

REPUBLIKA HRVATSKA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

IVAN KOŽAR, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčičke 20

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

ŽUPANIJSKA OZNAKA
238/10 IVANIĆ GRAD

1809.225.

Županijska oznaka	Org. jed.
Uredžbeni broj	Pri

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: ZEMLJIŠTE
Lokacija: k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad 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.

Ivaničko Graberje, Deanovec, rujan, 2023.



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Zemljište
Adresa:	Ivanić Grad
Zemljišnoknjižni uložak:	1836
Zemljišnoknjižna čestica:	1148/1
ZK katastarska općina:	Ivanić Grad
Katastarska čestica:	1148/1
Katastarska općina:	Ivanić Grad
Namjena:	Mješovita – M1
Datum pregleda nekretnine:	15.09.2023.
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad,

iznosi:

431.410,95 €

ili po tečaju HNB 15.09.2023. 1,00 € = 7,53450 kn

3.250.465,80 kn

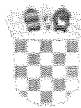
Napomena:

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

U navedenom razlozima obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policiju osiguranja od odgovornosti za sudske vještake i dostavio je liječničku potvrdu.

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

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

陈其南等, 在《中国农村金融》

² *De la "fuerza" de la ley: la ley como "fuerza" y la "fuerza" de la ley*

$$\mathbb{P}(\tau_1^+ \leq t) = 1 - \exp(-\lambda t) \quad t \geq 0$$
$$\frac{d\mathbf{r}}{dt} = \mathbf{v} = \frac{1}{m} \nabla_{\mathbf{r}} \mathbf{p}$$
[illegible]

Figure 1. The study area and the location of the sampling stations.

Nikola Rattusćak

[illegible]

Prilikom 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 (41. 42. st. 6. Pravilnik).

• **Longest**

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

Broj zapisa: **eb2f6-a4705**

Kontrolni broj: **036d9-8c849-ac05e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMIŠČAK, 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.

Provjera 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
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena 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 a nalazi se u Ivanić Gradu. Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je kupoprodajni ugovor za potrebe Naručitelja. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 15.09.2023.

Datum očevida: 15.09.2023.
Datum kakvoće: 15.09.2023.
Datum vrednovanja: 15.09.2023.

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:	Zemljište
Adresa:	Ivanić Grad
Zemljišnoknjižni uložak:	1836
Zemljišnoknjižna čestica:	1148/1
ZK katastarska općina:	Ivanić Grad
Katastarska čestica:	1148/1
Katastarska općina:	Ivanić Grad
Namjena:	Mješovita – M1
Datum pregleda građevine:	15.09.2023.
Svrha procjenjivanja:	Kupoprodajni ugovor
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
Površina zemljišta:	16249,00 m2
Vlasnik:	Grad Ivanić Grad, 1/1
Teret:	Tereta nema

IDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižno stanje:
U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.1836, k.o.Ivanić Grad u posjedovnicu A u prvi odjeljak upisana je na k.č.br.1148/1, oranica i livada, ukupne površine zemljišta 16249,00 m2.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Grad Ivanić Grad 1/1.

U teretovnici C za k.č.br.1148/1 tereta nema.

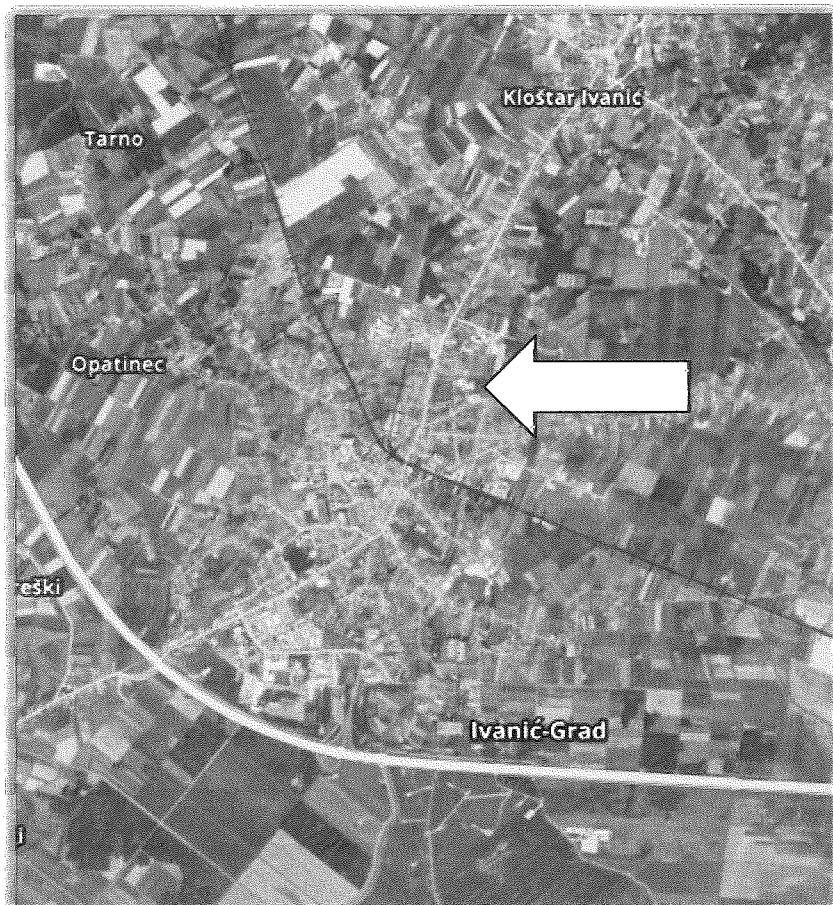
LOKACIJA

Makro lokacija

Naselje Ivanić Grad nalazi se na području JLS Grada Ivanić Grada koja je u sklopu Zagrebačke županije u njezinom istočnom dijelu.

Naselje Ivanić Grad ima ulaz na autocestu Zagreb – Lipovac u Ivanić Gradu iz Industrijske zone.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Ivanić Gradu, izlaz na ulicu Milke Trnine.

Omogućen je direktan pristup predmetnoj lokaciji s javne prometnice automobilom. Stanica javnog autobusnog prijevoza je u Savskoj ulici.

Predmetna nekretnina smještena je u predjelu mješovite gradnje. U blizini je sportska dvorana, dječji vrtić i osnovna škola.

Katastarski prikaz predmetne nekretnine k.č.br.1148/1, 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.1836.

Zatečeno stanje

Zemljište k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad je u obuhvatu UPU-4 Ivanić Grad, neizgrađeno, prva kategorija, namjena površina: mješovita – M1.

Stanje nekretnine

Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima s asfaltirane gradske prometnice ulice Milke Trnine.

5. Tehnički opis nekretnine

Građevinsko zemljište se nalazi u Ivanić Gradu, ulica Milke Trnine, u obuhvatu URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški, namjena mješovita M1, maksimalnog koeficijenta iskoristivosti 1,20, koeficijent izgrađenosti 0,40.

Na kopiji katastarskog plana nema ucrtanih građevina.

Zemljište je neizgrađeno .

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 12, srpanj 2022.:*

Projicirana kretanja:

Nakon što se u prvom tromjesečju 2022. godine rast domaće gospodarske aktivnosti ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, dostupni visokofrekventni pokazatelji upućuju na sličan intenzitet rasta gospodarske aktivnosti i u drugom tromjesečju, dok podaci o turističkim rezervacijama upućuju na to da bi se nakon vrlo dobre predsezona i na njezinu vrhuncu mogla zabilježiti povoljna ostvarenja. U 2022. godini realni bi se BDP tako mogao povećati za 5,5%, nakon što je u 2021. godini BDP porastao za 10,2% i tako premašio pretkriznu razinu iz 2019. Ukupan izvoz u 2022. mogao bi snažno rasti i povećati se za 11,3% u odnosu na 2021., kada je, zbog niske baze, stopa rasta bila još viša i iznosila 33,3%. Očekuje se da bi u 2022. rast izvoza usluga mogao biti viši od rasta izvoza robe, s obzirom na to da se u prethodnoj godini turistička aktivnost još uvijek nije bila potpuno oporavila i dosegla rekordnu razinu iz 2019., a prvi rezultati i rezervacije smještaja upućuju na to da bi ovogodišnja turistička sezona mogla nadmašiti pretpandemijski financijski rezultat. Osobna bi se potrošnja u 2022. mogla povećati za 5,3%, nakon iznimno snažnog oporavka ostvarenog u prethodnoj godini (10,1%). Na rast osobne potrošnje utjecat će relativno povoljna fizička kretanja na tržištu rada, dobra turistička sezona kao i trošenje dijela štednje akumulirane tijekom pandemije. S druge strane, povišena inflacija smanjivat će raspoloživi dohodak. Potrošnja kućanstava mogla bi dati najveći pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu od svih sastavnica domaće potražnje (3,1 p. b.). Rast bruto investicija u fiksni kapital u 2022. godini mogao bi iznositi 6,4%, nakon što je u 2021. bio ostvaren rast od 7,6% i nadmašena pretkrizna razina. Pritom se poglavito očekuje ubrzavanje investicija u privatnom sektoru. Rast kapitalnih ulaganja tako bi mogao dati snažan pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu (1,4 p. b.). Potrošnja države mogla bi se povećati sličnom dinamikom kao i u 2021., za 3,3%, i tako pozitivno pridonijeti rastu ukupne realne gospodarske aktivnosti (0,7 p. b.). U podlozi je ovakvih ostvarenja očekivani rast izdataka

države za korištenje dobara i usluga. Ukupan uvoz u 2022. mogao bi snažno porasti zbog povećanja domaće i inozemne potražnje, za 9,9%. Ipak, očekivani rast uvoza robe i usluga mogao bi biti manje izražen od rasta ukupnog izvoza, pa bi doprinos neto inozemne potražnje ukupnom gospodarskom rastu mogao biti pozitivan (0,6 p. b.). U 2023. očekuje se usporavanje rasta gospodarske aktivnosti, pa bi se realni BDP tako mogao povećati za 2,5% na godišnjoj razini. Očekivano usporavanje rasta odražava globalne činitelje odnosno očekivana kretanja u europodručju,

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 preljeva 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 umanjeanjem 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 umanjeanje 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)
Ivanić Grad	1836	1148/1	Oranica i livada	16249

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE

16249,00

Zemljište k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad se svrstava u prvu kategoriju. (članak 10. točka 1. Pravilnika).

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

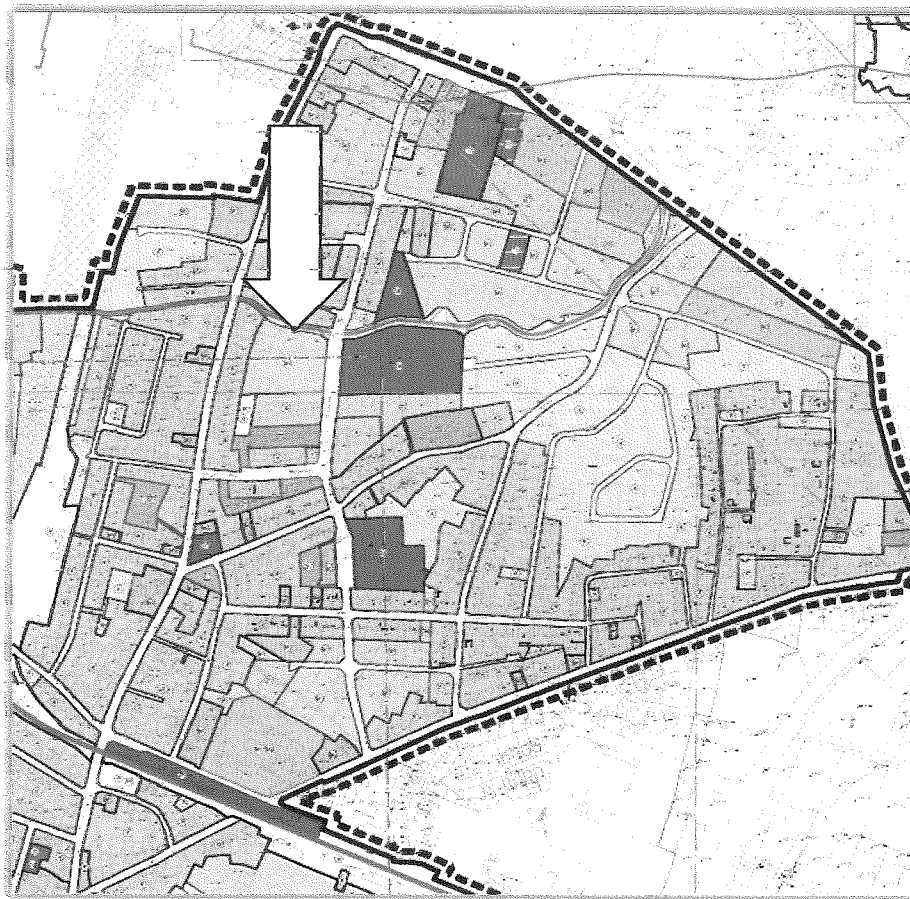
9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u području obuhvata VI izmjena i dopuna URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 13/08, 05/09, 01/12, 06/14, 03/15-pročišćeni tekst, 05/16, 07/16-pročišćeni tekst, 05/18, 06/18-pročišćeni tekst, 10/18-ispravak, 02/21 i 03/21 – pročišćeni tekst, Kis max 1,2 (umnožak Kig max 0,40 i maksimalnog broja nadzemnih etaža za stambenu samostojeću zgradu – prizemlje + dva kata uz mogućnost građenja podruma, suterena i potkrovlja).

Procjenjivana nekretnina, k.č.br. 1148/1, k.o. Ivanić Grad nalazi se u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana, mješovita namjena – M1.

Kategorija procjenjivanog zemljišta: 1.





GRANICA OBUMIATA PLANA

postojeće / planirano



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA - M



MJEŠOVITA NAMJENA -
prelazi iz stambene - M1



MJEŠOVITA NAMJENA -
prelazi iz poslovnog - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

razne društvene i javne namjene - D1,
igralice - D2, sportske - D3,
zabavljare - D4, predškolske - D5,
školske - D6, vrtićke - D7,
kulture - D8, vjerske - D9, političke - D10,
rekreacijske - D11



POSLOVNA NAMJENA -
POSLOVNA

prelazi iz industrijske - I1,
prelazi iz stambene - I2



POSLOVNA NAMJENA -
POSLOVNA

prelazi iz uslužne - K1,
prelazi iz trgovinske - K2,
komunalno-uslužne - K3



POSLOVNA NAMJENA -
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA



SPORTSKO-REKREACIJSKA
NAMJENA

igralice - R1, rekreacijske - R2



JAVNE ZELENE POVRŠINE

javni park - Z1, igrališta - Z2,
municipalni park - Z3



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
uređeno zelenilo u zaštitnom koridoru
plinovoda - Z4



GRADJE



OSTALA OBRADIVA TLA



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH
SUSTAVA

12, autobusni kolodvor - A1



JAVNI PARKING / GARAŽA (P10)



ŽELJEZNIČKI KOLČOVOR



ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA
ZA MEĐUNARODNI PROMET - postojeća



KOLNIČKO-PJEŠAČKE POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE



POVRŠINE ZA ISKORISTAVANJE
MINERALNIH SIROVINA

- BUŠOTINE (radijus 30 m)
energije (nulta - plin) - E1,
geotermalne i mineralne vode - E2



VODOTOK



EKSPLOATACIJSKO
POLJE UGLJIKOVODIKA



GEOTERMALNO POLJE NAPIŠ



RUB UGROŽENOSTI OD TOČKE
NAJVEĆE OPASNOSTI
UNUTAR POGONA ETAN (radijus 650 m)

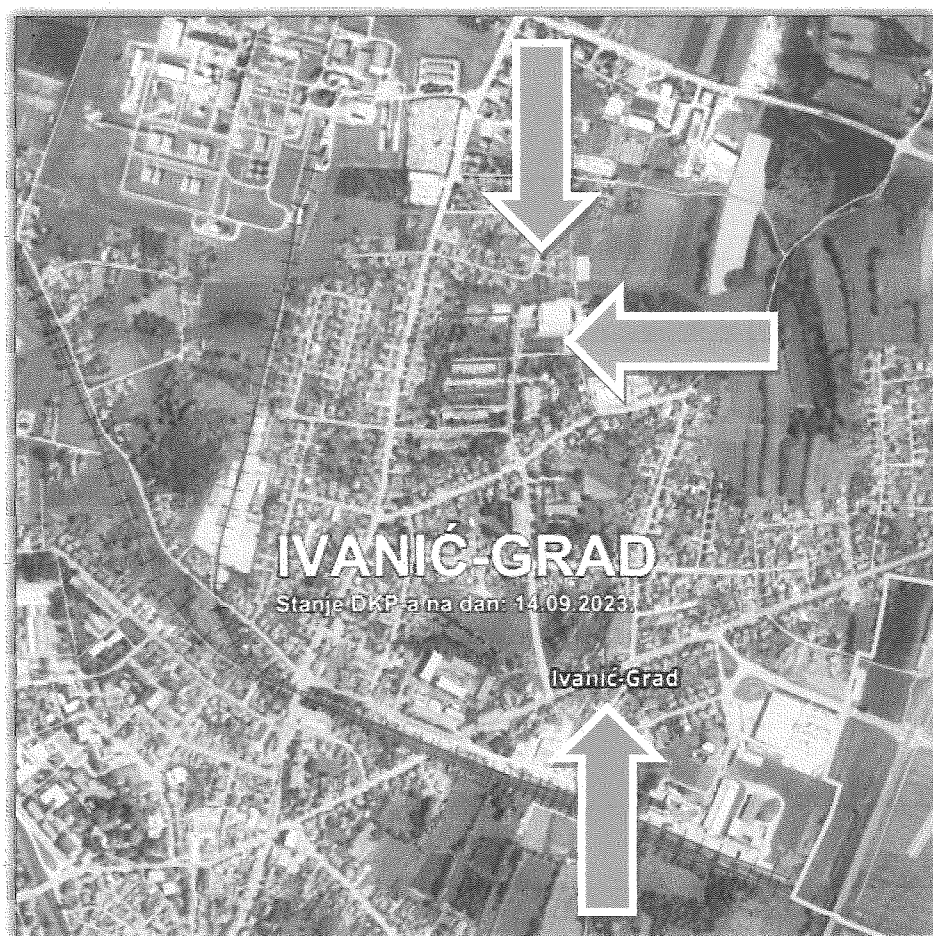


ZASTITNI POJAS 35 KV DALKOVODA



ZASTITNI KORIDOR PLINOVODA

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



Poredbene nekretnine se nalaze u području obuhvata VI izmjena i dopuna **URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4** za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 13/08, 05/09, 01/12, 06/14, 03/15-pročišćeni tekst, 05/16, 07/16-pročišćeni tekst, 05/18, 06/18-pročišćeni tekst, 10/18-ispravak, 02/21 i 03/21 – pročišćeni tekst, Kis max 1,2 (umnožak Kig max 0,40 i maksimalnog broja nadzemnih etaža za stambenu samostojeću zgradu – prizemlje + dva kata).

Poredbene nekretnine, k.č.br.529/16, 1633, 554/8, k.o.Ivanić Grad nalaze se u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu Urbanističkog plana UPU-4.

Kategorija poredbenih zemljišta: 1.

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: 364-01/23-03/215

URBROJ: 238-18-11-23-2

ZAGREB, 14.09.2023.

ID Izvatka: 41702

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	529/16	987	19,55	14.06.2021.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 1	41702
2.	Ivanić Grad	1633	864	28,94	05.12.2022.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 1	41702
3.	Ivanić Grad	554/8	987	19,55	14.06.2021.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 1	41702

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	16249 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 1,20 Kig = 0,40
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 15.09.2023.	

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:


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

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

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

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

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA 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	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	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

A R.br.	B k.č.br.	C Površina kat.čestice m2	D Kupoprodajna cijena izjednačena po kateg. €/m2	E Datum sklapanja kupoprod. ugovora	F ICSN na dan sklapanja ugovora	G Bazni indeks na dan vrednovanja	H Korekcijski faktor = G/F	I Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	529/16	987,00	19,55	14.06.2021.	122,17	154,22	1,26	24,63
2.	1633	864,00	28,94	05.12.2022.	146,19	154,22	1,05	30,39
3.	554/8	987,00	19,55	14.06.2021.	122,17	154,22	1,26	24,63

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

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

A R.br.	B k.č.br.	C Površina čestice	D Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	E Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	F Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	G Koefficient za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	H Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1.	529/16	987,00	24,63	1,20	1,20	1,00	24,63
2.	1633	864,00	30,39	1,20	1,20	1,00	30,39
3.	554/8	987,00	24,63	1,20	1,20	1,00	24,63

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	Adresa	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	529/16	987,00	14.06.2021.	19,55	24,63	24,63	-7,24	-1,92	3,69
2.	1633	864,00	05.12.2022.	28,94	30,39	30,39	14,46	3,84	14,74
3.	554/8	987,00	14.06.2021.	19,55	24,63	24,63	-7,24	-1,92	3,69

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

Prosječna cijena (€/m2): 26,55

Odstupanje €/m2: 2,71

Standardno odstupanje %: 10,23

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	Tečaj 1€ = 7,53450 kn	
1148/1	16249,00	431.410,95 €	3.250.465,80 kn

Vrijednost zemljišta 1.kategorije:	431.410,95 €
------------------------------------	--------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

Ivanić Grad
Z.K.uložak: 1836
k.č.br.1148/1
k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

431.410,95 €

ili po tečaju HNB 15.09.2023. 1,00 € = 7.53450

3.250.465,80 kn

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

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.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivan Kožar, ing.građ.

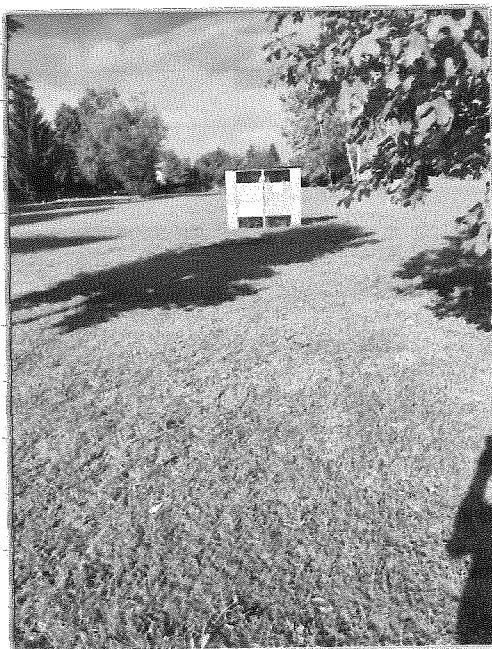
Ivaničko Graberje, Deanovec, rujan, 2023.



12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 15.09.2023. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Broj ZK uložka: 1836

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5551/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1122	ORANICA KOD KUĆE			462	
2.	1124	ORANICA KOD KUĆE			421	
3.	1126	U MJESTU DVORIŠTE			533 533	
4.	1128	U MJESTU DVORIŠTE			322 322	
5.	1130	U MJESTU DVORIŠTE			283 283	
6.	1132	U MJESTU DVORIŠTE			236 236	
7.	1134	U MJESTU DVORIŠTE			267 267	
8.	1141/2	U MJESTU DVORIŠTE			2211 2211	
9.	1141/5	U MJESTU STAMBENA ZGRADA, Ivanić-Grad, ULICA LJUDEVITA GAJA 6, 8			473 473	
10.	1142/1	DVORIŠTE			2818 2818	
11.	1142/4	ULICA LJUDEVITA GAJA STAMBENA ZGRADA, Ivanić-Grad, ULICA LJUDEVITA GAJA 3, 5, 7, 9			919 919	
12.	1144	ORANICA KOD KUĆE			429	
13.	1148/1	ORANICA I LIVADA			16249	
14.	1148/2	U MJESTU STAMBENA ZGRADA, Ivanić-Grad, ULICA MILKE TRNINE 9, 11, 13, 15			854 854	
15.	1148/3	U MJESTU DVORIŠTE			1167 1167	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.09.2023. 15:02:45

Stranica: 1

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
16.	1166	ORANICA			1743	
17.	1167/1	ORANICA			1213	
18.	1172/3	ORANICA I LIVADA			2117	
19.	1172/6	SKLONIŠTE			1278	
20.	1174/1	LIVADA			602	
21.	1177/2	STAMBENI OBJEKT ŽERAVINEC III I OVOR			1052	
22.	1227	LIVADA			104	
23.	1613	LIVADA U MJESTU			1262	
24.	1913/2	ORANICA			34	
25.	1938/1	U MJESTU DVORIŠTE			690 690	
26.	2295/1	Sajmišna ulica DVORIŠTE			10997 10997	
27.	2408	PARKIRALIŠTE			367	
28.	2802/1	ORANICA KOD KUĆE			152	
		UKUPNO:			49255	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-982/2020	
7.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl. 149 Zakona o gradnji, zabilježuje se da za stambenu zgradu na č.kbr. 1142/4 u katastru prileži Dozvola za upotrebu broj: 04/7-UP/I-38/1-1983 izdanu u Ivanić-Gradu 10.11.1983. godine od SRH, Općina Ivanić-Grad, Komitet za privredu, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam i prostorno planiranje.	
	Zaprimljeno 24.02.2021.g. pod brojem Z-1350/2021	
11.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st.1 i čl.175 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), te obavijesti Područnog ureda za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Ivanić Grad od 04.02.2021. g., upis zabilježbe da je za evidentiranje stambene zgrade na č.kbr. 1141/5 u katastru priložena dozvola za uporabu Klasa:037-02/20-01/02, Urbroj:238/1-07-05-02/3-20-09 od 16.01.2020. g. izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanić Grad.	
	Zaprimljeno 03.03.2021.g. pod brojem Z-1588/2021	
13.1	ZABILJEŽBA, na temelju čl. 149. st.1. Zakona o gradnji (NN.153/13, 20/17, 39/19), zabilježuje se da za stambenu zgradu izgrađenu na č.kbr. 1148/2 k.o. Ivanić Grad u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1836

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD IVANIĆ GRAD	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 10. travnja 2007. Z. 822/07 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti izgradnje i održavanja 10(20) kV kabelskog dalekovoda i VTS 10(20)/0.4kV Poljana 4 s niskonaponskim izlazima od 18. prosinca 2006. god. broj OV-4639/07, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja 10(20) kV kabelskog dalekovoda i VTS 10(20)/0.4 kV Poljana 4 s niskonaponskim izlazima na čkr. 2408, u korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.O., ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.09.2023.

Katastarski prikaz k.č.br.1148/1, k.o.Ivanić Grad:



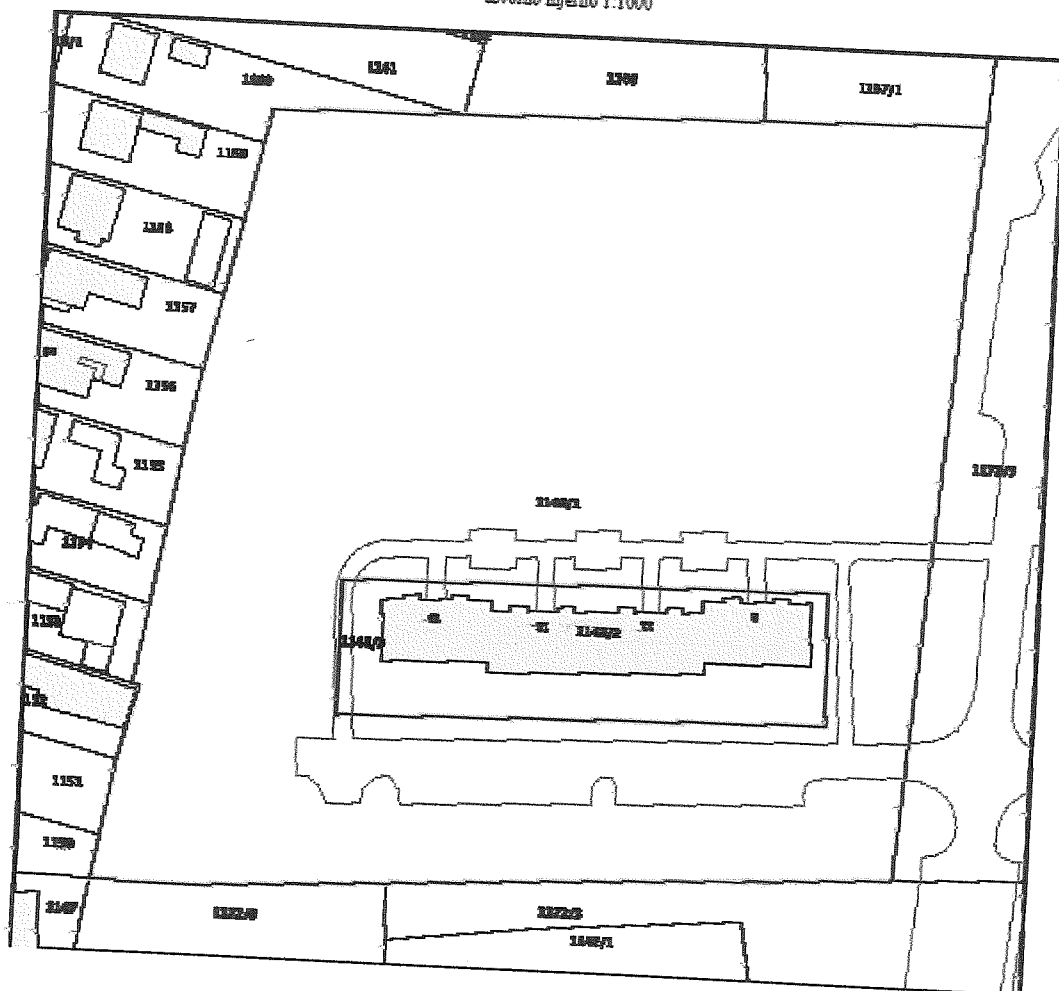
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

Stanje na dan: 15.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIĆ-GRAD
k.č.br.: 1148/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1000



Kožar
rad.
SKI VJEŠTAK
POSREDOVANJE I
NEKRETNOSTI
Ivana Horčićke 20
Ivanjica Ivanićki

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvatka: 41702



1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA MIKLE TRNINE, IVANIČ-GRAD	MIKLE TRNINE, IVANIČ-GRAD	BALEČEVA ULICA, IVANIČ-GRAD	ULICA FRANKA JURINCA, IVANIČ-GRAD	MIKLE TRNINE, IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	529/15,529/16,55 4/8	529/15,529/16,55 4/8	1415/1	1633	529/15,529/16,55 4/8	1283
6	K.O.	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	987	987	1206	864	987	1632
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	987	987	1206	864	987	1632
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	529/16	529/15	1415/1	1633	554/8	1283
11	K.O.	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	146,91	146,91	107,79	218,05	146,91	141,25
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	19,55	19,60	14,34	28,94	19,55	18,88
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	14.06.2021	14.06.2021	20.08.2020	05.12.2022	14.06.2021	25.05.2020
19	CIJENOVNI BLOK	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 529/16 k.o. IVANIĆ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNOSTI NA K.Č. BR. 529/16, 529/18, 554/8, UKUPNE POVRŠINE 987 M ² , SVE UPISANE U ZKUL.BR. 3615, K.O. IVANIĆ-GRAD. UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST)
2	k.č. 529/15 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST)
3	k.č. 1415/1 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST)
4	k.č. 1633 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KUG MAX 0,4 ; MAKSYMALNI BROJ ETAŽA 4+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
5	k.č. 554/8 k.o. IVANIĆ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNOSTI NA K.Č. BR. 529/15, 529/16, 554/8, UKUPNE POVRŠINE 987 M ² , SVE UPISANE U ZKUL.BR. 3615, K.O. IVANIĆ-GRAD. UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST)
6	k.č. 1283 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVAC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KUG MAX 0,4 ; MAKSYMALNI BROJ ETAŽA 4+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi IVANIĆ-GRAD 0 odnosno na k.č. 1148/1 k.o. IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. 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. Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/215

URBROJ: 238-18-11-23-2

AGREB, 14.9.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

010105

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

OSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
OSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine
NAMJENA: GP_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 (stokovništvo), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodoloci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – 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, I – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-površine (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
OCJENU NEKRETNOSTI

Ulica 28.
Zagreb

Ivan Kožar
ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
OCJENU NEKRETNOSTI

Ulica 28. i ulica Horjevačka 28.
Zagreb