

Primijeno	28.12.2023.
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
Gradžbeni broj	03
Pril.	Vrij.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

IVAN KOŽAR, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčićke 20

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

PROCJEMBENI ELABORAT  
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**ZEMLJIŠTE**

Lokacija:

k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad u Ivanić Gradu

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, prosinac, 2023.



## 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  
4017  
816/8  
Ivanić Grad  
816/8  
Ivanić Grad  
Mješovita – M1  
23.12.2023.  
Kupoprodajni ugovor  
Potrebe naručitelja

### Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad,

iznosi:

**16.071,51 €** zaokruženo **16.000,00 €**

ili po tečaju HNB 23.12.2023. 1,00 € = 7,53450 kn

**121.090,79 kn**

### Napomena:

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

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

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

## RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA



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

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

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola 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 Deunovca, Ivana Horčićke 20, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

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

Dokument je elektronički potpisan

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

29.01.2021

08:36:23

Opis:

Činjenice

Činjenice koje su u skladu s čl. 12.

2. i čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5.

Pravilnika, odlučiti kao u

izreci ovog rješenja.

Činjenice koje su u skladu s čl. 12.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. Ivan Kožar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismo hrana

Broj zapisa: **eb2f6-a4705**

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

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 primijenjenih propisa i literature

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

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

### *Napomene i ograde:*

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

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

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

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

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



## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev GRADA IVANIĆ GRADA izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi građevinsko zemljište a nalazi se u Ivanić Gradu. Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je kupoprodajni ugovor za potrebe Naručitelja. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 23.12.2023.

Datum očevida: 23.12.2023.

Datum kakvoće: 23.12.2023.

Datum vrednovanja: 23.12.2023.

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

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

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

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

### Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Opis nekretnine:

Površina zemljišta:

Vlasnik:

Teret:

### Zemljište

Ivanić Grad

4017

816/8

Ivanić Grad

816/8

Ivanić Grad

Mješovita – M1

23.12.2023.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Građevinsko zemljište

609,00 m<sup>2</sup>

Gradnjapet-plus d.o.o.

Tereta nema

### IDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižno stanje:

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.4017, k.o.Ivanić Grad u posjedovnicu A u prvi odjeljak upisana je na k.č.br.816/8, Naftalanska ulica, ukupne površine zemljišta 609,00 m<sup>2</sup>.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Gradnjapet-plus d.o.o.iz Ivanić Grada.

U teretovnici C za k.č.br.816/8 tereta nema.



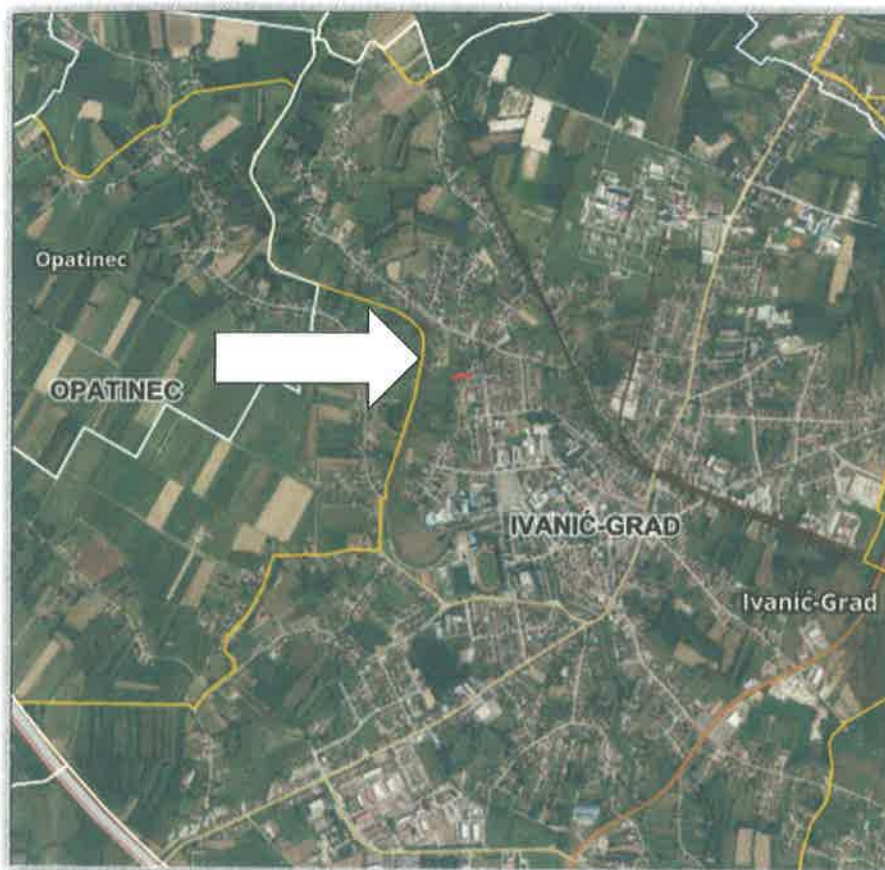
## LOKACIJA

### **Makro lokacija**

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

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

Prikaz makro lokacije nekretnine:



## Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Ivanić Gradu.

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

Predmetna nekretnina smještena je u predjelu stambene gradnje. U blizini je učenički dom, osnovna škola i srednja škola, nogometno i rukometno igralište, crkva i groblje, gradska uprava, zgrada županijskih službi, Privredna i Zagrebačka banka, Hp, Hep te ostali uslužni i trgovački sadržaji.

Katastarski prikaz predmetne nekretnine k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad:





#### 4. Nalaz na osnovi očevida

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

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Ivanić Gradu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.4017.

##### **Zatečeno stanje**

Zemljište k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad je u obuhvatu UPU-4 Ivanić Grad, neizgrađeno, druga kategorija, namjena površina: mješovita – M1.

##### **Stanje nekretnine**

Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima s asfaltirane gradske prometnice.

#### 5. Tehnički opis nekretnine

Građevinsko zemljište se nalazi u Ivanić Gradu u obuhvatu URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški, namjena stambena - S, maksimalnog koeficijenta iskoristivosti 1,20, koeficijent izgrađenosti 0,40. Na kopiji katastarskog plana nema ucrtanih građevina. Zemljište je neizgrađeno .

#### 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

##### **6.1. Gospodarsko stanje u RH**

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

Projicirana kretanja:

Nakon što se u prvom tromjesečju 2022. godine rast domaće gospodarske aktivnosti ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, dostupni visokofrekventni pokazatelji upućuju na sličan intenzitet rasta gospodarske aktivnosti i u drugom tromjesečju, dok podaci o turističkim rezervacijama upućuju na to da bi se nakon vrlo dobre predsezone i na njezinu vrhuncu mogla zabilježiti povoljna ostvarenja. U 2022. godini realni bi se BDP tako mogao povećati za 5,5%, nakon što je u 2021. godini BDP porastao za 10,2% i tako premašio pretkriznu razinu iz 2019. Ukupan izvoz u 2022. mogao bi snažno rasti i povećati se za 11,3% u odnosu na 2021., kada je, zbog niske baze, stopa rasta bila još viša i iznosila 33,3%. Očekuje se da bi u 2022. rast izvoza usluga mogao biti viši od rasta izvoza robe, s obzirom na to da se u prethodnoj godini turistička aktivnost još uvijek nije bila potpuno oporavila i dosegla rekordnu razinu iz 2019., a prvi rezultati i rezervacije smještaja upućuju na to da bi ovogodišnja turistička sezona mogla nadmašiti pretpandemijski financijski rezultat. Osobna bi se potrošnja u 2022. mogla povećati za 5,3%, nakon iznimno snažnog oporavka ostvarenog u prethodnoj godini (10,1%). Na rast osobne potrošnje utjecat će relativno povoljna fizička kretanja na tržištu rada, dobra turistička sezona kao i trošenje dijela štednje akumulirane tijekom pandemije. S druge strane, povišena inflacija smanjivat će raspoloživi dohodak. Potrošnja kućanstava mogla bi dati najveći pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu od svih sastavnica domaće potražnje (3,1 p. b.). Rast bruto investicija u fiksni kapital u 2022. godini mogao bi iznositi 6,4%, nakon što je u 2021. bio ostvaren rast od 7,6% i nadmašena pretkrizna razina. Pritom se poglavito očekuje ubrzavanje investicija u privatnom sektoru. Rast kapitalnih ulaganja tako bi mogao dati snažan pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu (1,4 p. b.). Potrošnja države mogla bi se povećati sličnom dinamikom kao i u 2021., za 3,3%, i tako pozitivno pridonijeti rastu ukupne realne gospodarske aktivnosti (0,7 p. b.). U podlozi je ovakvih ostvarenja očekivani rast izdataka države za korištenje dobara i usluga. Ukupan uvoz u 2022. mogao bi snažno porasti zbog povećanja domaće i inozemne potražnje, za 9,9%. Ipak, očekivani rast uvoza robe i usluga

mogao bi biti manje izražen od rasta ukupnog izvoza, pa bi doprinos neto inozemne potražnje ukupnom gospodarskom rastu mogao biti pozitivan (0,6 p. b.). U 2023. očekuje se usporavanje rasta gospodarske aktivnosti, pa bi se realni BDP tako mogao povećati za 2,5% na godišnjoj razini. Očekivano usporavanje rasta odražava globalne činitelje odnosno očekivana kretanja u europodručju,

## 6.2. Tržište nekretnina na području RH

Praćenje cijena stambenih nekretnina vrlo je važno za gospodarstvo. Stambena imovina čini bitnu stavku imovine stanovništva i važnu komponentu njegova ukupnog "bogatstva". Stoga cijene stambenih nekretnina naposljetku, putem učinka bogatstva na potrošnju kućanstava, izravno utječu i na agregatnu ekonomsku aktivnost. Osim što djeluje na stanovništvo, cijena stambene imovine bitna je i za financijsku stabilnost zemlje – nekretnine su, naime, tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka i utječu na visinu kreditnog rizika koji banke prihvaćaju. Viša razina cijena prelijeva se u višu vrijednost kolaterala pa se u razdoblju rasta cijena olakšava kreditiranje te raste potražnja za kreditima kod zajmoprimatelja s jedne strane, ali i ponuda kredita od strane zajmodavatelja s druge strane. Vrijedi i obratno, smanjenje cijena utječe na pad vrijednost kolaterala, što direktno negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza (engl. probability of default) i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru slabeći time gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja. Iz svega navedenog slijedi da je zajednički interes svih sudionika na tržištu nekretnina, kao i nositelja ekonomskih politika, mogućnost pravodobnog i vjerodostojnog praćenja kretanja cijena stambenih nekretnina. Na tom je tragu i Uredba Europske unije koja prepoznaje važnost praćenja cijena stambenih nekretnina i razmatra modalitete njihova uključivanja u opće indekse potrošačkih cijena.

## 7. Odabir metode procjenjivanja

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### **Nova građevinska vrijednost**

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o



prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

### **Sadašnja građevinska vrijednost**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

### 7.2. Odabir metode procjenjivanja

#### **Zaključak:**

*S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.*

*Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno prema podacima Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena.*

## 8. Prikaz površina nekretnine

### POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	z.k.uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Ivanić Grad	4017	816/8	Naftalanska ulica	609

### UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE

609,00

Zemljište k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad se svrstava u drugu kategoriju. (članak 10.točka 1. Pravilnika).

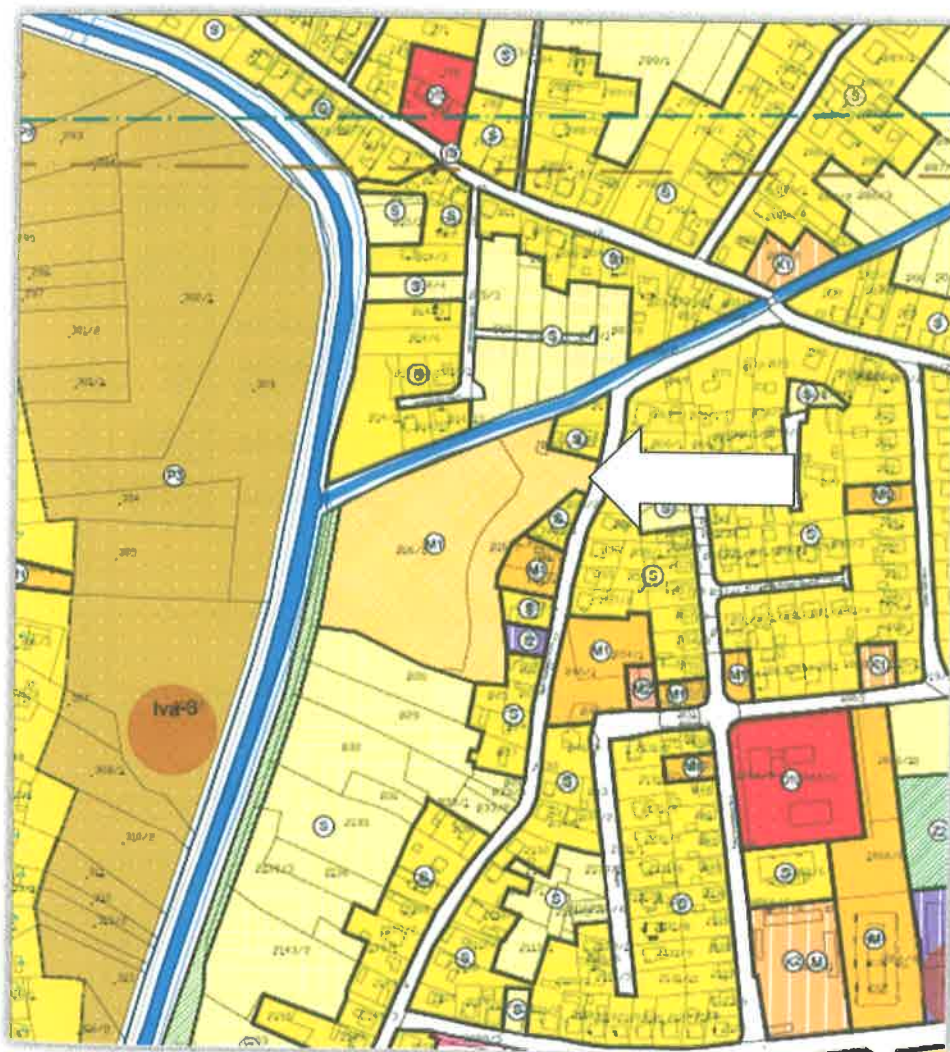
## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

#### 9.1.1. Prostorno planski status lokacije

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

**Procjenjivana** nekretnina, k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad nalazi u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana, mješovita namjena – M1.  
Kategorija procjenjivanog zemljišta: 2.





**OPRANCA OBLASTI PLANA**

postopake / planirano



STANISNA NAMENA



MJEŠOVITA NAMENA - M



MJEŠOVITA NAMENA -  
preljudsko stanovanje - M1



MJEŠOVITA NAMENA -  
preljudsko stanovanje - M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMENA  
nove društvene i javne namjene - O,  
uprave - O1, vrtića - O2,  
zdravstvena - O3, predškolske - O4,  
školske - O5, vrtičarske - O6,  
kulturne - O7, sportske - O8, parka - O9,  
rekreacije - O10



GOSPODARSKA NAMENA -  
PROIZVODNA

preljudsko industrijsko - I1,  
preljudsko zanatstvo - I2



GOSPODARSKA NAMENA -  
POSLOVNA

preljudsko uslužna - K1,  
preljudsko trgovinsko - K2,  
komunalno-sanitarna - K3



GOSPODARSKA NAMENA -  
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA



SPORTSKO-REKREACIJSKA  
NAMENA

sport - R1, rekreacija - R2



JAVNE ZELENE POVRŠINE

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



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE



ZASTITNE ZELENE POVRŠINE  
uređeno zelenilo u zaštitnom koridoru  
rijeka - Z4



GROBLJE



OSTALA OBRADIVA TLA



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH  
SUSTAVA  
M, uključujući kolodvor - AK



JAVNI PARKING / GARAJA (PG)



ŽELJEZNIČKI KOLODVOR



ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA  
ZA MEĐUNARODNI PROMET - postaja



KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE



POVRŠINE ZA ISKORISTAVANJE  
MINERALNIH SIROVINA  
- sušotine (radijus 30 m)  
energetike (radijus 100 - 500 m)  
geotermalne i obnovljive - E2



VODOTOK



EKSPLOATACIJSKO  
POLJE UGLJIKOVODIKA



GEOTERMALNO POLJE NANO



RUB UGROŽENOSTI OD TOČKE  
NAJVEĆE OPASNOSTI  
UNUTAR POJASA ETAN radijus 650 m



ZASTITNI POJAS 35 IV DALJINOVODA



ZASTITNI KORIDOR PLINOVODA

Af


**ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**  
**GRAD IVANIĆ-GRAD**


Županija: Zagrebačka	0	100	200	300	400 m
----------------------	---	-----	-----	-----	-------

Mjesto prostornog plana:

IVANIĆ-GRAD

# **VI. Izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA** **UPU - 4 za područje Ivanić-Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški**

Glavni projektant: Stjepan Čičak, arh. i grad. inž. (arh.)  
 Glavni projektant: Stjepan Čičak, arh. i grad. inž. (arh.)  
 Glavni projektant: Stjepan Čičak, arh. i grad. inž. (arh.)

Naziv kartografskog prikaza:

**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

Skiz kartografskog prikaza:

**1.1.A**

Mjerilo kartografskog prikaza:

**1:5000**

Prethodni označitelj i oje je izradio: Plan:

**Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET,**  
**Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu**  
**10000 Zagreb, Fra Andrije Kačića Miošića 26, tel. 01/4633-444, fax: 01/4628-326**

Predsjednik Zgrade:

Prof. dr. sc. DAMIR KOSIĆ, dipl. ing. arch.

Odgovorni voditelj:

Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAC, dipl. ing. arch.

Za izradu projekta odgovoran je: Stjepan Čičak, arh. i grad. inž. (arh.)

Za odgovornost vijeća:

Gradbeni i inženjerski:

Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAC, dipl. ing. arch.

STJEPAN ČIČAK, arh. i grad. inž. (arh.)

LEON LIPOVAC, arh. i grad. inž. (arh.)

Odbor za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Odbor za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 9/19

Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 02/21

Odbor za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Zaključak: 03.02.2021. - 17.02.2021.

Odbor za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Zaključak: 19.02.2021.

Za izradu odgovornosti za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Odgovorna osoba za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu:

Prof. dr. sc. Miroslav Markić, dipl. ing. arch.

Mjerna Zgrade za prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu (prema Zakonu o prostornom uređenju RH (53/13, 65/17, 116/18, 148/19, 149/19) i po potrebi).

Predsjednik gradskog vijeća:

Predsjednik gradskog vijeća  
Zeljko Porcira, pravnik, tiskovnik

Odgovorni voditelj projekta i odgovorni voditelj:

Gradonačelnik  
Jasno Bojan Lisić, arh. i grad. inž. (arh.)

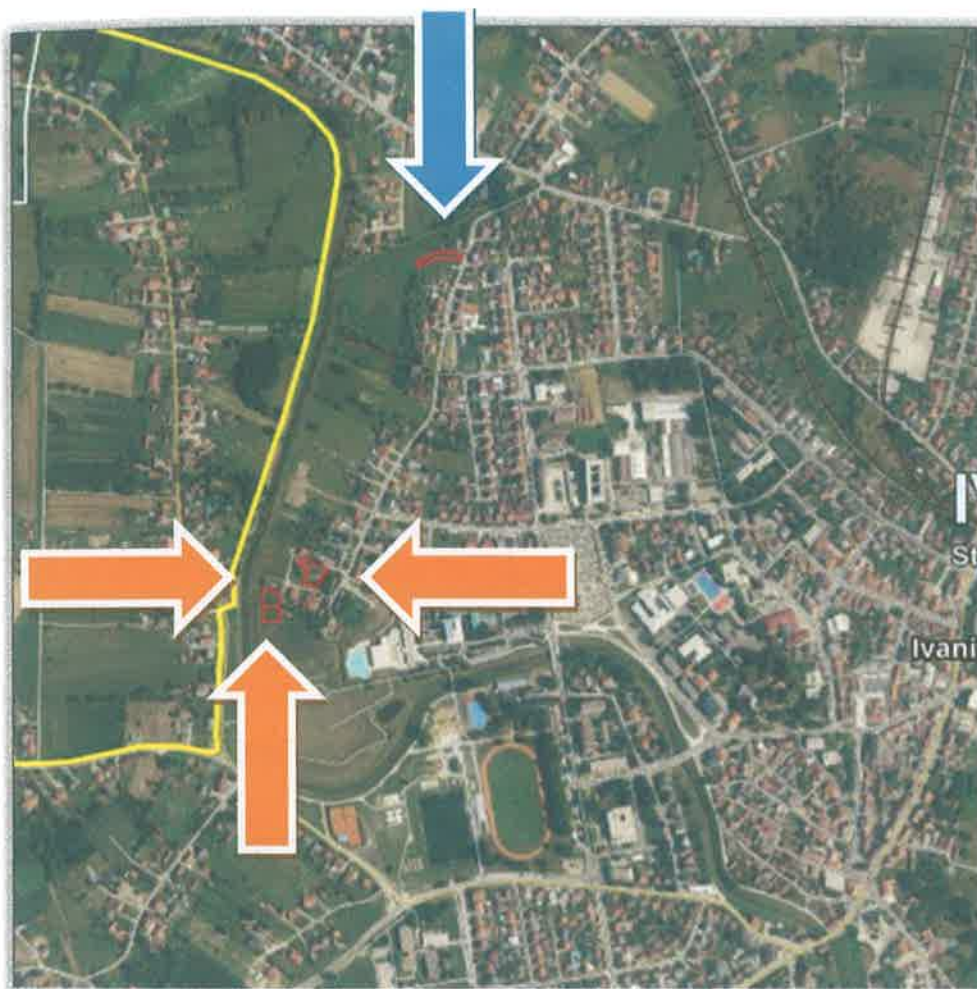
Predsjednik vijeća:

Predsjednik vijeća  
Zeljko Porcira, pravnik, tiskovnik

Predsjednik vijeća za izradu projekta:

Predsjednik vijeća za izradu projekta  
Zeljko Porcira, pravnik, tiskovnik

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



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

**Poredbene** nekretnine, k.č.br.2158/1, 2165/5, 2165/4, k.o.Ivanić Grad nalaze se u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu obvezne izrade UPU plana.  
Kategorija poredbenih zemljišta: 1.

### 9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

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

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

KLASA: 364-01/23-03/329

URBROJ: 238-18-11-23-2

ZAGREB, 20.12.2023.

ID Izvatka: 44036

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	2158/1	81,50	29,95	22.08.2022.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	44036
2.	Ivanić Grad	2165/5	536,00	24,83	25.07.2022.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	44036
3.	Ivanić Grad	2165/4	505,00	26,37	22.07.2022.	Stambena – S	1.	Ivanić Grad građevinsko 2	44036

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	609,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 1,20 Kig = 0,40
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 23.12.2023.	



### 9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

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

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

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

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU STATISTICAL BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

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.	2158/1	81,50	29,95	22.08.2022.	139,65	165,78	1,19	35,64
2.	2165/5	536,00	24,83	25.07.2022.	139,65	165,78	1,19	29,55
3.	2165/4	505,00	26,37	22.07.2022.	139,65	165,78	1,19	31,38

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

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

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.č.br.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1.	2158/1	81,50	35,64	1,20	0,80	0,82	29,22
2.	2165/5	536,00	29,55	1,20	0,80	0,82	24,23
3.	2165/4	505,00	31,38	1,20	0,80	0,82	25,73

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

d. oj	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)
	2158/1	81,50	22.08.2022.	29,95	35,64	29,22	10,72	2,83	8,01
	2165/5	536,00	25.07.2022.	24,83	29,55	24,23	-8,19	-2,16	4,66
	2165/4	505,00	22.07.2022.	26,37	31,38	25,73	-2,51	-0,66	0,44

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

Prosječna cijena (€/m2): 26,39

Odstupanje €/m2: 2,09

Standardno odstupanje %: 7,92

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	Tečaj 1€ = 7,53450 kn
816/8	609,00	16.071,51 €
		121.090,79 kn

Vrijednost zemljišta 2.kategorije:	16.071,51 €
------------------------------------	-------------

## 10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

Ivanić Grad  
Z.K.uložak: 4017  
k.č.br.816/8  
k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

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

**16.071,51 €** zaokruženo **16.000,00 €**

ili po tečaju HNB 23.12.2023. 1,00 € = 7.53450

**121.090,79 kn**

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



## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

*Izradio:*

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

Ivaničko Graberje, Deanovec, prosinac, 2023.



## 12. Prilozi

### Foto dokumentacija:

k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad



Naftalanska ulica:





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIČ GRAD  
Stanje na dan: 24.12.2023. 12:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIČ-GRAD

Broj ZK uložka: 4017

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6225/2023  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	816/8	Naftalanska ulica			609	
		PUT			609	
		UKUPNO:			609	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRADNJAPET-PLUS D.O.O., OIB: 45798619199, VUKOVARSKA ULICA 1, 10310 IVANIČ-GRAD	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.12.2023.

Katastarski prikaz k.č.br.816/8, k.o.Ivanić Grad:



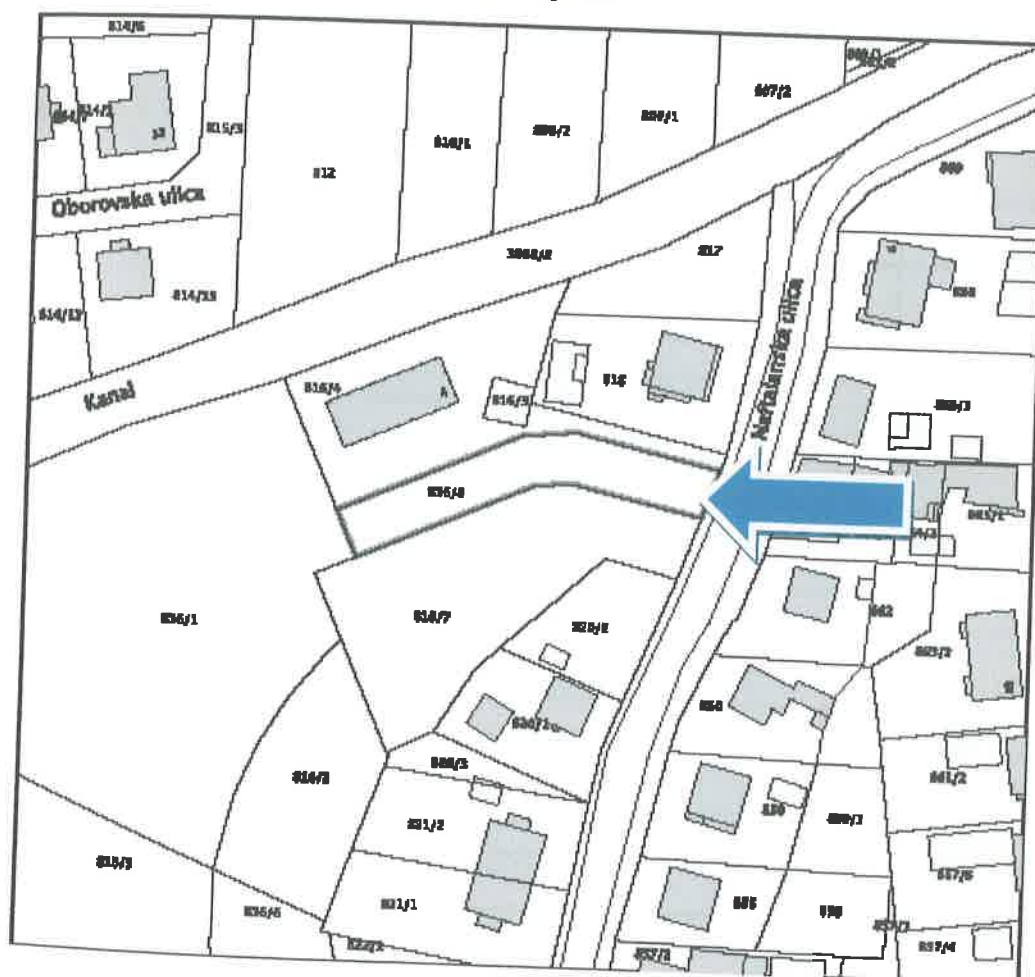
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIĆ-GRAD

Stanje na dan: 24.12.2023.

NESLUŽBENA KOPIJU  
K.o. IVANIĆ-GRAD  
k.č.br.: 816/8

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvano mjerilo 1:1





IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA



Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvatka: 44036

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-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	2155/2,2157/2,2158/1	2165/5	2165/4
6	K.O.	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD	IVANIĆ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	978	978	978	978	536	505
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	81,50	81,50	81,50	81,50	536	505
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/12	1/12	1/12	1/12	1/1	1/1
10	K.Č.	2158/1	2157/2	2155/2	2158/1	2165/5	2165/4
11	K.O.	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD	IVANIĆ-GRAD
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Kj max					
		Kfn max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	225,00	225,00	225,00	225,00	186,57	198,02
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	29,95	29,95	29,95	29,95	24,83	26,37
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.08.2022	22.08.2022	22.08.2022	08.08.2022	25.07.2022	22.07.2022
19	CIJENOVNI BLOK	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2	IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	KUTANEC, IVANIĆ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	2114/2,2116/3,21 16/4
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNIŽICA IVANIĆ GRAD,IVANIĆ GRAD,IVANIĆ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1
10	K.Č.	KATASTAR 2116/4
11	K.O.	
12	NAMJENA	S
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Kt max
		Klin max
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	234,22
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	31,17
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.07.2021
19	CIJENOVNI BLOK	IVANIĆ - GRAD - GRADEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

# **Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2158/1 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
2	k.č. 2157/2 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
3	k.č. 2155/2 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
4	k.č. 2158/1 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
5	k.č. 2165/5 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
6	k.č. 2165/4 k.o. IVANIĆ-GRAD	UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR
7	k.č. 2116/4 k.o. IVANIĆ-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. IVANIĆ GRAD. UPU ZA PODRUČJA IVANIĆ-GRAD, ŠARAMPOV DONJI I JALŠEVEC BREŠKI (UPU 4)SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 13/08, 5/09, 1/12, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/16, 7/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 5/18, 6/18 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/18 (ISPRAVAK GREŠKE), 2/21 I 3/21 (PROČIŠĆENI TEKST). KIG MAX 0,4 ; MAKSIMALNI BROJ ETAŽA P+2K UZ MOGUĆNOST GRAĐENJA PODRUMA, SUTERENA I POTKROVLJA KOJI SE URAČUNAVAJU U KIS . TAVAN SE NE URAČUNAVA U KIS AKO SE NE KORISTI KAO STAMBENI ILI POSLOVNI PROSTOR

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANIĆ-GRAD 0 odnosno na k.č. 816/8 k.o. IVANIĆ-GRAD, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku . S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/329

URBROJ: 238-18-11-23-2

ZAGREB, 20.12.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



## **POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

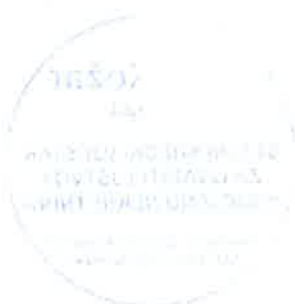
VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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

NAMJENA: GP\_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,PPPO,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – 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 - naučni centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park - me (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



**Ivan Kožar**  
ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNOSTI

Deanovec, Ivana Horčićke 20  
15313 Graberje Ivaničko

**Ivan Kožar**  
ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNOSTI

Deanovec, Ivana Horčićke 20  
15313 Graberje Ivaničko