasnički dio: ½, CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487.

Kuća se sastoji se od podruma, prizemlja, kata i ne stambenog potkrovlja.

Nekretnina prilikom očevida nije bila kompletno završena, nedostaju fasada na dijelu objekta. Konstrukcija zgrade sastoji se od temelja, nosiva konstrukcija je zidana opekom, međukatna konstrukcija je AB ploča, krovšte je drveno dvostrešno sa pokrovom crijepom. Unutarnja i vanjska stolarija je drvena.

4.1 Izračun KVP-a

Korisna površina

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema

točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja $\pm 2\%$ samostalne uporabne jedinice.

Korisna površina predmetne kuće je izračunata na temelju bruto površine objekta i broja etaža.

5 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

Ponudu nekretnina na procjenjivanom području čine obiteljske kuće. Prosječna cijena kuća ovisi o tehničkom stanju, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu stanovanja, trenutno je u ponudi veći broj nekretnina, te je mogućnost prodaje ove nekretnine ostvariva u dužem vremenskom periodu.

5.1 Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost izračunava se kao umnožak neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,00 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (priprema, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 796,34 eura po m² korisne površine.

6 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- <http://nekretnine.mgipu.hr>.

7 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika k.č. 1676/7

ULAZNI PODATCI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	ID ZKC	2247706	2199315	2147886	2117758	2032852	1702069	1949000
	ADRESA	KOLODVORSKA 10A	VATROGASNA 13	NOVA CESTA 8	ZAGORSKA 1	JANUŠEVAČKA 10	VATROGASNA 28	VATROGASNA 9
	K.Č.	1722/1	1659/9	1733/5	1644/23	1638/1	1659/18	1659/2
	K.O.	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC
	Površina u prometu	932	286	601	379	162	418	514
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	253	76	114	120	70	128	139
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)			80		50		
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	826	458	545	419	322	528	581
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	1079	534	739	539	442	656	720
	GODINA IZGRADNJE	2000	1999	1980	1994	1969	2001	1998
	BROJ ETAŽA	PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT
	POVRŠINA KOJA SE KUPIJE U UGOVORU	932	286	601	379	162	418	514
	UKUPNA CIJENA	185.000,00 €	84.000,00 €	140.000,00 €	213.000,00 €	34.000,00 €	90.000,00 €	150.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2025.	11.06.2025.	20.09.2024.	14.10.2022.	26.09.2022.	15.03.2022.	28.01.2022.
	CJENOVNI BLOK	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema površini iz ugovora)	198,50 €/m2	293,71 €/m2	232,95 €/m2	562,01 €/m2	209,88 €/m2	215,31 €/m2	291,83 €/m2
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE					PREMALA CIJENA		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	101,70	97,90	87,01	67,10		60,91	60,91
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,08	1,12	1,26	1,64		1,80	1,80
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	214,25 €/m2	329,32 €/m2	293,88 €/m2	919,39 €/m2		388,03 €/m2	525,92 €/m2

			USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE								
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBLJEŽJA NEKRETNINE		KOLODVORSKA 10A	VATROGASNA 13	NOVA CESTA 8	ZAGORSKA 1	JANUŠEVAČKA 10	VATROGASNA 28	VATROGASNA 9		
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	120	253	76	114	120		128	139		
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	0	0	0	80	0		0	0		
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	581	826	458	545	419		528	581		
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	701	1079	534	739	539		656	720		
	GODINA IZGRADNJE	1980	2000	1999	1980	1981		1983	1984		
	BROJ ETAŽA	POD+PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT	PR+POT		PR+POT	PR+POT		
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE		932	286	601	379		418	514		
	UKUPNA CIJENA		185.000,00 €	84.000,00 €	140.000,00 €	213.000,00 €		90.000,00 €	150.000,00 €		
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)		198,50 €/m2	1,00 €/m2	232,95 €/m2	562,01 €/m2		215,31 €/m2	291,83 €/m2		
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			214,25 €/m2	329,32 €/m2	293,88 €/m2	919,39 €/m2		388,03 €/m2	525,92 €/m2		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
POREDBENI POKAZATELJI			KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	800,00 €/m2	Veći	Slični	Slični	Manji			Slični	Slični		
		1,10	1,00	1,00	0,95			1,00	1,00		
Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	255,00 m2	Manja	Veća	Slična	Slična			Veća	Slična		
		1,00	1,20	1,00	1,00			1,20	1,00		
Površina čestice	701,00 m2	Manja	Veća	Slična	Veća			Veća	Slična		
		0,98	1,10	1,00	1,10			1,05	1,00		
OOVK	52 god	Slični	Slični	Slični	Slični			Slični	Slični		
		1,10	1,05	1,05	1,00			1,00	1,00		
Prometna povezanost	Dobra	Slična	Slična	Slična	Slična			Slična	Slična		
		1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00		
Položaj (lokacija)	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra			Dobra	Dobra		
		1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00		
Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro	Odlično			Odlično	Odlično		
		1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	0,95		
Priklučki komunalne infrastrukture	EVOP	EVOP	EVOP	EVOP	EVOP			EVOP	EVOP		
		1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			254,06 €/m2	456,43 €/m2	308,57 €/m2	960,77 €/m2		488,91 €/m2	499,63 €/m2		
Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja			-18,58%	-38,60%	-5,00%	-4,50%		-26,00%	5,00%		
ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA	DA		DA	DA		
USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN			254,06 €/m2	456,43 €/m2	308,57 €/m2	960,77 €/m2		488,91 €/m2	499,63 €/m2		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		494,73 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-240,67 €/m2	-38,29 €/m2	-186,16 €/m2	466,04 €/m2		-5,82 €/m2	4,90 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-48,65%	-7,74%	-37,63%	94,20%		-1,18%	0,99%		
	ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	NE	NE		DA	DA		
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			456,43 €/m2				488,91 €/m2	499,63 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			-25,22 €/m2				7,26 €/m2	17,97 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-5,24%				1,51%	3,73%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				636,29				52,64	322,91	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		1.011,84	STANDARDNA DEVIJACIJA		22,49	4,67%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		44,99	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST		481,66 €/m2									

7.1.1 Rezultat k.č. 1676/7

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS
Određena jedinična tržišna cijena		481,66 €/m ²
Korisna vrijednost površine		255,00 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		122.822,86 €
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0,00 €
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0,00 €
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €
Građevinski nedostatci	Nema	0,00 €
Građevinske štete	Nema	0,00 €
Kulturno dobro	Ne	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		122.822,86 €
ZAKRUŽENO		123.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA		482,35 €/m²
NAPOMENE:		

7.2 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – zemljište k.č. 1676/5

REDNI BROJ TRANSAKCIJE		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ADRESA		2260090	2243493	2243234	2193943	2191726	2175364	2018323
ID ZKC		1658/3	1789/1	1789/1	1679/1	1735/5	1645/2	1721/3
K.č.		DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I	DUGO SELO I	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	TRNJE
ZK O.		2500/23	2500/22	2500/16	2500/16	2500/16	2500/13	2500/1
K.č. iz UGOVORA		BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC	BRDOVEC
K.O.		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
VRSTA NEKRETNOSTI		1176,00	1179,66	1179,66	1021,00	1280,00	4172,00	1557,00
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE		20.000,0	29.333,0	51.333,0	39.375,0	45.000,0	131.167,7	41.000,0
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (€)		17,01	24,87	43,52	38,57	35,16	31,44	26,33
JEDINIČNA CIJENA		08.02.2025.	10.01.2025.	10.01.2025.	23.09.2024.	13.09.2024.	06.08.2024.	04.12.2023.
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA			M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
NAMJENA		1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	ZDINCI BRDOVEČKI - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TILO	ZDINCI BRDOVEČKI - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TILO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO	PRIGORJE BRDOVEČKO - IZGRAĐENO
Čl. 10. Pravilnika								
CIJENOVNI BLOK		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
ULAZI U PRORAČUN								
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE		MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
		Indeks na dan transakcije	92,96	92,96	87,01	87,01	87,01	76,60
		Korektivni faktor (PN/UN)	1,18	1,18	1,26	1,26	1,26	1,43
		ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
ODABRANI ODNOS		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		20,08 €/m2	29,36 €/m2	51,38 €/m2	48,65 €/m2	44,53 €/m2	39,66 €/m2	37,74 €/m2
STATISTIKA		38,77 €/m2						
		PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:						
		APSOLOTNO ODSTUPANJE	-18,69 €/m2	12,61 €/m2	9,88 €/m2	5,75 €/m2	0,89 €/m2	-1,04 €/m2
		RELATIVNO ODSTUPANJE	-48,21%	32,53%	25,48%	14,84%	2,30%	-2,67%
		ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA	DA
		VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI	29,36 €/m2		48,65 €/m2	44,53 €/m2	39,66 €/m2	37,74 €/m2
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			88,56		97,62	33,12	0,79	1,08
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		221,16						
STANDARDNA DEVIJACIJA		7,44		18,59%				
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			14,87					
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		39,99 €/m2						

7.2.1 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište - rezultat

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		39,99 €/m ²
Ukupna površina zemljišta		1590,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0,00%	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	100,00%	1590,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	65,00%	25,99 €/m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		41.327,97 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		41.327,97 €
ZAOKRUŽENO		41.300,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		25,97 €/m²
NAPOMENE: Zemljište nema priključak na javnu prometnu površinu.		

8 MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, Broj ZK uloška: 2263, Katastarska općina: 335665, BRDOVEC, kč.br. 1676/5 ORANICA DOMA 442 čhv, kč.br. 1676/7 KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU 195 čhv, ukupno 637 čhv. 2.

Suvlasnički dio: ½, MANDIĆ BRANKO, LITIJA, PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA i 3. Suvlasnički dio: ½, CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487, na adresi Kolodvorska ulica 32 Prigorje Brdovečko.

Ovim procjembenim elaboratom sukladno zadatku suda utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine sukladno svemu navedenom:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	122.822,86 €
ZAOKRUŽENO	123.000,00 €

Neizgrađeno zemljište k.č. 1676/5 k.o. Brdovec:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	41.327,97 €
ZAOKRUŽENO	41.300,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO	164.000,00 €
-------------------------------------	---------------------

NAPOMENA: Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

U Zagrebu, 27. kolovoza 2026.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine



9 PRILOZI:

- Prilog br. 1 Fotografije,
- Prilog br. 2 Informacije o poredbenim nekretninama
- Prilog br. 3 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br. 4 Prijepis posjedovnog lista
- Prilog br. 5 Izvod iz katastarskog plana k.č. 1676/7 k.o. Brdovec
- Prilog br. 6 Izvod iz katastarskog plana k.č. 1676/5 k.o. Brdovec
- Prilog br. 7 Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Prilog br. 8 Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina

Prilog br. 1 – Fotografije



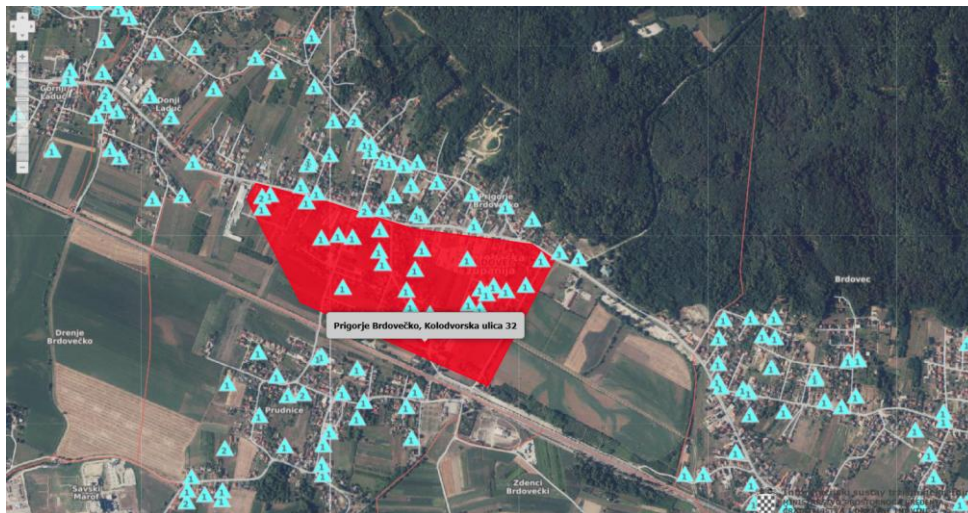






Prilog br. 2 - Informacije o poredbenim nekretninama

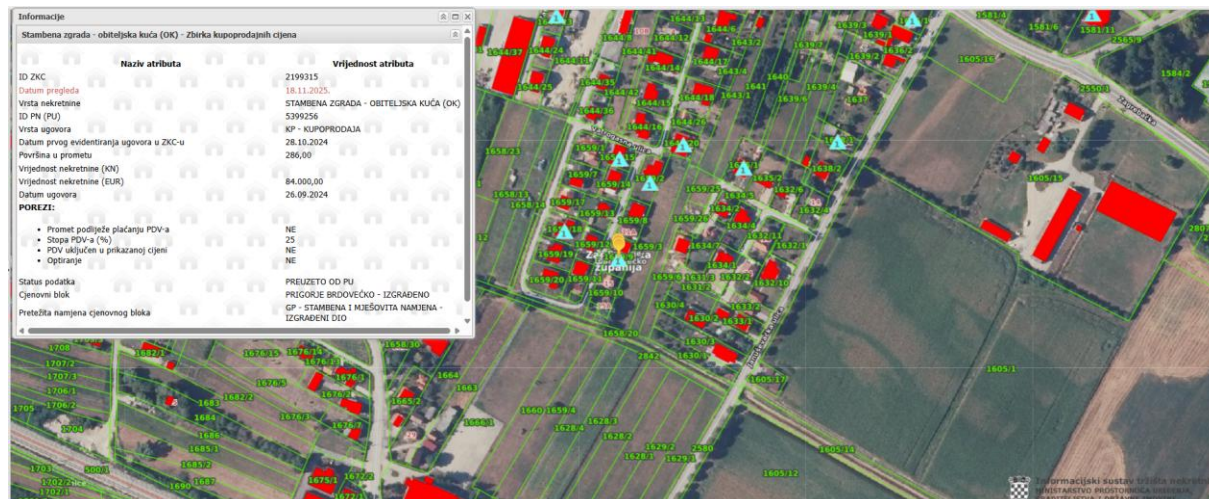
Područje poredbenih nekretnina



Nekretnina 1



Nekretnina 2



Nekretnina 3



Nekretnina 4



Nekretnina 5



Nekretnina 6



Nekretnina 7



Zemljište 1



Zemljište 2



Zemljište 3



Zemljište 4



Zemljište 5



Zemljište 6



Zemljište 7



Prilog br. 3 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 27.08.2026. 18:41

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13645/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2263

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1676/5	ORANICA DOMA		442		
2.	1676/7	KUĆA I DVORIŠTE U PRIGORJU		195		
		UKUPNO:		637		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 MANDIĆ BRANKO, LITIJA, PREDILNIŠKA 3, SLOVENIJA	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, OIB: 79200139908, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 05.05.2025.g. pod brojem Z-13645/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE, POSL. BROJ: R1-94/2025 04.05.2025, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 04.05.2025, zabilježba pokretanja postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice	na 2 (1.1), 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2026.

Prilog br. 4 – Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.08.2026. 18:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)

Posjedovni list: 4031

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MANDIĆ BRANKO, JOZO, KOLODVORSKA ULICA 32, PRIGORJE BRDOVEČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	33854717097
1/2	CORY NADA MARIA (STJEPAN), DJ. JAGODIĆ, USA 1107 A RUSSELL DRIVE, HIGHLAND BEACH, FL 33487 (VLASNIK)	79200139908

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1676/5	KOLODVORSKA ULICA	1590	5		
			ORANICA	1590			
		1676/7	KOLODVORSKA ULICA	701	5		
			KUĆA BR.32 I DVOR.	539			
			ORANICA	162			
Ukupna površina katastarskih čestica				2291			

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

Stanje na dan: 27.08.2026.

k.č.br.: 1676/7

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Stanje na dan: 27.08.2026.

k.č.br.: 1676/5

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Prilog br. 7 – Izjava o neovisnosti i nepristranosti

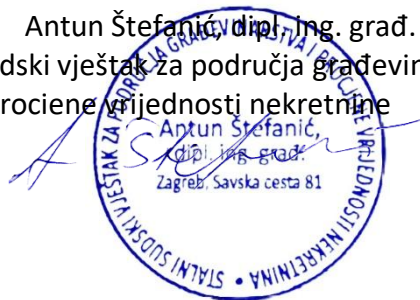
Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine



Prilog br. 8 – Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjene vrijednosti nekretnine



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/336
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Antuna Štefanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, 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

Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku potvrde o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1218/2019 od 25. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 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



m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw

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.

Budući da je podnositelj zahtjeva zatražio imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina te zahtjevu priložio ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kao i dokaze o radu na poslovima u struci podnositelj zahtjeva imenovan je stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. 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 područjem imenovanja 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.



DOSTAVITI:

1. Antun Štefanić, Zagreb, Savska cesta 81
2. Pismohrana-ovdje



m_l.....5f0SvMYF_6nvgJw