238|02903241213|7

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
238/10 IVANIĆ-GRAD
03.09.2024.
03
842

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/24-12/13
URBROJ: 238-18-11-24-7
Zagreb, 3. rujna 2024. godine

GRAD IVANIĆ-GRAD
Park hrvatskih branitelja 1
Ivanić-Grad

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

VEZA: VAŠA KLASA: 930-01/19-01/1, URBROJ: 238-10-03/1-24-60 od 25. srpnja 2024. 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 15. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 3. rujna 2024. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č.br. 249/2, k.o. Šarampov, izrađen od strane sudskog vještaka Ivana Kožara, 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
238/10 IVANIĆ-GRAD
Primljeno 25.7.2024.
Org. jed. Klasifikacijska oznaka Org. jed. 03
Upravni dio Prot. broj Prilog
168

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
IVAN KOŽAR, ing.građ.
Graberje Ivanićko, Deanovec, Ivana Horčićke 20
Tel.:01/55 727 10, mob.: 098 431 390

PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	**ZEMLJIŠTE**
Lokacija:	k.č.br.249/2, k.o.Šarampov u Ivanić Gradu
Naručitelj:	**GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić Grad**
Vlasnik:	GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić Grad
Svrha procjene:	Kupoprodajni ugovor
Izvršitelj:	Ivan Kožar, ing.građ.,sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina
Imenovanje:	Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici broj: 4 Su-674/2020-4 od 29.siječnja 2021.

Ivanićko Graberje, Deanovec, srpanj, 2024.

Ivan Kožar
ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Deanovec, Ivana Horčićke 20
10313 Graberje Ivanićko

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	**Građevinsko zemljište**
Adresa:	Ivanić Grad, Poduzetnička zona
Zemljišnoknjižni uložak:	1514
Zemljišnoknjižna čestica:	249/2
ZK katastarska općina:	Šarampov
Katastarska čestica:	249/2
Katastarska općina:	Šarampov
Namjena:	Gospodarska
Datum pregleda građevine:	22.07.2024.
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište k.č.br.249/2, k.o.Šarampov,

iznosi:

24.885,04 € zaokruženo 24.900,00 €

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.

R J E Š E N J E

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.

r i j e š i o j e

Ivan Kožar, ing. građ., OIB: 55406151308, iz Deanovca, Ivana Horčičke 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, 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 nekretnina. 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, potvrdnice 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.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-731/16-4 od 30. siječnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu 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 zaprjeka 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.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK
Vrijeme potpisivanja:
29-01-2021
09:36:23

CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
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: **eb2f6-a4705**

Kontrolni broj: **036d9-8e849-ae05c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=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 procjembenog 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
   8.1. Površina zemljišta

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
   9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

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://wwwmgipu.hr eNekretnine
- Izvadak iz ZKC-a Zagrebačke županije

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 tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi građevinsko zemljište prve kategorije a nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6, zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec.
Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je kupoprodajni ugovor za potrebe Naručitelja.
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 22.07.2024.

Datum očevida: 22.07.2024.
Datum kakvoće: 22.07.2024.
Datum vrednovanja: 22.07.2024.

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:	**Građevinsko zemljište**
Adresa:	Ivanić Grad, Poduzetnička zona
Zemljišnoknjižni uložak:	1514
Zemljišnoknjižna čestica:	249/2
ZK katastarska općina:	Šarampov
Katastarska čestica:	249/2
Katastarska općina:	Šarampov
Namjena:	Gospodarska
Datum pregleda građevine:	22.07.2024.
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Opis nekretnine:	građevinsko zemljište
Površina zemljišta:	1576,00 m2
Vlasnik:	Grad Ivanić Grad 1/1
Teret:	Tereta nema

INDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižno stanje:
U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.1514, k.o.Šarampov u posjedovnicu A u prvi odjeljak upisana je na k.č.br.249/2 oranica ukupne površine 1576,00 m2.
U vlastovnicu B upisan je vlasnik Grad Ivanić Grad, vlasnički dio 1/1.
U teretovnici C za k.č.br.249/2 nema upisanih tereta.

Katastarsko stanje:
U posjedovnom listu na k.č.br.249/2, k.o.Šarampov upisana je oranica.

LOKACIJA

Makro lokacija

Grad Ivanić Grad se nalazi području JLS Grada Ivanić Grada u sklopu područja Zagrebačke županije u njezinom istočnom dijelu.
Grad Ivanić Grad ima ulaz na autocestu Zagreb – Lipovac u Ivanić Gradu iz svoje Industrijske zone.

Prikaz makro lokacije nekretnine:

Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Poduzetničkoj zoni u Ivanić Gradu.

Lokacija je potpuno komunalno opremljena, tako da postoji mogućnost priključenja na komunalnu mrežu vodovoda i kanalizacije, niskonaponsku elektro mrežu, plinsku mrežu i telefonsku mrežu.

Pristup predmetnoj lokaciji automobilom moguć je iz Poduzetničke ulice.

Predmetna nekretnina smještena je u predjelu obuhvata Urbanističkog plana uređenja UPU-6 zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec, namjena površina I2, K2, K3.

Katastarski prikaz predmetne nekretnine k.č.br.249/2, k.o.Šarampov:

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.1514.

Zatečeno stanje
Zemljište k.č.br.249/2, k.o.Šarampov je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6 zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec, neizgrađeno, prva kategorija, namjena površina: I2, K2, K3.

Stanje nekretnine
Pristup lokaciji moguć je motornim vozilima iz Poduzetničke ulice.

5. Tehnički opis nekretnine

Zemljište je na ravnoj plohi, neizgrađeno, izduženo u smjeru sjeveroistok-jugozapad, svrstava se u prvu kategoriju zemljišta, građevinsko zemljište u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6 zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec, namjena I2, K2, K3.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 14, lipanj, 2023.*:

3. Hrvatsko gospodarstvo 3.1. Realna kretanja Gospodarska aktivnost nastavila se početkom godine povećavati sličnim intenzitetom kao krajem prošle godine pod utjecajem opravka domaće potražnje i preusmjeravanja potražnje na europskom tržištu prema uslugama praćenim smanjenjem cijena energenata i sirovina. Ti su povoljni utjecaji nadvladali ograničenja koja su postavljale geopolitička nestabilnost, još uvijek povišena inflacija i restriktivna monetarna politika (Slika 3.1.1.). Realni se BDP u prva tri mjeseca tekuće godine tako povećao za 1,4% u odnosu na prethodno tromjesečje, te je bio za 2,8% veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Viša stopa rasta realnog BDP-a u odnosu na prosjek za europodručje i Europsku uniju (Slika 3.1.2.) postupno je smanjivala dohodovne razlike, nakon što je u 2022. domaći proizvod po stanovniku (u terminima kupovne moći) dosegnuo 73% prosjeka EU-a. Povoljnim gospodarskim kretanjima u prvom tromjesečju znatno su pridonijele investicije i snažna potražnja za uslugama. Ipak, kretanja u građevinarstvu kao i uvoz kapitalnih dobara upućuju na usporavanje rasta privatnih investicija, što bi se djelomično moglo povezati s postupnim pogoršavanjem uvjeta financiranja. U uslužnim djelatnostima, poglavito onima koje su povezane s turizmom, i dalje su vidljiva razmjerno povoljna kretanja povezana i sa znatnim godišnjim porastom dolazaka i noćenja stranih turista. Dok se izvoz usluga povećao u odnosu na kraj protekle godine, izvoz robe istodobno se snažno smanjio. Takva bi kretanja mogla biti djelomice pod utjecajem dinamike u 2022. kada je ostvaren iznimno snažan porast robnog izvoza. Međutim, slabljenje robnog izvoza vjerojatno je djelomično povezano i s prigušenom aktivnosti u zemljama koje su hrvatski

glavni vanjski trgovinski partneri, kao i promjenama u strukturi potražnje, s dobara prema uslugama.

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 reprodukcijskih 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 m2 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 m3 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, procjenjitelju 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 umanjenjem 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 umanjenje 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.
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.

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	z.k.uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Šarampov	1514	249/2	Oranica	1576

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE	**1576,00**

Zemljište k.č.br.249/2, k.o.Šarampov se svrstava u prvu kategoriju. (članak 10.točka 1. Pravilnika).

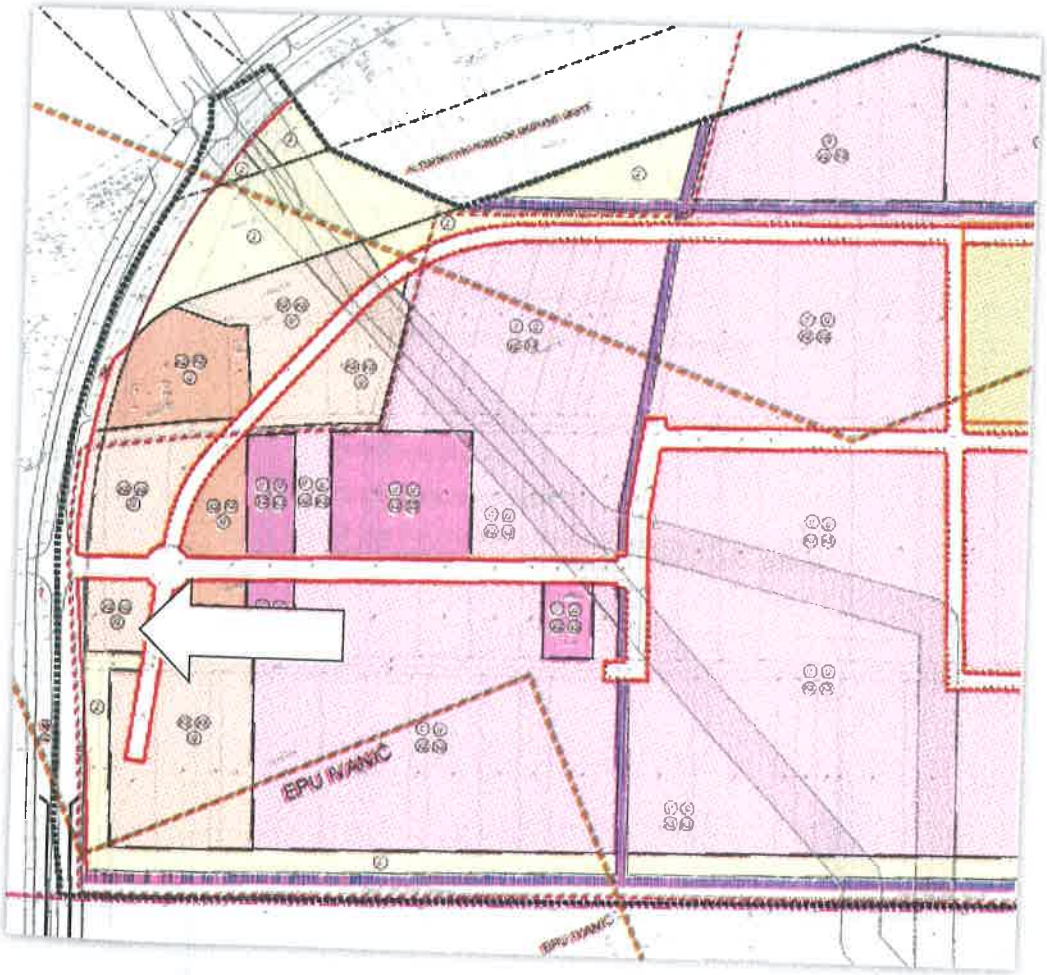
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u području obuhvata URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-6, zona gospodarske namjene za područje Ivanić Grad i Caginec.
Prema planu II izmjenama i dopunama plana UPU-6 Grada Ivanić Grada objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 04/09, 08/13 – ispravak, 06/14, 09/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst, 01/20, 02/20 – pročišćeni tekst, prema kartografskom prikazu namjena površina, vidljivo je da se k.č.br.249/2, k.o.Šarampov nalazi u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-6 plana. I2-proizvodna pretežito zanatska namjena, K2-poslovna pretežito trgovačka namjena, K3-komunalno servisna namjena.

Kategorija zemljišta k.č.br.249/2, k.o.Šarampov: 1.



GRAD IVANIĆ - GRAD

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU-6
ZONA GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

OBUHVAT UPU-6

NAMJENA POVRŠINA

postojeće | planirane

I1 I2 | I1 I2 — GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, I2 - PRETEŽITO ZANATSKA

K2 K3 | I1 I2 — GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K2 - PRETEŽITO TRGOVAČKA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA

Z — ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Z4 — SPOMEN PARK (NOB SPOMENIK NA TANDARIĆEVOJ LIVADI)

ZELENE POVRŠINE - ALTERNATIVNI KORIDOR CESTE D43

POSEBAN REŽIM KORIŠTENJA
zaštitni koridori infrastrukturnih sustava

GRANICA ZAŠTITE SPOMENIKA KULTURNE BAŠTINE

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

MELIORACIJSKI KANALI U FUNKCIJI

KORIDOR VISOKOTLAČNOG CJEVOVODA

GRANICA EKSPLOATACIJSKOG POLJA UGLJIKOVODIKA

PROMET

KOLNE PROMETNICE

NADVOŽNJAK (planirani)

ZAŠTITNI KORIDORI PROMETNICA

ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA MEĐUNARODNI PROMET
(X. PANEUROPSKI KORIDOR) M 103 (MG 2.1.) DUGO SELO - NOVSKA

Županija

ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

Naziv jedinice lokalne samouprave

GRAD IVANIĆ-GRAD

Naziv prostornog plana

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU-6
ZONA GOSPODARSKE NAMJENE
NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC

(Elaborat: prostornog teksta (Odredbi za provođenje) i Grafičkog dijela plana nakon III. izmjene i dopune Plana (Službeni glasnik Grada broj:Grada broj 04/09, 02/13-pročišć., 05/14, 02/14-pročišć., 03/05 - prostorni tekst,

Naziv kartografskog prikaza

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Br. kartografskog prikaza	Mjerilo kartografskog prikaza
1.	1:2000

Pravna osoba koja je izradila plan

URBING, d. d. d. 23 podružnica prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb,
Av. V. Holjevca 20, telefon: 01/2040-11-40, 2040-45-14, 01/6099 urbing@urbing.hr, www.urbing.hr

URB ING

Pečat pravne osobe koja je izradila plan	Odgovorna osoba
URBING, d.d. ZAGREB	Tihomir Krezić, dipl.ing.arh.
	potpis
Koordinator Odgovorni voditelj izrade plana	
Darko Martinec, dipl.ing.arh.	DARKO MARTINEC dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 134
potpis	
Pečat Gradske ili Javne ustanove Gradskog vijeća	Predsjednik Gradske ili Javne ustanove Gradskog vijeća
	Željko Pongrac, pravnik kriminalist
	potpis

Poredbene nekretnine: žuta strelica
Procjenjivana nekretnina: plava strelica

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: 364-01/24-03/160
URBROJ: 238-18-11-24-2
ZAGREB, 11.07.2024.
ID Izvatka: 49671

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	3664/1	1909,00	15,79	08.01.2024.	Gospodarska	1.	Ivanić Grad-industrijske 3	49671
2.	Ivanić Grad	3181	6159,00	15,79	08.01.2024.	Gospodarska	1.	Ivanić Grad-industrijsko 3	49671
3.	Ivanić Grad	3180	5366,00	15,79	08.01.2024.	Gospodarska	1.	Ivanić Grad-industrijsko 3	49671

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	1576,00 m2
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 1,50
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.249/2, k.o.Šarampov
Dan vrednovanja: 22.07.2024..	

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za lokaciju k.o.Šarampov u Ivanić Gradu.
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, 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[1]
HOUSE PRICE INDICES[1]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	139,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,85
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,29	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,69	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,55	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,76	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,99	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,39	181,47	170,84

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.č.br.	Površina kat.čestice m2	Kupoprodajna cijena Izjednačena po kateg. €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	3664/1	1909,00	15,79	08.01.2024.	170,84	170,84	1,00	15,79
2.	3181	6159,00	15,79	08.01.2024.	170,84	170,84	1,00	15,79
3.	3180	5366,00	15,79	08.01.2024.	170,84	170,84	1,00	15,79

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

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

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.č.br.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	Međuvremenski i Interkvalitativno Izjednačena cijena (D*G)
1.	3664/1	1909,00	15,79	1,50	1,50	1,00	15,79
2.	3181	6159,00	15,79	1,50	1,50	1,00	15,79
3.	3180	5366,00	15,79	1,50	1,50	1,00	15,79

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	k.č.br.	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	3664/1	1909,00	08.01.2024.	15,79	15,79	15,79	0,00	0,00	0,00
2.	3181	6159,00	08.01.2024.	15,79	15,79	15,79	0,00	0,00	0,00
3.	3180	5366,00	08.01.2024.	15,79	15,79	15,79	0,00	0,00	0,00
						Pravilo:	*zadovoljava* pravilo odstupanja < 30%	*zadovoljava* pravilo 2-sigma	

Prosječna cijena (€/m2): 15,79

Odstupanje €/m2: 0,00

Standardno odstupanje %: 0,00

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)		
249/2	1576,00	**15,79**	**24.885,04**

Vrijednost zemljišta 1.kategorije:	**24.885,04 €**

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, zemljišta na adresi:

Ivanić Grad
Z.K.uložak: 1514
k.č.br.249/2
k.o. Šarampov

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

24.885,04 € zaokruženo 24.900,00 €

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.

Ivanićko Graberje, Deanovec, srpanj, 2024.

Ivan Kožar
ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA

12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.249/2, k.o.Šarampov:

Poduzetnička ulica:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 22.07.2024. 09:28

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 1514

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	210/2	8	CERJE ORANICA	40501 40501	
2.	248/3		ORANICA	51 51	
3.	248/4		ORANICA	7261 7261	
4.	248/5		ORANICA	3788 3788	
5.	249/2		ORANICA	1576 1576	
6.	249/3		ORANICA	2301 2301	
7.	270	6	GORIČEK ORANICA	2550 2550	
8.	271	7	GORIČEK ORANICA	2182 2182	
9.	273/1		ORANICA	46 46	
10.	277	7	GORIČEK ORANICA	18453 18453	
11.	278	7	GORIČEK ORANICA	3882 3882	
12.	279		ORANICA	11184 11184	
13.	280	7	GORIČEK ORANICA	8303 8303	
14.	281	7	GORIČEK ORANICA	6341 6341	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uloška: 1514

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
15.	282	7	GORIČEK	14096	
			ORANICA	14096	
		UKUPNO:		131515	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD IVANIĆ - GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIĆ-GRAD		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 07.02.2024.g. pod brojem Z-1084/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2154/2013 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 248/4, 249/3, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE BROJ OV-12914/2013 13.11.2013, služnost pristupa na zemljište, izgradnje i održavanja 10(20) kV kabelskog dalekovoda i 10(20)/0,4 kV KTS Ivanić Grad 46-ZONA 6, za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.07.2024.

Katastarski prikaz k.č.br.249/2, k.o.Šarampov:

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 249/2

Stanje na dan: 22.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

238136+0124031602

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvatka: 49671

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	ŽUTIČKA ULICA, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	PODUZETNIČKA ULICA, IVANIĆ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3664/1	3181	3741	3180	236/3,236/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	ŠARAMPOV,ŠARAMPOV
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1909	6159	5422	5366	16263
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1909	6159	5422	5366	16263
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	3664/1	3181	3741	3180	236/6
11	K.O.	KATASTAR	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	ŠARAMPOV
12	NAMJENA		I	I	K2	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		15,79	15,79	8,34	15,79	9,83
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.01.2024	08.01.2024	21.06.2022	08.01.2024	16.06.2020
18	CJENOVNI BLOK		IVANIĆ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIĆ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIĆ - GRAD - USLUŽNO 2	IVANIĆ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIĆ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

K.Č.	NAPOMENA
k č. 3664/1 k o. IVANIĆ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 3178/2, POVRŠINE 82 M2, K.Č.BR. 3179/3, POVRŠINE 1190 M2, UPISANE U ZK.UL.BR. 3301, K.Č.BR. 3181, POVRŠINE 6159 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3284, K.Č.BR. 3180, POVRŠINE 5366 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3165, K.Č.BR. 3664/1, POVRŠINE 1909 M2, UPISAN U ZK.UL.BR 1171, K.Č.BR. 3170/2, POVRŠINE 361 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3283, SVE K.O. IVANIĆ GRAD. PLAČENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 238.000,00 EURA. UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 8/08, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
k č. 3181 k o. IVANIĆ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 3178/2, POVRŠINE 82 M2, K.Č.BR. 3179/3, POVRŠINE 1190 M2, UPISANE U ZK.UL.BR. 3301, K.Č.BR. 3181, POVRŠINE 6159 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3284, K.Č.BR. 3180, POVRŠINE 5366 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3165, K.Č.BR. 3664/1, POVRŠINE 1909 M2, UPISAN U ZK.UL.BR.1171, K.Č.BR. 3170/2, POVRŠINE 361 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3283, SVE K.O. IVANIĆ GRAD. PLAČENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 238.000,00 EURA. UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 8/08, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
k č. 3741 k o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJE ŠARAMPOV DONJI (UPU 5) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 4/09, 6/14 I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST)
k č. 3180 k.o. IVANIĆ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 3178/2, POVRŠINE 82 M2, K.Č.BR. 3179/3, POVRŠINE 1190 M2, UPISANE U ZK.UL.BR. 3301, K.Č.BR. 3181, POVRŠINE 6159 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3284, K.Č.BR. 3180, POVRŠINE 5366 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3165, K.Č.BR. 3664/1, POVRŠINE 1909 M2, UPISAN U ZK.UL.BR.1171, K.Č.BR. 3170/2, POVRŠINE 361 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 3283, SVE K.O. IVANIĆ GRAD. PLAČENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 238.000,00 EURA. UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 8/08, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
k č. 236/6 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 4/09, 8/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 02/20(PROČIŠĆENI) GOSPODARSKA NAMJENA I1-PRETEŽNO INDUSTRIJSKA, I2 - PRET. ZANATSKA, K2- PRET. TRGOVAČKA, K3- KOMUNALNO-SERVISNA KI MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE TLOCRTNE POVRŠINE SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE):0,4; KIS MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE IZGRADIVE POVRŠINE SVIH ETAŽA SVIH ZGRADA (BRP) I POVRŠINE PARCELE): 1,5 ZA I1, 1,8 ZA I2, 2,5 ZA K. DIO U IS KORDIORU

izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PODUZETNIČKA ZONA 0 odnosno na k.č. 249/2 k.o. ŠARAMPOV, IVANIĆ-

ekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
odatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih

ekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

4-01/24-03/160

38-18-11-24-2

1.7.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena -
rijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih
jetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta
I - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T -
ristička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R -
acijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom
O,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar
O,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 -
lo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 -
rska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera,
ncije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena -
na, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D
a namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena
školska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena
ka, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka

namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - lja (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park- GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje