

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

I V A N K O Ž A R, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčićke 20

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

**PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:

STAMBENA I GOPODARSKA GRAĐEVINA

Lokacija:

k.č.br.56/1, k.o.Šarampov

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 MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE
TRANSFORMACIJE od 29.01.2025.

Ivaničko Graberje, Deanovec, ožujak, 2026.

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, ulica 65.Bataljuna ZNG
1092
56/1
Šarampov
56/1
Šarampov
Stambena
04.03.2026.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine k.č.br.56/1, k.o.Šarampov,
iznosi:

83.831,16 € zaokruženo **83.800,00 €**

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 SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/996
URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 29. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Kožara, inženjera građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčičke 20, OIB: 55406151308, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčičke 20, OIB: 55406151308, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 30. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032401996|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Kožar, Deanovec, Ulica Ivana Horčičke 20
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401996|5

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Tehnički opis nekretnine

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja

8. Prikaz površina nekretnine

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 9.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

12. Prilozi
 - 12.1. Fotodokumentacija
 - 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:

ZAKONI	
Zakon o prostornom uređenju	NN 153/13,65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23, 155/25.
Zakon i gradnji	NN 153/13, 20/17, 39/19 i 145/24, 155/25
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	NN 74/14 i 69/17
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst, 94/19, 52/25)
Zakon o zaštiti od požara	NN 92/10. 114/22
PRAVILNICI	
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina	NN 68/20, 12/24
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima	NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19

Napomene i ograde:

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

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

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

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

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

2. Zadatak procjembenog elaborata

Na zahtjev Grada Ivanić Grada, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine koja je u naravi stambena i gospodarska građevina u Ivanić Gradu.

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

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 04.03.2026.

Datum očevida: 04.03.2026.

Datum kakvoće: 04.03.2026.

Datum vrednovanja: 04.03.2026.

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

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

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

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Opis nekretnine:

Površina zemljišta - ukupno:

Vlasnik:

Legalitet:

Teret

Stambena i gospodarska građevina

Ivanić Grad, ulica 65.Bataljuna ZNG

1092

56/1

Šarampov

56/1

Šarampov

Stambena

04.03.2026.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Stambena i gospodarska građevina

4749,00 m²

Grad Ivanić Grad 1/1

Građevine su vidljive na digitalnoj ortofoto karti 1968.

Založno pravo Sisačke banke i

Založno pravo Ministarstva financija

Porezna uprava

NAPOMENA:

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 predmetnom Nekretninom.

LOKACIJA

Makro lokacija

Lokacija nekretnine se nalazi na području JLS Ivanić Grad u sklopu područja Zagrebačke Županije u njezinom istočnom dijelu.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija

Nekretnina se nalazi u ulici 65.Bataljuna ZNG br.59 u Ivanić Gradu.

Katastarski prikaz k.č.br.56/1, 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, Stalna služba u Ivanić Gradu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.1092.

Zatečeno stanje

Nekretnina k.č.br.56/1, k.o.Šarampov nalazi se u obuhvatu PPUG Ivanić Grad dijelom u građevinskom području a dijelom u poljoprivrednoj namjeni.

5. Tehnički opis nekretnine

Na k.č.br.56/1, k.o.Šarampov izgrađena je stambena i gospodarska građevina. Za iste nije priložen dokaz o legalnosti ali uvidom u digitalnu ortofoto kartu 1968.građevine su vidljive. Stambena građevina nije dovršena ali se duži niz godina koristi.

Građevina stambene namjene je izgrađena u stilu vremena gradnje a tijekom uporabnog vijeka na njoj su izvedeni radovi tekućeg održavanja.

Stambena građevina se sastoji od prostorija u prizemlju i katu.

Potkrovlje nije uređeno.

Konstrukcija:

Temelji su betonski, podna ploča je armirano betonska, međukatna konstrukcija je armirano betonska fert, zidovi u prizemlju sazidani su punom opekam a na katu šupljom blok opekam. Mehanička stabilnost i sigurnost građevine nije postignuta u dovoljnoj mjeri.

Krovište je drveno pokriveno valovitim salonit pločama u trošnom stanju.

Unutarnje uređenje:

Svi vidljivi elementi zidnih, stropnih i podnih ploha su završeni i obrađeni do srednje razine. Potkrovlje nije uređeno.

Sanitarni čvor je opločen i uređen, ugrađeni sanitarni uređaji, potrebna obnova i adaptacija.

Unutarnja stolarija je drvena sa šperanim sobnim vratima, dotrajalo.

Vanjska stolarija je Pvc osim ulaznih vrata.

Instalacije:

Vodovodna i odvodna instalacija, električna instalacija i plinska instalacija su izvedene i u funkcionalnom su stanju.

Priključci građevine su izvedeni na vodovod, kanalizaciju, plinsku mrežu i niskonaponsku elektro mrežu.

Grijanje:

Za grijanje je pećima na drva a priprema tople vode plinskim bojlerom.

Opće stanje:

Građevina nije dovršena ali se duži niz godina koristi.

Na građevini u tijeku starosnog vijeka nisu izvođeni značajniji radovi na dovršenju, održavanju i adaptaciji pa je obzirom na to i na starost građevine potrebna kompletna obnova.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 19, prosinac, 2025.*:

Globalna gospodarska kretanja u 2025. pokazala su se razmjerno otporna na trgovinske napetosti i pojačanu neizvjesnost trgovinske politike, pa su se projekcije globalnoga gospodarskog rasta poboljšale u odnosu na prijašnja očekivanja. Učinak protekcionističkih mjera trgovinske politike na globalni gospodarski rast pokazao se razmjerno ograničen, te se globalna gospodarska ekspanzija samo blago usporila u odnosu na 2024. Takvim je kretanjima pridonijelo i smanjenje neizvjesnosti u vezi s trgovinskom politikom američke administracije nakon niza trgovinskih dogovora postignutih u drugoj polovini godine. Rast globalne trgovine, međutim, usporava se u okolnostima povišenih razina carina i iščezavanja povoljnih učinaka povećanja trgovine i zaliha prije nego što su carine stupile na snagu. Zbog relativno robusnih gospodarskih kretanja projekcije globalnog rasta revidirane su naviše, a povećan je i očekivani rast globalne trgovine, no i nadalje se očekuje slabljenje rasta u sljedećoj godini. Inflacija se na globalnoj razini nastavila usporavati, čemu je pridonio i pad cijena sirovina. Trend globalne dezinflacije odražava pritom smanjenje inflacije u zemljama u razvoju, dok inflacijska kretanja u razvijenim gospodarstvima postaju heterogenija zbog, među ostalim, različitih kretanja na tržištu rada kao i učinaka carina. U takvim su okolnostima središnje banke uglavnom nastavile s popuštanjem monetarne politike. Očekivanja glede gospodarskih kretanja u europodručju također su nešto povoljnija, no rast je i nadalje relativno prigušen, dok se inflacija zadržava blizu ciljane razine. Rast realnog BDP-a europodručja u trećem je tromjesečju 2025. iznosio 0,2% (nakon 0,1% u drugom tromjesečju), a slična bi se kretanja mogla nastaviti i krajem 2025. Recentni pokazatelji upućuju na to da uslužni sektor nastavlja biti glavni generator rasta, dok je industrijska proizvodnja i nadalje potisnuta. Otpornost gospodarstva europodručja na rastuće globalne izazove, snažnija vanjska potražnja i smanjena trgovinska neizvjesnost odrazili su se i u blago poboljšanim projekcijama rasta, pri čemu se očekuje da će ekspanzija uvelike biti podržana domaćom potražnjom, što, pak, odražava robusno tržište rada, odgođene učinke spuštanja ključnih kamatnih stopa u razdoblju do lipnja 2025. te najavljeni rast ulaganja u obranu i infrastrukturu. Tržište rada europodručja i nadalje je snažno, uz naznake da se slabljenje potražnje za radom usporava, a nezaposlenost se nalazi na povijesno niskim razinama. Rast zaposlenosti pritom je u većoj mjeri usklađen s povijesnom vezom između zaposlenosti i gospodarske aktivnosti nego što je to bilo u protekle dvije godine, a to je dovelo i do djelomičnog oporavka rasta produktivnosti. Inflacija se, nakon privremenog ubrzavanja potkraj 2024. i početkom 2025., stabilizirala oko ciljane razine od 2% te se od ožujka do studenoga kretala u uskom rasponu od 1,9% do 2,2%. Usporavanju ukupne inflacije u odnosu na kraj 2024. najviše je pridonijelo smanjenje inflacije cijena usluga, koja se, međutim, i nadalje nalazi iznad dugoročnog prosjeka te je ujedno u razdoblju od rujna do studenoga ponovno ojačala. Ukupna inflacija u europodručju mogla bi se, ipak, privremeno blago spustiti ispod ciljane razine zbog pada cijena energenata, usporavanja rasta cijena hrane i usporavanja rasta plaća, a očekivanom usporavanju doprinosi i aprecijacija tečaja eura. Ključne kamatne stope ESB-a tijekom druge polovine 2025. ostale su nepromijenjene, pri čemu je inflacija u europodručju bila na razinama oko srednjoročnog cilja od 2%. Prethodno je Upravno vijeće ESB-a u razdoblju od lipnja 2024. do lipnja 2025. u osam navrata, za ukupno 200 baznih bodova, smanjilo kamatnu stopu na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje HNB | MAKROEKONOMSKA KRETANJA I PROGNOZE 19 SAŽETAK | 3 banke, koja je u trenutačnim uvjetima visokih viškova likvidnosti relevantan pokazatelj monetarne politike ESB-a, nakon što je ključne kamatne stope držalo stabilnima od rujna 2023. godine. Tako se kamatna stopa na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke od lipnja 2025. zadržala na razini od 2,00%. Upravno vijeće odlučno je u tome da postojano u srednjem roku stabilizira inflaciju na ciljanoj razini od 2%, pri čemu će se odluke o primjerenoj razini kamatnih stopa na svakom sastanku i nadalje zasnivati na

pristiglim podacima. Pritom se Upravno vijeće ne opredjeljuje unaprijed za određenu dinamiku promjene stopa.

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

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

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM za zemljište a TROŠKOVNOM za građevinu.

Vrijednost zemljišta vrijednost će se utvrditi Poredbenom metodom.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno prema podacima Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina (ZKC) Ministarstva Graditeljstva i prostornoga uređenja.

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	ZK uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m2)
Šarampov	1092	56/1	Zgrade, oranica, dvorište	4749,00

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

4749,00 m2

Zemljište se svrstava u prvu kategoriju površinom od 1000,00 m2.

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje Građevinske dozvole prema posebnom Zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (članak 10.točka 1. Pravilnika).

Površinom od 3749 m2 zemljište se nalazi unutar poljoprivredne namjene.

Iskaz geometrijskih podataka građevine

GRAĐEVINA	NRP (m2)	KP (m2)	BRP (m2)	BVO (m3)
Stambena	123,12	123,12	153,90	611,55
Gospodarska	53,76	53,76	67,20	252,00
Ukupno:	176,88	176,88	221,10	863,55

POVRŠINA GRAĐEVINE

Neto površina i korisna površina	NP Neto površina		KP Korisna površina
---	-------------------------------	--	-------------------------------

koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1-15

r.br.	Vrsta prostorije	širina	dužina	koef	m ²	koeficijent	m ²
	Stambena građevina						
1.	Prizemlje	9,00	9,00	0,80	64,80	0,90	58,32
2.	Kat	9,00	9,00	0,80	64,80	1,00	64,80
	Ukupno:				129,60		123,12
	Gospodarska zgrada						
1.	Prizemlje	5,60	12,00	0,80	53,76	1,00	53,76
	Ukupno:				183,36		176,88

Bruto površina			BP Bruto površina
-----------------------	--	--	-----------------------------

r.br.	Vrsta prostorije	širina	dužina	koeficijent	m ²
	Stambena građevina				
1.	Prizemlje	9,00	9,00	0,90	72,90
2.	Kat	9,00	9,00	1,00	81,00
	Ukupno:				153,90
	Gospodarska zgrada				
1.	Prizemlje	5,60	12,00	1,00	67,20
	Ukupno:				67,20

Obujam			OG Obujam građevine
---------------	--	--	-------------------------------

r.br.	Vrsta prostorije	širina	dužina	Visina bruto	m ³
	Stambena građevina				
1.	Prizemlje	9,00	9,00	2,80	226,80
2.	Kat	9,00	9,00	3,00	243,00
3.	Tavan	9,00/2	9,00	3,50	141,75
	Ukupno:				611,55
	Gospodarska zgrada				
1.	Prizemlje	5,60	12,00	3,00	201,60
	Krovište	5,60/2	6,00	3,00	50,40
	Ukupno:				252,00

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije:

Procjenjivana nekretnina k.č.br.56/1, k.o.Šarampov nalazi se unutar granica obuhvata PPUG Ivanić Grad (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj, 6/05, 10/09, 11/09 (pročišćeni tekst), 10/10 (ispravak odluke),. 1/13, 6/14, 10/14 (ispravak odluke), 3/15 (pročišćeni tekst), 3/17, 5/17 (pročišćeni tekst), 7/19 (ispravak greške), 3/20 (stavlanje van snage ispravak greške), 7/20 i 8/20 (pročišćeni), 1/24, dijelom u građevinskom području a dijelom unutar poljoprivredne namjene.



TUMAČ ZNAKOVA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

 GRANICA GRADIA
 GRANICA NASELJA

GRAĐEVNO PODRUČJE NASELJA (GPN)

simbol	označitev
	GRADEVNO PODRULJE NASELJA (GN)
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMENJA (R)
	GOSPODARSKA NAMENJA - PRETEŽITO POSLOVNA (K)






IZDOJENA GRAĐEVNA PODRUČJA (IZVAN NASELJA) (IGPIN)

POSREDOVALAC	KLASIFIKACIJA
	 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I) IZ - sušara elektrona
	 GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA (K)
	 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T) T1 - građevina iz skupine "Hoteli"
	 SPORTSKO-SEKRECIJSKA NAMJENA (S) RS - rekreativno područje "Peciva", RT - rekreativno područje "Bajer"
	 GROBLJE

OSTALE POVRŠINE

	<p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p> <p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p>	<p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p> <p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p>	<p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p> <p>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</p>
---	---	---	---


POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

	GOSBITO VRIJEDNO CIBRAVNO TLO (P1)		OSTALO POLJOPRIVREDNO (SUMARNO TLO (P2))
	VRIJEDNO CIBRAVNO TLO (P2)		SUMA GOSPODARSKE NAMJENE (S1)
	OSTALA CIBRAVNA TLA (P3)		

CESTOVNI PROMET

STAVNAJEDINICA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
A3	DRŽAVNA AUTOCESTA	P0-1	PLANIRANA DRŽAVNA CESTA
D43	DRŽAVNA CESTA	P2-3	PLANIRANA ŽUPANIJSKA CESTA
P041	ŽUPANIJSKE CESTE	PL-5	PLANIRANA LOKALNA CESTA
S1172	LOKALNE CESTE		NOVA ZAGREBAČKA OBLAZNICA - u izgradnji
			MOGUĆ (ALTERNATIVNI) KORIDOR DRŽAVNE CESTE
			NAVOŽNJACI PREKO AUTOCESTE

ŽELJEZNIČKI PROMET

Postaja	Naziv
	ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA MEĐUNARODNI PROMET M20 Duga Gora - Rijeka
	ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBNI PROMET

ZRAČNI PROMET

Portugal	Países Baixos
	AERCOM

 ZAGREBAČKA ŽUPANIJA GRAD IVANIĆ-GRAD	
Županija: ZAGREBAČKA	Grad: IVANIĆ-GRAD
Naziv prostornog plana: V. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA	
Naziv kartografskog prikaza: 4. GRAĐEVNA PODRUČJA nasele Graberje-Ivaničko (jug)	
Broj kartografskog prikaza: 4.14.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Poveza osobitelj koja je osudio Plan: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, 10000 Zagreb, tra Andrije Kabića Mirošića 26, tel. 01/4638-333	
Predložak i Zavoda: Prof.dr.sc. DAMIR KOŠIĆ, dipl.ing.arch. 	Odgovorni voditelj: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch. 
Pečat pravne osobe koja je osudio Plan: 	
Stučni list u izrad. Plana: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch. LUGLIA ANTON, mag.ing.arch.	
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada br. 03/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni glasnik Grada Ivanić-Grada 1/24
Objava javne rasprave: 14.09.2023. - www.mpgi.gov.hr 14.09.2023. - www.ivanic-grad.hr 14.09.2023. - oglasna ploča 14.09.2023. - Jutarnji list	Javno uvidi odbran: 18.09.2023. - 02.10.2023. Javno istupanje odbran: 20.09.2023.
Objava ponovne Jft: 23.11.2023. - www.mpgi.gov.hr 23.11.2023. - www.ivanic-grad.hr 23.11.2023. - oglasna ploča 23.11.2023. - Jutarnji list	Ponovni javni uvid odbran: 27.11.2023. - 04.12.2023. Ponovno javno istupanje odbran: 29.11.2023.
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave: Pročelnik: Dražen Hlad, dipl.ing.građ. 
Milijine Zavoda za prostorno uređenje Zagreba (prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju NR 153/13, 09/17, 11/18, 38/18, 58/19): Klasa: 350-02/24-03/2 Uredni: 238/1-126-24-4 Datum: 24.01.2024.	
Predsjednik predstavničkog tijela: Predsjednik Gradskog vijeća Željko Pongrac, građevni inženjer 	Izvjestitelj ovog prostornog plana s izvornicom ovisno: Gradonačelnik, Javor Bojanić, dipl.ing.građ. 
Pečat predstavničkog tijela:	Pečat predstavničkog tijela:

A / Građevinsko područje:

Poredbene nekretnine, k.č.br.259, k.o.Šarampov, k.č.br.261/1, k.o.Šarampov, k.č.br.261/6, k.o.Šarampov, nalaze se unutar granica obuhvata PPUG Ivanić Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj, 6/05, 10/09, 11/09 (pročišćeni tekst), 10/10 (ispravak odluke), 1/13, 6/14, 10/14 (ispravak odluke), 3/15 (pročišćeni tekst), 3/17, 5/17 (pročišćeni tekst), 7/19 (ispravak greške), 3/20 (stavljanje van snage ispravak greške), 7/20, 8/20 (pročišćeni) i 1/24.

B / Poljoprivredno područje:

Poredbene nekretnine, k.č.br.2463, k.o.Caginec, k.č.br.2553/1, k.o.Šarampov, k.č.br.2533, k.o.Šarampov, nalaze se unutar granica obuhvata PPUG Ivanić Grada (Službeni glasnik Grada Ivanić Grada broj, 6/05, 10/09, 11/09 (pročišćeni tekst), 10/10 (ispravak odluke), 1/13, 6/14, 10/14 (ispravak odluke), 3/15 (pročišćeni tekst), 3/17, 5/17 (pročišćeni tekst), 7/19 (ispravak greške), 3/20 (stavljanje van snage ispravak greške), 7/20, 8/20 (pročišćeni) i 1/24.

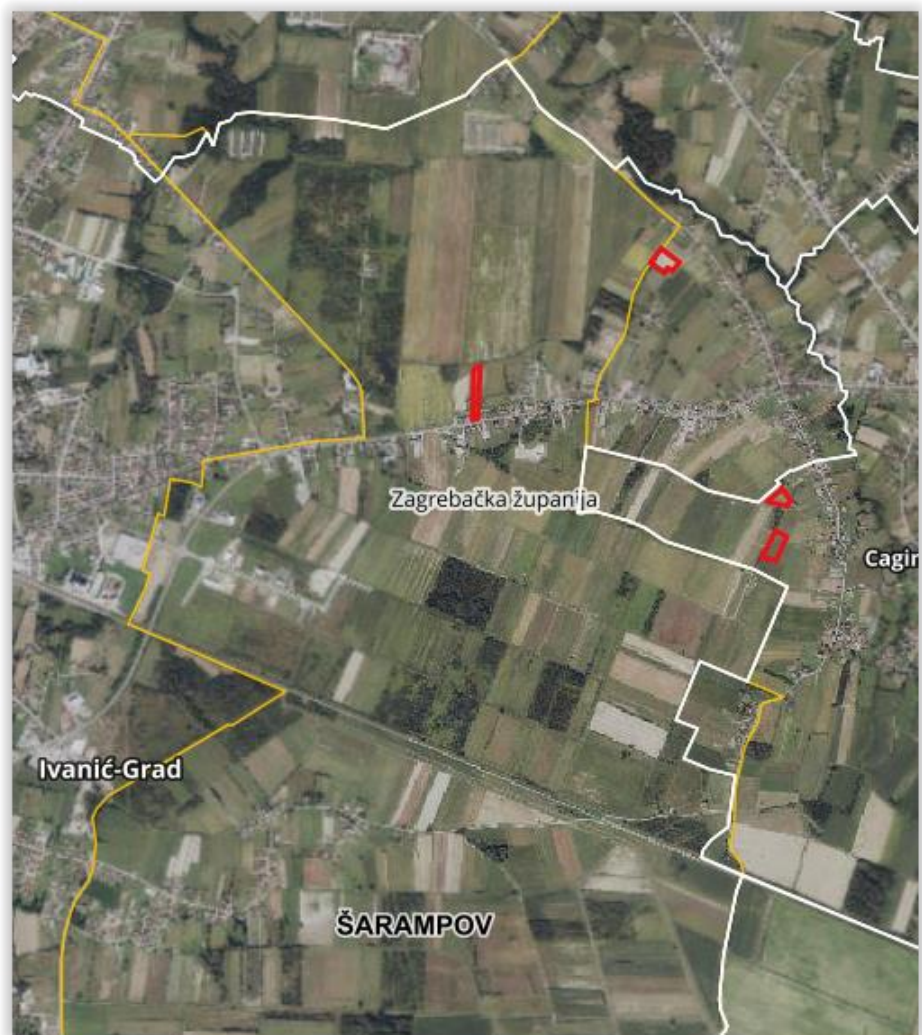
Građevinsko područje:

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



Poljoprivredno područje:

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



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

A/ Građevinska zona:

KLASA: 364-01/26-03/40
URBROJ: 238-18-11-26-2
ZAGREB, 27.02.2026.
ID Izvatka: 75646

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Šarapov	259	4803	32,00	06.06.2022.	GZ	1.	Ivanić Grad građevinsko	75646
2.	Šarapov	261/1	2700	35,00	18.07.2025.	GZ	1.	Ivanić Grad građevinsko	75646
3.	Šarapov	261/6	2700	34,18	28.02.2025.	GZ	1.	Ivanić Grad građevinsko	75646

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	1000,00 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kig= 0,40 Kis = 1,20
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.56/1, k.o.Šarapov
Dan vrednovanja: 04.03.2026.	

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

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

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

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

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

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
Poljoprivredno zemljište	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
Šumsko zemljište	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
Stanovi/apartmani	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

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.	259	4803,00	32,00	06.06.2022.	308,70	390,38	1,26	40,32
2.	261/1	2700,00	35,00	18.07.2025.	390,38	390,38	1,00	35,00
3.	261/6	4288,00	34,18	28.02.2025.	390,38	390,38	1,00	34,18

Izvor: Indeksni nizovi Zagrebačke županije.

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

A R.br.	B k.č.br.	C Površina čestice	D Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	E Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	F Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	G Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	H Međuvremenski i Interkvalitativno Izjednačena cijena (D*G)
1.	259	4803,00	40,32	1,20	1,20	1,00	40,32
2.	261/1	2700,00	35,00	1,20	1,20	1,00	35,00
3.	261/6	4288,00	34,18	1,20	1,20	1,00	34,18

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	k.č.br.	Površina katastarske čestice m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	259	4803,00	06.06.2022.	32,00	40,32	40,32	10,46	3,82	14,59
2.	261/1	2700,00	18.07.2025.	35,00	35,00	35,00	-4,11	-1,50	2,25
3.	261/6	4288,00	28.02.2025.	34,18	34,18	34,18	-6,36	-2,32	5,38

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

Prosječna cijena (€/m2): 36,50

Odstupanje €/m2: 7,41

Standardno odstupanje %: 20,29

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)	€/m2	€ ukupno:
56/1	1000,00	36,50	36.500,00

Vrijednost zemljišta 1. kategorije:	36.500,00 €
--	--------------------

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

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

A/ Poljoprivredna zona:

KLASA: 364-01/26-03/41
URBROJ: 238-18-11-26-2
ZAGREB, 27.02.2026.
ID Izvatka: 75653

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Caginec	2463	5568	0,48	20.06.2022.	PZ	4.2.	Caginec	75653
2.	Caginec	2553/1	5739	0,65	16.05.2022.	PZ	4.2.	Caginec	75653
3.	Caginec	2533	3217	0,75	12.07.2023.	PZ	4.2.	Caginec	75653

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	3749,00 m ²
Vrsta:	PZ
Mjera:	-
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.56/1, k.o.Šarampov
Dan vrednovanja: 04.03.2026.	

9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

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

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina (poredbene nekretnine):

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

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

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

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.	2463	5568,00	0,48	20.06.2022.	436,67	453,33	1,04	0,50
2.	2553/1	5739,00	0,65	16.05.2022.	436,67	453,33	1,04	0,67
3.	2533	3217,00	0,75	12.07.2023.	436,67	453,33	1,04	0,78

Izvor: Indeksni nizovi Zagrebačke županije.

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

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

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

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

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

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	k.č.br.	Površina katastarske čestice m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	2463	5568,00	20.06.2022.	0,48	0,50	0,50	-23,08	-0,15	0,0225
2.	2553/1	5739,00	16.05.2022.	0,65	0,67	0,67	3,07	-0,02	0,0004
3.	2533	3217,00	12.07.2023.	0,75	0,78	0,78	20,00	0,13	0,0169

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

Prosječna cijena (€/m²): 0,65

Odstupanje €/m²: 0,11

Standardno odstupanje %: 17,72

Oznaka zk.č.br.	Površina (m ²)	€/m ²	€ ukupno:
56/1	3749,00	0,65	2.436,85

Vrijednost zemljišta 4.2. kategorije:	2.436,85 €
--	-------------------

9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

9.2.1. Izračun troškova gradnje

Troškovi građenja obiteljske kuće jednostavnog standarda iskazani su u €/m² bruto površine bez Pdv-a 1.029,00 €/m².

Troškovi za neto korisnu površinu: 1.029,00 x 0,80 = 823,20 €/m².

Dodani Pdv: 823,20 x 1,25 = 1.029,00 €/m².

Sadrži sve troškove vezano uz gradnju izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture te priključke građevine na komunalnu infrastrukturu.

Podatak o troškovima građenja izdala je HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA za 2024.god:

KLASA: 025-03/25-01/07

URBROJ: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22.srpnja 2025.

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 100% vrijednosti pa proizlazi:

$$1,00 * 1.029,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.029,00 \text{ €/m}^2}$$

Prema Odluci o komunalnom doprinosu Grada Ivanić Grada od 17.10.2025.god. predmetna lokacija je svrstana u prvu zonu a visina komunalnog doprinosa za prvu zonu iznosi 10,00 €/m³ volumena građevine.

$$\text{Komunalni doprinos: } 863,55 * 10,00 = 8.635,50 \text{ €}$$

U k u p n o: 8.635,50 €

Iskaz geometrijskih podataka građevine

GRAĐEVINA	NRP (m ²)	KP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Stambena	123,12	123,12	153,90	611,55
Gospodarska	53,76	53,76	67,20	252,00
Ukupno:	176,88	176,88	221,10	863,55

Na digitalnoj ortofoto karti 1968. ISPU Informacijskog sustava prostornog uređenja vidljivo je da su građevine tada postojale pa se smatraju legalnima.



9.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta obiteljske stambene kuće, masivna gradnja na licu mjesta, na period od 100 godina – OVK.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika.

R.br.	Opis	A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	Dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljno	Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabljivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana/osigurana	Srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	Umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	Znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo

	A	B	C
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

Godina izgradnje 1965.g. starost na dan kakvoće 2026. godine je 61 godina (G).

- relativna starost $G/OVK = 61/100 = 61\%$
- prema Prilogu 10. iz tablice OOVK = $54\% \cdot OVK = 0,54 \cdot 100 = 54$ g.
- zamjenska starost uzimajući u obzir faktore korištenja OVK – OOVK = 46 g.
- linearno umanjenoje vrijednosti kuće = $46/100 = 46\%$.

SADAŠNJA UMANJENA VRIJEDNOST (NV x linearni otpis):

Stambena građevina prizemlje:

$$Sv = 123,12 \text{ m}^2 \cdot 1.029,00 \cdot (1,00 - 0,46) = \mathbf{68.412,86 \text{ €}}$$

Gospodarska građevina:

$$Sv = 53,76 \text{ m}^2 \cdot 1029,00 \cdot 0,30 \cdot (1,00 - 0,80) = \mathbf{3.319,14}$$

VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA

Vanjsko uređenje: uređenje čestice, ograda, staze i dr.

0,00 €

9.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA K.Č.56/1, K.O.ŠARAMPOV	€	36.500,00
UZGREDNI TROŠKOVI	€	2.436,85
VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA	€	8.635,50
TROŠKOVNA VRIJEDNOST ST. GRAĐEVINE (NV x linearni otpis)	€	0,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GOSPODARSKE GRAĐEVINE	€	68.412,86
	€	3.319,14
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	115.985,21

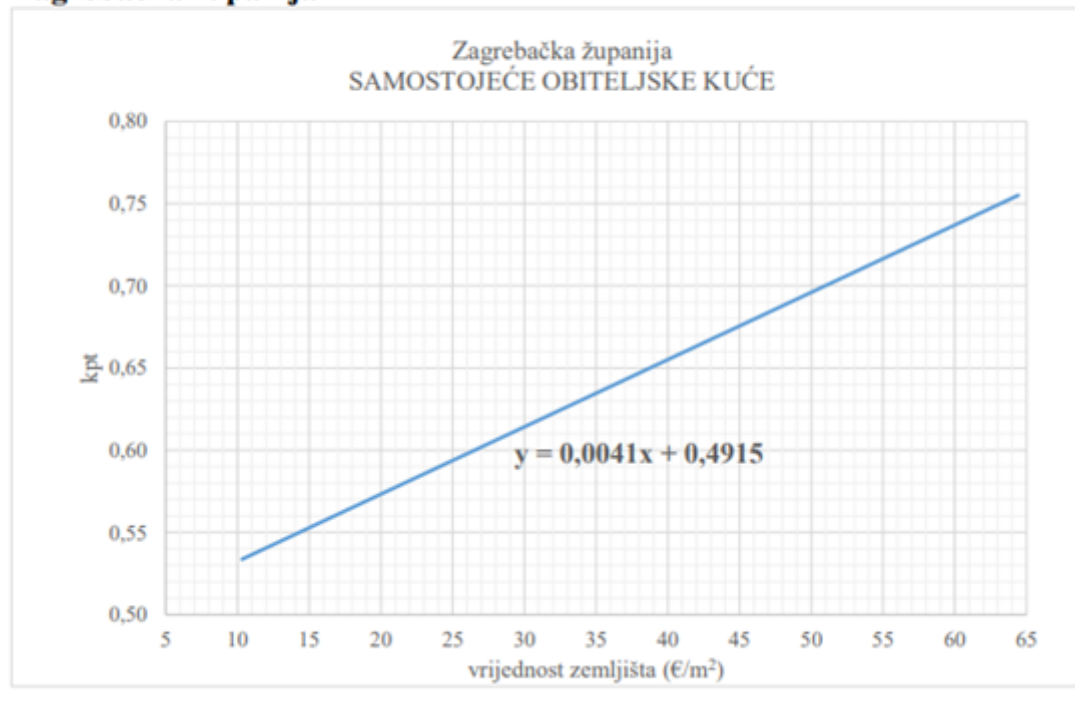
9.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina
- nadprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu Zagrebačke županije, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, određuje koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj za obiteljske kuće u iznosu **K_{pt} = 0,53**

Zagrebačka županija

1.Vrijednost zemljišta	€	36.500,00
	€	2.436,85
2.Uzgredni troškovi	€	8.635,50
3.Vrijednost vanjskih uređaja	€	0,00
4.Troškovna vrijednost građevine (NV x linearni otpis)	€	68.412,86
5.Koeficijent prilagodbe tržištu	Kpt	$68.412,86 * 0,53 =$ 36.258,81
6. Gospodarska građevina	€	3.319,14
VRIJEDNOST PRILAGOĐENA TRŽIŠTU (1 + 2 + 3 + 5 + 6)	€	83.831,16

Dodaci – nema	€	0,00
Odbici - nema	€	0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	83.831,16
--------------------------------------	----------	------------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, na adresi:

Ivanić Grad, ulica 65.Bataljuna ZNG 59

z.k.1092

k.č.br. 56/1

k.o. Šarampov

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

83.831,16 € zaokruženo **83.800,00 €**

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, 04.03.2026.

12. Prilozi

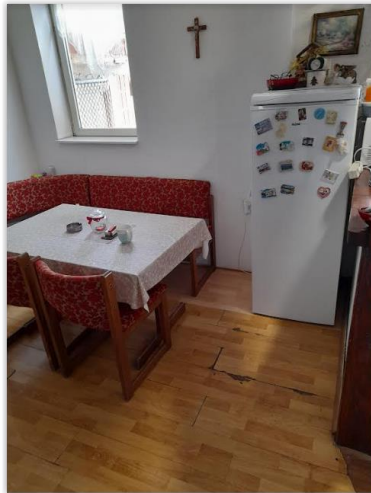
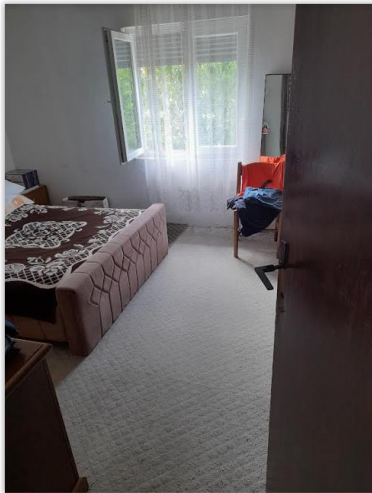
Foto dokumentacija:

Stambena građevina - pročelja:



Stambena građevina - unutrašnjost:





Gospodarska građevina:





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 04.03.2026. 14:13

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uložka: 1092

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.	56/1	5	IVANIĆ - GRAD ZGRADE ORANICA DVORIŠTE	4749 144 4105 500	
		UKUPNO:		4749	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 21. prosinca 1993. Z. 1594/93 Na temelju darovnog ugovora od 26.11.1993. godine br. 2837/93 uknjižuje se pravo doživotnog uživanja u 1/2 dijela nekretnina u A za korist: ČEHKO ZORICA, IVANIĆ GRAD, FRANJE JURINCA 69		
2.	2.1 Primljeno: 24. siječnja 1994. godine Z. 76/94, I. 47/94 Na temelju ovosudnog pravomoćnog rješenja od 20. siječnja 1994. godine broj I 47/94 uknjižuje se pravo zaloge od 24.970 DEM u A za korist: SISAČKA BANKA D.D. SISAČ, TRG LJUDEVITA POSAVSKOG 1	24.970,00 DEM	
3.	3.1 Zaprimljeno 25.05.2007. broj Z-1217/07 Ovr.296/07 Na temelju ovosudnog rješenja od 23.05.2007., posl. br. Ovr-296/07, uknjižuje se založno pravo radi isplate Ministarstva financija, Porezne uprave, u iznosu od 570.053,51 kn, uz zzk od 1. siječnja 2007. do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	570.053,51 KN	

Katastarski prikaz:

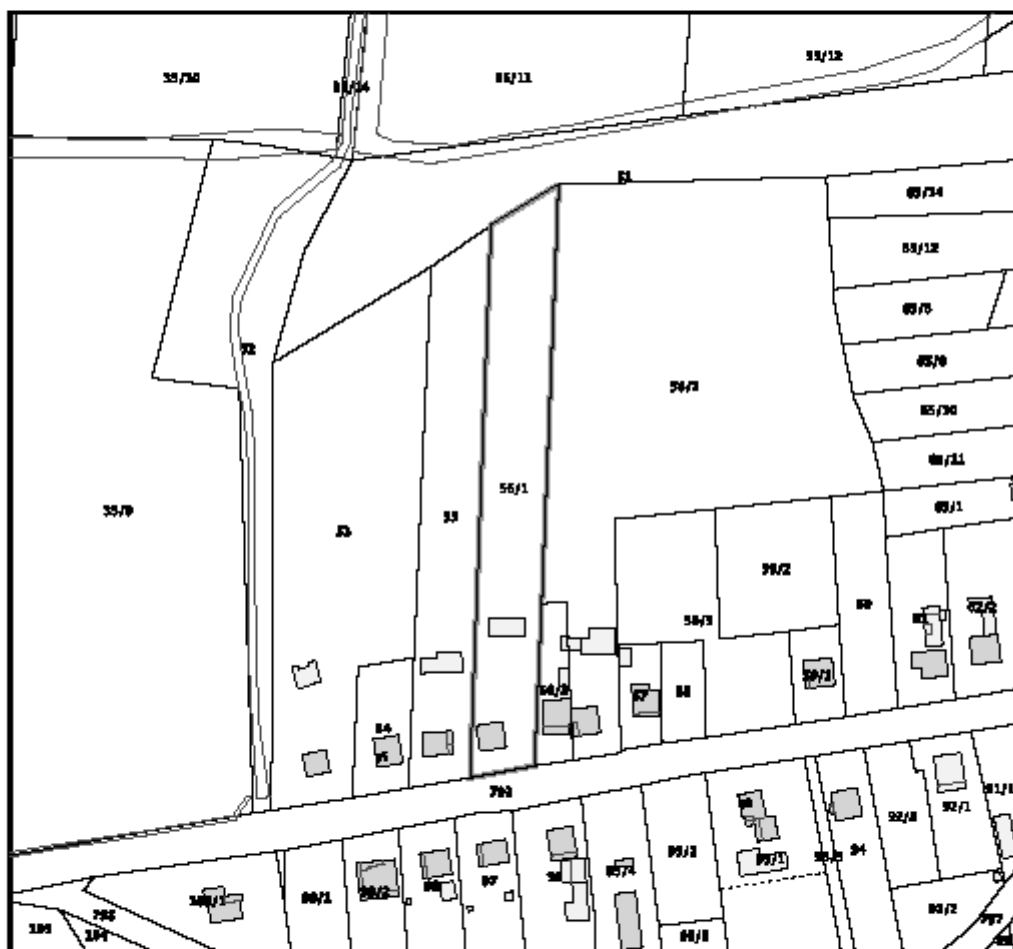

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 04.03.2026.

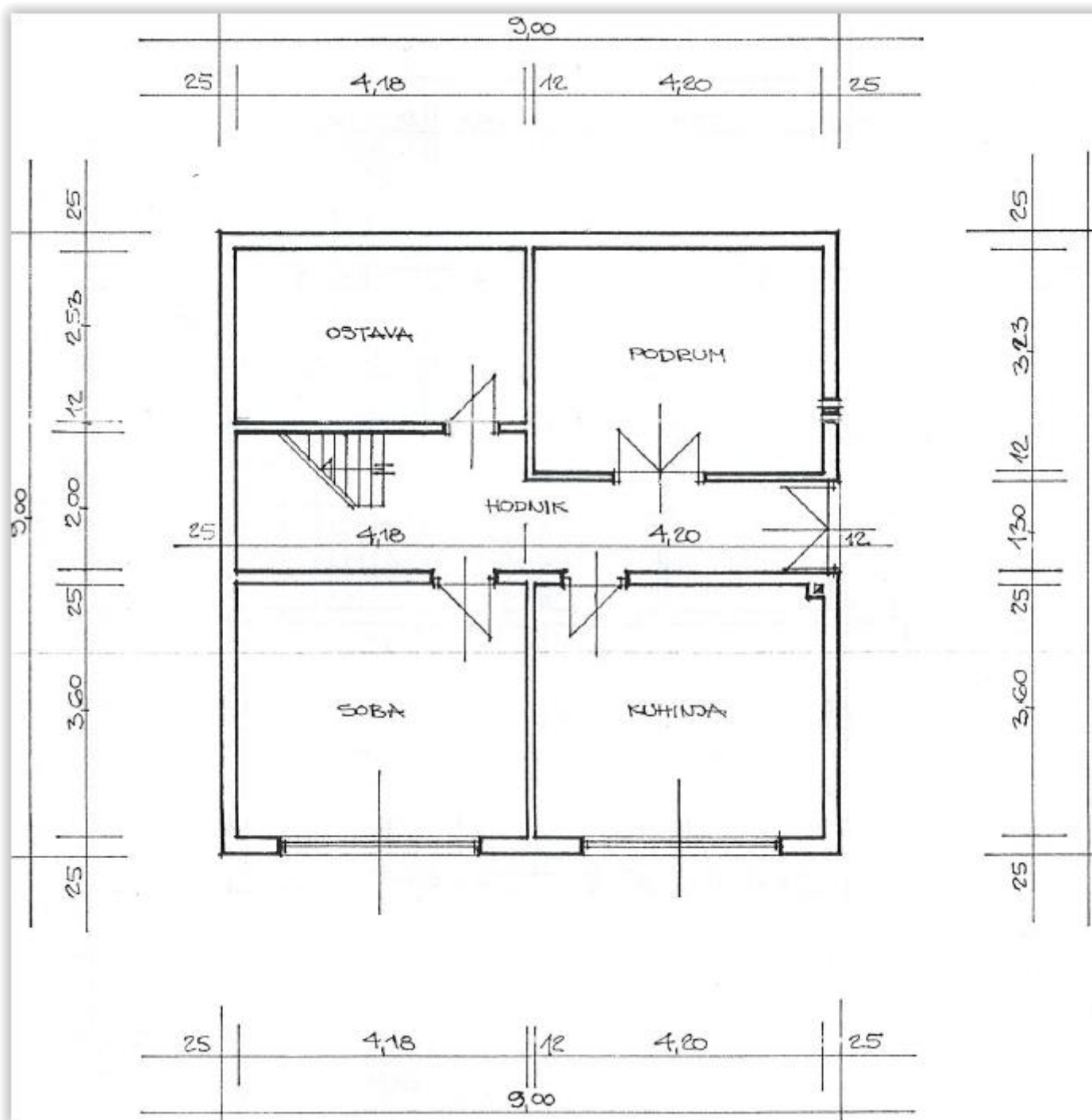
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 56/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



Tlocrt prizemlja:



Tlocrt kata:

