

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

IVAN KOŽAR, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčićke 20

Tel.: 01/55 727 10, mob.: 098 431 390

Primljeno	14.02.2022
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
Uredbeni broj	198
Pril.	Vrij.

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

Lokacija:

Naručitelj:

Vlasnica:

Svrha procjene:

Izvršitelj:

Imenovanje:

### STAMBENA GRAĐEVINA

k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad, Deželićeva 12, 10310 Ivanić Grad

GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić Grad

BRANKA NAKIĆ, Cirkovljanska 2, 10000 Zagreb

Kupoprodajni ugovor

Ivan Kožar, ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj  
nekretnina

Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici broj: 4 Su-674/2020-4  
od 29.siječnja 2021.

Ivaničko Graberje, Deanovec, veljača, 2022.



## SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

### Nekretnina:

Adresa:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Zemljišnoknjižna čestica:  
ZK katastarska općina  
Katastarska čestica:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Datum pregleda građevine:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:

### Stambena građevina

Ivanić Grad, Deželićeva 12  
851  
2567  
Ivanić Grad  
2567  
Ivanić Grad  
Stambena  
12.02.2022.  
Kupoprodajni ugovor  
Potrebe naručitelja

### Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost za nekretninu:  
Stambena građevina na k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad u Ivanić Gradu, Deželićeva 12,

iznosi:

**392.103,51 kn** zaokruženo **392.000,00 kn**

ili po tečaju HNB 12.02.2022. 1,00 € = 7,523312 kn

**52.118,47 €**

### Napomena:

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-674/2020-4  
Velika Gorica, 29. siječnja 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Kožara, ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 29. siječnja 2021.

### riješio je

Ivan Kožar, ing. građ., OIB: 55406151308, iz Deanovca, Ivana Horđičke 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Kožar, ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev u kojem navodi popis predmeta priložio je rješenje iz prethodnog mandata, presliku diplome Više tehničke škole za građevnu industriju i građevinarstvo Zagreb o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, liječničku potvrdu, potvrdu Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o stručnom usavršavanju, potvrdu Hrvatskog saveza građevinskih inženjera o sudjelovanju na stručnom seminaru – skupu i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policijsku osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je liječničku potvrdu.

Sukladno odredbi čl. 12, st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprijetu koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

NINOLA PAMUSCAN

[illegible]

294 21 2002 1

DA 2F 2A

```

1  # 导入库
2  import pandas as pd
3  import numpy as np
4  import matplotlib.pyplot as plt
5  import seaborn as sns
6  from sklearn.preprocessing import StandardScaler
7  from sklearn.model_selection import train_test_split
8  from sklearn.metrics import r2_score
9  from sklearn.linear_model import LinearRegression
10 from sklearn.metrics import mean_squared_error
11
12 # 加载数据
13 data = pd.read_csv('data.csv')
14
15 # 查看数据
16 data.head()
17 data.info()
18 data.describe()
19
20 # 数据预处理
21 # 缺失值处理
22 data.isnull().sum()
23 data.dropna(inplace=True)
24
25 # 特征工程
26 # 特征缩放
27 scaler = StandardScaler()
28 data[['feature1', 'feature2']] = scaler.fit_transform(data[['feature1', 'feature2']])
29
30 # 数据集划分
31 X = data[['feature1', 'feature2']]
32 y = data['target']
33 X_train, X_test, y_train, y_test = train_test_split(X, y, test_size=0.2, random_state=42)
34
35 # 模型训练
36 model = LinearRegression()
37 model.fit(X_train, y_train)
38
39 # 模型评估
40 r2 = r2_score(y_test, model.predict(X_test))
41 mse = mean_squared_error(y_test, model.predict(X_test))
42
43 # 可视化
44 plt.scatter(X_test['feature1'], y_test)
45 plt.plot(X_test['feature1'], model.predict(X_test))
46 plt.show()

```

**Predsjednik suda**

Nikola Ramušćak

**UPUTA O PRAVNOM LJEDKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12, st. 6. Pravilnika).

**O tome obavijest:**

1. Ivan Kožar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb206-a4705**

Kontrolni broj: **036d9-8c849-ae05c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMIŠČAK, I=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## **SADRŽAJ:**

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Tehnički opis nekretnine
  
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
  - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 6.2. Tržište nekretnina na području RH
  
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
  - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
  - 7.2. Odabir metode procjenjivanja
  
8. Prikaz površina nekretnine
  
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
  - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
  - 9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine
  - 9.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
  
10. Rekapitulacija procjene - zaključak
  
11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
  
12. Prilozi
  - 12.1. Fotografije
  - 12.2. Dokumentacija

## 1. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima te normama i literaturom koji reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19).
- Zakon o građevinskoj inspekciji NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 108/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17).
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13).
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13, 65/17).
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 73/20).
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17).
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa.
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture.
- Prostorni planovi JLS.
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH).
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU).
- Podaci o jediničnim cijenama građenja – Hrvatska komora arhitekata.
- DZS – indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> eNekretnine
- ZKC – Izvadak iz županijske zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta.

### *Napomene i ograde:*

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.*

*Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

*Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno pravnog naslova.*

*Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*



## 2. Zadatak procjembenog elaborata

Na zahtjev Grada Ivanić Grada, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine koja je u naravi obiteljska kuća u Ivanić Gradu, Deželićeva 12.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je tržišna vrijednost za potrebe Naručitelja. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 12.02.2022.

Datum očevida: 12.02.2022.

Datum kakvoće: 12.02.2022.

Datum vrednovanja: 12.02.2022.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (članak 4.točka 4.Zakona).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (članak 4.točka 5.Zakona).

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

### Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Opis nekretnine:

Površina zemljišta - ukupno:

Vlasnik:

Teret:

### Stambena građevina

Ivanić Grad

851

2567

Ivanić Grad

2567

Ivanić Grad

Stambena

12.02.2022.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Stambena građevina.

351,00 m<sup>2</sup>

Branka Nakić 1/1

Tereta nema

### LEGALITET

Zgrada je izgrađena prije 15.02.1968.godine, evidentirana je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, **zgrada je legalna.**

U zemljišnoj knjizi, zk.ul.br.851, k.o. Ivanić Grad, nema upisanih zabilježbi na legalitet.

### NAPOMENA:

*Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova.*

*Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom Nekretninom.*



## LOKACIJA

### Makro lokacija

Naselje Ivanić Grad je na području JLS Ivanić Grad a nalazi se na području Zagrebačke Županije u njezinom istočnom dijelu.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



### Mikro lokacija

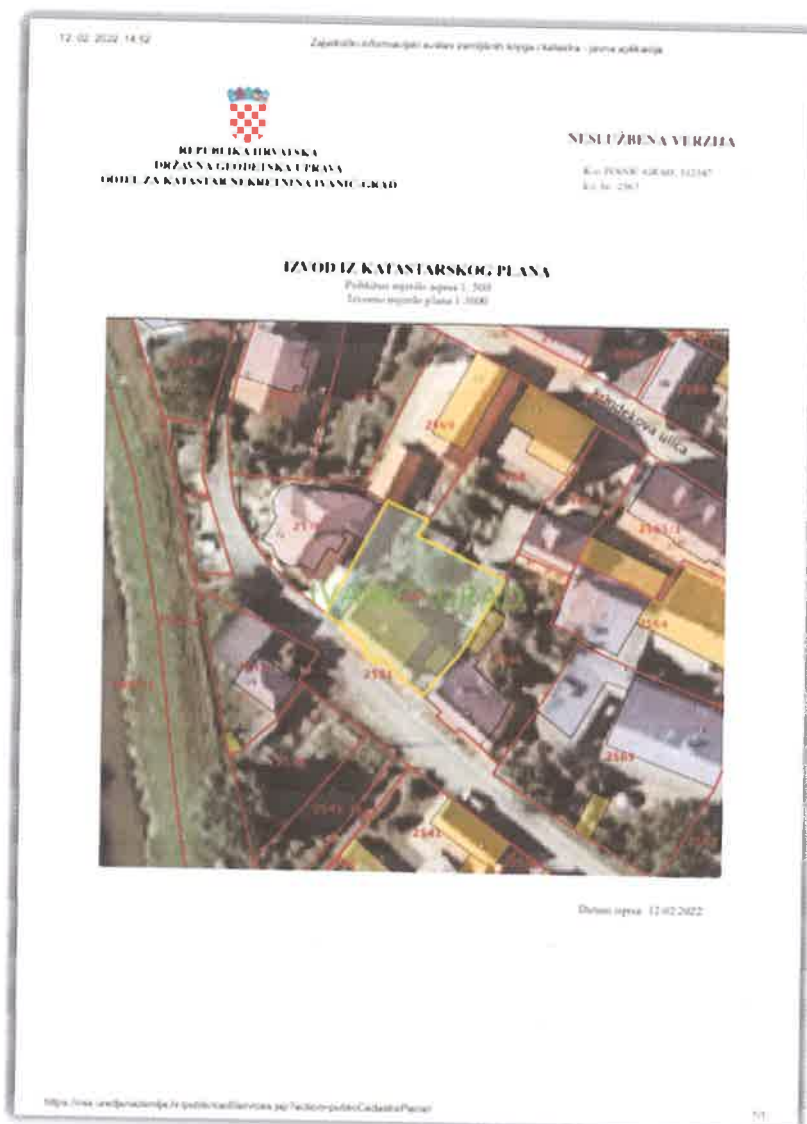
**Nekretnina, u naravi stambena građevina u Ivanić Gradu, Deželićeva ulica br.12, k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad.**

**Predmetna nekretnina nalazi se u povijesnom dijelu grada Ivanić-Grada, Deželićeva 12. Smještena je u dijelu mjesta, zapadno od Savske ulice koja je glavna prometnica kroz mjesto.**

Lokacija je potpuno komunalno opremljena, tako da je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije, niskonaponsku elektro mrežu, plinsku mrežu.

Pristup predmetnoj lokaciji je iz Deželićeve ulice s juga. Stanica javnog autobusnog prijevoza je u Savskoj ulici.

Predmetna nekretnina smještena je u predjelu stambene gradnje. U blizini je osnovna i srednja škola sa sportskom dvoranom, sportski park, crkva i groblje, Dom zdravlja s ljekarnom, Hp, HEP, Gradska uprava te ostali uslužni i trgovački sadržaji.

**Katastarski prikaz k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad:**

#### 4. Nalaz na osnovi očevida

##### Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Ivanić Gradu, zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.851.

##### Zatečeno stanje – opis zemljišta

Zemljište k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad je u građevinskom području u obuhvatu VI izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU-4 za područje Ivanić Grada, Donjeg Šarampova i Jalševca Breškog, prva kategorija, namjena površina: stambena.

Parcela je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok – jugozapad, površine 351 m<sup>2</sup> i sastoji se od jedne katastarske čestice k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad a koja odgovara istoimenoj čestici z.k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad.

Zgrada je pozicionirana u dijelu uz cestovni rub parcele.

##### Opis građevine

Građevina katnosti prizemlje+kat, stambeni prostor u vlasništvu je Branke Nakić iz Zagreba, Cirkovljanska 2. Građevina je izgrađena prije oko devedeset godina.

Građevina je priključena na objekte komunalne infrastrukture i u funkcionalnom je stanju.

#### 5. Tehnički opis nekretnine

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni prijevoz.
Tip građevine:	Stambena.
Godina gradnje:	Oko 1930.godine.
Godina adaptacije:	Redovno održavanje.
Etažnost:	Prizemlje+kat.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Puna opeka i drvo.
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od pune opeke starog formata, bez AB serklaža, Međukatna konstrukcija drvena.
Pregradni zidovi:	Zidani punom opekom.
Krovište:	Koso.
Pročelja:	Obrađeno.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi ožbukani, stropovi drveni, soboslikani.
Podovi:	Drvo, keramičke pločice.
Stolarija:	Drvena.
Instalacije:	Plin, struja, voda, kanalizacija.
Grijanje i hlađenje:	Plin, hlađenja nema.
Koncepcija prostora:	Funkcionalno.
Održavanje:	Tekuće održavanje.
Najbolja namjena:	Prostor ima stambenu namjenu.
Energetski razred:	Nije certificirano.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekr:	Nekretnina se nalazi u okruženju obiteljskih kuća individualne gradnje. U blizini su svi važni sadržaji.
Specifičnosti nekr:	Stara gradnja, kulturno dobro.
Stanje zgrade:	Zgrada je u funkcionalnom stanju..

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 10, srpanj 2021.*:

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem prošle i počekom ove godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije. Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji.

### 6.2. Tržište nekretnina na području RH

Praćenje cijena stambenih nekretnina vrlo je važno za gospodarstvo. Stambena imovina čini bitnu stavku imovine stanovništva i važnu komponentu njegova ukupnog "bogatstva". Stoga cijene stambenih nekretnina naposljetku, putem učinka bogatstva na potrošnju kućanstava, izravno utječu i na agregatnu ekonomsku aktivnost. Osim što djeluje na stanovništvo, cijena stambene imovine bitna je i za financijsku stabilnost zemlje – nekretnine su, naime, tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka i utječu na visinu kreditnog rizika koji banke prihvaćaju. Viša razina cijena prelijeva se u višu vrijednost kolaterala pa se u razdoblju rasta cijena olakšava kreditiranje te raste potražnja za kreditima kod zajmoprimatelja s jedne strane, ali i ponuda kredita od strane zajmodavatelja s druge strane. Vrijedi i obratno, smanjenje cijena utječe na pad vrijednost kolaterala, što direktno negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza (engl. probability of default) i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru slabeći time



gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja. Iz svega navedenog slijedi da je zajednički interes svih sudionika na tržištu nekretnina, kao i nositelja ekonomskih politika, mogućnost pravodobnog i vjerodostojnog praćenja kretanja cijena stambenih nekretnina. Na tom je tragu i Uredba Europske unije koja prepoznaje važnost praćenja cijena stambenih nekretnina i razmatra modalitete njihova uključivanja u opće indekse potrošačkih cijena.

## **7. Odabir metode procjenjivanja**

### **7.1. Opis metoda procjenjivanja**

#### **7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM**

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### ***Nova građevinska vrijednost***

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### ***Sadašnja građevinska vrijednost***

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

### **7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta.

Čist prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda.

U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

### Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM za zemljište a TROŠKOVNOM za građevinu.

Vrijednost zemljišta vrijednost će se utvrditi Poredbenom metodom.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno prema podacima Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina (ZKC) Ministarstva Graditeljstva i prostornoga uređenja.

### Napomena:

Odabrana je troškovna metoda iz razloga jer za poredbenu metodu nije bilo moguće pronaći usporedne nekretnine koje bi bile približnih starosti i oštećenja tj. sličnog stanja, obzirom da procjenjivana građevina ima oštećenja konstrukcije zbog starosti i potresa, ima crvenu naljepnicu.

## 8. Prikaz površina nekretnine

### POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	ZK uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Ivanić Grad	851	2567	Kuća i dvorište	351,00

### UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 1.KATEGORIJE

351,00 m2

Zemljište se svrstava u prvu kategoriju.

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje Građevinske dozvole prema posebnom Zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10.točka 1. Pravilnika).

### Iskaz geometrijskih podataka građevine

PROSTOR	NRP (m2)	KP (m2)	BRP (m2)	BVO (m3)
Prizemlje	$63,79 \cdot 0,85 = 54,22$	54,22	$58,73 \cdot 0,90 = 52,86$ $31,22 \cdot 0,35 = 10,93$	183,85
Kat	$63,79 \cdot 0,85 = 54,22$	54,22	$58,73 \cdot 0,90 = 52,86$ $31,22 \cdot 0,35 = 10,93$	183,85
Ukupno:	108,44	108,44	127,58	367,70

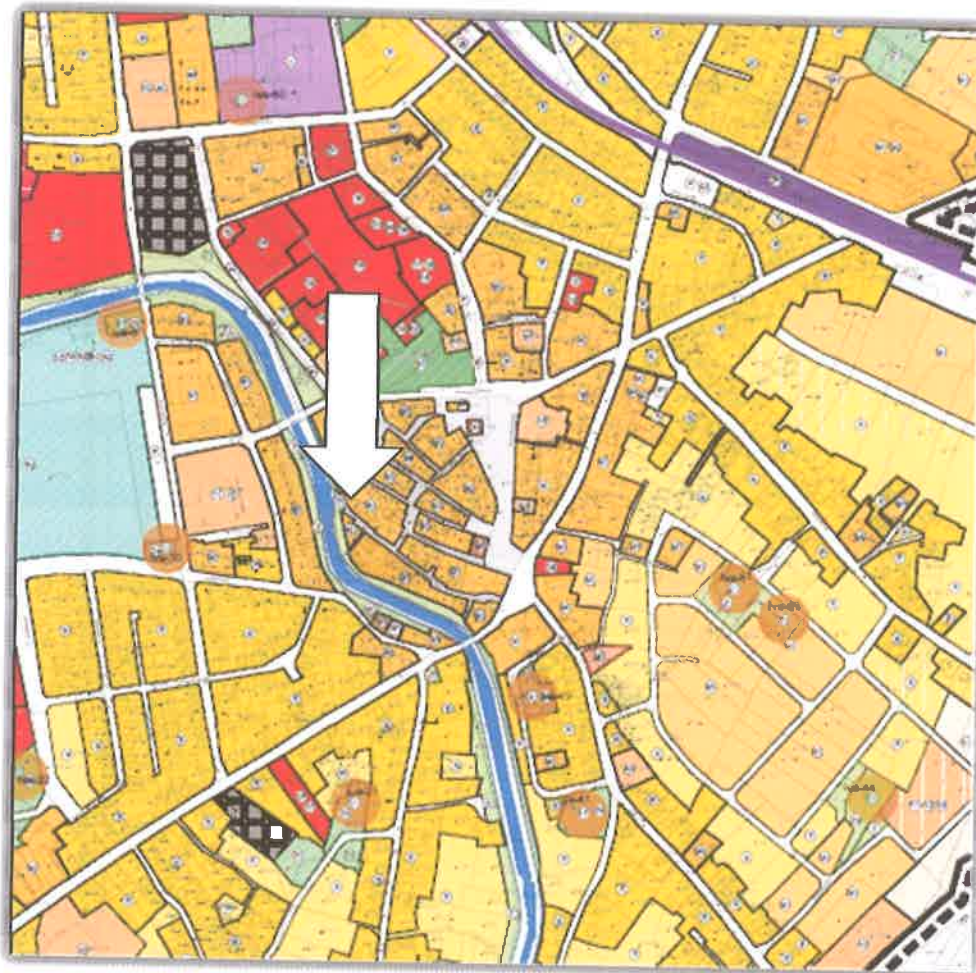


## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

#### 9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u području obuhvata VI izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški.





# GRANICA OBLASTI PLANA

postupci / planirano



STAMBENA NAMENA



MJEŠOVITA NAMENA - M



MJEŠOVITA NAMENA -  
prelazi stambena - M1



MJEŠOVITA NAMENA -  
prelazi poslojna - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMENA  
npr. društva i javna poduzeća - D,  
vrtovi - D1, vrtovi - D2,  
obrazovna - D3, predškolska - D4,  
školska - D5, vrtovi školska - D6,  
školska - D7, vrtovi - D8, parkovi - D9,  
vrtovi - D10



GOSPODARSKA NAMENA -  
PROIZVODNA

prelazi industrijska - K1,  
prelazi poslojna - K2



GOSPODARSKA NAMENA -  
POSLOVNA

prelazi poslojna - K1,  
prelazi trgovinska - K2,  
poslojna - poslojna - K3



GOSPODARSKA NAMENA -  
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA



SPORTSKO-REKREACIJSKA  
NAMENA

spori - R1, vrtovi - R2



JAVNE ZELENE POVRŠINE

parkovi - Z1, vrtovi - Z2,  
mali parkovi - Z3



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE  
uređene zelenilo u zaštitnom koridoru  
plovodova - Z4



GRČELJE



OSTALA OBRADIVA TLA



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH  
SUSTAVA  
npr. električni kablovi - RI1



JAVNE PARKING / OBRABA (RI2)



ŽELJEZNIČKI KOLOVOZ



ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA  
ZA MEĐUNARODNI PROMET - postaja



KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE



POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE  
MINERALNIH SIROVINA  
• bušotine (radijus 30 m)  
• energetska polja - P1  
• geotermalna / hidroelektrana - P2



VODOTOK



EKSPLOATACIJSKO  
POLJE UGLJIKOVODIKA



GEOTERMALNO POLJE



RUB UGROŽENOSTI OD TOČKE  
NAJVEĆE OPASNOSTI  
UNUTAR PODGONA (STAN 100m 600 m)



ZASTITNI POJAS 15 M DALEKOVODA



ZASTITNI KORIDOR PLOVODIVA



### 9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

#### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA  
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

KLASA: 365-01/21-03/162

URBROJ: 238-18-11/1-22-02

ZAGREB, 03.01.2022.

ID Izvatka: 29735

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	790/2	1069	25,69	01.02.2019.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	29735
2.	Ivanić Grad	2114/2 2116/3 2116/4	1219	31,17	09.07.2021.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	29735
3.	Ivanić Grad	2606/3	1963	19,36	30.04.2019.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	29735

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	351,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 1,20
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.2567, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 12.02.2022.	

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 122,62

NAPOMENA:

Mjera korištenja predmetne nekretnine – koeficijent iskoristivosti (Kis): 1,20



### 9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za lokaciju Ivanić Grad. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, s područja Ivanić Grada, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Kategorija zemljišta
2. Vrsta planskog korištenja
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62

A R.br.	B k.č.br.	C Površina kat čestice m2	D Kupoprodajna cijena izjednačena po kateg. €/m2	E Datum sklapanja kupoprod. ugovora	F ICSN na dan sklapanja ugovora	G Bazni indeks na dan vrednovanja	H Korekcijski faktor = G/F	I Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	790/2	1069,00	25,69	01.02.2019.	100,59	122,62	1,22	31,34
2.	2114/2 2116/3 2116/4	1219,00	31,17	09.07.2021.	122,62	122,62	1,00	31,17
3.	2606/3	1963,00	19,36	30.04.2019.	102,24	122,62	1,20	23,23

Izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena Stambenih nekretnina ICSN.

### 9.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

A R.br.	B k.č.br.	C Površina čestice	D Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	E Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	F Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	G Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	H Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1.	790/2	1069,00	31,34	1,20	1,20	1,00	31,34
2.	2114/2 2116/3 2116/4	1219,00	31,17	1,20	1,20	1,00	31,17
3.	2606/3	1963,00	23,23	1,20	1,20	1,00	23,23

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	Adresa	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	790/2	1069,00	01.02.2019.	25,69	31,34	31,34	9,65	2,76	7,62
2.	2114/2 2116/3 2116/4	1219,00	09.07.2021.	31,17	31,17	31,17	9,06	2,59	6,71
3.	2606/3	1963,00	30.04.2019.	19,36	23,23	23,23	-18,72	-5,35	28,62

Pravilo: zadovoljava  
pravilo  
odstupanja  
< 30%  
zadovoljava  
pravilo 2-  
sigma

Prosječna cijena (€/m2): 28,58

Odstupanje €/m2: 3,65

Standardno odstupanje %: 12,77

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	Tečaj 1€ = 7,523312 kn
2567	351,00	10.031,58
		75.470,71 kn

Vrijednost zemljišta 1.kategorije:	10.031,58 €
------------------------------------	-------------

- Crveno: procjenjivana nekretnina.
- Žuto: poredbene nekretnine.



Prema VI izmjenama i dopunama URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 13/08, 05/09, 01/12, 06/14, 03/15-pročišćeni tekst, 05/16, 07/16-pročišćeni tekst, 05/18, 06/18-pročišćeni tekst, 10/18-ispravak, 02/21, 03/21 – pročišćeni tekst, prema kartografskom prikazu namjena površina, vidljivo je da se **poredbene nekretnine**, k.č.br.790/2, k.o.Ivanić Grad, k.č.br.2114/2, 2116/3, 2116/4, k.o.Ivanić Grad, k.č.br.2606/3, k.o.Ivanić Grad, nalaze u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu obvezne izrade UPU plana, stambena namjena – S.  
Kategorija poredbenih zemljišta: 1.

Uvjeti gradnje u zoni građevinskog područja naselja poredbenih nekretnina:

Koeficijent iskoristivosti (Kis): 1,20



## 9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

### 9.2.1. Izračun troškova gradnje

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE I VANJSKIH UREĐAJA TROŠKOVNOM METODOM

Vrijednost troškova gradnje uzima se prema podatku o cijeni građenja prema Biltenu XII – 2020 Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske IGH u iznosu od **7.930,92 kn/m<sup>2</sup>**, odnosno **1.054,42 €/m<sup>2</sup>**,

koja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom, projektiranje, kalkulacije i procjene te priključke, uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, komunalni i vodni doprinos te nadzor nad gradnjom.

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 100% vrijednosti pa proizlazi:

$$1,00 * 1.054,67 \text{ €/m}^2 = 1.054,42 \text{ €/m}^2$$

Međuvremensko izjednačenje etalonske cijene građenja:

A R.br.	B k.č.br.	C Površina stana m <sup>2</sup>	D Etalonska cijena građenja €/m <sup>2</sup>	E Datum utvrđivanja Etalonske cijene (NN 59/20)	F ICSN na dan utvrđivanja Etalonske cijene	G Bazni indeks na dan vrednovanja	H Korekcijski faktor = G/F	I Međuvremenski izjednačena Cijena €/m <sup>2</sup> D*H
1.	2567	108,44	1.054,42	12.2020.	137,45	145,56	1,06	1.117,68

Međuvremenski izjednačena cijena građenja: **1.117,68 €/m<sup>2</sup>**

Uzgredni troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje, komunalni i vodni doprinos te nadzor procijenjeni prema važećim trenutnim cijenama:

- a) Komunalni doprinos:  $367,70 * 55,00 = 20.185,00 \text{ kn}$
- b) Vodni doprinos (zona B):  $367,70 * 7,88 = 2.897,48 \text{ kn}$
- c) Nadzor:  $= 20.000,00 \text{ kn}$

**Ukupno: 43.082,48 kn ili 5.726,53 €**

#### Iskaz geometrijskih podataka građevine

PROSTOR	NRP (m <sup>2</sup> )	KP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Prizemlje	$63,79 * 0,85 = 54,22$	54,22	$58,73 * 0,90 = 52,86$ $31,22 * 0,35 = 10,93$	183,85
Kat	$63,79 * 0,85 = 54,22$	54,22	$58,73 * 0,90 = 52,86$ $31,22 * 0,35 = 10,93$	183,85
<b>Ukupno:</b>	<b>108,44</b>	<b>108,44</b>	<b>127,58</b>	<b>367,70</b>

### 9.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta obiteljske stambene kuće, masivna gradnja na licu mjesta, na period od 100 godina – OVK.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika.

R.br.	Opis	A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	Dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljno	Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabljivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana/osigurana	Srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	Umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	Značajna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo

	A	B	C
Odabir klasifikacije	4,0	4,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	4,0		

Godina izgradnje 1932.g. starost na dan kakvoće 2022. godine je 90 godina (G).

- relativna starost  $G/OVK = 90/100 = 90\%$
- prema Prilogu 10. iz tablice OOVK =  $30\% \cdot OVK = 0,30 \cdot 100 = 30$  g.
- zamjenska starost uzimajući u obzir faktore korištenja OVK – OOVK = 70 g.
- linearno umanjenje vrijednosti kuće =  $70/100 = 70\%$ .

SADAŠNJA UMANJENA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

$$Sv = 108,44 \cdot 1.117,68 \cdot (1,00 - 0,70) = 36.360,36 \text{ €}$$

VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA

Vanjsko uređenje:

0,00 €

### 9.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.br.2567	€	10.031,58
UZGREDNI TROŠKOVI	€	5.726,53
VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA	€	0,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis)	€	36.360,36
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	52.118,47

### 9.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu  $K_t = 1,00$

Vrijednost zemljišta k.č.br.2567	€	10.031,58
Uzgredni troškovi	€	5.726,53
Vrijednost vanjskih uređaja	€	0,00
Troškovna vrijednost građevine (NV x linearni otpis)	€	36.360,36
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	52.118,47
Koeficijent prilagodbe tržištu	Kt	1,00
VRIJEDNOST PRILAGOĐENA TRŽIŠTU	€	52.118,47

Dodaci – nema	€	0,00
Odbici - nema	€	0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	52.118,47
-------------------------------	---	-----------

## 10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, stambene građevine na adresi:

Ivanić Grad, Deželićeva 12

k.č.br. 2567

k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

**Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:**

**392.103,51 kn** zaokruženo **392.000,00 kn**

ili po tečaju HNB 12.02.2022. 1,00 € = 7.523312

**52.118.47 €**

**Napomena:** U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA )*

## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena).

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu s važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

**Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

*I z r a d i o:*

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Ivan Kožar, ing.građ.**

Ivaničko Graberje, Deanovec, 12.02.2022.





## 12. Prilozi

### Foto dokumentacija:

Pročelja:



Unutrašnjost:











## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD  
Stanje na dan: 11.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ GRAD

Broj ZK uložka: 851

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10507/2018

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2567	KUĆA I DVORIŠTE			351	
		UKUPNO:			351	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	NAKIĆ BRANKA, OIB: 89021971065, CIRKOVLJANSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB	

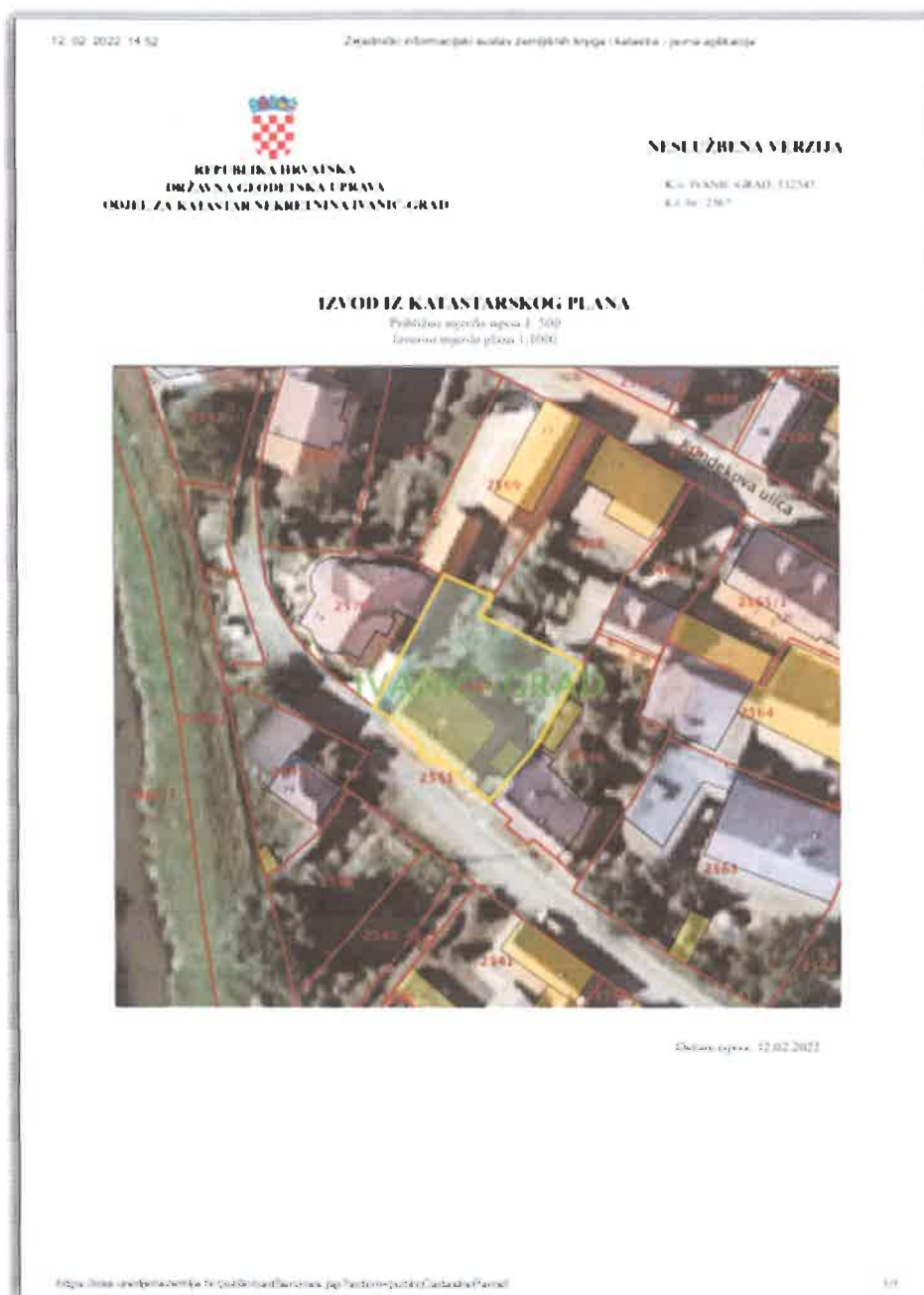
#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.02.2022.

Katastarski prikaz:



# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvatka: 29735

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		NAFTALANSKA ULIICA, IVANIĆ GRAD	ULICA IVANA SVIARA, IVANIĆ GRAD	ULICA BOROVA, IVANIĆ GRAD	ULICA ZELENIAK, IVANIĆ GRAD	HERCEGOVAČKA ULIICA, IVANIĆ GRAD	ULICA STJEPANA GREGORKA, IVANIĆ GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KUNICA	2143/2	3343/21	3032	2262/2	655	790/2
6	K.O.		IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		5940	1620	1030	2074	2085	1069
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		5940	1620	1030	2074	27	1069
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	2143/2	3343/21	3032	2262/2	655	790/2
11	K.O.		IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1 KATEGORIJA	1 KATEGORIJA	1 KATEGORIJA	1 KATEGORIJA	1 KATEGORIJA	1 KATEGORIJA
14	IZOŠĆENOST IZKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		13,47	130,55	97,08	110,89	114,81	190,69
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,79	17,58	13,07	14,93	15,46	25,69
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.06.2020	29.01.2018	10.09.2018	02.11.2018	29.01.2019	01.02.2019
19	CIJENOVNI BLOK		IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 3	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 3	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVANIC GRAD	PROLETNA ULICA, IVANIC GRAD	KOSNIČARSKA, IVANIC GRAD	DONJA POJAZANA, IVANIC GRAD	KUTASEL, IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	SIFAROVA ULICA, IVANIC GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJISNA KNJIGA	2606/3	935/3	2996	3266	2114/2,2116/3,2116/4	2250	1683
6	K.O.		IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD, IVANIC GRAD, IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)		1963	3308	929	449	1219	74	1801
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1963	3308	929	449	1219	74	1801
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	2606/3	935/3	2996	3266	2116/3	2250	1683
11	K.O.		IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD	IVANIC GRAD
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOBOLJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Ki min							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		141,71	56,44	129,17	96,88	234,72	101,35	250,53
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		19,36	7,56	17,06	8,81	31,17	13,54	33,31
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.04.2019	07.10.2020	09.03.2021	07.04.2021	09.07.2021	19.07.2021	09.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK		IVANIC GRAD GRADEVINSKO 2	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 2	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 3	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 3	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 2	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 3	IVANIC GRAD GRADEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ULICA 65 BATAJUNA ZNG, IVANIĆ GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA UJUGA	2956
6	K.O.		IVANIĆ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		691
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		691
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		171
10	K.Č.	KATASTAR	2956
11	K.O.		IVANIĆ GRAD
12	NAMJENA		S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISITIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		120,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		13,31
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NI
	UKLJUČEN PDV		NF
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK		IVANIĆ - GRAD - GRADEVINSKO 3
20	STATUS PODATAKA		PROVIDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNOSTI	KČ	NAPOMENA
1	kč 2143/7 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
2	kč 3343/11 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
3	kč 3032 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
4	kč 2162/2 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
5	kč 655 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
6	kč 700/2 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
7	kč 2606/3 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
8	kč 945/3 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
9	kč 2996 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
10	kč 3256 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
11	kč 2116/4 k.o. IVANIĆ GRAD	PRIDVIT KUPOPRODAJE SU NEKRETNOSTI NA KČ BR. 2114/2, 2116/4, 2116/3, UKUPNE PLOŠTINE I 219 M2, SVI OPISANE U ZK UL BR. 1186, K.O. IVANIĆ GRAD. UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
12	kč 2259 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
13	kč 1683 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.
14	kč 2956 k.o. IVANIĆ GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ GRAD, SARAJEVOV DONJI I JALŠEVCI BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST) KIG MAX 0,4, MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS. TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MAJDEKOVA ULICA 0 odnosno na k.č. 2567 k.o. IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima 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.



ZAGREB, 3.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:

ANĐEL KEBLIN

ODOBRIO/ODOBRILA:



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

**NAMJENA:** GP\_IJZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_NEIJZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) prolazna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park – šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

