

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
IVAN KOŽAR, 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.246/4, k.o.Šarampov u Ivanić Gradu
Naručitelj:	GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić Grad
Vlasnik:	GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1, 10310 Ivanić Grad
Svrha procjene:	Kupoprodajni ugovor
Izvršitelj:	Ivan Kožar, ing.građ.,sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina
Imenovanje:	Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici broj: 4 Su-674/2020-4 od 29.siječnja 2021.

Ivaničko Graberje, Deanovec, prosinac, 2024.



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

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

Zemljište

Ivanić Grad, Poduzetnička zona
1321
246/4
Šarampov
246/4
Šarampov
Buduća prometnica
28.10.2024.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište – zona buduće prometnice, k.č.br.246/4, k.o.Šarampov,

iznosi:

577,82 € zaokruženo **578,00 €**

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

riješio je

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

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Kožar, ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem navodi popis predmeta priložio je rješenje iz prethodnog mandata, presliku diplome Više tehničke škole za građevnu industriju i građevinarstvo Zagreb o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, liječničku potvrdu, 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
08:35:23



ON
ON
OŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
D I S T R I K T N I S U D S K I S E K C I J A
L J E K N I K A
N I K O L A
R A M U Š Č A K
C I F R A N I K O L A R A M U Š Č A K

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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-ac05c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak 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
- Izvadak iz ZKC-a Zagrebačke županije

Napomene i ograde:

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

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

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

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev GRADA IVANIĆ GRADA izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi građevinsko zemljište prve kategorije a nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6, zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je kupoprodajni ugovor za potrebe Naručitelja. Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 28.10.2024.

Datum očevida: 28.10.2024.

Datum kakvoće: 20.05.2005.

Datum vrednovanja: 09.12.2024.

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

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

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

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Opis nekretnine:

Površina zemljišta:

Vlasnik:

Teret:

Zemljište

Ivanić Grad, Poduzetnička zona

1321

246/4

Šarampov

246/4

Šarampov

Buduća prometnica

28.10.2024.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Zona buduće prometnice

334,00 m²

Grad Ivanić Grad 1/1

Pravo služnosti HEP-e

IDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižno stanje:

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.1321, k.o.Šarampov u posjedovnicu A u prvi odjeljak upisana je na k.č.br.246/4 oranica ukupne površine 334,00 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Grad Ivanić Grad, vlasnički dio 1/1.

U teretovnici C za k.č.br.246/4 upisani pravo služnosti HEP-e..

Katastarsko stanje:

U posjedovnom listu na k.č.br.246/4, k.o.Šarampov upisana je oranica.

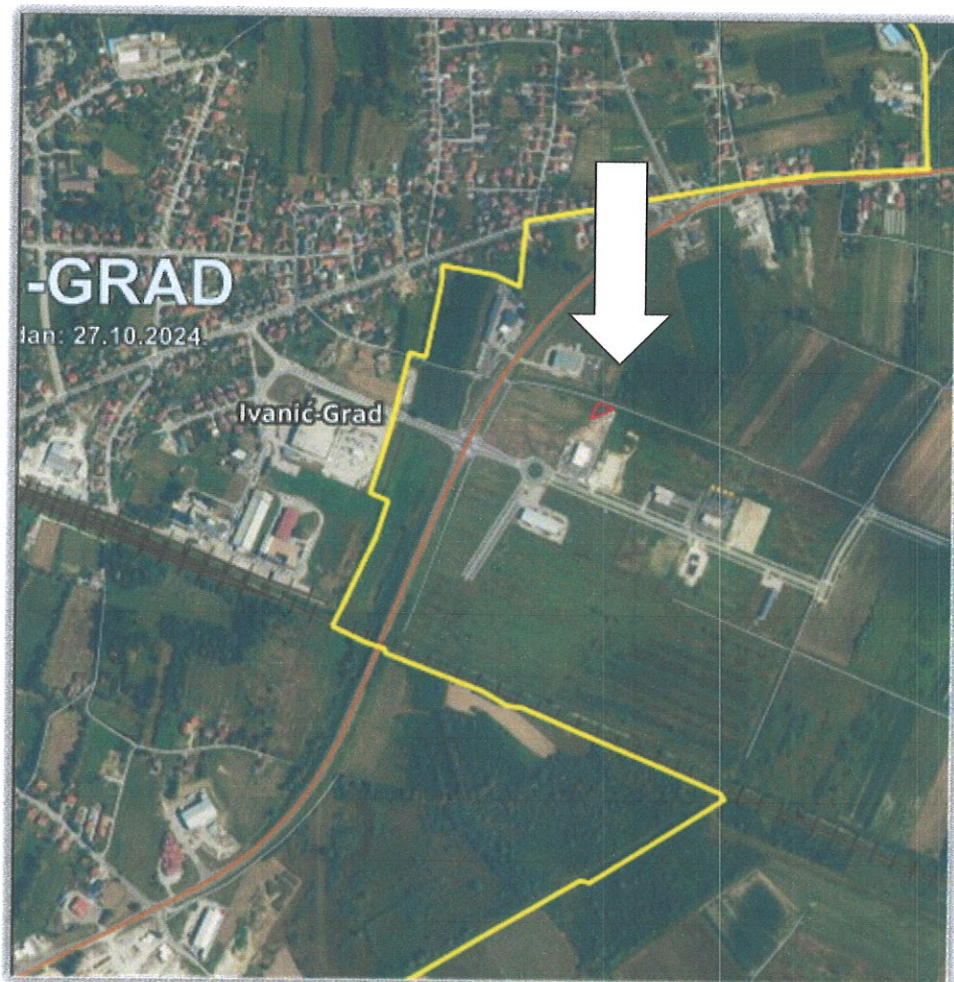
LOKACIJA

Makro lokacija

Grad Ivanić Grad se nalazi području JLS Grada Ivanić Grada u sklopu područja Zagrebačke županije u njezinom istočnom dijelu.

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

Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Poduzetničkoj zoni u Ivanić Gradu.

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

Pristup predmetnoj lokaciji automobilom moguć je iz Poduzetničke ulice.

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

Katastarski prikaz predmetne nekretnine k.č.br.246/4, k.o.Šarampov:



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.1321.

Zatečeno stanje

Zemljište k.č.br.246/4, k.o.Šarampov je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6 zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec, neizgrađeno, druga kategorija, namjena površina: I1, I2, K2, K3 – zona buduće prometnice.

Stanje nekretnine

Pristup lokaciji moguć je motornim vozilima iz Poduzetničke ulice posredno.

5. Tehnički opis nekretnine

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

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

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

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

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

6.2. Tržište nekretnina na području RH

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

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,

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

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji“ u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje 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.

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

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	z.k.uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Šarampov	1321	246/4	Oranica	334

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA

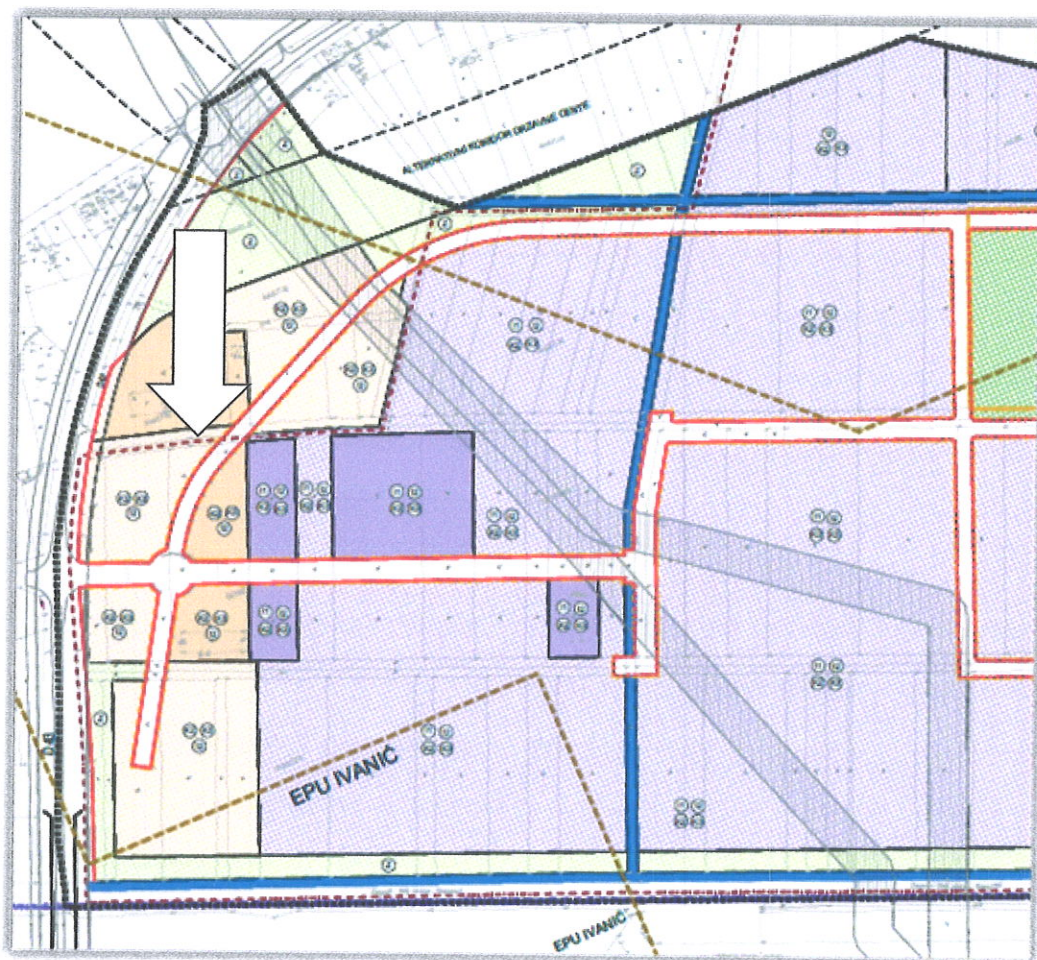
334,00

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u području obuhvata URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-6, zona gospodarske namjene za područje Ivanić Grad i Caginec. Prema II izmjenama i dopunama plana UPU-6 Grada Ivanić Grada objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 04/09, 08/13 – ispravak, 06/14, 09/14 – ispravak, 03/15 – pročišćeni tekst, 01/20, 02/20 – pročišćeni tekst, prema kartografskom prikazu namjena površina, vidljivo je da se k.č.br.246/4, k.o.Šarampov nalazi u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-6 plana. I2-proizvodna pretežito zanatska namjena, K2-poslovna pretežito trgovačka namjena, K3-komunalno servisna namjena – zona buduće prometnice.



GRAD IVANIĆ - GRAD



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

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVA GRANICE



OBUHVAT UPU-6

NAMJENA POVRŠINA

postojeća planirano



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
11 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, 12 - PRETEŽITO ZANATSKA



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K2 - PRETEŽITO TRGOVAČKA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



SPOMEN PARK (NOB SPOMENIK NA TANDARIČEVOJ LIVADI)



ZELENE POVRŠINE - ALTERNATIVNI KORIDOR CESTE D43



POSEBAN REŽIM KORIŠTENJA
zaštitni koridori infrastrukturnih sustava



GRANICA ZAŠTITE SPOMENIKA KULTURNE BAŠTINE

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE



MELJORACIJSKI KANALI U FUNKCIJI



KORIDOR VISOKOTLAČNOG CJEVOVODA



GRANICA EKSPLOATACIJSKOG POLJA UGLJIKOVODIKA

PROMET



KOLNE PROMETNICE



NAĐVOŽNJAK (planirani)



ZAŠTITNI KORIDORI PROMETNICA



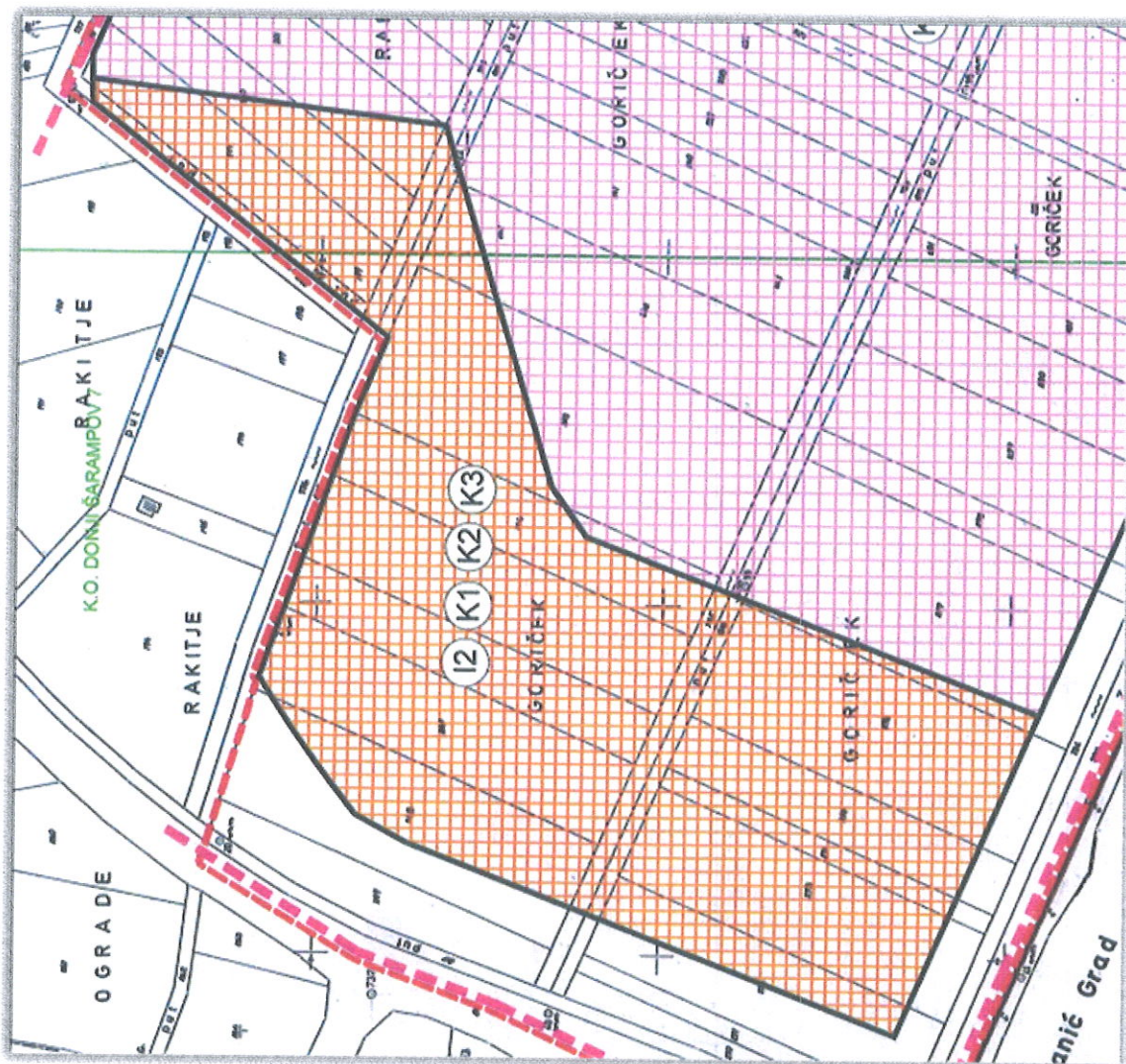
ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA MEĐUNARODNI PROMET
(X. PANEUROPSKI KORIDOR) M 103 (MG 2.1.) DUGO SELO - NOVSKA

Županija ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD IVANIĆ-GRAD	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU-6 ZONA GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC Elaborat pročišćenog teksta Odbredbi za provođenje i Grafičkog dijela plana nakon II. izmjene i dopune Plana (Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada broj 04/09, 08/13-isp., 05/14, 05/14-isp., 03/15 – pročišćeni tekst, 01/20, 03/20 – pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prijava: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prijave: 1.	Mjerilo kartografskog prijave: 1:2000
Prema osobi koja je izradila plan: URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, telefon: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urb@ing.hr, www.urb@ing.hr	
Počet primne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 
Koordinator Odgovorne voditelj izrade plana: Darko Martinec, dipl.ing.arh. 	 DARKO MARTINEC dipl.ing.arh. OVLAŠTEN ARHITEKT URBANIST A-U 134
Počet Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća: 	Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća: Željko Pongrac, pravnik kriminalist

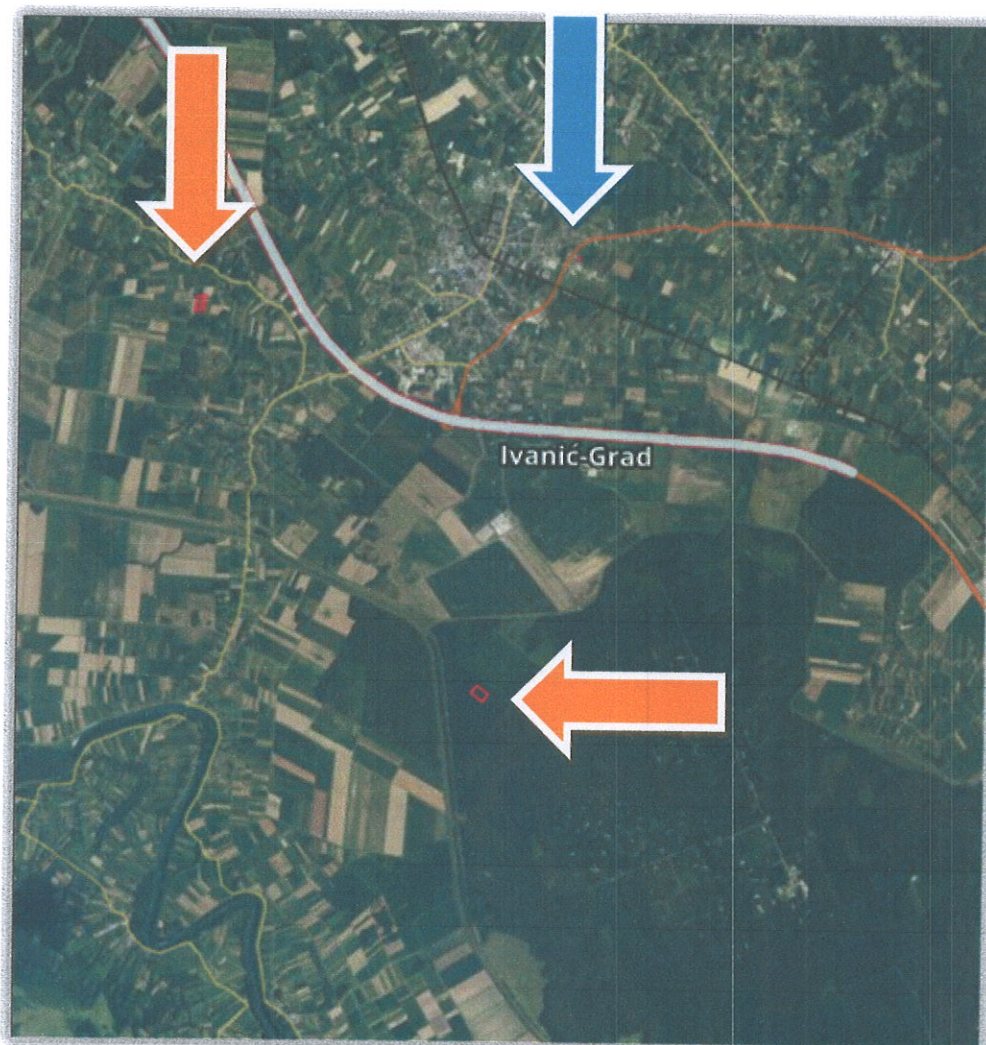
Budući da se procjenjivana nekretnina – zemljište nalazi unutar javne namjene, buduće prometnice, primjenjuje se načelo prethodnog učinka te je uvidima u PPUG Ivanić Grad iz 2005.godine (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj 6/05), utvrđeno da se nekretnina – zemljište nalazilo unutar poljoprivredne namjene te će se kao poredbene nekretnine uzeti one iz poljoprivredne namjene.

PPUG Ivanić Grad je bio na snazi prije donošenja UPU-6 Ivanić Grad. Dan kakvoće 20.05.2005.

PPUG Ivanić Grad iz 2005.godine za predmetnu lokaciju:



Poredbene nekretnine: žuta strelica
Procjenjivana nekretnina: plava strelica



9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

KLASA: 364-01/24-03/293

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 09.12.2024.

ID Izvatka: 54102

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad, Breška Greda	532	17326,00	1,42	13.09.2022.	P3	1.	Ivanić Grad-Breška Greda	54102
2.	Ivanić Grad, Breška Greda	531	7280,00	1,42	13.09.2022.	P3	1.	Ivanić Grad-Breška Greda	54102
3.	Ivanić Grad, Breška Greda	611	20345,00	1,50	23.10.2024.	P3	1.	Ivanić Grad-Breška Greda	54102

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	334,00 m2
Vrsta:	PZ
Mjera:	-
Kategorija:	4.2..
Lokacija:	k.č.br.246/4, k.o.Šarampov
Dan vrednovanja: 09.12.2024..	

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine za lokaciju k.o. Šarampov u Ivanić Gradu.

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


Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl. 57, 58, 59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god. Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

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

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

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	138,43	155,53	166,63	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	170,66	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

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.č.br.	Površina kat.čestice m ²	Kupoprodajna cijena Izjednačena po kateg. €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	532	17326,00	1,42	13.09.2022.	139,65	180,96	1,30	1,85
2.	531	7280,00	1,42	13.09.2022.	139,65	180,96	1,30	1,85
3.	611	20345,00	1,50	23.10.2024.	180,96	180,96	1,00	1,50

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 (Ki) i koeficijenta iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (Ki) 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 interkvalitativno 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.	532	17326,00	13.09.2022.	1,42	1,85	1,85	6,94	0,12	0,0144
2.	531	7280,00	13.09.2022.	1,42	1,85	1,85	6,94	0,12	0,0144
3.	611	20345,00	23.10.2024.	1,50	1,50	1,50	-13,30	-0,23	0,0529

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

Prosječna cijena (€/m2): 1,73

Odstupanje €/m2: 0,16

Standardno odstupanje %: 9,54

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	€/m2	€ ukupno
246/4	334,00	1,73	577,82

Vrijednost zemljišta:	577,82 €
------------------------------	-----------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, zemljišta na adresi:

Ivanić Grad
Z.K.uložak: 1321
k.č.br.246/4
k.o. Šarampov

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

577,82 € zaokruženo 578,00 €

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

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA)

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

(Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena).

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

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

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

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

I z r a d i o:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivan Kožar, ing.građ.

Ivaničko Graberje, Deanovec, prosinac, 2024.



12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.246/4, k.o.Šarampov:



Poduzetnička ulica:





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD

Stanje na dan: 28.10.2024. 11:28

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uložka: 1321

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	237/1		ORANICA	614	
2.	237/2		ORANICA	2166	
3.	238/1		ORANICA	483	
4.	239/1		ORANICA	700	
5.	240/1		ORANICA	529	
6.	241/1		ORANICA	1219	
7.	242/1		ORANICA	1208	
8.	242/3		PODUZETNIČKA ULICA ORANICA PARKIRALIŠTE POSLOVNA ZGRADA, IVANIĆ-GRAD, PODUZETNIČKA ULICA 11	6800	
9.	245/1		ORANICA	1130	
10.	246/1		ORANICA	713	
11.	246/4	8	ORANICA	334	
UKUPNO:				15896	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-1562/2020	
15.1	ZABILJEŽBA, na temelju čl. 149. st.1. Zakona o gradnji (NN.153/13, 20/17), zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade u katastru priložena Uporabna dozvola klasa: UP/I-381-05/19-01/000031 urbroj: 238/1-18/1-19-0008 od 17.12.2019.g., izdano od RH, Zagrebačka županija, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Ivanić Grad.	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.07.2012. broj Z-1199/12		
	Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 03. srpnja 2012. godine broj OV-7572/2012, uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i održavanja 10(20)kV kabelskog dalekovoda i 10(20)0,4 kV KTS IVANIĆ 46 - ZONA 6, na čkr. 237/1, 238/1, 239/1, 240/1, 241/1, 242/1, 245/1, 246/1 za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.10.2018.g. pod brojem Z-8925/2018		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 245/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, BROJ OV-6813/2018 28.08.2018. pristupa na zemljište, izgradnja i održavanje SN KABELA 10(20) kV kabelskog dalekovoda i KTS 10 (20)0,4 kV „Ivanić 47-EMP“, u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.10.2024.

Katastarski prikaz k.č.br.246/4, k.o.Šarampov:



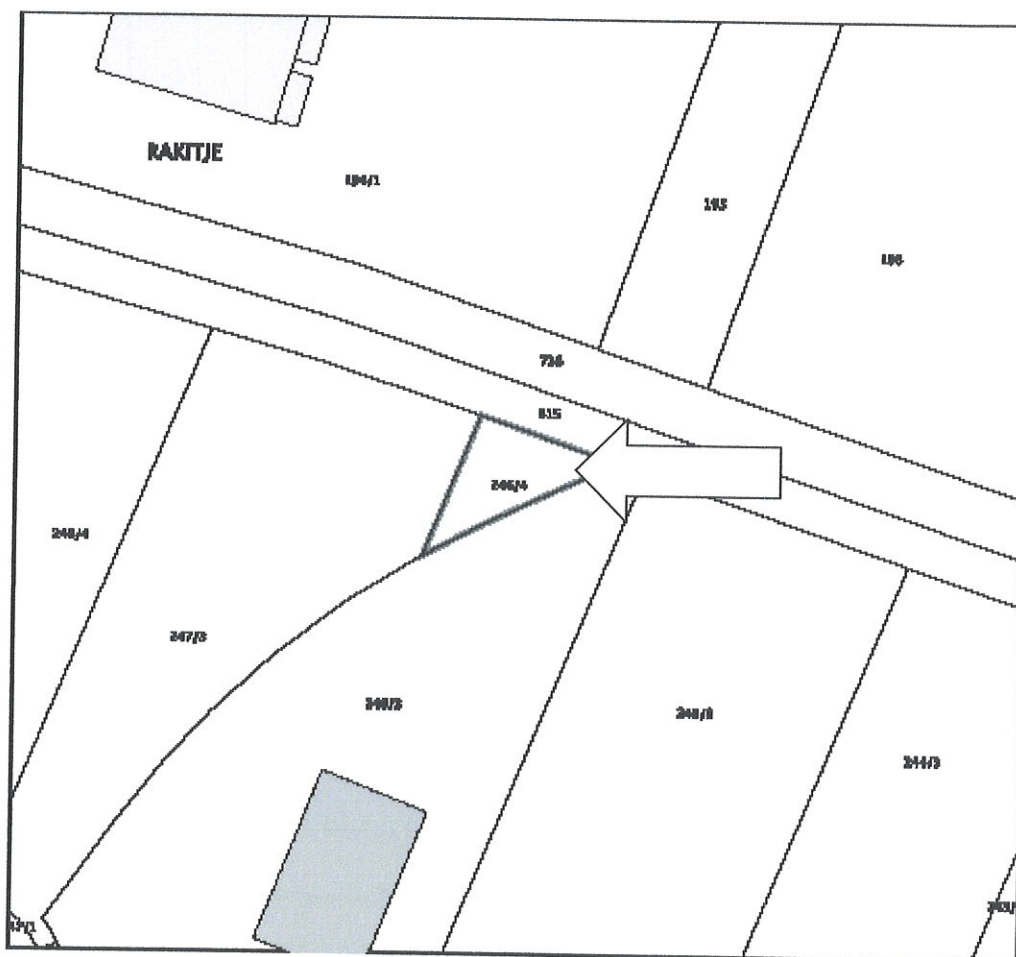
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

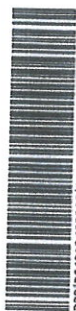
Stanje na dan: 28.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 246/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN KOŽAR (55406151308)

ID Izvotka: 54102

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PREROVEC, IVANIĆ-GRAD	ŠEMOVEC BREŠKI, IVANIĆ-GRAD	ŠEMOVEC BREŠKI, IVANIĆ-GRAD	CAGINEC, IVANIĆ-GRAD	TOPOLJE, IVANIĆ-GRAD	CAGINEC, IVANIĆ-GRAD
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	743	532	531	1561	611,	2533
6	K.O.	PREČNO	BREŠKA GREDA	BREŠKA GREDA	CAGINEC	TOPOLJE,	CAGINEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	8590	17326	7280	3268	20345	3217
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	8590	17326	7280	3268	20345	3217
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	743	532	531	1561	66	2533
11	K.O.	PREČNO	BREŠKA GREDA	BREŠKA GREDA	CAGINEC	TOPOLJE	CAGINEC
12	NAMJENA	P1	P3	P3	P3	P3	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,80	1,42	1,42	1,38	1,50	0,75
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.04.2023	13.09.2022	13.09.2022	19.10.2023	23.10.2024	12.07.2023
18	CIJENOVNI BLOK	PREROVEC, DESNI DUBROVČAK, LJEVI DUBROVČAK - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO	TREBOVEC, LEPSIĆ, OPATINEC, IVANIĆ - GRAD - OSTALO OBRADIVO TLO	CAGINEC, IVANIĆ - GRAD - GRAĐEVINSKO	POSAVSKI BREGI, TOPOLJE, PREČNO - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANIĆ - GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 743 k.o. PREČNO	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09-PROČIŠĆENI TEKST, 10/10, 1/13, 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. 532 k.o. BREŠKA GREDA	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 531, POVRŠINE 7280 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 167, K.Č.BR. 532, POVRŠINE 17326 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 442, SVE K.O. BREŠKA GREDA. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 35.000,00 EURA.
3	k.č. 531 k.o. BREŠKA GREDA	PPUG IVANIĆ-GRAD - 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. 1561 k.o. CAGINEC	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 531, POVRŠINE 7280 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 167, K.Č.BR. 532, POVRŠINE 17326 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 442, SVE K.O. BREŠKA GREDA. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 35.000,00 EURA.
5	k.č. 66 k.o. TOPOLJE	PPUG IVANIĆ-GRAD - 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
6	k.č. 2533 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD - 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 0 0 odnosno na k.č. 246/4 k.o. ŠARAMPOV, IVANIĆ-GRAD. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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: 364-01/24-03/293

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 9.12.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRILIN

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske 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), R6 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P – 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 - 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