



238|0290324128|9



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
238/10 IVANIĆ-GRAD

Primljeno	17.05.2024.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.		
	03		
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.	
565			

KLASA: 029-03/24-12/8
URBROJ: 238-18-11-24-9
Zagreb, 15. svibnja 2024. godine

GRAD IVANIĆ-GRAD
Park hrvatskih branitelja 1
Ivanić-Grad

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

VEZA: VAŠA KLASA: 930-01/19-01/1, URBROJ: 238-10-03-03/3-24-58 od 30. travnja 2024. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjemenog 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 10. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 15. svibnja 2024. godine utvrđeno je sljedeće:

- elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na k.č.br. 3666, k.o. Ivanić-Grad, 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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I V A N K O Ž A R, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčičke 20

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

**PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:

ZEMLJIŠTE

Lokacija:

k.č.br.3666, k.o.Ivanić Grad

Naručitelj:

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.

Ivaničko Graberje, Deanovec, travanj, 2024.



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

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

Zemljište

Ivanić Grad
2792
3666
Ivanić Grad
3666
Ivanić Grad
Gospodarska
27.04.2024.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine k.č.br.3666, k.o.Ivanić Grad u Ivanić Gradu,

iznosi:

75.413,04 € zaokruženo **75.400,00 €**

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.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Kožara, ing. grad., 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. grad., OIB: 55406151308, iz Dečanovca, Ivana Horčičke 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Kožar, ing. grad., 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, potvrđnice 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 zapjeka 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:

28-01-2021

08:35:23

OV
ČMB
ODJEL ZA KAZNENE SUDOVE
VELIKOGORICA
SUDSKOGRAD
SUDSKOGRAD
SUDSKOGRAD
SUDSKOGRAD

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

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: 036d9-8c849-ac05c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, 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 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
 - 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://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 procjemenog elaborata

Na zahtjev Grada Ivanić Grada, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine koja je u naravi zemljište prve kategorije u Ivanić Gradu.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je tržišna vrijednost za potrebe Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 27.04.2024.

Datum očevida: 27.04.2024.

Datum kakvoće: 27.04.2024.

Datum vrednovanja: 27.04.2024.

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:

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

Zemljište

Ivanić Grad

2792

3666

Ivanić Grad

3666

Ivanić Grad

Gospodarska

27.04.2024.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Zemljište 1. kategorije

4776,00 m²

Grad Ivanić Grad

Tereta nema

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog 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 se nalazi na području JLS Ivanić Grad u sklopu područja Zagrebačke Županije u njezinom istočnom dijelu.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija

Nekretnina je u naravi zemljište prve kategorije.

Katastarski prikaz k.č.br.3666, 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.2792.

Zatečeno stanje – opis zemljišta

Zemljište k.č.br.2792, k.o.Ivanić Grad je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-3, gospodarska namjena, prva kategorija.

5. Tehnički opis nekretnine

Zemljište se nalazi u blizini autoceste Zagreb – Lipovac, na ravnoj plohi, neizgrađeno, uz ulicu 65.bataljuna ZNG i ulicu Josipa Kraša, svrstava se u prvu kategoriju zemljišta, građevinsko zemljište, namjena gospodarska u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada, UPU-3. U zemljišnoj knjizi evidentirano kao oranica.

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 preusmjerenja 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 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 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, 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 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 za zemljište.

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.

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	ZK uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Ivanić Grad	2792	3666	Oranica	4776

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE

4776,00 m2

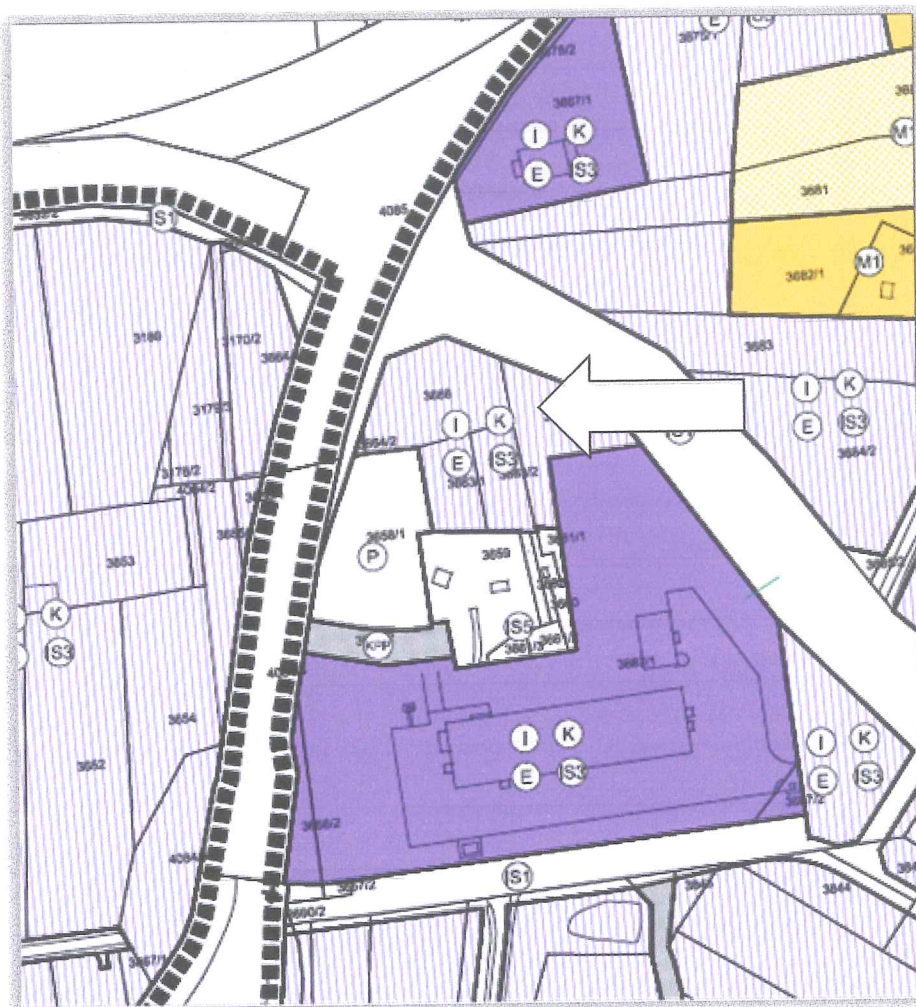
Zemljište se svrstava u prvoj kategoriju cijelom svojom površinom od 4776 m2.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Procjenjivana nekretnina k.č.br.3666, k.o.Ivanić Grad nalazi se unutar granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-3 (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj, 8/08, 6/14, 3/15, 16/22), gospodarska namjena, I, K, E, IS3, prva.kategorija zemljišta.



TUMAČ ZNAKOVLJA



GRANICA OBUHVATA PLANA

POSREDOVANJE POSREDOVANJE



MJEŠOVITA NAMJENA

M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA

I - proizvodna, K - poslovna



ZAŠTITNE POVRŠINE UZ INFRASTRUKTURNE POJASEVE



URBANE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

IS1 - javna prometna površina cestovnog prometnog sustava,

P - javno parkiralište,

IS3 - sunčane elektrane,

IS4 - pročistač otpadnih voda,

IS5 - bušotine za vađenje nafte ili plina,

BIS - blokadno-ispuhivačka stanica,

TS - trafostanica



KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA



POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE PRIRODNIH DOBARA

Af  ZAGREBAČKA ŽUPANIJA GRAD IVANIĆ-GRAD 	
	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 0 40 80 120 160m </div>	
Županija: ZAGREBAČKA	Grad: IVANIĆ-GRAD
Naziv prostornog plana: II. Izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-3 ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Prava osoba/tijelo koje je izradio Plan: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, 10000 Zagreb, Fra Andrije Kačića Miošića 26, tel 01/4639-333	
Predsjednik Zavoda: Prof.dr.sc. DAMIR KRAJČIĆ, dipl.ing.arh. 	Odgovorni voditelj: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh. 
Žig pravne osobe/tijela koje je izradio Plan:	
Svrstani su u Izradi Plana: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh. LUCIJA ANTON, mag.ing.arh.	
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 02/21 i 03/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 05/22
Objava javne rasprave: 28.06.2022. - mppi.gov.hr 28.06.2022. - www.ivanic-grad.hr 28.06.2022. - oglasna ploča 28.06.2022. - 24 sata	Javni natječaj: 01.07.2022. - 15.07.2022. Javno izdavanje: 07.07.2022.
Žig nadležnog tijela za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik: DRAŽEN HLAD, dipl.ing.grad 
Predsjednik predstavničkog tijela: Predsjednik gradskog vijeća: ŽELJKO PONGRAC, pravnik/kriminolog	Svrstani su u Izradi Plana: Gradonačelnik: JAVOR BOJAN LEŠ, dr.vet.med. 
Žig predstavničkog tijela:	Žig nadležnog tijela:

Poredbene nekretnine, k.č.br.; 3664/1, k.o.Ivanić Grad, k.č.br. 3181, k.o.Ivanić Grad i k.č.br. 3180, k.o.Ivanić Grad, nalaze se unutar granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-3 (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj, 8/08, 6/14, 3/15, 16/22, građevinska zona, gospodarska namjena.

- Plavo: procenjivana nekretnina.
- Žuto: poredbene nekretnine.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

KLASA: 364-01/24-03/114

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 26.04.2024.

ID Izvatka: 47285

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	15,79	08.01.2024.	I, K, E, IS3	1.	Ivanić Grad-Industrijsko 3	47285
2.	Ivanić Grad	3181	6159	15,79	08.01.2024.	I, K, E, IS3	1.	Ivanić Grad-Industrijsko 3	47285
3.	Ivanić Grad	3180	5366	15,79	08.01.2024.	I, K, E, IS3	1..	Ivanić Grad-Industrijsko 3	47285

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	4776,00 m2
Vrsta:	GZ
Mjera:	1,5 za I1
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.3666, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 27.04.2024.	

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, 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 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	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	145,65	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	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

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.	167,17	167,17	1,00	15,79
2.	3181	6159,00	15,79	08.01.2024.	167,17	167,17	1,00	15,79
3.	3180	5366,00	15,97	08.01.2024.	167,17	167,17	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)	
3666	4776,00	75.413,04

Vrijednost zemljišta 1. kategorije: 75.413,04 €

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

Ivanić Grad

z.k.2792

k.č.br. 3666

k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

75.413,04 € zaokruženo **75.400,00 €**

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.*

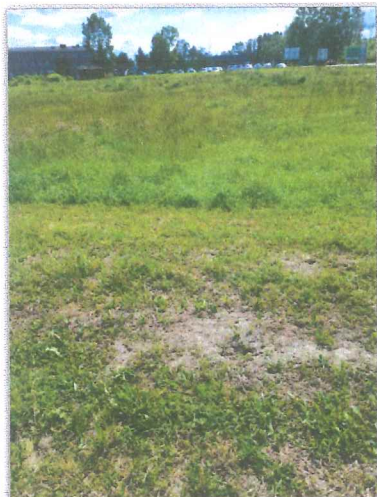
Ivaničko Graberje, Deanovec, 27.04.2024.



12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.3666, k.o.Ivanić Grad:



Ulica Josipa Kraša:



Katastarski prikaz:



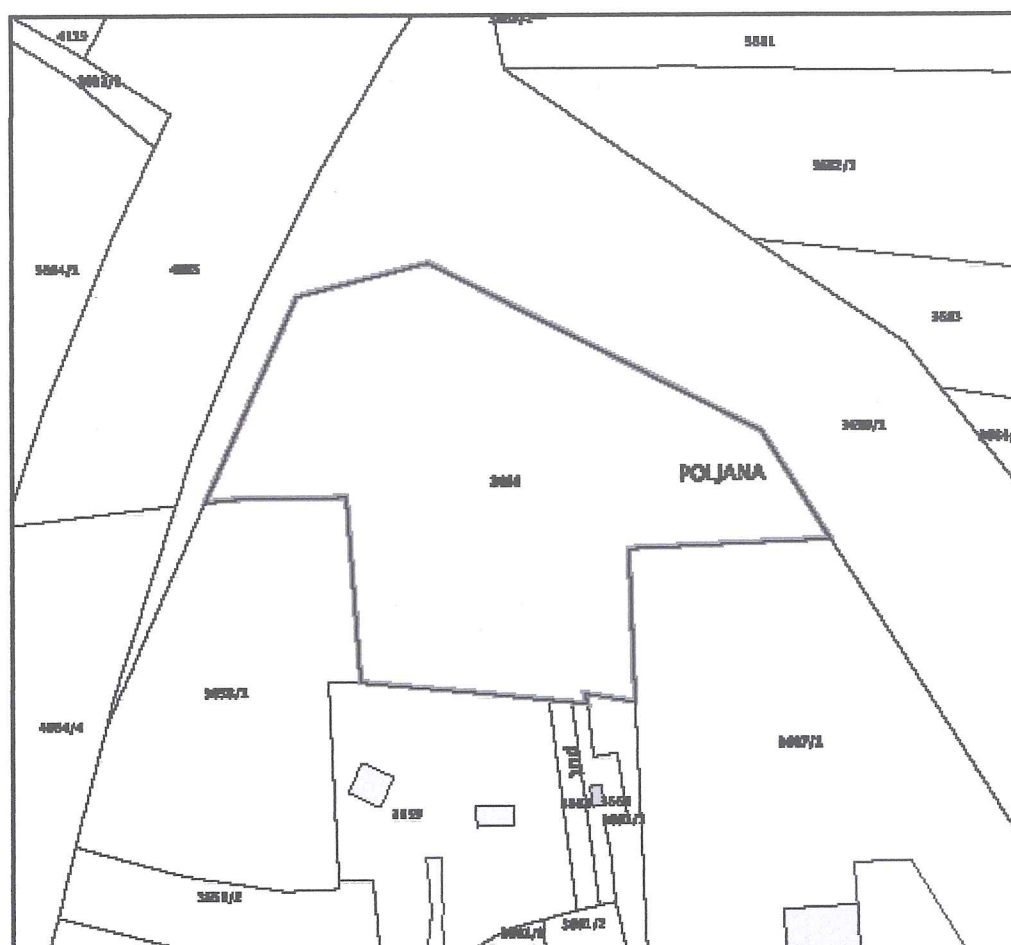
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 26.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIČ-GRAD
k.č.br.: 3666

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD

Izdanje na dan: 26.04.2024. 16:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Broj ZK uložka: 2792

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9847/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	116	ORANICA			5904	
	547/1	ORANICA KOD KUĆE			287	
	547/4	ORANICA KOD KUĆE			211	
	547/7	ORANICA KOD KUĆE			231	
	576	LIVADA LONJA I PARKIRALIŠTE			784	
	642/3	ORANICA BRDO			173	
	777/1	KUĆA I DVOR U MJESTU			1297	
	777/2	Ulica Stjepana Gregorka DVORIŠTE			29 29	
	850/2	LIVADA			71	
	900/1	LIVADA U MJESTU			2467	
	942/1	U MJESTU ORANICA			5322 5322	
	942/2	U MJESTU ORANICA			516 516	
	942/3	U MJESTU ORANICA			130 130	
	957/1	U MJESTU ORANICA			2178 2178	
	957/2	U MJESTU ORANICA			582 582	
	957/3	U MJESTU ORANICA			287 287	
	957/4	U MJESTU ORANICA			521 521	
	957/5	U MJESTU ORANICA			192 192	

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
19.	957/6	U MJESTU ORANICA			355 355	
20.	957/7	U MJESTU ORANICA			53 53	
21.	957/8	U MJESTU ORANICA			25 25	
22.	957/10	U MJESTU ORANICA			46 46	
23.	957/11	U MJESTU ORANICA			114 114	
24.	957/12	U MJESTU ORANICA			791 791	
25.	957/13	U MJESTU ORANICA			127 127	
26.	957/14	U MJESTU ORANICA			45 45	
27.	957/15	U MJESTU ORANICA			44 44	
28.	957/16	U MJESTU ORANICA			32 32	
29.	957/17	U MJESTU ORANICA			68 68	
30.	957/18	U MJESTU ORANICA			29 29	
31.	957/19	U MJESTU ORANICA			37 37	
32.	957/20	U MJESTU ORANICA			20 20	
33.	959/1	U MJESTU ORANICA			432 432	
34.	959/3	U MJESTU ORANICA			18 18	
35.	960/1	U MJESTU ORANICA			644 644	
36.	960/3	U MJESTU ORANICA			86 86	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
37.	978	LIVADA U MJESTU			2198	
38.	985/1	LIVADA			3543	
39.	992/1	LIVADA			1975	
40.	1011	VOĆNJAK			255	
41.	1016/25	LIVADA			576	
42.	1016/46	LIVADA			576	
43.	1018/1	ORANICA I LIVADA			1578	
44.	1021/1	ORANICA			247	
45.	1024/1	LIVADA			529	
46.	1028/2	LIVADA KOD KUĆE			91	
47.	1057/2	LIVADA KOD KUĆE			3105	
48.	1060/5	LIVADA			194	
49.	1061	LIVADA KOD KUĆE			1064	
50.	1115	LIVADA			1589	
51.	1116	KUĆA I DVOR			633	
52.	1118/2	LIVADA			992	
53.	1187	ORANICA U MJESTU			2091	
54.	1188	ORANICA U MJESTU			1136	
55.	1191	ORANICA U MJESTU			5348	
56.	1197	ORANICA U MJESTU			268	
57.	1249/19	ORANICA I LIVADA			3006	
58.	1331	ORANICA U MJESTU			290	
59.	1333/2	ORANICA KOD KUĆE			211	
60.	1382/3	ORANICA U MJESTU			80	
61.	1405/1	ORANICA U MJESTU			1487	
62.	1477/4	LIVADA GOR ŠINTROVI			1118	
63.	1477/5	LIVADA GOR.ŠINTROVI			118	
64.	1477/6	LIVADA GOR,ŠINTROVI			188	
65.	1549	LIVADA DOL,ŠINTROVI			1840	
66.	1580/1	LIVADA			484	
67.	1599/17	LIVADA			241	
68.	1671/2	ORANICA I LIVADA			5249	
69.	1672	ORANICA U MJESTU			513	
70.	1700	KUĆA BR 23 I DVOR U MJESTU			453	
71.	1702/2	U MJESTU			352	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		CESTA			352	
72.	1717	KUĆA I DVOR			236	
73.	1724/2	U MJESTU ORANICA			67 67	
74.	1778	LIVADA			915	
75.	1779/1	U MJESTU LIVADA			2870 2870	
76.	1779/2	U MJESTU LIVADA			386 386	
77.	1866/5	ZGRADA UREDA ZA OBRANU, ZGRADA I SKLADIŠTA			6720	
78.	1870	LIVADA U MJESTU			707	
79.	1890/1	KUĆA I DVOR U GRADU			1014	
80.	1892/1	PARK HRVATSKIH BRANITELJA			3628	
81.	1899/1	PARKIRALIŠTE			2173	
82.	1899/2	POSLOVNA ZGRADA			264	
83.	2023	KUĆA I DVOR U MJESTU			342	
84.	2042	ORANICA U MJESTU			591	
85.	2043	VATROGASNO SPREMIŠTE I DVOR			519	
86.	2052/1	SAJMIŠTE			1067	
87.	2181/1	U MJESTU LIVADA			2704 2704	
88.	2181/3	U MJESTU LIVADA			51 51	
89.	2181/4	U MJESTU LIVADA			35 35	
90.	2181/5	U MJESTU LIVADA			1868 1868	
91.	2182	KUĆA, DVOR I LIVADA JALŠEVEC			1101	
92.	2187	LIVADA JALŠEVEC			181	
93.	2227/1	MOČVARA			4399	
94.	2227/2	BARA JALŠEVEC			1845	
95.	2227/3	MOČVARA			73	
96.	2240	BARA JALŠEVEC			3249	
97.	2250/1	LIVADA JALŠEVEC			71	
98.	2271/4	ORANICA			73	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
99.	2271/8	ORANICA JALŠEVEC			228	
100.	2272/3	LIVADA JALŠEVEC			70	
101.	2273/3	LIVADA JALŠEVEC			20	
102.	2282	KUĆA,DVOR I LIVADA			972	
103.	2283	LIVADA JALŠEVEC			2901	
104.	2405	KUĆA I DVOR			202	
105.	2448	KUĆA I ORANICA POLJANA			1240	
106.	2449	ORANICA POLJANA			1249	
107.	2591/1	KUĆA I DVOR			792	
108.	2591/2	KUĆA I DVOR			215	
		KUĆA			166	
		DVOR			49	
109.	2607/1	ORANICA U MJESTU			1499	
110.	2607/3	ORANICA U MJESTU			86	
111.	2607/5	ORANICA U MJESTU			93	
112.	2620	LIVADA U MJESTU			1678	
113.	2622	ORANICA U MJESTU			3489	
114.	2653/2	ORANICA U MJESTU			431	
115.	2654/2	ORANICA			79	
116.	2709/1	U MJESTU			4690	
		LIVADA			4690	
117.	2709/2	U MJESTU			48	
		LIVADA			48	
118.	2709/3	U MJESTU			1248	
		LIVADA			1248	
119.	2714	LIVADA GRLEVJE			16862	
120.	2728	LIVADA GRLEVJE			3545	
121.	2764	NEPLODNO			2210	
122.	2779	ORANICA			4379	
123.	2782	ORANICA DOL ŠARAMPOV			5137	
124.	2847	KUĆA I DVOR ŠARAMPOV			1049	
125.	2848	LIVADA ŠARAMPOV			1436	
126.	2951/5	ORANICA			103	
127.	2970/3	ORANICA			30	
128.	2981/4	ORANICA			20	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2792

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
129.	3054/2	PUT			132	
130.	3109	NEPLODNO POLJANA			1028	
131.	3305	LIVADA POLJANA			389	
132.	3314/1	ORANICA POLJANA			1168	
133.	3340/1	ORANICA KRČEVINA			146	
134.	3343/1	ORANICA			1112	
135.	3343/7	ORANICA			2178	
136.	3343/10	ORANICA			753	
137.	3343/14	ORANICA			2029	
138.	3343/32	KUĆA I DVORIŠTE			928	
		KUĆA			108	
		DVORIŠTE			820	
139.	3343/43	ORANICA			964	
140.	3343/44	ORANICA			1010	
141.	3343/46	ORANICA			3848	
142.	3343/55	ORANICA			2880	
143.	3343/61	ORANICA			1438	
144.	3343/62	ORANICA			1667	
145.	3343/63	ORANICA			1474	
146.	3343/64	ORANICA			1428	
147.	3343/65	ORANICA			1428	
148.	3343/66	ORANICA			1430	
149.	3343/67	ORANICA			1431	
150.	3343/78	ORANICA			1586	
151.	3343/79	ORANICA			1284	
152.	3343/80	ORANICA			1593	
153.	3343/81	ORANICA			1428	
154.	3343/82	ORANICA			1250	
155.	3343/83	ORANICA			1250	
156.	3343/84	ORANICA			1251	
157.	3343/85	ORANICA			1015	
158.	3343/86	ORANICA			1015	
159.	3343/87	ORANICA			1015	
160.	3343/109	ORANICA			23	
161.	3343/111	POLJANA			756	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		LIVADA			756	
162.	3343/113	POLJANA			858	
		ORANICA			858	
163.	3356/2	LIVADA KRČEVINE			150	
164.	3361/4	LIVADA KRČEVINE			5	
165.	3370	KUĆA I DVOR			84	
166.	3399	LIVADA JALŠEVEC			987	
167.	3409/1	LIVADA JALŠEVEC			328	
168.	3507/1	LIVADA KOMARICA			2075	
169.	3508/1	LIVADA KOMARICA			303	
170.	3575/1	LIVADA KRČEVINA			3019	
171.	3575/6	LIVADA KRČEVINA			752	
172.	3582/1	ORANICA KRČEVINE			1061	
173.	3583/1	ORANICA KRČEVINA			706	
174.	3583/8	ORANICA KRČEVINA			279	
175.	3583/9	ORANICA KRČEVINA			409	
176.	3586	ORANICA			1065	
177.	3648	LIVADA			102	
178.	3658/1	POLJANA			2523	
		ORANICA			2523	
179.	3661/2	ORANICA POLJANA			164	
180.	3661/3	ORANICA			114	
181.	3666	POLJANA			4776	
		ORANICA			4776	
182.	3685/2	ORANICA POLJANA			94	
183.	3725	LIVADA DOL.ŠARAMPOV			382	
184.	3804/1	LIVADA KNEŽ			5184	
185.	3839	LIVADA PETRIĆI			24	
186.	3842	KUĆA I DVOR			6	
187.	3845	BARA			228	
188.	3852/3	ORANICA			3106	
189.	3866/1	ŠUMA			686	
190.	3866/2	ŠUMA			81	
191.	3867/1	ORANICA ČRETI			174	
192.	3868	ORANICA ČRETI			3399	

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
193.	3869/1	ŠUMA ČRETI			3088	
194.	3875/2	ORANICA ČRET			6343	
195.	3875/3	ORANICA			716	
196.	3924/1	LIVADA PODRASTIĆ			1956	
197.	3924/2	LIVADA			239	
198.	3925	LIVADA POD RASTIĆI			3949	
199.	3929/1	LIVADA ČRET			1176	
200.	3929/2	LIVADA ČRET			4104	
201.	3932/1	LIVADA ČRET			23	
202.	3932/2	LIVADA ČRET			2713	
203.	3954	ORANICA KOSNICA			208	
204.	3958	ORANICA KOSNICA			476	
205.	3959	ORANICA KOSNICA			1777	
206.	3976	LIVADA KNEŽ			3741	
207.	3977	LIVADA KNEŽ			1210	
208.	4064/2	PUT			252	
		UKUPNO:			268338	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-1025/12	
30.1	Temeljem čl. 268a st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježu se da je za kuću sagrađenu na čkbr. 3343/32 izdana Potvrda od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanić Grad dana 28.03.2012. god. Klasa: 361-05/12-03/04 Ur.broj: 238/1-18-04/5-12-02	

B

Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-4110/2020 ZABILJEŽBA, Primljeno:31.ožujka 1999. Z - 472/99-V-OVRV-163/99 Na temelju ovos.prav.rješenja od 29.3.1999.br V-OVRV-163/99-4,zabilježuje se privremena mjera,osiguranja da ne otuđi,da se neda u zakup ili na drugi način optereće nekretnine u A i to čkbr.2653/2 oranica 431 m2.		na 1.1
2.			
2.1	Primljeno:18. prosinca 1998 Z -2054/98 Sa prijenosom nekretnina u A prenosi se i slijedeći teret: Primljeno:6.listopada 1992. Z-1472/92 Na temelju prav. rješenja općine Ivanić Grad ,Sekretarijat za privredu i društv. djelat.Odsjek za poslovno planir. i gradit.br.944 - 17/92 - 01/03 i 2131 - 09 - 04/3 - 92 - 01 od 2.6.1992.i prijavnog lista od 15.5.1992.,uknjižuje se pravo služnosti prolaza i prijevoza na čkbr.3399 na dijelu od 21 m2 u korist čkbr.3395/1,upisane u zk.ul.2701 na imenu Pavanić Stjepana 2.2 Na temelju prijedloga od 19.1.1999. i rješenja od 28.5.98 i čl.13 Zakona o izmjenama i dopunama (NN 117/93),uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta radi prolaska i prijevoza u širini od 3 m preko čkbr .3399za korist čkbr.3397 u vlasništvu Barišić Ivana iz Ivanić Grada,Rajski kut 10.		
4.			
4.1	Primljeno:02.ožujka 2006 Z.441/06 Na temelju Ugovora o osnivanju stvarne služnosti prolaza od 07.03.2005,br.Ov-4861/05, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza preko čkbr. 3399 a u korist čkbr. 3395/3 upisana u zk.ul.br. 3235 u vlasništvu Bilandžija Željka.		
5.			
5.1	Primljeno: 18. siječnja 2007. Z. 94/07 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu od 08. siječnja 2007. god. Klasa: UP/I-612-08/07-05/2 Ur. broj: 532-04-05/25-07-1, zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu i to čkbr. 1890/1.		
6.			
6.1	Primljeno: 18. siječnja 2007. Z. 95/07 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu od 08. siječnja 2007. god. Klasa: UP/I-612-08/07-05/1 Ur. broj: 532-04-05/25-07-1, zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu i to čkbr. 2591/1 i 2591/2.		
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.3	Zaprimljeno 22.03.2016.g. pod brojem Z-2693/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3925, 3929/2, 3932/2, 3954, 3976, Primljeno: 10. siječnja 2008. Z. 65/08 Na temelju Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti (ukopavanjem cjevovoda na zemljištu) od 04. kolovoza 2004. godine broj OV-5325/04, uknjižuje se pravo stvarne služnosti (ukopavanjem cjevovoda na zemljištu) u širini od 10 m, radi izgradnje magistralnog plinovoda Zagreb Istok - Kutina DN 600, što obuhvaća nesmetano korištenje koje uključuje redovito održavanje i popravke cjevovoda, te obvezu vlasnika predmetne nekretnine da u pojasu služnosti na trasi plinovoda neće saditi trajne nasade niti graditi trajne objekte, a u skladu s ucrtanom trasom plinovoda, na čkbr. 3925, 3929/2, 3932/2, 3954 i 3976, za korist: MAGISTRALNI PLINOVOD ZAGREB ISTOK-KUTINA DN 600, VLASNIŠTVO PLINACRO D.O.O., ZAGREB, SAVSKA 88 A		na 7.1
8.			
8.3	Zaprimljeno 18.06.2010. broj Z-1069/10 Zaprimljeno 15.04.2009. broj Z-733/09 Na temelju zahtjeva za povrat oduzete imovine zaprimljene kod Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji Služba za imovinsko-pravne poslove Ispostava Ivanić-Grad pod brojem UP/I-942-05/97-01/29 i UP/I-942-05/97-01/30 i potvrde istog Ureda od 06. travnja 2009, Klasa: 238-04-04/4-09-12, zabilježuje se vođenje upravnih postupaka radi povrata imovine, koji se vode pred Uredom državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Ivanić-Grad i to pod br. Klasa:UP/I-942-05/97-01/29 te pod br.Klasa: UP/I-942-05/97-01/30 i to na čkbr.3343/62, čbr.3343/80, čkbr.3343/85.		
9.			
9.5	Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-628/12 Zaprimljeno 24.04.2009. broj Z-803/09 Na temelju ovosudnog rješenja od 22. travnja 2009. god. broj OVR-578/09-3, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja na čkbr. 3343/32, 3343/102, 3343/43, 3343/44, 3343/61, 3343/62, 3343/63, 3343/64, 3343/80, 3343/82, 3343/83, 3343/84, 3343/85, 3343/86 i 3343/87.		
12.			
12.2	odbija se zabilježba vođenja upravnih postupaka na čkbr. 3343/62, čkbr. 3343/80, čkbr. 3343/85 (jer je već upisana), temeljem čl.111 st.1 ZZK		
12.4	Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-628/12 Zaprimljeno 14.09.2010. broj Z-1517/10 Na temelju prijedloga predlagatelja od 14. rujna 2010., zahtjeva za povrat oduzete imovine zaprimljene kod Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji Služba za imovinsko-pravne poslove Ispostava Ivanić-Grad pod brojem UP/I-942-05/97-01/29 i UP/I-942-05/97-01/30, potvrde istog Ureda od 06. travnja 2009, potvrde Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji Služba za imovinsko-pravne poslove Ispostava Ivanić-Grad od 16. prosinca 2010., Predmet: UP/I-942-05/97-01/29 Klasa: 238-04-04/1-09-51, uvjerenja Državne geodetske uprave Područni ured za katastar Zagreb Ispostava Ivanić-Grad od 08. travnja 2004., zabilježba vođenja upravnih postupaka radi povrata imovine, koji se vode pred Uredom državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Ivanić-Grad i to pod br. Klasa:UP/I-942-05/97-01/29 te pod br. Klasa:UP/I-942-05/97-01/30, na čkbr.3343/32, 3343/102, 3343/43, 3343/44, 3343/61, 3343/63, 3343/64, 3343/82, 3343/83, 3343/84, 3343/86, 3343/87.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	<p>Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-1513/11</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti izgradnje i održavanja elektro objekta od 31. kolovoza 2011. god. broj OV-11030/2011, uknjižuje se pravo služnosti na čkbr. 1118/2 radi izgradnje i održavanja elektro objekta pod nazivom 10(20) kV DV i 10(20)/0,4 kV KTS Ivanić 32 - Spomen dom po trasi i na mjestu kao što je prikazano na skici, koja je sastavni dio predmetnih ugovora, za korist:</p> <p>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</p>		
14.			
14.2	<p>Zaprimljeno 29.06.2015.g. pod brojem Z-3768/2015</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1269/2012</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2181/1, 2181/3, 2181/4, 2181/5, 2181/6, 2181/7, Zaprimljeno 01.08.2012. broj Z-1269/12 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 19.02.2008., br. OV-2345/08 i OV- 2346/08, Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija od 28.veljače 1996. Klasa:940-01/95-01/41, Urbroj: 515-96-11, uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje, korištenja i održavanja vodova u sustavu EOR-utiskivanje ugljičnog dioksida i vode u ležišta naftnih polja Ivanić-Žutica (plinovod DN 200, sig. Kabel, VNK kabel), a koja služnost će se izvršavati kako je to prikazano na skici izvoda iz katastarskog plana, na čkbr. 2181/1, 2181/3, 2181/4, 2181/5, 2181/6, 2181/7, čkbr. 2728, čkbr. 3343/80, čkbr. 3375/1, čkbr.3409/1, čkbr. 3875/2, čkbr. 3875/3 u A za korist:</p> <p>INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB</p>		na 14.1
15.			
15.1	<p>Zaprimljeno 25.10.2012. broj Z-1751/12</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti radi izgradnje "EOR" - sustava cjevovoda za utiskivanje ugljičnog dioksida i vode na naftnim poljima Ivanić i Žutica od 19. veljače 2008. god. broj OV-2345/08, uknjižuje se pravo služnosti na čkbr. 3804/1 radi izgradnje, korištenja i održavanja vodova u sustavu EOR-utiskivanje ugljičnog dioksida i vode u ležišta naftnih polja Ivanić-Žutica (plinovod DN 200, sig.kabel, VNK kabel), koja služnost će se izvršavati kako je to prikazano na skici izvoda iz katarskog plana, u korist:</p> <p>INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB</p>		
16.			
16.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2013. broj Z-935/13</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture RH Uprava za zaštitu kulturne baštine od 10. prosinca 2011. g. , Klasa:UP-I-612-08/11-06/0646 Urbroj: 532-04-01-01/6-11-1 i izvoda iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zagreb Ispostava Ivanić Grad od 09.11.2010. g., Klasa:935-06/10-01/920 Urbroj: 541-07-2-02/4-10-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na čkbr. 1890/1.</p>		
18.			
18.1	<p>Zaprimljeno 23.01.2014.g. pod brojem Z-213/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE REPUBLIKE HRVATSKE KLASA:UP-I/612-08/10-06/0262, URBROJ:532-04-01-01/4-10-1 09.07.2010, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA KLASA:935-06/09-01/1204 URBROJ:541-07-2-02/3-09-2 03.11.2009, svojstva kulturnog dobra na čkbr. 2591/1 i 2591/2.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.			
19.1	Zaprimljeno 11.10.2012.g. pod brojem Z-1658/2012 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3924/2, DVA UGOVORA O USTANOVLJENJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI BR.-OV-10486/12 I OV-10488/12 19.09.2012, uknjižuje se pravo stvarne služnosti na čkbr. 3924/2, radi izgradnje i održavanja kanalizacijskog kolektora K-2-I u A za korist: KOMUNALNI CENTAR IVANIĆ-GRAD D.O.O., OIB: 77038075724, MOSLAVAČKA ULICA 13, 10310 IVANIĆ-GRAD		
20.			
20.2	Zaprimljeno 29.06.2015.g. pod brojem Z-3768/2015 Prvenstveni red upisa: Z-3375/2014 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2181/1, 2181/3, 2181/4, 2181/5, 2181/6, 2181/7, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR.OV-10875/14 21.11.2014, uknjižuje se pravo služnosti u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja rudarskih objekata bušotina Iva-40, Iva-68, TS-4, TS-10 i TS-15, na čkbr. 2181/1, 2181/3, 2181/4, 2181/5, 2181/6, 2181/7, 3343/46 i 3343/80 u A za korist: INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB		na 20.1
21.			
21.1	Zaprimljeno 29.01.2015.g. pod brojem Z-239/2015 UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI CJEVOVODA BROJ OV-380/2015, 16.01.2015, uknjižuje se pravo služnosti u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja cjevovoda Naftovod DN100, Naftovod DN80 Iva-40, NN EL TS-18-RO Iva59, NN EL TS-18-RO Iva-68, VN EL TS-3-TS-18, VN EL TS-18-TS-21, VN EL.sek. metode, na čkbr. 3343/46, 3343/55, 3343/80 i 3356/2 u A za korist: INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB		
22.			
22.1	Zaprimljeno 29.01.2015.g. pod brojem Z-242/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2779, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI CJEVOVODA BR.OV-382/15, 16.01.2015, uknjižuje se pravo služnosti u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja cjevovoda za utiskivanje ugljikovog dioksida i vode na naftnim poljima Ivanić i Žutica, na čkbr. 2779 za korist: INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB		
23.			
23.1	Zaprimljeno 19.04.2016.g. pod brojem Z-3669/2016 Primljeno: 13. lipnja 1995 Z.970/95 Temeljem pravomoć. rješenja Ureda za imovinsko-pravne odnose, ispostava Ivanić Grad kl. UP/I-944-17/94-01/02, ur. br. 2176-06/2-94-02 od 8. prosinca 1994. zabilježuje se služnost provoza, prijevoza i prolaza preko čkbr.547/1 upisane u A za korist čkbr.547/5 i to u širini 3m.		
24.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24.1	Zaprimljeno 19.04.2016.g. pod brojem Z-3669/2016 Primljeno: 13. lipnja 1995. Z. 971/95 Temeljem pravomoć. rješenja Ureda za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Ivanić Grad kl. UP/I-944-17/94-01/03, ur.br. 2176-06/2-94-03 od 8. prosinca 1994. zabilježuje se služnost prolaza i prijevoza preko čkbr.547/1 u širini 3 m upisane u A za korist čkbr. 547/6.		
26.			
26.1	Zaprimljeno 04.01.2017.g. pod brojem Z-92/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2520/7, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI RADI GRAĐENJA GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE, VODNOGOSPODARSKOG SUSTAVA ODVODNJE OTPADNIH VODA S PODRUČJA AGLOMERACIJE IVANIĆ-GRAD, U NASELJU IVANIĆ-GRAD BROJ OV-10037/2016 21.09.2016, u svrhu projekta izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Aglomeracija Ivanić-Grad, u korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMEREČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB		
27.			
27.1	Zaprimljeno 04.01.2017.g. pod brojem Z-93/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2181/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI RADI GRAĐENJA GRAĐEVINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE, VODNOGOSPODARSKOG SUSTAVA ODVODNJE OTPADNIH VODA S PODRUČJA AGLOMERACIJE IVANIĆ-GRAD, U NASELJIMA POSAVSKI BREGI, IVANIĆ-GRAD (JALŠEVEC BREŠKI), OPATINEC, LEPŠIĆ I TARNO BROJ OV-10035/2016 21.09.2016 VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMEREČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB		
28.			
28.1	Zaprimljeno 08.11.2017.g. pod brojem Z-9876/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3370, 3583/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. 23/17 BROJ OV-8904/17, 27.09.2017, uknjižba prava služnosti pristupa na zemljište, izgradnje i održavanja 10(20)kV KABELSKOG DALEKOVODA i 10(20)/0,4 kV IVANIĆ 61- NAŠE KLASJE u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
29.			
29.1	Zaprimljeno 06.12.2017.g. pod brojem Z-10925/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1890/1, 1892/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ OV-5741/16, 25.05.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ TT-16/21726-2, 30.06.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU TT-17/15219-3, 13.04.2017, uknjižba prava stvarne služnosti u svrhu izgradnje komunalnih vodnih građevina za javnu vodoopskrbu na distribucijskom području „Ivanić-Grad“- izgradnja glavnog dovodnog vodoopskrbnog cjevovoda od vodospreme „Sobočani“ do Ivanić-Grada, sve u skladu sa Geodetskim elaboratom nepotpunog izvlaštenja, u korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMEREČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
30.1	Zaprimljeno 14.02.2018.g. pod brojem Z-1535/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3852/3, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, BROJ OV-922/2018 01.02.2018, u svrhu izgradnje projekta "Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Ivanić Grad", u korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMEREČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB		
31.			
31.1	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-10697/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2591/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR. 25/18, BROJ OV-8353/2018 24.10.2018, pristupa na zemljište, izgradnja i održavanje podzemnog kablenskog izvoda „Jakoplić“ iz TS 10(20)/0,4 kV Ivanić 17 - Osnova, u korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
32.			
32.1	Zaprimljeno 09.02.2021.g. pod brojem Z-905/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1892/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZRADNJE VODOOPSKRBNIH CJEVOVODA U DIJELU NASELJA STAROG GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ: OV-193/2021 22.01.2021, (površina služnosti 8 m2 i 7m2 ukupno 15 m2) u svrhu izgradnje vodoopskrbnih cjevovoda u dijelu naselja Starog Grada Ivanić-Grada za cijelo vrijeme postojanja cjevovoda za korist predlagatelja: VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, VUKOMEREČKA CESTA 89, 10000 ZAGREB		
33.			
33.1	Zaprimljeno 28.07.2021.g. pod brojem Z-6066/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2240, 3343/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BR.17/2021, BROJ: OV-2052/2021 15.07.2021, pristup na zemljište, kabliranje dijela zračnog 10(20)kV dalekovoda Ivanić 2 za korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
34.			
34.1	Zaprimljeno 08.09.2022.g. pod brojem Z-7415/2022 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 777, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI ZA 10(20)/0,4 KV KTS "IVANIĆ 91-LONJA" BR. OV-5839/2022 18.07.2022, -pravo služnosti u svrhu izgradnje, postojanja, pristupa, održavanja, rekonstrukcije, zamjene i popravka elektro objekata i povezane opreme sukladno propisima iz područja elektroprivrede, 10(20) kV podzemnog dalekovoda i 10(20)/0,4 kV KTS "Ivanić 91-Lonja" na teret poslužne nekretnine kčbr. 777 u dužini trase 21 m i širini trase 1 m, ukupne površine služnosti 21 m2, - pravo služnosti puta koje će se izvršavati na način da ovlaštenik prava služnosti ima pravo staze i kolnika na poslužnoj nekretnini u koridoru navedenih vodova na kčbr. 777 u dužini trase 21 m i širini trase 1 m ukupne površine služnosti 21 m2 za korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.04.2024.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)



ID Izvatka: 47285

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

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	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. PLAĆENA 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
2	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. PLAĆENA 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
3	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. PLAĆENA 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
4	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 IZGRADENOSTI 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 I5 KORDIORU
5	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)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANIĆ-GRAD 0 odnosno na k.č. 3666 k.o. IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

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

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

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

KLASA: 364-01/24-03/114

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 26.4.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - 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 - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena -

rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športno 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) proizvodna 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



Ivan Kožar

ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROJEKCIJU NEKRETNOSTI

Stanišćevac, Ivana Horčičke 20
513 Graberje Ivaničko

Ivan Kožar

ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROJEKCIJU NEKRETNOSTI

Stanišćevac, Ivana Horčičke 20
513 Graberje Ivaničko