

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.942/1, 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, siječanj, 2025.



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
942/1
Ivanić Grad
942/1
Ivanić Grad
S
27.01.2025.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine k.č.br.941/1, k.o.Ivanić Grad u Ivanić Gradu,

iznosi:

143.312,46 € zaokruženo **143.000,00 €**

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 Deanovca, Ivana Horčičke 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, 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 nekretnina. Uz zahtjev u kojem navodi popis predmeta priložio je rješenje iz prethodnog mandata, presliku diplome Više tehničke škole za građevnu industriju i građevinarstvo Zagreb o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, liječničku potvrdu, 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 zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

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

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
20-01-2021
08:36:23



ON
OD
OŽUPNIK SUD U VELIKOJ GORICI
ZASTUPNIK ODGOVORNOSTI
LJUBKA GORICA
RAMUŠČAK
ODGOVOR
ODGOVOR RAMUŠČAK

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: 036d9-8e849-ae05e

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

1. Popis primjenjenih propisa i literature

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

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

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

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 27.01.2025.

Datum očevida: 27.01.2025.

Datum kakvoće: 27.01.2005.

Datum vrednovanja: 27.01.2025.

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
942/1
Ivanić Grad
942/1
Ivanić Grad
S
27.01.2025.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja
Zemljište
5322,00 m2
Grad Ivanić Grad
Tereta nema

NAPOMENA:

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

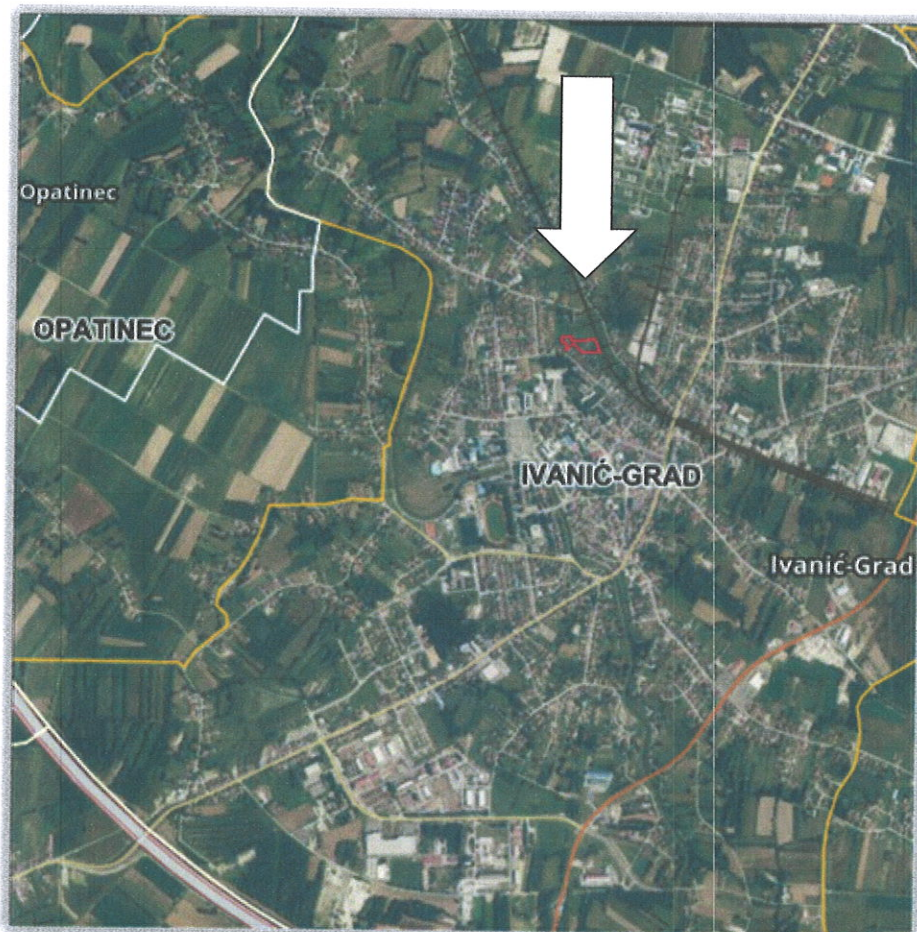
Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom Nekretninom.

LOKACIJA

Makro lokacija:

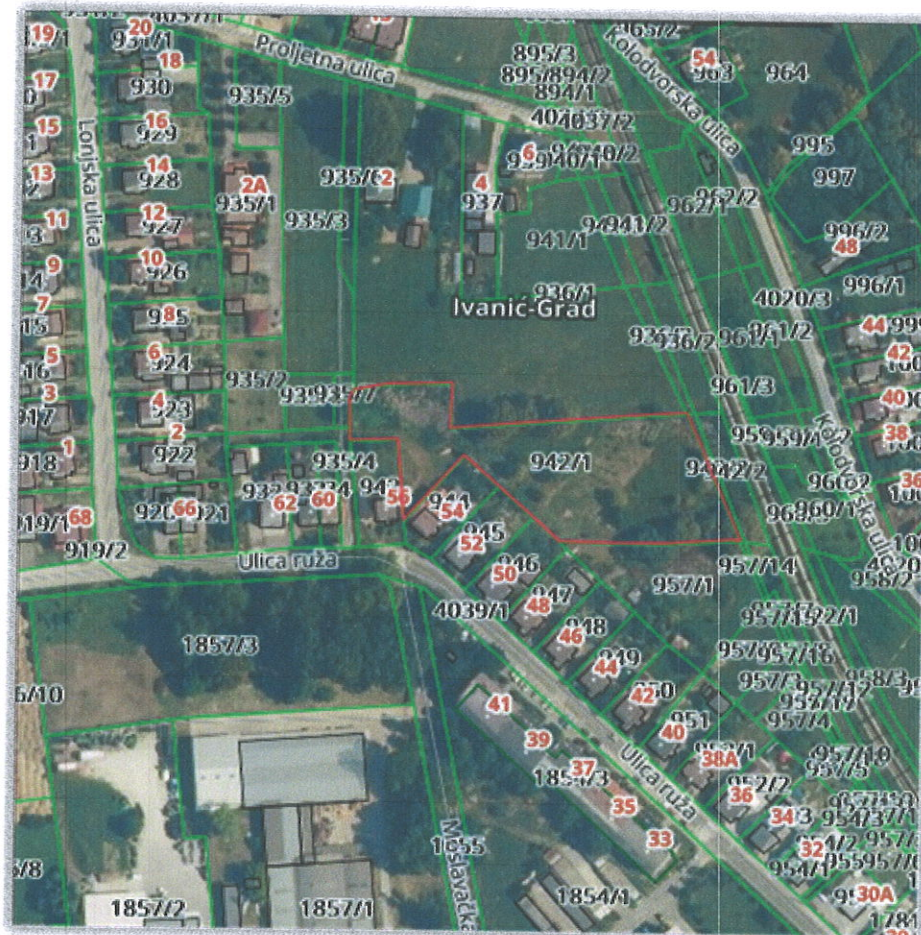
Grad Ivanić Grad se nalazi na području Zagrebačke Županije u njezinom istočnom dijelu.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



•

W



4. Nalaz na osnovi očevida

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.2792.

Zatečeno stanje – opis zemljišta

Zemljište k.č.br.942/1, k.o.Ivanić Grad je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-4, S.

5. Tehnički opis nekretnine

Zemljište se nalazi u Ivanić Gradu, pozicionirano između željezničke pruge, ulice Ruža i Lonjske ulice, u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-4. Zemljište je unutar građevinske zone, dijelom u koridoru pruge. Predmetno zemljište nema vlastiti izlaz na javnu prometnu površinu već posredno preko susjednih parcela te se zbog toga svrstava u drugu kategoriju zemljišta.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 17, prosinac, 2024.*:

4. Projekcije za Hrvatsku 4.1. Temeljne pretpostavke Prosinačka projekcija HNB-a zasniva se na nastavku stabilnoga globalnoga gospodarskog rasta uz daljnje slabljenje inflacijskih pritisaka. Kretanja u prvih devet mjeseci bila su uglavnom u skladu s očekivanjima, pri čemu je gospodarski rast u trećem tromjesečju kod pojedinih zemalja poput SAD-a i Kine pozitivno iznenadio. Tako bi rast svjetskoga gospodarstva (isključujući europodručje) mogao u 2024. godini iznositi 3,5% te se prema kraju projekcijskog horizonta blago usporiti, ponajprije odražavajući strukturno usporavanje rasta u Kini zbog nepovoljnih demografskih kretanja i problema na tržištu nekretnina. Iako se čini da je globalna ekonomija uspješno prebrodila ciklus pooštrevanja monetarne politike, zadržavajući pozitivna kretanja u realnom sektoru, u nadolazećem se razdoblju ipak predviđa umjereniji rast nego u prošlom projekcijskom ciklusu, s obzirom na izraženu neizvjesnost glede geopolitičke situacije, posebice u Ukrajini i na Bliskom istoku. Istodobno, iako su očekivanja glede kretanja globalne trgovine poboljšana u kratkom roku, dodatani rizik proizlazi iz jačanja protekcionizma nakon izbora u SAD-u, što bi se neizravno moglo preliti i na hrvatsku vanjsku trgovinu. Cijene energenata mogle bi biti niže nego što se prethodno očekivalo, a cijene prehrambenih sirovina mogle bi osjetno porasti. Tako bi se cijene sirove nafte u 2025. mogle kretati oko 71,8 USD po barelu, što je za 4,3% manje u odnosu na rujansku projekciju te je istodobno znatno niže od prosječne razine u 2024., u kojoj su se cijene uglavnom kretale iznad 80 USD po barelu. Za 2025. godinu projicirane su i niže cijene električne energije nego u prethodnoj projekciji, i to za 3,4%, ali bi one unatoč očekivanom smanjivanju duž projekcijskog horizonta tek 2026. mogle pasti na razinu približnu onoj iz 2024. S druge strane, očekuje se nepovoljnija putanja cijena prirodnog plina te prehrambenih sirovina, čija bi prosječna cijena u 2025. mogla biti čak za 8,8% veća nego što se ranije očekivalo, ponajprije zbog promjene očekivanja glede cijena kakaa, kave i svinjetine. Cijene industrijskih sirovina, osobito metala, ostaju povišene zbog i nadalje snažne potražnje, a kod nekih sirovina, poput aluminija, ograničenja na strani ponude dodatno potiču rast cijena. Očekivanja glede gospodarskog rasta i inflacije u europodručju neznatno su snižena u odnosu na projekciju iz rujna. Prema najnovijim

projekcijama ESB-a, ocjena ukupne inflacije u europodručju za 2024. iznosi 2,4%, a u 2025. inflacija bi se trebala dodatno usporiti na 2,1%. U usporedbi s projekcijama iz rujna, ukupna je inflacija u obje godine revidirana naniže za 0,1 postotni bod, uglavnom zbog nižih ostvarenja i povoljnije putanje cijena energenata, što bi moglo biti ublaženo višom inflacijom cijena prehrambenih proizvoda, u skladu s ranije spomenutom nepovoljnijom projekcijom cijena prehrambenih sirovina. Ukupna inflacija tako bi tijekom cijeloga projekcijskog horizonta mogla biti vrlo blizu ili na samoj ciljanoj razini od 2%, iako je navedena projekcija i nadalje podložna znatnim rizicima. Ocijenjeni gospodarski rast europodručja u 2024. neznatno je smanjen na 0,7% (0,1 postotni bod manje nego u rujanskoj projekciji), uglavnom zbog slabije od očekivane investicijske aktivnosti privatnog sektora. Ipak, rast bi u 2025. godini mogao ojačati na 1,1%, kako budu iščezavali negativni učinci restriktivne monetarne politike, a rast realnih dohodaka bude podupirao osobnu potrošnju. Neizvjesnost uzrokovana geopolitičkim HNB | MAKROEKONOMSKA KRETANJA I PROGNOZE 17 PROJEKCIJE ZA HRVATSKU | 69 napetostima, uključujući i globalnu trgovinsku politiku, mogla bi nastaviti negativno utjecati na privatne investicije. Konačno, povećana neizvjesnost zajedno sa strukturnim slabostima gospodarstva europodručja mogla bi biti ključni čimbenik ograničavanja ukupnog rasta gospodarstva u većem dijelu projekcijskog razdoblja.

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 VRIJEDNOSTI 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 reprodukcijских

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 umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem 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	942/1	Oranica	5322

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

5322,00 m2

A/ Dio parcele u građevinskoj zoni: 4527,00 m2

B/ Dio parcele u poljoprivrednoj zoni: 795,00 m2

U k u p n o: 5322,00 m2

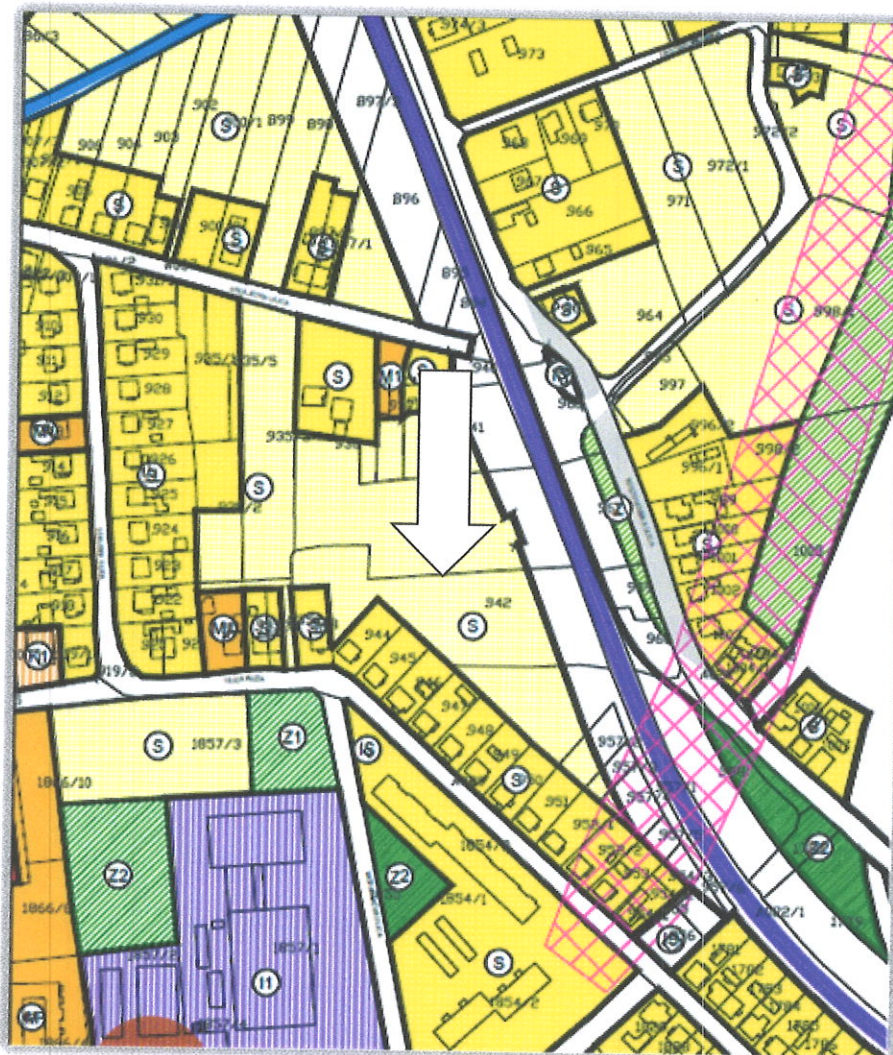
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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.942/1, k.o.Ivanić Grad nalazi u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana, namjena S. Površina koja se nalazi u koridoru željezničke pruge u površini od 795,00 m² procijeniti će se kao poljoprivredno zemljište a ostatak parcele u površini od 4527,00 m² kao građevinsko zemljište.





GRANICA OBUHVA TA PLANA

postojeće / planirano



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA - M



MJEŠOVITA NAMJENA -
prelazište stambeno - M1



MJEŠOVITA NAMJENA -
prelazište poslova - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
nave držišna i javna namjena - D,
uprave - D1, socijalna - D2,
zdravstvena - D3, predškolska - D4,
školska - D5, vještacka - D6,
kultura - D7, vjerna - D8, polje - D9,
vrtoglav - D10



GOSPODARSKA NAMJENA -
PROIZVODNA
prelazište industrijska - I1,
prelazište zanatstva - I2



GOSPODARSKA NAMJENA -
POSLOVNA
prelazište usluga - K1,
prelazište trgovina - K2,
komunisto-servisa - K3



GOSPODARSKA NAMJENA -
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA



SPORTSKO-REKREACIJSKA
NAMJENA
sport - R1, rekreacija - R2



JAVNE ZELENE POVRŠINE
javni park - Z1, igrališta - Z2,
municipal park - Z3



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
uređeno zelenilo u zaštitnom koridoru
prijavoda - Z3



GRČELJE



OSTALA OBRADIVA TLA



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH
SUSTAVA
IS, sklopovani kolodvor - AK



JAVNI PARKING / GARAŽA (PIG)



ŽELJEZNIČKI KOLODOVOR



ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA
ZA MEĐUNARODNI PROMET - postojeca



KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE



POVRŠINE ZA ISKORISTAVANJE
MINERALNIH SIROVINA
- BUŠOTINE (radijus 30 m)
energetika (nulta i plin) - E1,
geotermalna i mineralna voda - E2



VODOTOK



EKSPLOATACIJSKO
POLJE UGLJIKOVODIKA



GEOTERMALNO POLJE I NANIČ



RUB UGROŽENOSTI OD TOČKE
NAJVEĆE OPASNOSTI
UNUTAR POGONA ETAN radijus 550 M



ZAŠTITNI POJAS 35 KV DALEKOVODA



ZAŠTITNI KORIDOR PLINOVODA



Zapadne: Zagrebačka		0	100	200	300	400 m
Izdati sukladno planu:		IVANIĆ-GRAD				
VI. Izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU - 4 za područje Ivanić-Grad, Donji Šarampov i Jalševac Brešk						
<small>U skladu s predloženim tekstom izdati su projekti i geodetski snimci plana (Kulturno-povijesni: Gradska karta iz 1898. godine, snimci iz 1914. godine, snimci iz 1924. godine, snimci iz 1934. godine, snimci iz 1944. godine, snimci iz 1954. godine, snimci iz 1964. godine, snimci iz 1974. godine, snimci iz 1984. godine, snimci iz 1994. godine, snimci iz 2004. godine, snimci iz 2014. godine, snimci iz 2024. godine)</small>						
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA				
Broj kartografskog prikaza:		1.1 A			Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000	
Ime osobe/tijela koje je izdalo Plan:						
Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu 10000 Zagreb, Fra Andrije Kačića Miošića 26, tel.01/4639-444, fax: 01/4826-326						
Predsjednik Zavoda:		Odgovorni voditelj:				
Prof.dr.sc. DAMIR KRAJČIĆ, dipl.ing. arch. 		Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAČ, dipl.ing. arch. 				
Zig pravne osobe/tijela koje je izdalo Plan:		Zig Odgovornog voditelja:				
Ime osobe/tijela koje je izdalo Plan:		Ime osobe/tijela koje je izdalo Plan:				
Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAČ, dipl.ing. arch.		STIPE GAŠPAR, licenc.ing. arch.		LEON LIPOVAČ, ing.ing.proj. arch.		
Oduzeta predstavničkog tijela o izdaju Plana:		Oduzeta predstavničkog tijela o donošenju Plana:				
Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 8/19		Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 02/21				
Odlaze javne rasprave:		Javno izdaje:				
29.01.2021. - rasprava.gov.hr 29.01.2021. - www.ivanic-grad.hr 29.01.2021. - oglasna.ploha 29.01.2021. - 24 sata		Javno izdaje: 03.02.2021. - 17.02.2021. Javno izdaje: 10.02.2021.				
Zig tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:				
		Prošlostnik: Milivoj Markić, dipl.oec. 				
Milijerje Zavoda za prostorno uređenje županije (prema Zakonu o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 30/19, 08/19) nije potpisano		Izdaje tijelo ovog prostornog plana u skladu s ovjerama:				
Predsjednik predstavničkog tijela: Željko Pongrac, pravnik kriminalist		Gradonačelnik: Javor Bojan Leš, arhitekt				
Zig predstavničkog tijela:		Zig odgovorne osobe:				
						
Potpis gradskog vijeća:		Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća Gradonačelnik:				
		Željko Pongrac, pravnik kriminalist				

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.2157/2, 2116/4, 2158/1, k.o.Ivanić Grad nalaze se u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana.

Kategorija poredbenih zemljišta: 1.

Budući da se procjenjivana nekretnina – zemljište, dijelom nalazi unutar javne namjene – koridor željezničke pruge, površinu tog pojasa od 795 m² nije moguće koristiti kao građevinsko zemljište te se primjenjuje načelo prethodnog učinka i kao poredbene nekretnine za tu površinu će se uzeti one iz poljoprivredne namjene. Na ortofoto karti iz 1968.god. u blizini tog pojasa nema građevina pa se zemljište ne smatra građevinskim.

Ortofoto karta 1968.g.



A/ Dio parcele u građevinskoj zoni:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

KLASA: 364-01/24-03/264

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 22.11.2024.

ID Izvatka: 53544

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	2157/2	81,50	29,95	23.08.2022.	S	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	53544
2.	Ivanić Grad	2116/4	1219,00	31,17	09.07.2021.	S	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	53544
3.	Ivanić Grad	2158/1	81,50	29,95	09.08.2022.	S	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	53544

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	4527,00 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis=1,2
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.č.br.942/1, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 27.01.2025.	

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.							
		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

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.	2157/2	81,50	29,95	23.08.2022.	139,95	189,95	1,36	40,73
2.	2116/4	1219,00	31,17	09.07.2021.	122,62	189,95	1,55	48,31
3.	2158/1	81,50	29,95	09.08.2022.	139,95	189,95	1,36	40,73

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

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

A R.br.	B k.č.br.	C Površina čestice	D Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	E Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	F Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	G Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	H Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1.	2157/2	81,50	40,73	1,20	0,80	0,73	29,73
2.	2116/4	1219,00	48,31	1,20	0,80	0,73	35,27
3.	2158/1	81,50	40,73	1,20	0,80	0,73	29,73

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 prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	2157/2	81,50	23.08.2022.	29,95	40,73	29,73	-5,86	-1,85	3,42
2.	2116/4	1219,00	09.07.2021.	31,17	48,31	35,27	11,68	3,69	13,62
3.	2158/1	81,50	09.08.2022.	29,95	40,73	29,73	-5,86	-1,85	3,42

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

Prosječna cijena (€/m2): 31,58

Odstupanje €/m2: 2,61

Standardno odstupanje %: 8,27

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)		
942/1	4527,00	31,58	142.962,66 €

Vrijednost zemljišta:	142.962,66 €
-----------------------	--------------

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



B/ Dio parcele u poljoprivrednoj zoni:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

KLASA: 364-01/24-03/264

URBROJ: 238-18-11-25-3

ZAGREB, 23.01.2025.

ID Izvatka: 55607

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.	Opatinec	3	4574	0,43	16.10.2024.	P3	4.2.	Opatinec	55607
2.	Opatinec	2	7893	0,43	16.10.2024.	P3	4.2.	Opatinec	55607
3.	Opatinec	31	3067	0,39	02.04.2023.	P3	4.2.	Opatinec	55607

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	795,00 m ²
Vrsta:	PZ
Mjera:	-
Kategorija:	4.2.
Lokacija:	k.č.br.942/1, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 27.01.2025.	

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.							
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

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.	3	4574,00	0,43	16.10.2024.	189,95	189,95	1,00	0,43
2.	2	7893,00	0,43	16.10.2024.	189,95	189,95	1,00	0,43
3.	31	3067,00	0,39	02.04.2023.	165,78	189,95	1,15	0,45

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

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

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015.).

Korištene poredbene cijene približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgarde i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice kao razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odabira za interkvalitativnog izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika).

Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje u odstupanju u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koje se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u iz Priloga 11. Pravilnika i to kao odnos između koeficijenta iskoristivosti usporeivih zemljišta (K_i) i koeficijenta iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (K_i) u rasponu od 0,4 do 2,4 (čl. 20. Pravilnika).

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivati će se linearni pristup (čl. 21. Pravilnika).

Obzirom da je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljište **izvan građevinskog područja** ne provodi se interkvalitativnog izjednačavanje cijena.

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.	3	4574,00	16.10.2024.	0,43	0,43	0,43	-2,28	-0,01	0,0001
2.	2	7893,00	16.10.2024.	0,43	0,43	0,43	-2,28	-0,01	0,0001
3.	31	3067,00	02.04.2023.	0,39	0,45	0,45	2,27	0,01	0,0001

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

Prosječna cijena (€/m2): 0,44

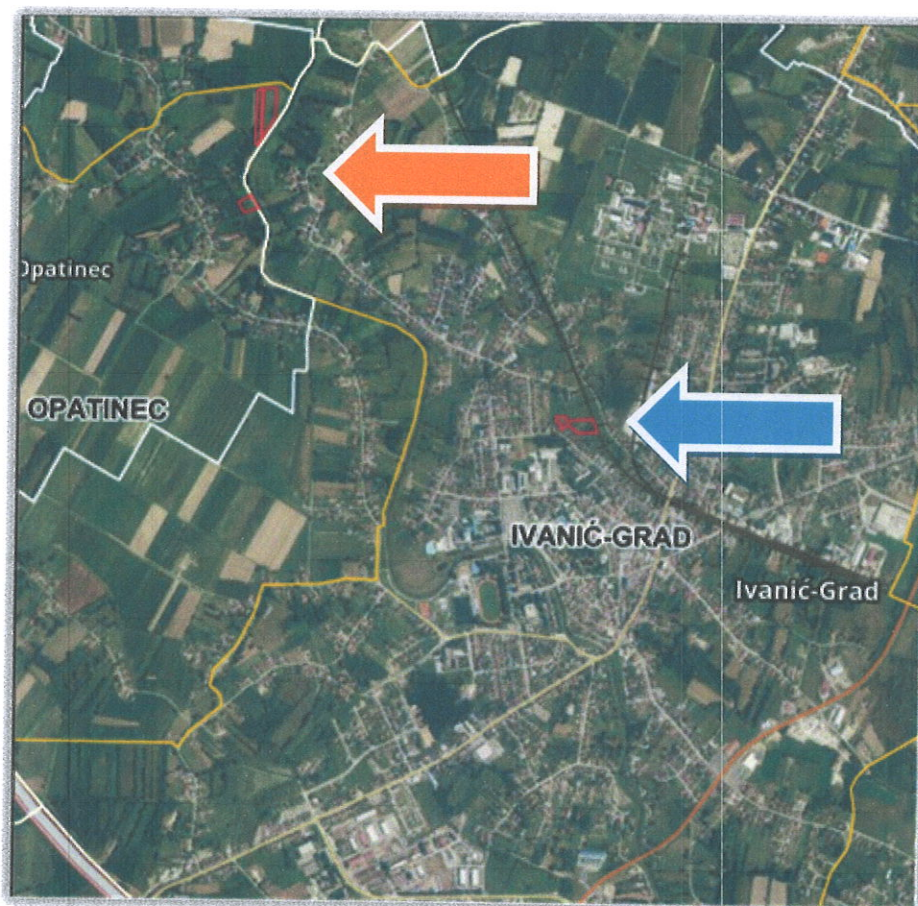
Odstupanje €/m2: 0,02

Standardno odstupanje %: 3,93

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)		
942/1	795,00	0,44	349,80 €

Vrijednost poljoprivrednog zemljišta:	349,80 €
--	-----------------

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



10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

Ivanić Grad

z.k.2792

k.č.br. 942/1

k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

A/ Građevinska namjena 142.962,66 €

B/ Poljoprivredna namjena .. 349,80 €

U k u p n o: 143.312,46 €

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

143.312,46 € zaokruženo **143.000,00 €**

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.grad.

Ivaničko Graberje, Deanovec, 27.01.2025.



12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.942/1, k.o.Ivanić Grad:



Katastarski prikaz k.č.br.942/1, k.o.Ivanić Grad:



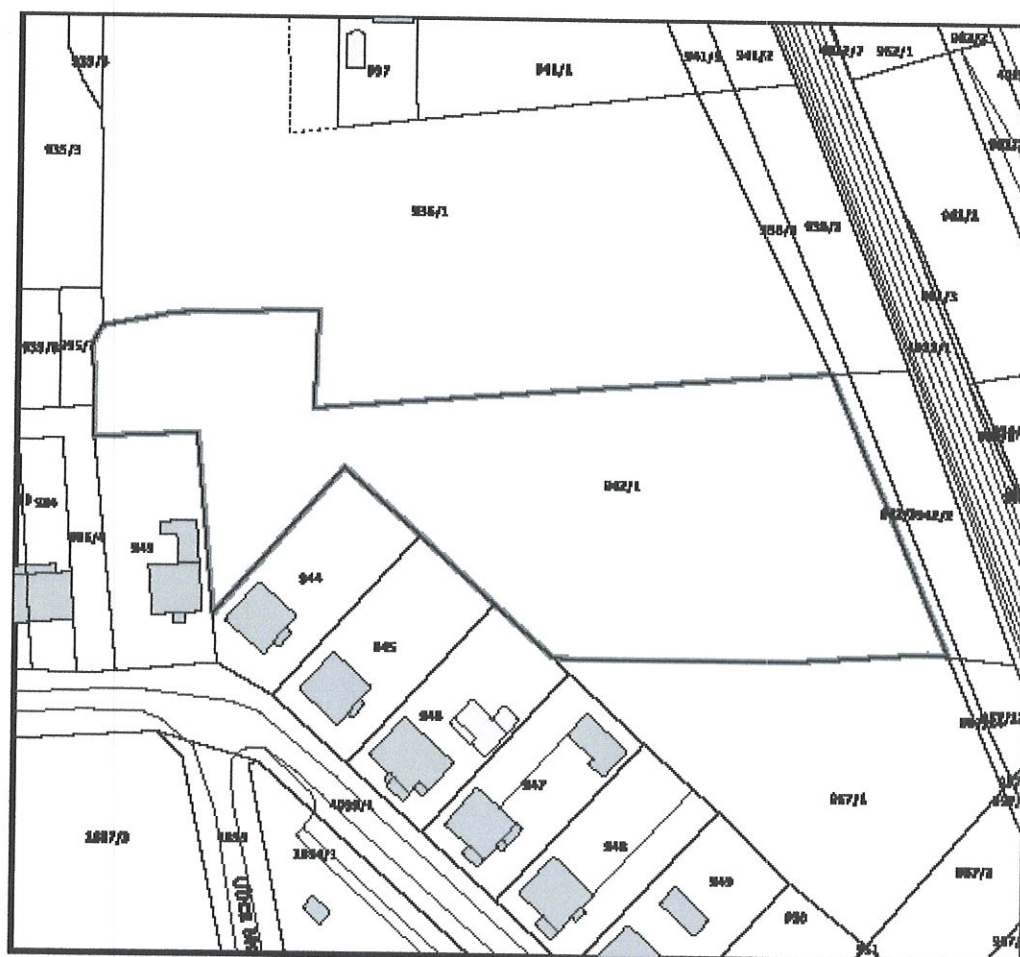
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIĆ-GRAD
k.č.br.: 942/1

Stanje na dan: 26.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 26.01.2025. 14:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Broj ZK uložka: 2792

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3671/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	116	ORANICA			5904	
2.	547/1	ORANICA KOD KUĆE			287	
3.	547/4	ORANICA KOD KUĆE			211	
4.	547/7	ORANICA KOD KUĆE			231	
5.	576	LIVADA LONJA I PARKIRALIŠTE			784	
6.	642/3	ORANICA BRDO			173	
7.	777/1	KUĆA I DVOR U MJESTU			1297	
8.	850/2	LIVADA			71	
9.	900/1	LIVADA U MJESTU			2467	
10.	942/1	U MJESTU ORANICA			5322 5322	
11.	942/2	U MJESTU ORANICA			516 516	
12.	942/3	U MJESTU ORANICA			130 130	
13.	957/1	U MJESTU ORANICA			2178 2178	
14.	957/2	U MJESTU ORANICA			582 582	
15.	957/3	U MJESTU ORANICA			287 287	
16.	957/4	U MJESTU ORANICA			521 521	
17.	957/5	U MJESTU ORANICA			192 192	
18.	957/6	U MJESTU ORANICA			355 355	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
19.	957/7	U MJESTU ORANICA			53 53	
20.	957/8	U MJESTU ORANICA			25 25	
21.	957/10	U MJESTU ORANICA			46 46	
22.	957/11	U MJESTU ORANICA			114 114	
23.	957/12	U MJESTU ORANICA			791 791	
24.	957/13	U MJESTU ORANICA			127 127	
25.	957/14	U MJESTU ORANICA			45 45	
26.	957/15	U MJESTU ORANICA			44 44	
27.	957/16	U MJESTU ORANICA			32 32	
28.	957/17	U MJESTU ORANICA			68 68	
29.	957/18	U MJESTU ORANICA			29 29	
30.	957/19	U MJESTU ORANICA			37 37	
31.	957/20	U MJESTU ORANICA			20 20	
32.	959/1	U MJESTU ORANICA			432 432	
33.	959/3	U MJESTU ORANICA			18 18	
34.	960/1	U MJESTU ORANICA			644 644	
35.	960/3	U MJESTU ORANICA			86 86	
36.	978	LIVADA U MJESTU			2198	
37.	985/1	LIVADA			3543	

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	
38.	992/1	LIVADA			1975	
39.	1011	VOĆNJAK			255	
40.	1016/25	LIVADA			576	
41.	1016/46	LIVADA			576	
42.	1018/1	ORANICA I LIVADA			1578	
43.	1021/1	ORANICA			247	
44.	1024/1	LIVADA			529	
45.	1028/2	LIVADA KOD KUĆE			91	
46.	1057/2	LIVADA KOD KUĆE			3105	
47.	1060/5	LIVADA			194	
48.	1061	LIVADA KOD KUĆE			1064	
49.	1115	LIVADA			1589	
50.	1116	KUĆA I DVOR			633	
51.	1118/2	LIVADA			992	
52.	1187	ORANICA U MJESTU			2091	
53.	1188	ORANICA U MJESTU			1136	
54.	1191	ORANICA U MJESTU			5348	
55.	1197	ORANICA U MJESTU			268	
56.	1249/19	ORANICA I LIVADA			3006	
57.	1331	ORANICA U MJESTU			290	
58.	1333/2	ORANICA KOD KUĆE			211	
59.	1382/3	ORANICA U MJESTU			80	
60.	1405/1	ORANICA U MJESTU			1487	
61.	1477/4	LIVADA GOR ŠINTROVI			1118	
62.	1477/5	LIVADA GOR.ŠINTROVI			118	
63.	1477/6	LIVADA GOR,ŠINTROVI			188	
64.	1549	LIVADA DOL,ŠINTROVI			1840	
65.	1580/1	LIVADA			484	
66.	1599/17	LIVADA			241	
67.	1671/2	ORANICA I LIVADA			5249	
68.	1672	ORANICA U MJESTU			513	
69.	1700	KUĆA BR 23 I DVOR U MJESTU			453	
70.	1702/2	U MJESTU CESTA			352 352	
71.	1717	KUĆA I DVOR			236	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
72.	1724/2	U MJESTU ORANICA			67 67	
73.	1778	LIVADA			915	
74.	1779/1	U MJESTU LIVADA			2870 2870	
75.	1779/2	U MJESTU LIVADA			386 386	
76.	1866/5	ZGRADA UREDA ZA OBRANU,ZGRADA I SKLADIŠTA			6720	
77.	1870	LIVADA U MJESTU			707	
78.	1890/1	KUĆA I DVOR U GRADU			1014	
79.	1892/1	PARK HRVATSKIH BRANITELJA			3628	
80.	1899/1	PARKIRALIŠTE			2173	
81.	1899/2	POSLOVNA ZGRADA			264	
82.	2023	KUĆA I DVOR U MJESTU			342	
83.	2042	ORANICA U MJESTU			591	
84.	2043	VATROGASNO SPREMIŠTE I DVOR			519	
85.	2052/1	SAJMIŠTE			1067	
86.	2181/1	U MJESTU LIVADA			2704 2704	
87.	2181/3	U MJESTU LIVADA			51 51	
88.	2181/4	U MJESTU LIVADA			35 35	
89.	2181/5	U MJESTU LIVADA			1868 1868	
90.	2182	KUĆA,DVOR I LIVADA JALŠEVEC			1101	
91.	2187	LIVADA JALŠEVEC			181	
92.	2227/1	MOČVARA			4399	
93.	2227/2	BARA JALŠEVEC			1845	
94.	2227/3	MOČVARA			73	
95.	2240	BARA JALŠEVEC			3249	
96.	2250/1	LIVADA JALŠEVEC			71	
97.	2271/4	ORANICA			73	
98.	2271/8	ORANICA JALŠEVEC			228	
99.	2272/3	LIVADA JALŠEVEC			70	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
100.	2273/3	LIVADA JALŠEVEC			20	
101.	2282	KUĆA, DVOR I LIVADA			972	
102.	2283	LIVADA JALŠEVEC			2901	
103.	2405	KUĆA I DVOR			202	
104.	2448	KUĆA I ORANICA POLJANA			1240	
105.	2449	ORANICA POLJANA			1249	
106.	2591/1	KUĆA I DVOR			792	
107.	2591/2	KUĆA I DVOR			215	
		KUĆA			166	
		DVOR			49	
108.	2607/1	ORANICA U MJESTU			1499	
109.	2607/3	ORANICA U MJESTU			86	
110.	2607/5	ORANICA U MJESTU			93	
111.	2620	LIVADA U MJESTU			1678	
112.	2622	ORANICA U MJESTU			3489	
113.	2653/2	ORANICA U MJESTU			431	
114.	2654/2	ORANICA			79	
115.	2709/1	U MJESTU			4690	
		LIVADA			4690	
116.	2709/2	U MJESTU			48	
		LIVADA			48	
117.	2709/3	U MJESTU			1248	
		LIVADA			1248	
118.	2714	LIVADA GRLEVJE			16862	
119.	2728	LIVADA GRLEVJE			3545	
120.	2764	NEPLODNO			2210	
121.	2779	ORANICA			4379	
122.	2782	ORANICA DOL ŠARAMPOV			5137	
123.	2847	KUĆA I DVOR ŠARAMPOV			1049	
124.	2848	LIVADA ŠARAMPOV			1436	
125.	2951/5	ORANICA			103	
126.	2970/3	ORANICA			30	
127.	2981/4	ORANICA			20	
128.	3054/2	PUT			132	
129.	3109	NEPLODNO POLJANA			1028	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
130.	3305	LIVADA POLJANA			389	
131.	3314/1	ORANICA POLJANA			1168	
132.	3340/1	ORANICA KRČEVINA			146	
133.	3343/1	ORANICA			1112	
134.	3343/7	ORANICA			2178	
135.	3343/10	ORANICA			753	
136.	3343/14	ORANICA			2029	
137.	3343/32	KUĆA I DVORIŠTE			928	
		KUĆA			108	
		DVORIŠTE			820	
138.	3343/43	ORANICA			964	
139.	3343/44	ORANICA			1010	
140.	3343/46	ORANICA			3848	
141.	3343/55	ORANICA			2880	
142.	3343/61	ORANICA			1438	
143.	3343/62	ORANICA			1667	
144.	3343/63	ORANICA			1474	
145.	3343/64	ORANICA			1428	
146.	3343/65	ORANICA			1428	
147.	3343/66	ORANICA			1430	
148.	3343/67	ORANICA			1431	
149.	3343/78	ORANICA			1586	
150.	3343/79	ORANICA			1284	
151.	3343/80	ORANICA			1593	
152.	3343/81	ORANICA			1428	
153.	3343/82	ORANICA			1250	
154.	3343/83	ORANICA			1250	
155.	3343/84	ORANICA			1251	
156.	3343/85	ORANICA			1015	
157.	3343/86	ORANICA			1015	
158.	3343/87	ORANICA			1015	
159.	3343/109	ORANICA			23	
160.	3343/111	POLJANA			756	
		LIVADA			756	
161.	3343/113	POLJANA			858	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		ORANICA			858	
162.	3356/2	LIVADA KRČEVINE			150	
163.	3361/4	LIVADA KRČEVINE			5	
164.	3370	KUĆA I DVOR			84	
165.	3399	LIVADA JALŠEVEC			987	
166.	3409/1	LIVADA JALŠEVEC			328	
167.	3507/1	LIVADA KOMARICA			2075	
168.	3508/1	LIVADA KOMARICA			303	
169.	3575/1	LIVADA KRČEVINA			3019	
170.	3575/6	LIVADA KRČEVINA			752	
171.	3582/1	ORANICA KRČEVINE			1061	
172.	3583/1	ORANICA KRČEVINA			706	
173.	3583/8	ORANICA KRČEVINA			279	
174.	3583/9	ORANICA KRČEVINA			409	
175.	3586	ORANICA			1065	
176.	3648	LIVADA			102	
177.	3658/1	POLJANA ORANICA			2523 2523	
178.	3661/2	ORANICA POLJANA			164	
179.	3661/3	ORANICA			114	
180.	3666	POLJANA ORANICA			4776 4776	
181.	3685/2	ORANICA POLJANA			94	
182.	3725	LIVADA DOL.ŠARAMPOV			382	
183.	3804/1	LIVADA KNEŽ			5184	
184.	3839	LIVADA PETRIĆI			24	
185.	3842	KUĆA I DVOR			6	
186.	3845	BARA			228	
187.	3852/3	ORANICA			3106	
188.	3866/1	ŠUMA			686	
189.	3866/2	ŠUMA			81	
190.	3867/1	ORANICA ČRETI			174	
191.	3868	ORANICA ČRETI			3399	
192.	3869/1	ŠUMA ČRETI			3088	
193.	3875/2	ORANICA ČRET			6343	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
194.	3875/3	ORANICA			716	
195.	3924/1	LIVADA PODRASTIĆ			1956	
196.	3924/2	LIVADA			239	
197.	3925	LIVADA POD RASTIĆI			3949	
198.	3929/1	LIVADA ČRET			1176	
199.	3929/2	LIVADA ČRET			4104	
200.	3932/1	LIVADA ČRET			23	
201.	3932/2	LIVADA ČRET			2713	
202.	3954	ORANICA KOSNICA			208	
203.	3958	ORANICA KOSNICA			476	
204.	3959	ORANICA KOSNICA			1777	
205.	3976	LIVADA KNEŽ			3741	
206.	3977	LIVADA KNEŽ			1210	
207.	4064/2	PUT			252	
		UKUPNO:			268309	

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) zabilježuje 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
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD IVANIĆ-GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIĆ-GRAD	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-4110/2020		na 1.1
	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.		
2.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno:18. prosinca 1998 Z -2054/98</p> <p>Sa prijenosom nekretnina u A prenosi se i slijedeći teret:</p> <p>Primljeno:6.listopada 1992. Z-1472/92</p> <p>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</p>		
2.2	<p>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.</p>		
4.			
4.1	<p>Primljeno:02.ožujka 2006 Z.441/06</p> <p>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.</p>		
5.			
5.1	<p>Primljeno: 18. siječnja 2007. Z. 94/07</p> <p>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.</p>		
6.			
6.1	<p>Primljeno: 18. siječnja 2007. Z. 95/07</p> <p>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.</p>		
7.			
7.3	<p>Zaprimljeno 22.03.2016.g. pod brojem Z-2693/2016</p> <p>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:</p> <p>MAGISTRALNI PLINOVOD ZAGREB ISTOK-KUTINA DN 600, VLASNIŠTVO PLINACRO D.O.O., ZAGREB, SAVSKA 88 A</p>	na 7.1	
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.3	<p>Zaprimljeno 18.06.2010. broj Z-1069/10</p> <p>Zaprimljeno 15.04.2009. broj Z-733/09</p> <p>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.</p>		
9.			
9.5	<p>Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-628/12</p> <p>Zaprimljeno 24.04.2009. broj Z-803/09</p> <p>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.</p>		
12.			
12.2	odbiја 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	<p>Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-628/12</p> <p>Zaprimljeno 14.09.2010. broj Z-1517/10</p> <p>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.</p>		
13.			
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.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.2	Zaprimljeno 29.06.2015.g. pod brojem Z-3768/2015		na 14.1
	Prvenstveni red upisa: Z-1269/2012		
	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: INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB		
15.			
15.1	Zaprimljeno 25.10.2012. broj Z-1751/12		
	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 katerskog plana, u korist: INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB		
16.			
16.1	Zaprimljeno 03.06.2013. broj Z-935/13		
	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.		
18.			
18.1	Zaprimljeno 23.01.2014.g. pod brojem Z-213/2014		
	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.		
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.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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.			
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:		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE D.O.O., OIB: 54189804734, ULICA JANKA RAKUŠE 1, 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, ULICA JANKA RAKUŠE 1, 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, ULICA JANKA RAKUŠE 1, 10000 ZAGREB		
30.			
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, ULICA JANKA RAKUŠE 1, 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 kabelskog 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		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
32.			
32.1	<p>Zaprimljeno 09.02.2021.g. pod brojem Z-905/2021</p> <p>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, ULICA JANKA RAKUŠE 1, 10000 ZAGREB</p>		
33.			
33.1	<p>Zaprimljeno 28.07.2021.g. pod brojem Z-6066/2021</p> <p>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</p>		
34.			
34.1	<p>Zaprimljeno 08.09.2022.g. pod brojem Z-7415/2022</p> <p>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)/o,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</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2025.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvotka: 53544



1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	IVANIČ-GRAD, IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD, IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD, IVANIČ-GRAD	KUTANEC, IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD, IVANIČ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2155/2,2157/2,2158/1	2155/2,2157/2,2158/1	2155/2,2157/2,2158/1	2114/2,2116/3,2116/4	2114/2,2116/3,2116/4	2155/2,2157/2,2158/1
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	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	978	978	978	1219	1219	978
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	81,50	81,50	81,50	1219	1219	81,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/12	1/12	1/12	1/1	1/1	1/12
10	K.Č.	2158/1	2158/1	2157/2	2116/4	2116/4	2157/2
11	K.O.	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD	IVANIČ-GRAD
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	29,95	29,86	29,95	31,17	31,17	29,86
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.08.2022	22.08.2022	22.08.2022	09.07.2021	09.07.2021	22.08.2022
18	CJENOVNI BLOK	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIČ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	NAFTALANSKA ULICA, IVANIĆ- GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2165/4	2165/5	2116/8	816/7	816/3
6	K.O.		IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		505	536	93	1446	54
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		505	536	93	1446	54
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	2165/4	2165/5	2116/8	816/7	816/3
11	K.O.		IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD
12	NAMJENA		S	S	S	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kln max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		26,37	24,83	11,42	13,83	12,31
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.07.2022	25.07.2022	04.07.2022	28.03.2023	17.06.2022
18	CIJENOVNI BLOK		IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2158/1 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
2	k.č. 2158/1 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 5/16, 7/16-PROČIŠĆENI TEKST, 5/18, 6/18-PROČIŠĆENI TEKST, 10/18-ISPRAVAK GREŠKE, 2/21 I 3/21-PROČIŠĆENI TEKST. KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
3	k.č. 2157/2 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
4	k.č. 2116/4 k.o. IVANIČ-GRAD	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNOSTI NA K.Č.BR. 2114/2, 2116/4, 2116/3, UKUPNE POVRŠINE 1.219 M2, SVE UPISANE U ZK.UL.BR. 1186, K.O. IVANIČ-GRAD. UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
5	k.č. 2116/4 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
6	k.č. 2157/2 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
7	k.č. 2165/4 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
8	k.č. 2165/5 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
9	k.č. 2116/8 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 5/16, 7/16-PROČIŠĆENI TEKST, 5/18, 6/18-PROČIŠĆENI TEKST, 10/18-ISPRAVAK GREŠKE, 2/21 I 3/21-PROČIŠĆENI TEKST. KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
10	k.č. 816/7 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 5/16, 7/16-PROČIŠĆENI TEKST, 5/18, 6/18-PROČIŠĆENI TEKST, 10/18-ISPRAVAK GREŠKE, 2/21 I 3/21-PROČIŠĆENI TEKST. KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
11	k.č. 816/3 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIČ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ 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

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANIČ-GRAD O odnosno na k.č. 942/1 k.o. IVANIČ-GRAD, IVANIČ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupiti 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: 364-01/24-03/264

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 22.11.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

[Signature]

ODOBRIO/ODOBRILA:

[Signature]

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno 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 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 (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,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,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, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvatka: 55607



1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	OPATINEC, IVANIĆ-GRAD	OPATINEC, IVANIĆ-GRAD	OPATINEC, IVANIĆ-GRAD	OPATINEC, IVANIĆ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	3	2	31	254
6	K.O.	OPATINEC	OPATINEC	OPATINEC	OPATINEC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	4574	7893	3067	4301
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	4574	7893	3067	4301
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	3	2	31	254
11	K.O.	OPATINEC	OPATINEC	OPATINEC	OPATINEC
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,43	0,43	0,39	0,21
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.10.2024	16.10.2024	07.04.2023	23.02.2023
18	CJENOVNI BLOK	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3 k.o. OPATINEC	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 2, POVRŠINE 7893 M2, UPISANA U ZK UL. BR. 3827, K.Č. BR. 3, POVRŠINE 4574 M2, UPISANA U ZK UL. BR. 4209, SVE K.O. OPATINEC. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 5.350,00 EURA. PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09-PROČIŠĆENI TEKST, 10/10-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13, 6/14, 10/14-ISPRAVAK ODLUKE, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 3/17, 5/17-PROČIŠĆENI TEKST, 7/19-ISPRAV. GREŠKE, 3/20-STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE, 7/20, 8/20-PROČIŠĆENI TEKST I 1/24
2	k.č. 2 k.o. OPATINEC	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 2, POVRŠINE 7893 M2, UPISANA U ZK UL. BR. 3827, K.Č. BR. 3, POVRŠINE 4574 M2, UPISANA U ZK UL. BR. 4209, SVE K.O. OPATINEC. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 5.350,00 EURA. PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09-PROČIŠĆENI TEKST, 10/10-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13, 6/14, 10/14-ISPRAVAK ODLUKE, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 3/17, 5/17-PROČIŠĆENI TEKST, 7/19-ISPRAV. GREŠKE, 3/20-STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE, 7/20, 8/20-PROČIŠĆENI TEKST I 1/24
3	k.č. 31 k.o. OPATINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09-PROČIŠĆENI TEKST, 10/10-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13, 6/14, 10/14-ISPRAVAK ODLUKE, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 3/17, 5/17-PROČIŠĆENI TEKST, 7/19-ISPRAV. GREŠKE, 3/20-STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE, 7/20, 8/20-PROČIŠĆENI TEKST I 1/24
4	k.č. 254 k.o. OPATINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09-PROČIŠĆENI TEKST, 10/10-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13-ISPRAVAK ODLUKE, 1/13, 6/14, 10/14-ISPRAVAK ODLUKE, 3/15-PROČIŠĆENI TEKST, 3/17, 5/17-PROČIŠĆENI TEKST, 7/19-ISPRAV. GREŠKE, 3/20-STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE, 7/20, 8/20-PROČIŠĆENI TEKST I 1/24

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANIĆ-GRAD 0 odnosno na k.č. 942/1 k.o. IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

KLASA: 364-01/24-03/264

URBROJ: 238-18-11-25-3

ZAGREB, 23.1.2025.

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

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - 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,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, 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 - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - 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 - 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-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje