

# STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

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:

**ZEMLJIŠTE**

Lokacija:

k.č.br.249/3, 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, listopad, 2024.

**Ivan  
Kožar**

Digitalno  
potpisao: Ivan  
Kožar

Datum:

2025.06.30

10:03:01 +02'00'

## SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

### Nekretnina:

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

### Građevinsko zemljište

Ivanić Grad, Poduzetnička zona  
1514  
249/3  
Šarampov  
249/3  
Šarampov  
Gospodarska  
28.10.2024.  
Kupoprodajni ugovor  
Potrebe naručitelja

### Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište k.č.br.249/3, k.o.Šarampov,

iznosi:

**38.518,74 €** zaokruženo **38.600,00 €**

### ***Napomena:***

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

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

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

## RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA



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

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

### RJEŠENJE

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

### riješio je

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

### Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

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

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

20-01-2021

06:35:23

© CMAA

C4-HL

Q-DUPN48.59 SUO Y WEL WOL-G24NC

© 2016 by The Author(s). All rights reserved.

LAURENCE GUYON  
B-2000-0000

© 2000 Blackwell Science Ltd

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

## UPUTA O PRAVNOM LJUKU:

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

O tome obavijest:

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

Broj zapisa: **eb2f6-a4705**

Kontrolni broj: **036d9-8e849-ae05e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## **SADRŽAJ:**

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

## 1. Popis primjenjenih propisa i literature

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19).
- Zakon o građevinskoj inspekciji NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 108/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17).
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13).
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13, 65/17).
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 73/20).
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17).
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa.
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture.
- Prostorni planovi JLS.
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH).
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU).
- Podaci o jediničnim cijenama građenja – Hrvatska komora arhitekata.
- DZS – indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> eNekretnine
- 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: 28.10.2024.

Datum vrednovanja: 28.10.2024.

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:

### Građevinsko zemljište

Ivanić Grad, Poduzetnička zona

1514

249/3

Šarampov

249/3

Šarampov

Gospodarska

28.10.2024.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Građevinsko zemljište

2301,00 m<sup>2</sup>

Grad Ivanić Grad 1/1

Tereta nema

### IDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižno stanje:

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.1514, k.o.Šarampov u posjedovnicu A u prvi odjeljak upisana je na k.č.br.249/3 oranica ukupne površine 2301,00 m<sup>2</sup>.

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

U teretovnici C za k.č.br.249/3 nema upisanih tereta.

Katastarsko stanje:

U posjedovnom listu na k.č.br.249/3, k.o.Šarampov upisana je oranica.



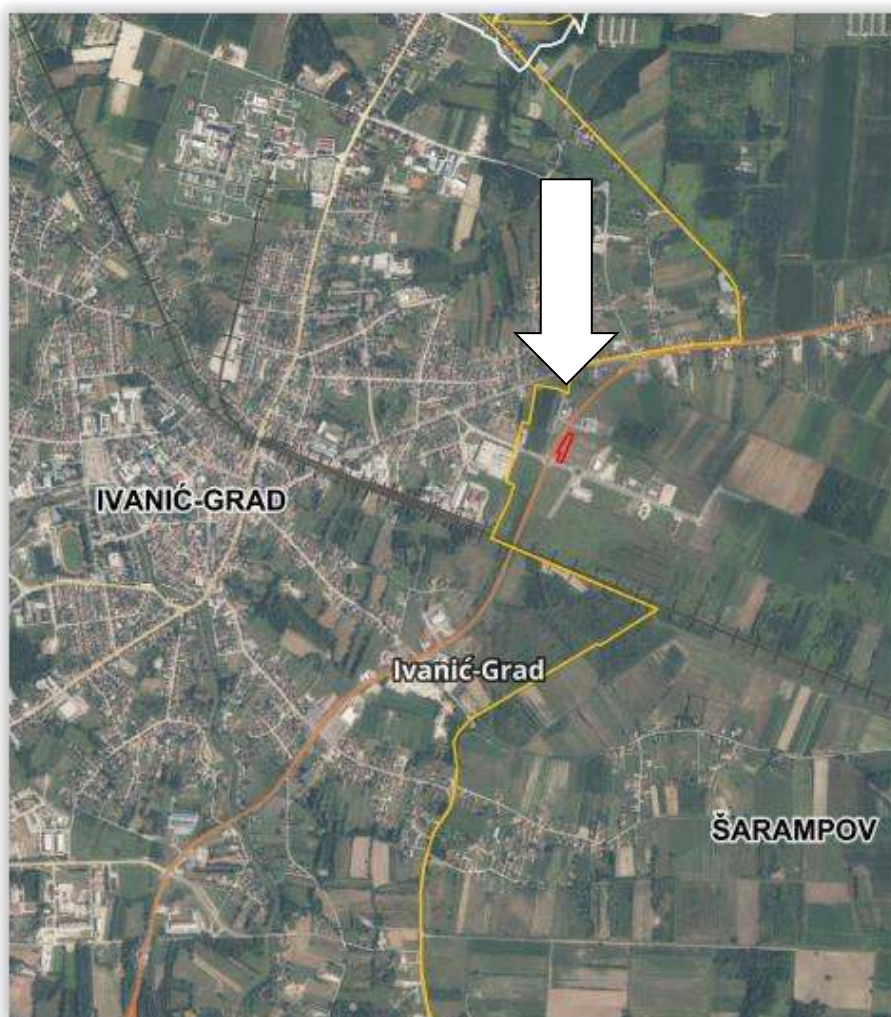
## LOKACIJA

### 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:



Predmetna nekretnina nalazi se u Poduzetničkoj zoni u Ivanić Gradu.

Pristup predmetnoj lokaciji automobilom moguć je iz Poduzetničke ulice.

Katastarski prikaz predmetne nekretnine k.č.br.249/3, k.o.Šarampov:



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Ivanić Gradu, zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.1514.

### Zatečeno stanje

Zemljište k.č.br.249/3, k.o.Šarampov je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja UPU-6 zona gospodarske namjene na području Ivanić-Grad i Caginec, neizgrađeno, prva kategorija, namjena površina: I1, I2, K2, K3.

### Stanje nekretnine

Pristup lokaciji moguć je motornim vozilima iz Poduzetničke ulice.

## 5. Tehnički opis nekretnine

Zemljište je na ravnoj plohi, neizgrađeno, izduženo u smjeru sjeveroistok-jugozapad, svrstava se u prvu 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 preusmjeravanja 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 m<sup>2</sup> NKP.

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

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

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

### ***Sadašnja građevinska vrijednost***

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje 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	1514	249/3	Oranica	2301

### UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE

**2301,00**

Zemljište k.č.br.249/3, k.o.Šarampov se svrstava u prvu kategoriju. (članak 10.točka 1. Pravilnika).

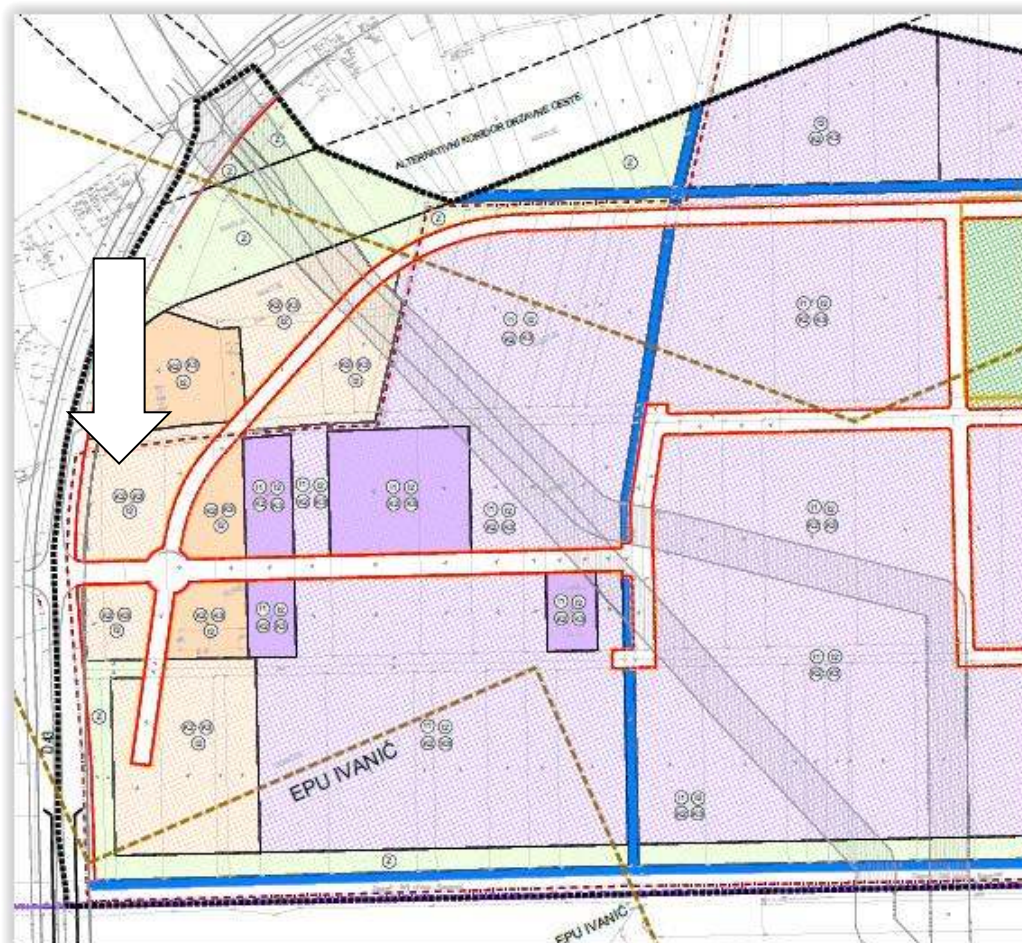
## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

#### 9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u području obuhvata 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.249/3, 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.

Kategorija zemljišta k.č.br.249/3, k.o.Šarampov: 1.



# 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



OBUHVAAT UPU-a

#### NAMJENA POVRŠINA

postojeća planirano



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA  
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA, I2 - 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



NADVOŽNJAK (planirani)



ZAŠTITNI KORIDORI PROMETNICA

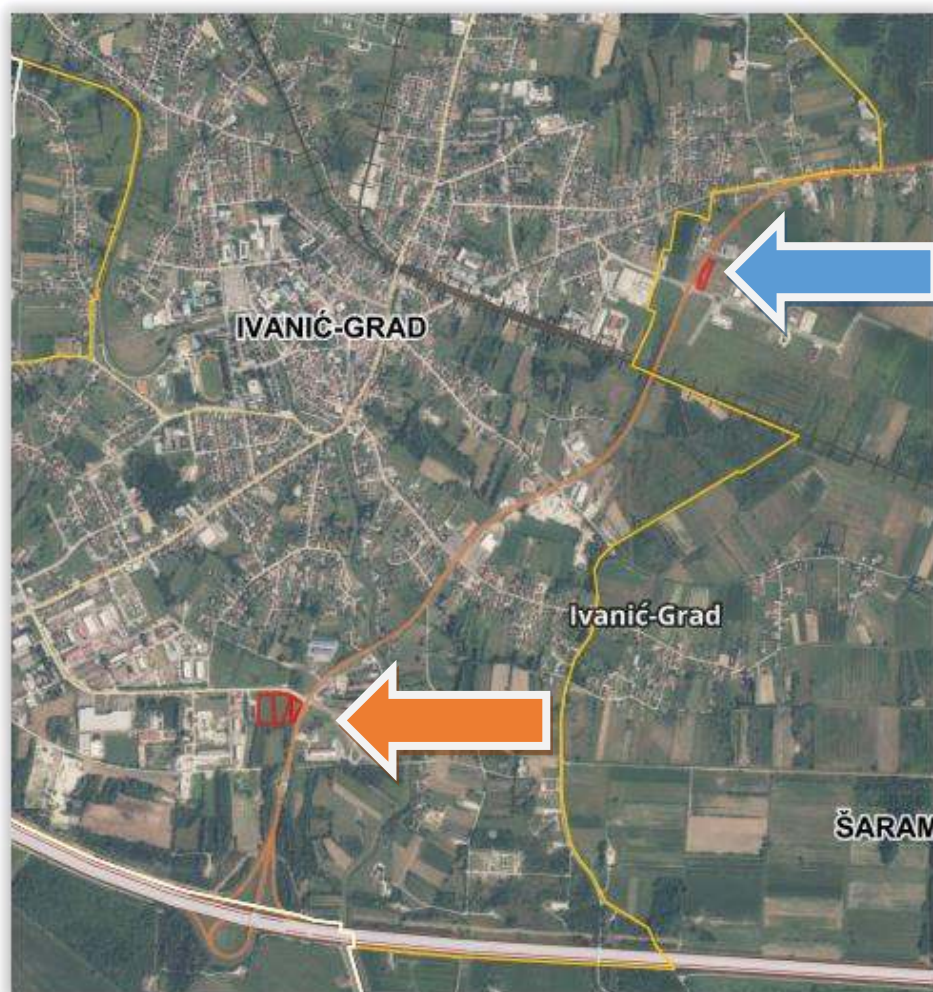


ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA MEĐUNARODNI PROMET  
(X. PANEUROPSKI KORIDOR) M 103 (MG 2.1.) DUGO SELO - NOVSKA



Županija: <b>ZAGREBAČKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinična lokalna samouprava: <b>GRAD IVANIČ-GRAD</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU-6 ZONA GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ-GRAD I CAGINEC</b> Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje I Grafičkog dijela plana nakon II. izmjene I dopune Plana (Službeni glasnik Grada Ivanič-Grada broj 04/09, 08/13-isprav., 06/14; 09/14-isprav., 03/15 – pročišćeni tekst, 01/20, 02/20 – pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog priloga: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog priloga: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog priloga: <b>1:2000</b>
Pravna osoba koja je izradila plan: <b>URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb,</b> Av. V. Holjevca 20, telefex: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr, www.urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba: <b>Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.</b> 
Koordinator Odgovornosti voditelj izrade plana: <b>Darko Martinec, dipl.ing.arh.</b> 	
Pečat Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća:  M.P.	Predsjednik Odbora za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća: <b>Željko Pongrac, pravnik kriminalist</b>  potpis

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: 364-01/24-03/229

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 17.10.2024.

ID Izvatka: 52339

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	3664/1	1909,00	15,79	08.01.2024.	Gospodar ska	1.	Ivanić Grad-industrijske 3	52339
2.	Ivanić Grad	3181	6159,00	15,79	08.01.2024.	Gospodar ska	1.	Ivanić Grad-industrijsko 3	52339
3.	Ivanić Grad	3180	5366,00	15,79	08.01.2024.	Gospodar ska	1.	Ivanić Grad-industrijsko 3	52339

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	2301,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 1,50
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.249/3, k.o.Šarampov
Dan vrednovanja: 28.10.2024..	

### 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 <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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	136,43	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	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.č.br.	Površina kat.čestice m2	Kupoprodajna cijena Izjednačena po kateg. €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	3664/1	1909,00	15,79	08.01.2024.	170,84	180,96	1,06	16,74
2.	3181	6159,00	15,79	08.01.2024.	170,84	180,96	1,06	16,74
3.	3180	5366,00	15,79	08.01.2024.	170,84	180,96	1,06	16,74

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

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

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.č.br.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br.11 Pravilnika)	Međuvremenski i Interkvalitativno Izjednačena cijena (D*G)
1.	3664/1	1909,00	16,74	1,50	1,50	1,00	16,74
2.	3181	6159,00	16,74	1,50	1,50	1,00	16,74
3.	3180	5366,00	16,74	1,50	1,50	1,00	16,74

## 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.	3664/1	1909,00	08.01.2024.	15,79	16,74	16,74	0,00	0,00	0,00
2.	3181	6159,00	08.01.2024.	15,79	16,74	16,74	0,00	0,00	0,00
3.	3180	5366,00	08.01.2024.	15,79	16,74	16,74	0,00	0,00	0,00

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

Prosječna cijena (€/m2): 16,74

Odstupanje €/m2: 0,00

Standardno odstupanje %: 0,00

Oznaka zk.č.br.	Površina (m2)		
249/3	2301,00	16,74	38.518,74

<b>Vrijednost zemljišta 1.kategorije:</b>	<b>38.518,74 €</b>
---	--------------------

## 10. Rekapitulacija procjene - zaključak

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, zemljišta na adresi:**

Ivanić Grad  
Z.K.uložak: 1514  
k.č.br.249/3  
k.o. Šarampov

utvrđena je slijedeća vrijednost:

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

**38.518,74 € zaokruženo 38.600,00 €**

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

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA )*

## **11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

(Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena).

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

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

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

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

*I z r a d i o:*

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

***Ivan Kožar, ing.grad.***

Ivaničko Graberje, Deanovec, listopad, 2024.



## 12. Prilozi

### Foto dokumentacija:

k.č.br.249/3, k.o.Šarapov:



Poduzetnička ulica:







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD  
Stanje na dan: 27.10.2024. 13:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj ZK uložka: 1514

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.	210/2	8	CERJE ORANICA	49501 49501	
2.	248/3		ORANICA	51 51	
3.	248/4		ORANICA	7261 7261	
4.	248/5		ORANICA	3788 3788	
5.	249/2		ORANICA	1576 1576	
6.	249/3		ORANICA	2301 2301	
7.	270	6	GORIČEK ORANICA	2550 2550	
8.	271	7	GORIČEK ORANICA	2182 2182	
9.	273/1		ORANICA	46 46	
10.	277	7	GORIČEK ORANICA	18453 18453	
11.	278	7	GORIČEK ORANICA	3882 3882	
12.	279		ORANICA	11184 11184	
13.	280	7	GORIČEK ORANICA	8303 8303	
14.	281	7	GORIČEK ORANICA	6341 6341	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

27.10.2024. 13:52:45

Stranica: 1

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1514

**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
15.	282	7	GORICEK ORANICA	14096 14096	
		UKUPNO:		131515	

**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.	<p>1.1 Zaprimito 07.02.2024.g. pod brojem Z-1084/2024</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2154/2013</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 248/4, 249/3, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE BROJ OV-12914/2013 13.11.2013, služnost pristupa na zemljište, izgradnje i održavanja 10(20) kV kabelskog dalekovoda i 10(20)/0,4 kV KTS Ivanić Grad 48-ZONA 6, za korist:</p> <p>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.10.2024.

Katastarski prikaz k.č.br.249/3, k.o.Šarampov:



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

Stanje na dan: 27.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŠARAMPOV  
k.č.br.: 249/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000

