

Naručitelj:

GRAD SVETA NEDELJA

Trg Ante Starčevića 5, 10 431 Sveta Nedelja

OIB: 24436052952



PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

124//R12025

Nekretnina: **k.č.br. 1067/1, upisana u zk.ul.br. 2588 k.o. Sveta Nedelja,**
ukupne površine 792 m² / BZP

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obiteljsku kuću, pomoćnu zgradu i dvorište na adresi Svetonedeljska 20, Sveta Nedelja

Vlasnik:

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ZLODI DRAŽEN, OIB: 47491553924, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA	

Svrha izrade

procjembenog **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje**
elaborata:

Izradio: **Stalni sudski vještak za građevinarstvo**
i procjenu vrijednosti nekretnina

Ivan Čeović d.i.g.

**Ivan
Čeović**

Digitally signed by Ivan
Čeović
DN: C=HR, O=HKIG,
OID.2.5.4.97=VATHR-650806
53676, OU=Identification,
SN=Čeović, G=Ivan,
SERIALNUMBER=PNOHR-8
8314788554, CN=Ivan Čeović
Date: 2025.12.04
14:06:34+01'00'

Bordor projekt d.o.o.
Ivan Čeović d.i.g., direktor

BORDOR PROJEKT
d.o.o.
SESVETE, Kašinski odv. 15

**Ivan
Čeović**

Digitally signed by Ivan
Čeović
DN: C=HR, O=HKIG,
OID.2.5.4.97=VATHR-650806
53676, OU=Identification,
SN=Čeović, G=Ivan,
SERIALNUMBER=PNOHR-8
8314788554, CN=Ivan Čeović
Date: 2025.12.04
14:06:59+01'00'

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : **k.č.br. 1067/1, upisana u zk.ul.br. 2588 k.o. Sveta Nedelja, ukupne površine 792 m² / BZP**

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obiteljsku kuću, pomoćnu zgradu i dvorište na adresi Svetonedeljska 20, Sveta Nedelja

NARUČITELJ: **GRAD SVETA NEDELJA**

Trg Ante Starčevića 5, 10 431 Sveta Nedelja

OIB: 24436052952

VLASNIK :

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
ZLODI DRAŽEN, OIB: 47491553924, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA		

PROCJENITELJ: **Ivan Čeović dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

DATUM OČEVIDA: **18.09.2025.**

PROCIJENJENA

TRŽIŠNA

VRIJEDNOST

PREDMETNE

NEKRETNINE

NA DAN

VREDNOVANJA:

445.000,00 €

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

**OPĆI
AKTI**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/2015, 94/2017)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)

Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/2007., 144/2012., 14/2014, 32/19)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

ISPRAVE Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Zagrebačka županija

KLASA: 364-01/25-03/286

URBROJ: 238-18-11-25-2

Zagreb, 25.09.2025.

SADRŽAJ

A – dio

1. Uvod
 - 1.1. Kronologija
 - 1.2. Očevid
 - 1.3. Zadatak sudskog vještaka
 - 1.4. Svrha izrade procjembenog elaborata
2. Podaci o nekretnini
3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.1. Odabir metode procjene
 - 3.2. Prostorno planska namjena predmetne nekretnine
 - 3.3. Opći uvjeti
 - 3.4. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine
4. Zaključak
5. Izjava vještaka

B – dio

1. Kopija e – katastarskog plana
2. Kopija e – izvatka iz BZP – a
3. Kopija Građevinske dozvole
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

C - dio

1. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije od 08.11.2024.
2. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1365/2022 od 27.12.2022.

A – dio

1. Uvod

1.1. Kronologija

Temeljem poziva **predstavnik Grada Svete Nedelje**, Trg Ante Starčevića 5, 10 431 Sveta Nedelja OIB: 24436052952, u daljnjem tekstu **Naručitelj**, pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine:

k.č.br. 1067/1, upisana u zk.ul.br. 2588 k.o. Sveta Nedelja, ukupne površine 792 m² / BZP

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obiteljsku kuću pomoćnu zgradu i dvorište na adresi Svetonedeljska 20, Sveta Nedjelja

vlasnika:

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ZLODI DRAŽEN, OIB: 47491553924, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA	

prema zatečenom stanju na dan očevida, a sukladno zakonskoj regulativi koja uređuje područje procjene nekretnina.

1.2. Očevid

Prema ranije izloženom, dana 18.09.2025., obavio sam očevid na predmetnoj lokaciji kojom prilikom sam izvršio pregled nekretnine, te izradio fotodokumentaciju.

– fotodokumentacija –



Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com



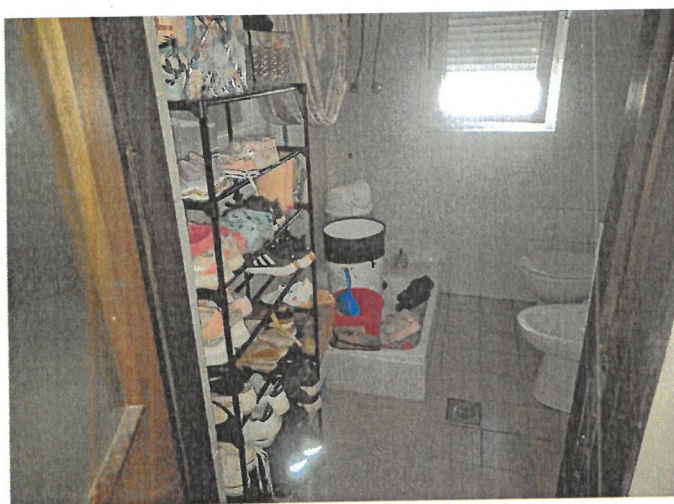
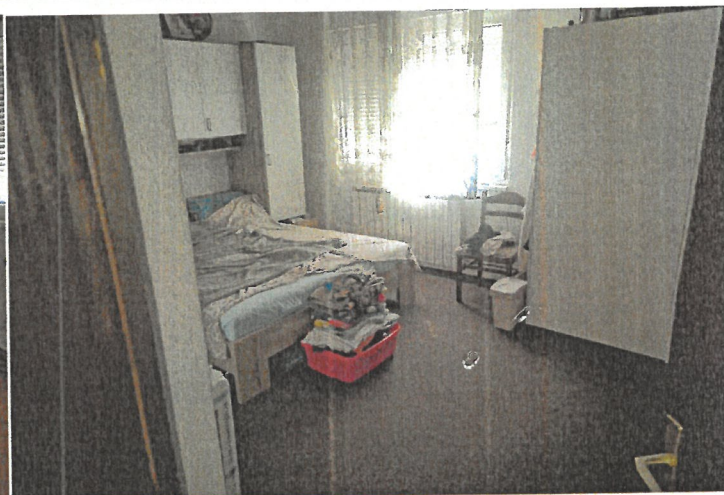
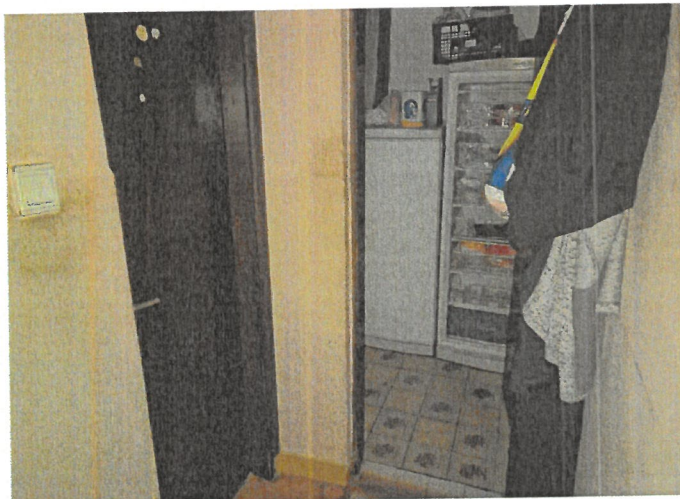
Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

g Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com



Opis i geometrijske veličine stambenog i pomoćnog objekta

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obiteljsku kuću pomoćnu zgradu i dvorište na adres Svetonedeljska 20, Sveta Nedjelja.

Stambeni objekt je izgrađen cca 1970. (priložena građevinska dozvola iz 1968.), a također je izdano Rješenje o izvedenom stanju, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Klasa: UP/I-361-06/13-02/2038.

← → ↺ ispu.mgipu.hr/#/

Informacijski sustav prostornog i okolišnog Geoportal E-USLUGE PRIJAVA

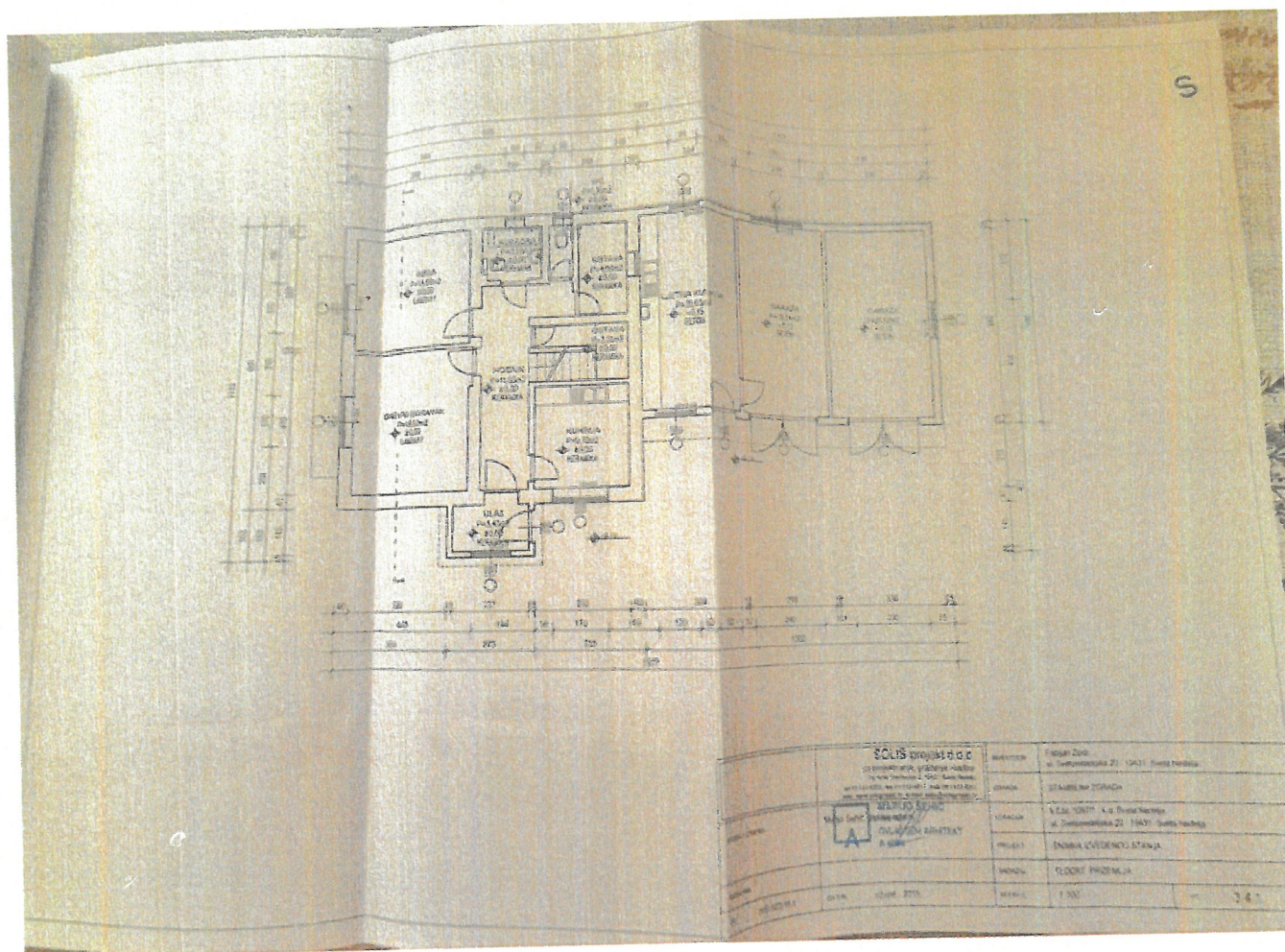
Info o okupljanju

^ Akt za uporabu građevine

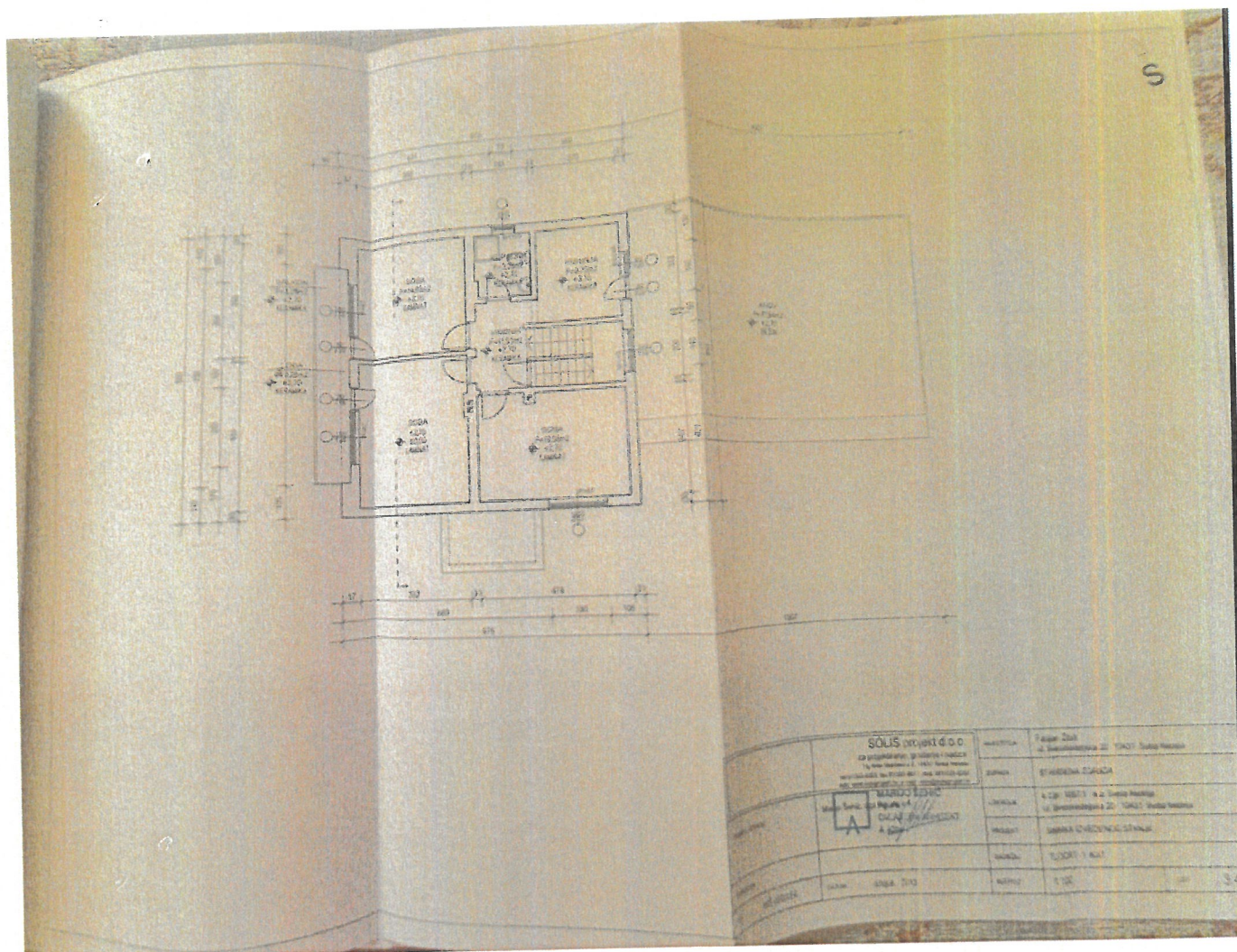
✓ Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-361-06/13-02/2038 od 31.03.2017.

PODACI O AKTU	Rješenje o izvedenom stanju
Naziv akta	UP/I-361-06/13-02/2038
Klasifikacijska oznaka	
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	31.03.2017.
Datum rješavanja	
Uredbeni broj akta	zahtjev usvojen
Način rješavanja	
Datum izvršenosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	Arniva
Status predmeta	
LOKACIJA ZAHVATA	1067/1 k.o. Sveta Nedelja
Katastarska čestica i općina	
Mjesto, ulica i kućni broj	
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	stambene namjene
Namjena građevine	

Prizemlje

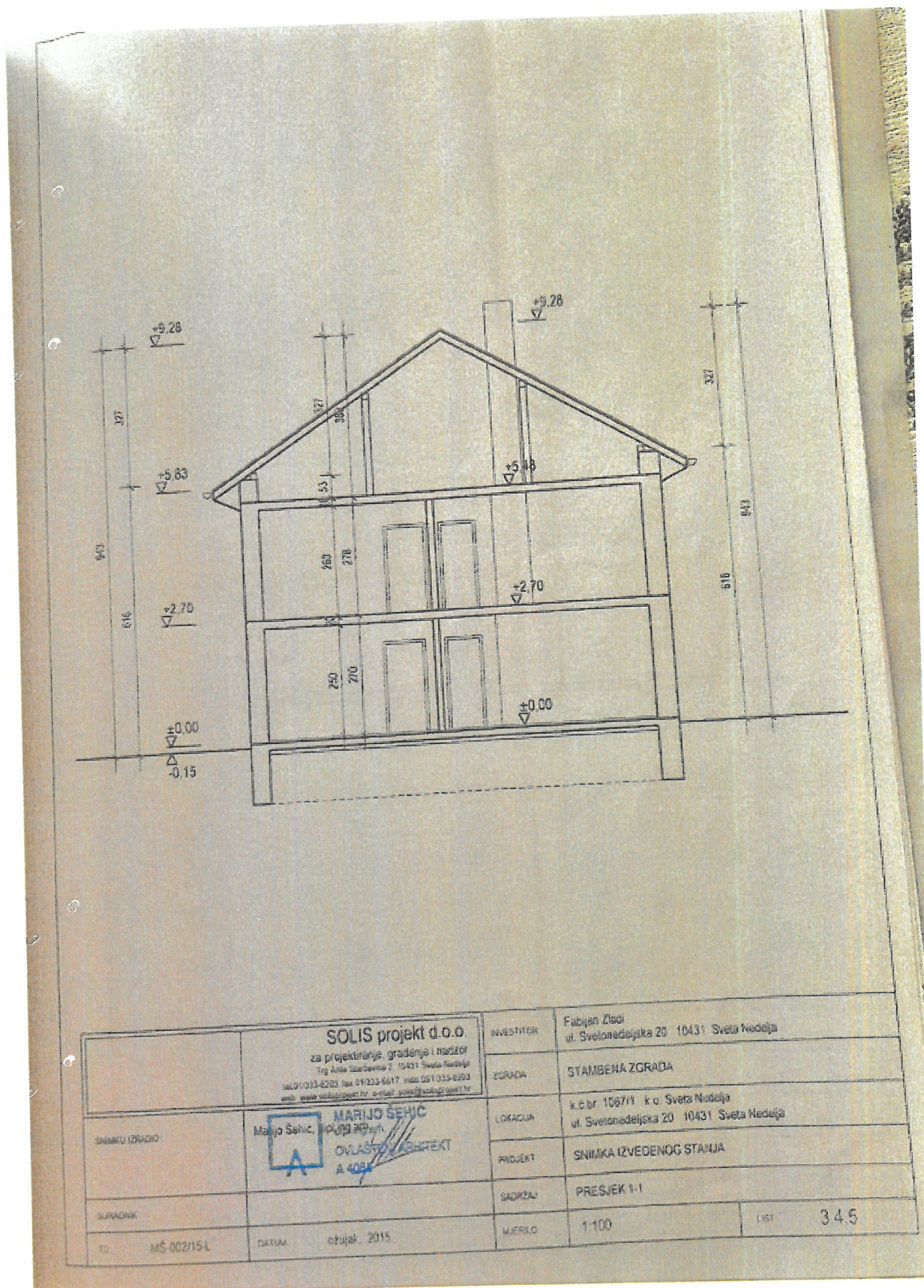


3



[illegible]

Presjek



Ivan Čeović dipl. ing. građ.

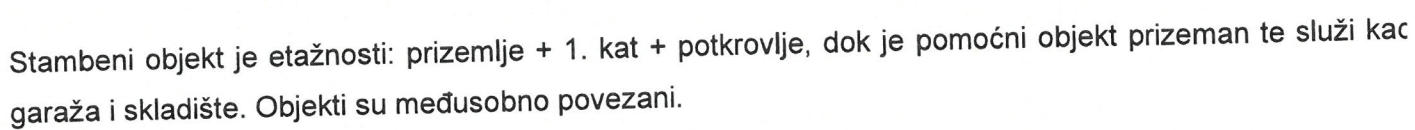
 Stalni sudski vještak za građevinarstvo
 i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

[illegible]



Krovište stambenog objekta je dvostrešno, pokriveno crijepom, a krov pomoćnog objekta je ravan - betonska ploča.

Objekti su spojeni na kompletnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

GBP STAMBENE I POMOĆNE ZGRADE

3.3. ISKAZ POVRŠINA I ODBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

3.3.1. STAMBENA ZGRADA

RAZLIKA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE (GBPI) (m²)

iznosi u prostornom planu i planu (NN 10/2007, 10/2009, 10/2011, 10/2013, 50/2012)

iznosi u planu, spratima površine i skupine u prostornoj zgradi (NN 10/2010, 11/2012, 50/2012)

vrsta	prostor u zgradi	površina m ²	koeficijent	razlika površina m ²
prizemlje	zatvoreni prostor	105,21	1	105,21
	otvoreni prostor	90,65	1	90,65
1 kat	zatvoreni prostor	1,97	0,75	1,48
	otvoreni prostor, loda	5,92	0,25	1,48
	otvoreni prostor, balkon	44,98	1	44,98
podkrovlje	zatvoreni prostor	2,16	0,75	1,62
	otvoreni prostor, loda			30,24
ukupno	zatvoreni prostor			4,58
	otvoreni prostor			305,42
UKUPNO GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE				

306,42 m²**GBO STAMBENE I POMOĆNE ZGRADE**

RAZLIKA GRAĐEVINSKI (BRUTO) OBUJAM ZGRADE - iznosi u prostornom planu i planu

vrsta	prostor u zgradi	površina m ²	koeficijent	razlika obujma m ³
prizemlje	zatvoreni prostor V-1	11,02	1	11,02
	zatvoreni prostor V-2	4,44	1	4,44
	otvoreni prostor V-3	66,14	2,25	148,81
	otvoreni prostor V-3	90,65	2,75	250,29
1 kat	zatvoreni prostor V-4	1,97	1	1,97
	otvoreni prostor V-5	21,52	2,75	59,18
	otvoreni prostor V-6	2,16		2,16
podkrovlje	otvoreni prostor V-7	2,16	0,75	1,62
	(2,16)			
UKUPNO GRAĐEVINSKI (BRUTO) OBUJAM ZGRADE				923,34

• vidj. grafički prilog : 3.4.8.2. Građevinski bruto obujam zgrade

RAZLIKA OBUJMA: 923,34 – 551,88 = 371,46 m³

923,34 m³

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnine

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

1.3. Zadatak sudskog vještaka

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine i to samo zemljišta bez građevinskih poboljšica u obliku pješačke staze.

- dan vrednovanja - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata – 04.12.2025.**

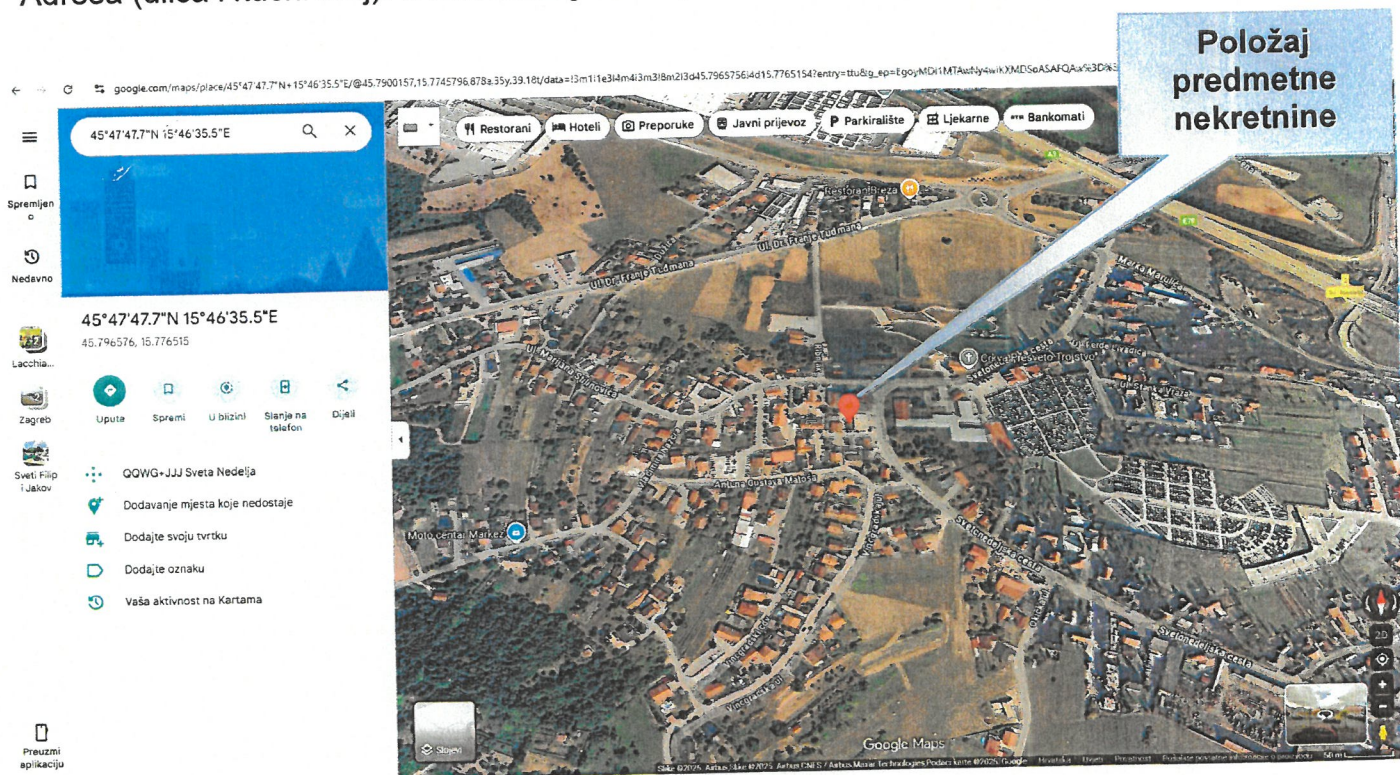
- dan kakvoće – je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dakle, dan kakvoće je: **dan očevida: 18.09.2025.**

1.4. Svrha izrade procjembenog elaborata

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi kupoprodaje.

2. Podaci o nekretnini

Adresa (ulica i kućni broj): **Svetonedeljska 20, Sveta Nedelja**



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

Ivan Čeočić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Odabir metode procjene

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda (čl.23. Zakona). Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

.....

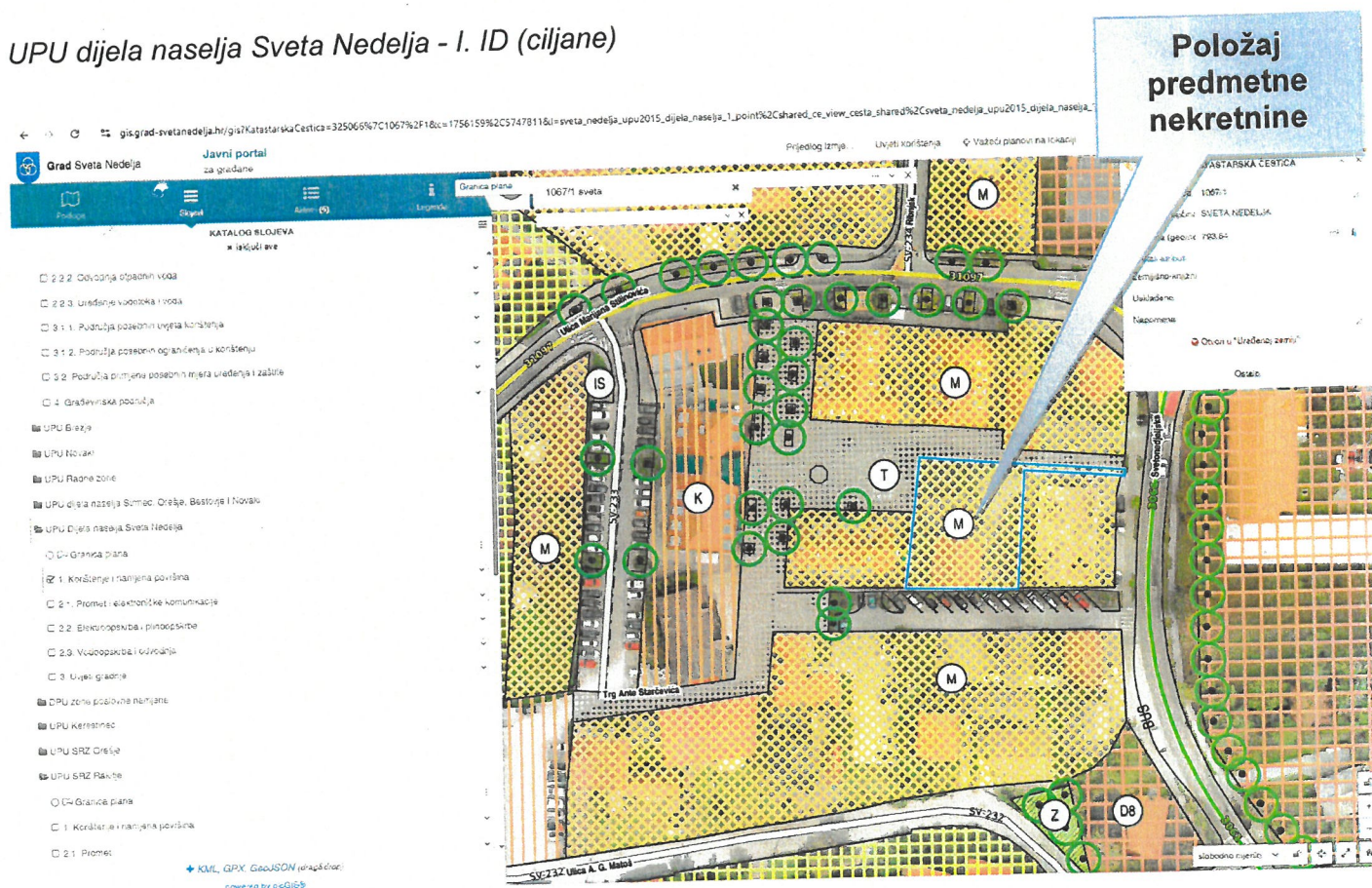
Za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, odabiremo **Troškovnu metodu**.

.....

3.2. Prostorno planska namjena predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata UPU dijela naselja Sveta Nedelja - I. ID (ciljane), Glasnik Grada Svete Nedelje broj 5/09, 7/15 i 10/15-pročišćeni tekst.

UPU dijela naselja Sveta Nedelja - I. ID (ciljane)



MJEŠOVITA NAMJENA

<https://gis.grad-svetanedelja.hr/>

Prema gore navedenoj prostorno planskoj dokumentaciji; predmetno zemljište nalazi se u zoni **MJEŠOVITA NAMJENA, planska oznaka M, 1. KATEGORIJA.**

3.3. Opći uvjeti

Gospodarsko stanje RH

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

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

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

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

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

Rast plaća i zaposlenosti, pad nezaposlenosti

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

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

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

Inflacija i dalje na povišenim razinama

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

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

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

<https://www.poslovni.hr>

BN Komentar 17.4.2025.

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

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

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

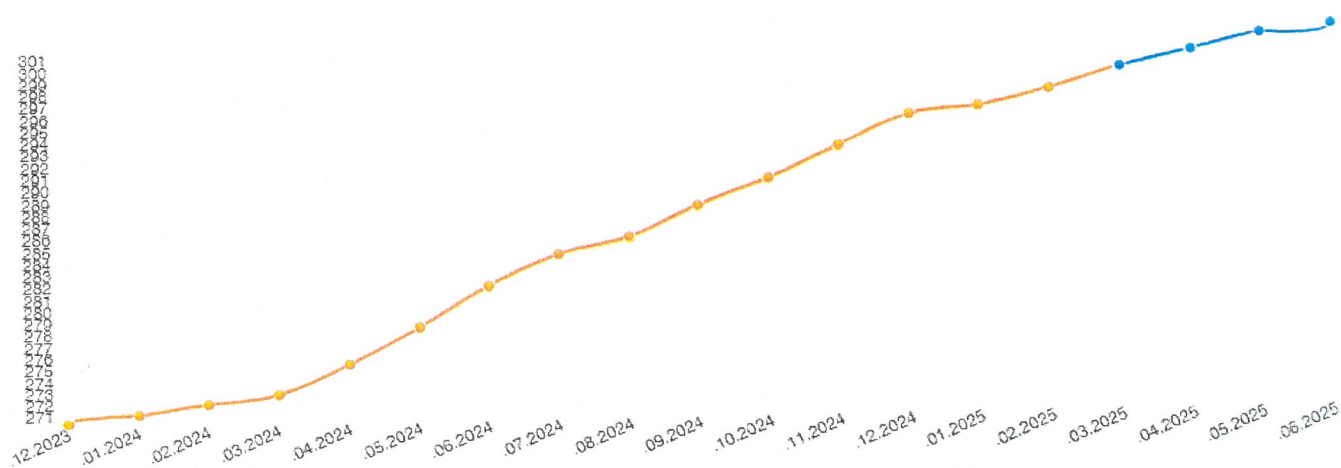
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Indeks

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

BN Index

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



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

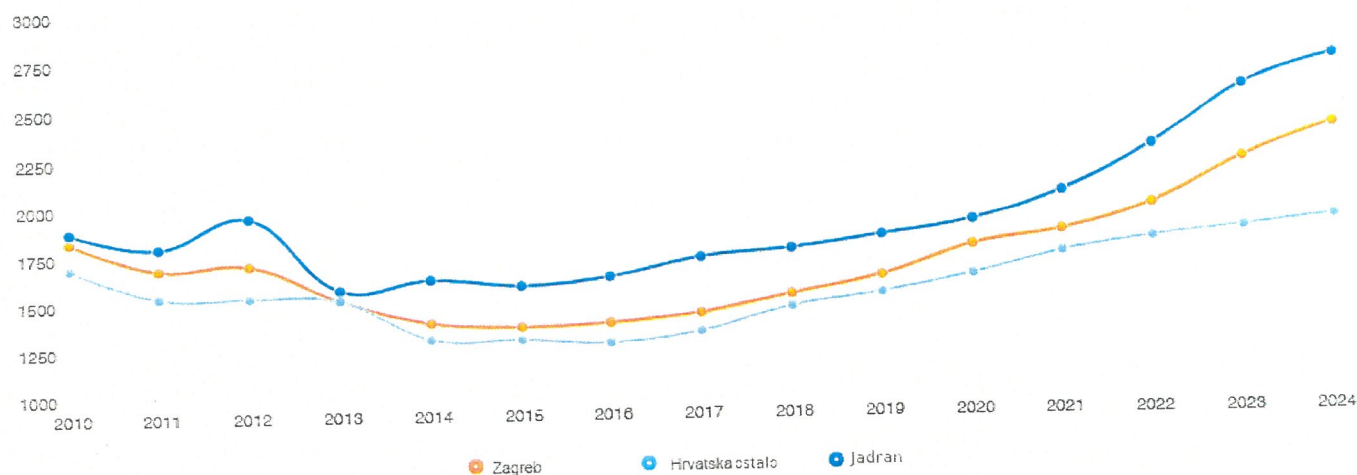
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

Prosječno postignute cijene

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



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

Ivan Čeočić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

3.4. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

3.4.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristio sam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, KLASA: 364-01/25-03/286, URBROJ: 238-18-11-25-2, Zagreb, 25.09.2025, Prilog B.4. ovog Elaborata).

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GUP	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				Z.K.Č.	Z.K.O.	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	K.Č.	K.O.						
1	KP	STANKA VRAZA, SVETA NEDJELJA	GZ	909/2	SVETA NEDJELJA	400	400	909/2	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	87,50	21.09.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	GZ	1132/3	SVETA NEDJELJA	178	75	1132/3	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	61,94	07.07.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	VINOGRADSKA ULICA, SVETA NEDJELJA	GZ	2287	SVETA NEDJELJA	1463	1463	2287	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	75,19	05.02.2024.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	GZ	1103	SVETA NEDJELJA	442	442	1103	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	64,68	13.01.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	VINOGRADSKA ULICA, SVETA NEDJELJA	GZ	2286	SVETA NEDJELJA	1245	1245	2286	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	56,22	05.02.2024.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	LIVADSKI PUT, SVETA NEDJELJA	GZ	728	SVETA NEDJELJA	742	371	728	SVETA NEDJELJA	S	1.	75,47	16.02.2023.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA

„Grubim čišćenjem“ iz daljnje analize izostavili smo transakciju pod rednim brojem 6. budući je ista izuzetno niska te ne odgovara kvalitativnim obilježjima predmeta procjene – **predmetna nekretnina nalazi se na trgu Grada Sveta Nedjelja.**

U tablici 1. dane su transakcije koje idu u daljnju analizu.

Tablica 1. transakcije koje idu u daljnju analizu

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GUP	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				Z.K.Č.	Z.K. O.	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	K.Č.	K.O.						
1	KP	STANKA VRAZA, SVETA NEDJELJA	GZ	909/2	SVETA NEDJELJA	400	400	909/2	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	87,50	21.09.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	GZ	1132/3	SVETA NEDJELJA	178	75	1132/3	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	61,94	07.07.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	VINOGRADSKA ULICA, SVETA NEDJELJA	GZ	2287	SVETA NEDJELJA	1463	1463	2287	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	75,19	05.02.2024.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	GZ	1103	SVETA NEDJELJA	442	442	1103	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	64,68	13.01.2022.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	LIVADSKI PUT, SVETA NEDJELJA	GZ	728	SVETA NEDJELJA	742	371	728	SVETA NEDJELJA	S	1.	75,47	16.02.2023.	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA

Kako je vidljivo iz predhodne tabele potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina provodimo putem indeksnih nizova.

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
Poljoprivredno zemljište	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
Šumsko zemljište	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
Stanovi/apartmani	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

<https://www.zagrebacka-zupanija.hr/>

Tablica 2. Međuvremensko izjednačenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		GUP	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka
		ZK.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.	NAMJENA								
1	STANKA VRAZA, SVETA NEDJELJA	909/2	SVETA NEDJELJA	909/2	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	87,50	21.09.2022.	308,70	390,38	1,26	110,65	28,95%
2	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	1132/3	SVETA NEDJELJA	1132/3	SVETA NEDJELJA	GP_IZGRAĐENO	1.	61,94	07.07.2022.	308,70	390,38	1,26	78,33	-8,72%
3	VINOGRADSKA ULICA, SVETA NEDJELJA	2287	SVETA NEDJELJA	2287	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	75,19	390,38	390,38	390,38	1,00	75,19	-12,37%
4	MARIJANA STILINOVIĆA, SVETA NEDJELJA	1103	SVETA NEDJELJA	1103	SVETA NEDJELJA	GP_NEIZGRAĐENO	1.	64,68	13.01.2022.	308,70	390,38	1,26	81,79	-4,68%
6	LIVADSKI PUT, SVETA NEDJELJA	728	SVETA NEDJELJA	728	SVETA NEDJELJA	S	1.	75,47	16.02.2023.	354,66	390,38	1,10	83,07	-3,19%

Prosjek: 85,81 €/m²

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
procjenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta 1. kategorije, iznosi:

85,81 €/m²

3.4.2. Procjena troškovne vrijednosti objekata

Uvod

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje. Održivi vijek korištenja uzima se u obzir primarno prema položaju građevine, njenih obilježja i gospodarske iskoristivosti. Vrijednosti održivog vijeka korištenja građevina (OVK) nalaze se u tablici iz Priloga 9. koja je sastavni dio Pravilnika. Prilikom utvrđivanja predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina treba razmotriti činjenice vezano uz ispunjavanje zahtjeva za zdravim životnim i radnim uvjetima, sigurnosti na predmetnoj katastarskoj čestici ili utjecaju na ljude koji žive ili rade u okolnom području ili budućim gospodarskim zahtjevima u odnosu na vrstu i opremu građevine. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Sa smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene. Kod katastarskih čestica na kojima je izgrađeno više samostojećih građevina različitog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja koje čine gospodarsku cjelinu, kao i kod građevina s različitim građevinskim elementima čiji predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja međusobno značajno odstupa, te u slučaju kada jednu nekretninu predstavljaju kuće u nizu, tada za procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gospodarske cjeline nije mjerodavan predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina kod kojih je ostatak najkraći, već se isti utvrđuje s gospodarski racionalnog stajališta uzimanjem u obzir mogućnosti osuvremenjivanja gospodarski istrošenih građevina ili građevnih elemenata. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika. Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt građevinske bruto površine i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost troškova projektiranja, nadzora, komunalnih priključaka, vanjskog uređenja kao i ostalih zajedničkih dijelova nekretnine. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi.

Za izračun Građevinske vrijednosti novogradnje koristiti ćemo podatke Standardna kalkulacija radova visokogradnji, Bilten, INSTITUT IGH, XII. 2024. (<https://mpgi.gov.hr>).

TIPSKA GRAĐEVINA V – A.2

SAMOSTOJEĆA OBITELJSKA KUĆA – TIP A.2

NAMJENA

Samostojeća građevina - obiteljska kuća namijenjena stanovanju, za 4 osobe (2 odrasle osobe i 2 djece) koja sadrži jednu stambenu jedinicu.

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Stambena građevina je dvoetažna, a čine ju prizemlje i potkrovlje (stambeni prostori). Maksimalne tlocrtnne dimenzije stambene građevine su 13,22 x 6,72 m, a tlocrtna površina iznosi 89 m².

Visina građevine mjerena od kote konačno zaravnatog terena uz pročelje do vijenca građevine iznosi 405 cm, dok visina mjerena na zabatnoj strani, od konačno zaravnatog terena uz pročelje do sljemena građevine iznosi 700 cm.

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA GRAĐEVINE (BRP):

- Prizemlje:	84,60 m ²
- Stambeno potkrovlje:	58,00 m ²
- ukupno	142,60 m ²

NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA:

- Prizemlje:	68,60 m ²
- Stambeno potkrovlje:	59,05 m ²
- ukupno	127,65 m ²

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

Dakle, omjer neto površine i bruto površine Tipa V – A.2. je: $127,65 / 142,60 = 0,8951$

Neto površina predmetne stambene kuće i pomoćnog objekta: $0,8951 \times 306,42 \text{ m}^2 = 274,28 \text{ m}^2$

BV = 923,34 m³

POVRŠINA KUĆE:	brutto razvedena (m ²)	142,60
	netto korisna (m ²)	127,65

217
$$2.293,57 \text{ €/m}^2 - 274,57 \text{ €/m}^2 \text{ (dizalica topline koju predmetna nekretnina nema)} \times 1,25 \text{ (pdv)} =$$

2.523,75 €/m²

Procjena troškovne vrijednosti objekta**Troškovna vrijednost objekta:**

NP:	274,28	m ²
BVO:	923,34	m ²

Etalonska cijena građenja:	2.523,75	€/m ²
Cijena priključaka:	30,00	€/m ²

Građevinska vrijednost novogradnje:

Cijena objekta:	692.214,15 €
Cijena priključaka:	8.228,40 €
Cijena projektiranja (4,0% cijene novog objekta):	27.688,57 €
Cijena nadzora (1,9% cijene novog objekta):	13.152,07 €
Ukupna vrijednost novogradnje:	741.283,18 €

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2025	
Godina izgradnje (zadnja adaptacija; krov i grijanje):	2010	
Starost zgrade:	15	godina
OVK (Prilog 9.):	100	godina
Preostali vijek korištenja:	85	
Faktor korištenja (FK) (Prilog 10.):	2,5	
OOVK (Prilog 10.):	62	godina
Relativna starost:	0,15	ili 15,00%
Zamjenska starost zgrade:	38	godina
Linearni otpis:	38,00%	

Preostala vrijednost:	459.595,57 €
Komunalni doprinos :	0,00 €

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBJEKTA: 459.595,57 €

Izvori podataka:

1. Za izračun Građevinske vrijednosti novogradnje korišteni su podaci: Standardna kalkulacija radova visokogradnji, Bilten, INSTITUT IGH, XII. 2024. (<https://mpgi.gov.hr>).
2. Za izračun cijene projektiranja i nadzora: Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu RAZRED ARHITEKATA, Zagreb, 2025. (<https://www.arhitekti-hka.hr>)
3. Za izračun cijene priključaka korišteni su podaci lokalnih komunalnih tvrki te podaci HEP – a (<https://www.hep.hr/ods/pristup-mrezi/postupci-prikljucenja-na-mrezu/jednostavno-prikljucenje>)
4. Cijena komunalnog doprinosa izračunata je temeljem: podataka sa službene stranice Grada Sveta Nedelja (<https://grad-svetanedelja.hr/poduzetnici/komunalni-doprinos>)

Tko je oslobođen plaćanja komunalnog doprinosa?

Vlasnici zemljišta odnosno investitori koji grade obiteljske kuće i stambene zgrade s 2 stana i manje u cijelosti se oslobađaju plaćanja komunalnog doprinosa.

4. Zaključak

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zanonu o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine;

k.č.br. 1067/1, upisana u zk.ul.br. 2588 k.o. Sveta Nedelja, ukupne površine 792 m² / BZP

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obiteljsku kuću pomoćnu zgradu i dvorište na adresi Svetonedeljska 20, Sveta Nedjelja

Troškovnom metodom iznosi:

Vrijednost zemljišta:

$$792 \text{ m}^2 \times 85,81 \text{ €/m}^2 = 67.961,52 \text{ €}$$

Troškovna vrijednost objekata:

459.595,57 €

Ukupna Troškovna vrijednost nekretnine:

527.557,09 €

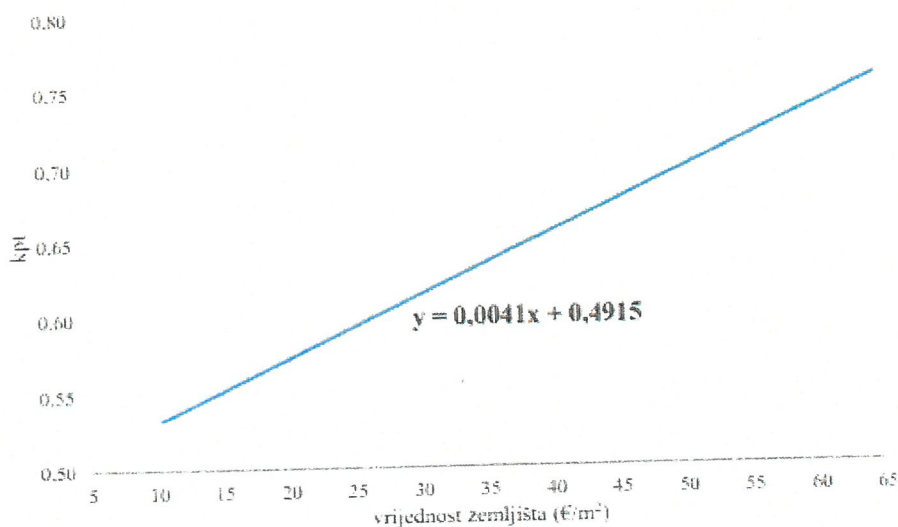
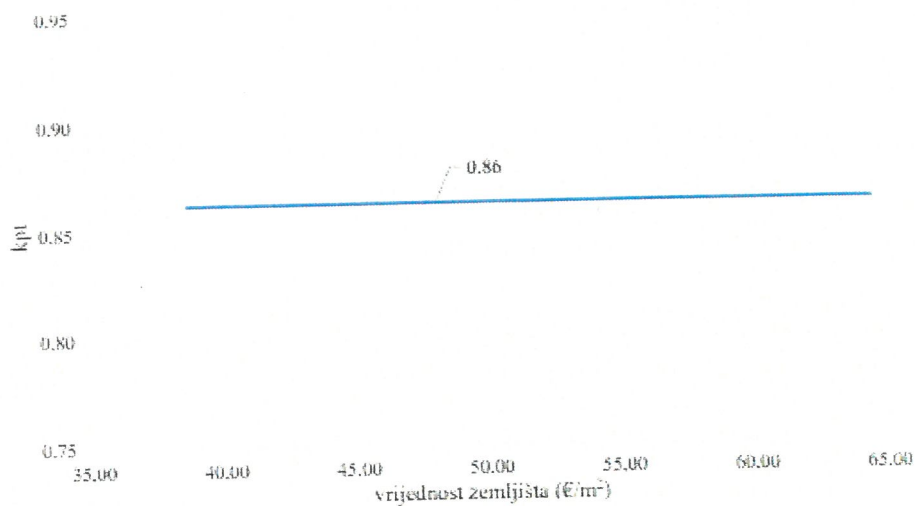
U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti - se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu (čl. 25 Pravilnika).

Dakle, primjenom odredbi o načinu izračuna Koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti (Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, sa stanjem na dan 01.01.2023., https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2024_04_30_Publikacija_koeficijenti_01012023.pdf),

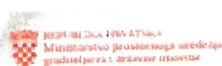
POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

30

Zagrebačka županijaZagrebačka županija
SAMOSTOJEĆE OBITELJSKE KUĆEZagrebačka županija
OBITELJSKE KUĆE U NIZU

*-za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu

*-za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu



određujem koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti: $0,0041 \times 85,81 + 0,4915 = 0,843321$ pa je tržišna vrijednost nekretnine jednaka:

$$527.557,09 \text{ €} \times 0,843321 = 444.899,98 \text{ €}$$

iznos navedenog koeficijenta u skladu je s čl. 33 st.2 Pravilnika :

(2) 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 iz članka 19. ovog Pravilnika govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

Članak 19.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno (uz primjenu Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, 08.05.2023.); procijenjena tržišna vrijednosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja iznosi:

445.000,00 €

5. Izjava vještaka

Izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost. Dostupnim podacima koristio sam se u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Sesvete, 04.12.2025.

Izradio: Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

Ivan
Čeović

Digitally signed by Ivan
Čeović
DN: C=HR, O=HKIG,
OID.2.5.4.97=VATHR-65080
653676, OU=Identification,
SN=Čeović, G=Ivan,
SERIALNUMBER=PNOHR-
88314788554, CN=Ivan
Čeović
Date: 2025.12.04
14:07:30+01'00'

2. Kopija e – izvotka iz BZP - a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 09.10.2025. 18:56

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 2589

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-31089/2023
Aktivne plombe:Izvadak iz BZP-a
ZONA IA
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.	1067/1	10	SVETONEDJELJSKA KUĆA BR.20 ZGRADA DVORIŠTE ORANICA	792 99 97 500 96	
			UKUPNO:	792	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine br. klasa: UP/I-612-08/14-06/247. urbroj: 5332-04-01-03-02/3-14-1 od 15. listopada 2014. upisuje se zabilježba svojstva kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

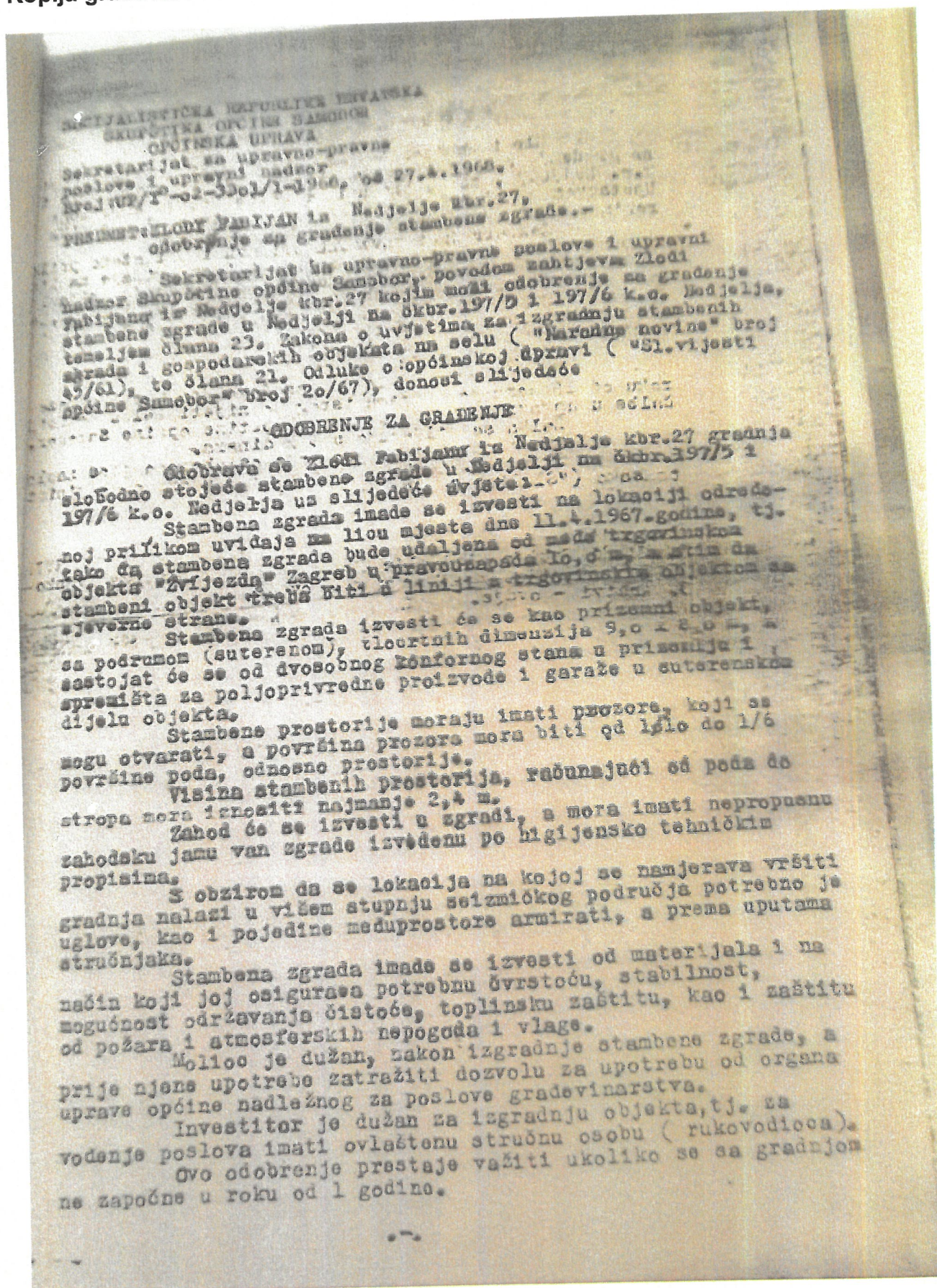
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZLODI DRAŽEN, OIB: 47491553924, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA	

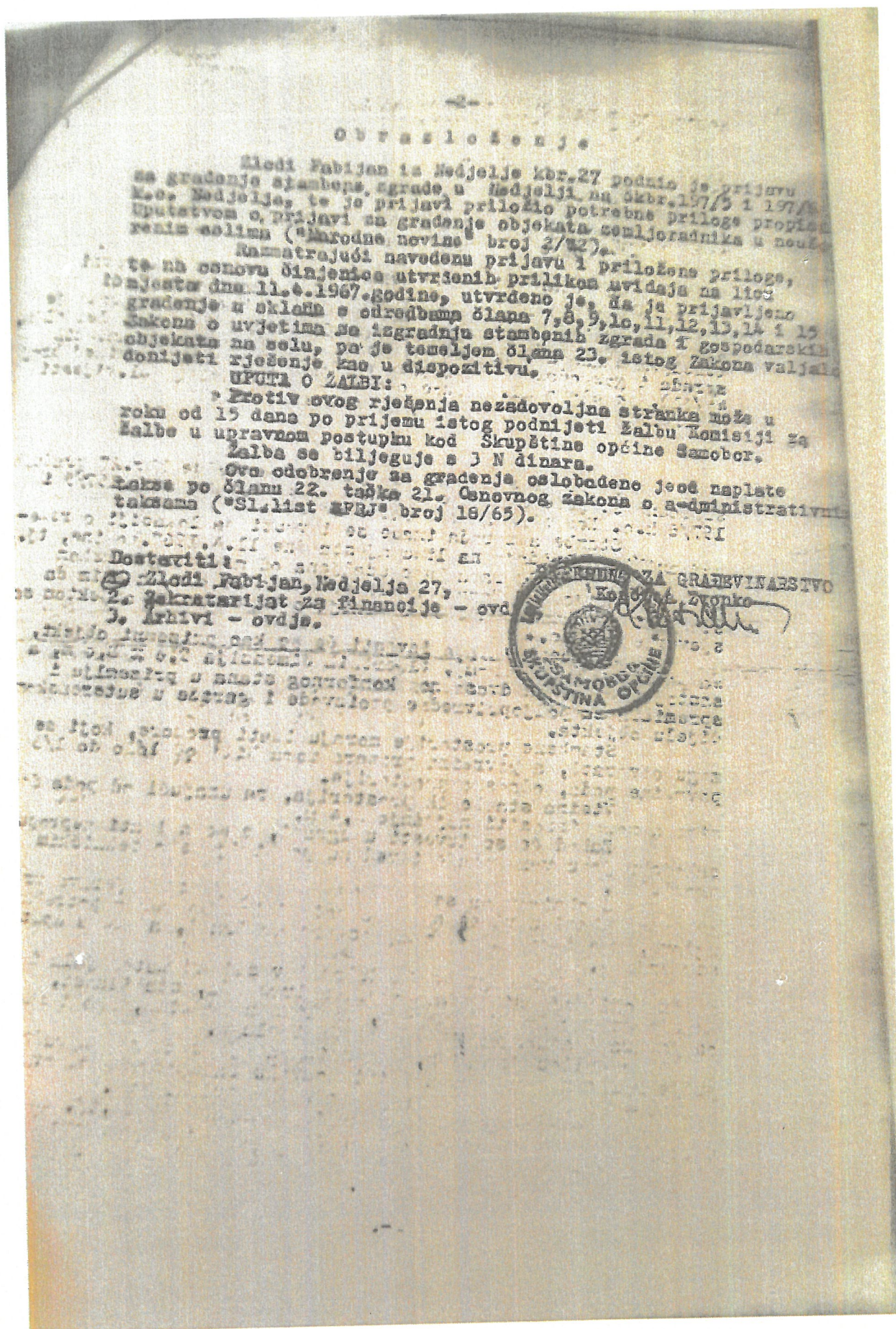
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-31089/2023 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST – PRAVO STANOVANJA, UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU OV-8708/2023 18.12.2023 ZLODI FABIJAN, OIB: 12966432267, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA ZLODI ANA, OIB: 92960735766, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.10.2025.

3. Kopija građevinske dozvole





4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN ČEOVIĆ (88314788554)

ID izvatka: 66591

1	ILBR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STARIKA VRAZA, SVETA NEDELJA	MARIJANA STILJUVICA, SVETA NEDELJA	VINOGRADSKA ULICA, SVETA NEDELJA	MARIJANA STILJUVICA, SVETA NEDELJA	VINOGRADSKA, SVETA NEDELJA	UVAČSKI PUT, SVETA NEDELJA
4	VISTA NEKRETNOSTI	G2	G2	G2	G2	G2	G2
5	K.C.	909/2	1132/3	2287	1193	2286	728
6	K.O.	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	403	178	1463	442	1245	742
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	420	75	1469	447	1245	371
9	SUVRASNIČKI LIDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	154/810	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.C.	909/2	1132/3	2287	1193	2286	728
11	K.O.	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA	SVETA NEDELJA
12	NAMJENA	GP_ZGRADENO	GP_UGRADJENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADJENO	GP_NEIZGRADJENO	3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODIRANOST IZ ODRŽIVOSTI	ID 11A	ID 11A	ID 11A	ID 11A	ID 11A	ID 11A
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	67,50	61,94	75,19	64,48	58,22	73,47
16	PODLUŽJE NAPLATE FOV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN FOV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SBLAPANJA UGOVORA	22.09.2022	07.07.2022	05.02.2024	14.01.2022	05.02.2024	16.02.2023
19	CENOVNI INOK	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.L.	NAPOМЕНА
1	K.L. 1067/1 k.o. SVETA NEDELJA	PPUG SVETA NEDELJA - GLASNIK OPĆINE SVETA NEDELJA BROJ 3/04, 4/04 (ISPRAVAK ODLUKE), GLASNIK GRADA SVETA NEDELJA BROJ 3/05, 7/05, 7/05 (PROČIŠĆENI TEKST), 4/06, 7/08 (ISPRAVAK ODLUKE), 8/10 (PROČIŠĆENI TEKST), 8/11 (ISPRAVAK ODLUKE), 7/15, 10/15, 7/18, 8/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/19, 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
2	K.L. 1122/1 k.o. SVETA NEDELJA	PPUG SVETA NEDELJA - GLASNIK OPĆINE SVETA NEDELJA BROJ 3/04, 4/04 (ISPRAVAK ODLUKE), GLASNIK GRADA SVETA NEDELJA BROJ 3/05, 7/05, 7/05 (PROČIŠĆENI TEKST), 4/06, 7/08 (ISPRAVAK ODLUKE), 8/10 (PROČIŠĆENI TEKST), 8/11 (ISPRAVAK ODLUKE), 7/15, 10/15, 7/18, 8/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/19, 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
3	K.L. 220/7 k.o. SVETA NEDELJA	PPUG SVETA NEDELJA - GLASNIK OPĆINE SVETA NEDELJA BROJ 3/04, 4/04 (ISPRAVAK ODLUKE), GLASNIK GRADA SVETA NEDELJA BROJ 3/05, 7/05, 7/05 (PROČIŠĆENI TEKST), 4/06, 7/08 (ISPRAVAK ODLUKE), 8/10 (PROČIŠĆENI TEKST), 8/11 (ISPRAVAK ODLUKE), 7/15, 10/15, 7/18, 8/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/19, 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
4	K.L. 1101 k.o. SVETA NEDELJA	PPUG SVETA NEDELJA - GLASNIK OPĆINE SVETA NEDELJA BROJ 3/04, 4/04 (ISPRAVAK ODLUKE), GLASNIK GRADA SVETA NEDELJA BROJ 3/05, 7/05, 7/05 (PROČIŠĆENI TEKST), 4/06, 7/08 (ISPRAVAK ODLUKE), 8/10 (PROČIŠĆENI TEKST), 8/11 (ISPRAVAK ODLUKE), 7/15, 10/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/18, 8/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/19, 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
5	K.L. 220/6 k.o. SVETA NEDELJA	PPUG SVETA NEDELJA - GLASNIK OPĆINE SVETA NEDELJA BROJ 3/04, 4/04 (ISPRAVAK ODLUKE), GLASNIK GRADA SVETA NEDELJA BROJ 3/05, 7/05, 7/05 (PROČIŠĆENI TEKST), 4/06, 7/08 (ISPRAVAK ODLUKE), 8/10 (PROČIŠĆENI TEKST), 8/11 (ISPRAVAK ODLUKE), 7/15, 10/15, 7/18, 8/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/19, 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
6	K.L. 729 k.o. SVETA NEDELJA	UPU SVETA NEDELJA - GLASNIK GRADA SVETA NEDELJE BROJ 5/09, 7/15, 10/15 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SVETONEDELJSKA 20 odnosno na k.l. 1067/1 k.o. SVETA NEDELJA, SAMOBOR.

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

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

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

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

KLASA: 364-01/25-03/286

URBROJ: 238-18-11-25-2

ZAGREB, 25.9.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

[Signature]

ODOBRILO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ - poljoprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, SZ - šumska zemljište, PNZ - prirodno neplodna zemljište, S1 - stan/apartman, G - garaža, RGM - parkirno garažno mjesto, VPM - sanjsko-parkirno mjesto, OR - stambena zgrada obiteljska kuća, KPS - stambena zgrada kuća za povremeno boravak, PP - poslovni prostor, GZG - gospodarska zgrada, PZG - poslovna zgrada, VZG - višestambena zgrada, SKS - sklonište, SP - spremište, RN - razvidne nekretnosti, OS - ostalo, RU - ručevno

NAZNAČENJE: GP - GRAĐEVINSKO - građevinsko područje, ugrađeni dio, GP - NEIUGRAĐENO - građevinsko područje - neugrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), S - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servise, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šumska isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštićena šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, D2 - javna i društvena namjena - zajednica, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - vjerska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - vokalno učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - predškolska, D9 - javna i društvena namjena - lica posebne namjene, L1 - turistička - lica posebne namjene - prirodo, L2 - turistička - lica posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - lica posebne namjene - marina, L4 - turistička - lica posebne namjene - nautički centar, R3 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), 2 - zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igalište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, V1 - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradsko park - šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) gradnje

C - dio**1. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije od 08.11.2024.****REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/421
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 8. studenoga 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 Ivana Čeočića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, OIB: 88314788554, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Čeočić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, OIB: 88314788554, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 22. studenoga 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Čeočić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sesveta, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o položenom stručnom ispitu, 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 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



514|UPI710032401421|5

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 državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Čeović, Sesvete, Kašinski odvojak 15
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401421|5

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

2. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1365/2022 od 27.12.2022.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 1365/2022
Zagreb, 27. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe BORDOR P ROJEKT d.o.o. (OIB 85989097135), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18),

r i j e š i o j e

I Utvrđuje se da pravna osoba BORDOR PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Sesvetama, Kašinski odvojak 15 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

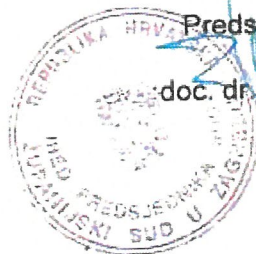
II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Bordor projekt d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Bordor projekt d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ivana Čovića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Bordor projekt d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



Predsjednik suda

doc. dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. BORDOR PROJEKT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



238|02903251223|11



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/25-12/23
URBROJ: 238-18-11-25-11
Zagreb, 17. prosinca 2025. godine

GRAD SVETA NEDELJA

Primljeno: 18.12.2025.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
364-01/25-01/01	04	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
25-32	0	



GRAD SVETA NEDELJA
Trg Ante Starčevića 5
Sveta Nedelja

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina
- mišljenje, dostavlja se

VEZA: VAŠA KLASA: 364-01/25-01/01, URBROJ: 238-29-04/1-25-30 od 10. prosinca 2025. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15, - dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 105/15, - dalje u tekstu: Pravilnik).

Na 48. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 17. prosinca 2025. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti kuće, pomoćne zgrade i zemljišta na k.č.br. 1067/1, k.o. Sveta Nedelja, izrađen od strane sudskog vještaka Ivana Čevića, dipl. ing. građ., izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

S poštovanjem,

**PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**

Andrej Krlin, dipl. iur.

Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SVETA NEDELJA
GRADONAČELNIK



KLASA: 940-01/26-01/02
URBROJ: 238-29-04/1-26-1
Sveta Nedelja, 27.01.2026.

ZLODI DRAŽEN
Svetonedeljska 20
Sveta Nedelja

PREDMET: Prijedlog za kupnju nekretnine k.č.br. 1067/1 k.o. Sveta Nedelja

Poštovani,

ovim putem obraćamo Vam se vezano za kupnju nekretnine u Vašem vlasništvu označene kao k.č.br. 1067/1, Svetonedeljska, površine 792 m², kuća br. 20, površine 99 m², zgrada površine 97 m², dvorište površine 500 m² i oranica površine 96 m², upisana u z.k.ul. 2588 k.o. Sveta Nedelja.

Naime, Grad Sveta Nedelja u sklopu projekta uređenja središnjeg gradskog trga u Svetoj Nedelji i užeg prostora gradskog središta uz Trg Ante Starčevića, zainteresiran je za kupnju nekretnine u Vašem vlasništvu.

Kako bi se omogućilo uređenje užeg gradskog središta predviđena je kupnja određenih objekata koji se nalaze oko sadašnjeg gradskog trga, pa tako i Vaše kuće.

S tom namjerom, Grad Sveta Nedelja Vam je spreman ponuditi otkup nekretnine u Vašem vlasništvu u iznosu od 436.000 eura, sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka.

Stoga, ukoliko ste suglasni s ponudenom cijenom molimo dostavite Vaše očitovanje zajedno s preslikom osobne iskaznice i brojem računa na koji će se izvršiti isplata po donošenju odluke o kupnji i sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ujedno, za sva dodatna pitanja možete se obratiti putem mail adrese roberta.ciglar@grad-svetanedelja.hr.

S poštovanjem.

30.01.2026



GRADONAČELNIK
Dario Zurovec,
mag.ing.el.techn.inf.
univ.spec.oec.

1 Očitovanje po ponudi grada
Sv. Nedelja za kupnju nekretnine koja je
u mojem vlasništvu. Složem se sa
ponudjenom cijenom.

DRAŽEN ZLODI
Zlodi Z

Izjava kojom ~~se~~ ja ZLODI FABIJAN
izjavljujem da ~~sa~~ suglasan ~~so~~ prodajom
nekretnine, te da sam upoznat sa
svim uvjetima prodaje.

ZLODI FABIJAN
Zlodi Fabijan

1 Sv. Nedelja
30. 01. 2026

GRAD SVETA NEDELJA

Primljeno: 30.01.2026.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
940-01/26-01/02	04	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
26-2	0	





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 27.01.2026. 13:05

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uloška: 2588

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-31089/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a
ZONA I

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.	1067/1	10	SVETONEDJELJSKA KUĆA BR.20 ZGRADA DVORIŠTE ORANICA	792 99 97 500 96	
		UKUPNO:		792	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine br. klasa: UP/I-612-08/14-06/247. urbroj: 5332-04-01-03-02/3-14-1 od 15. listopada 2014. upisuje se zabilježba svojstva kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZLODI DRAŽEN, OIB: 47491553924, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-31089/2023 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST – PRAVO STANOVANJA, UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU OV-8708/2023 18.12.2023 ZLODI FABIJAN, OIB: 12966432267, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA ZLODI ANA, OIB: 92960735766, SVETONEDJELJSKA 20, 10431 SVETA NEDELJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.01.2026.

**Kontrolni broj: 3690880806c8801**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.