

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

Email: ivan.kozar20@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina: **ZEMLJIŠTE**
Lokacija: k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad
Naručitelj: **GRAD IVANIĆ GRAD, Park hrvatskih branitelja 1,10310 Ivanić Grad**
Svrha procjene: Kupoprodajni ugovor
Izvršitelj: Ivan Kožar, ing.građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Imenovanje: Rješenje MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE od 29.siječnja 2025.

Ivaničko Graberje, Deanovec, svibanj, 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
5584
900/1
Ivanić Grad
900/1
Ivanić Grad
S
09.05.2026.
Kupoprodajni ugovor
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad u Ivanić Gradu,

iznosi:

100.776,96 € zaokruženo **101.000,00 €**

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

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

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

RJEŠENJE 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|UPI710032401996|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 državljanin 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 Horčićke 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
 - 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:

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

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Zagrebačke županije

Napomene i ograde:

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

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

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

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Grada Ivanić Grada, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine koja je u naravi zemljište u Ivanić Gradu.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je tržišna vrijednost za kupoprodaju.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 09.05.2026.

Datum očevida: 26.05.2026.

Datum kakvoće: 26.05.2026.

Datum vrednovanja: 26.05.2026.

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:

Teret

Zemljište

Ivanić Grad

5584

900/1

Ivanić Grad

900/1

Ivanić Grad

S

09.05.2026.

Kupoprodajni ugovor

Potrebe naručitelja

Zemljište

2467,00 m²

Grad Ivanić Grad

Tereta nema

NAPOMENA:

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

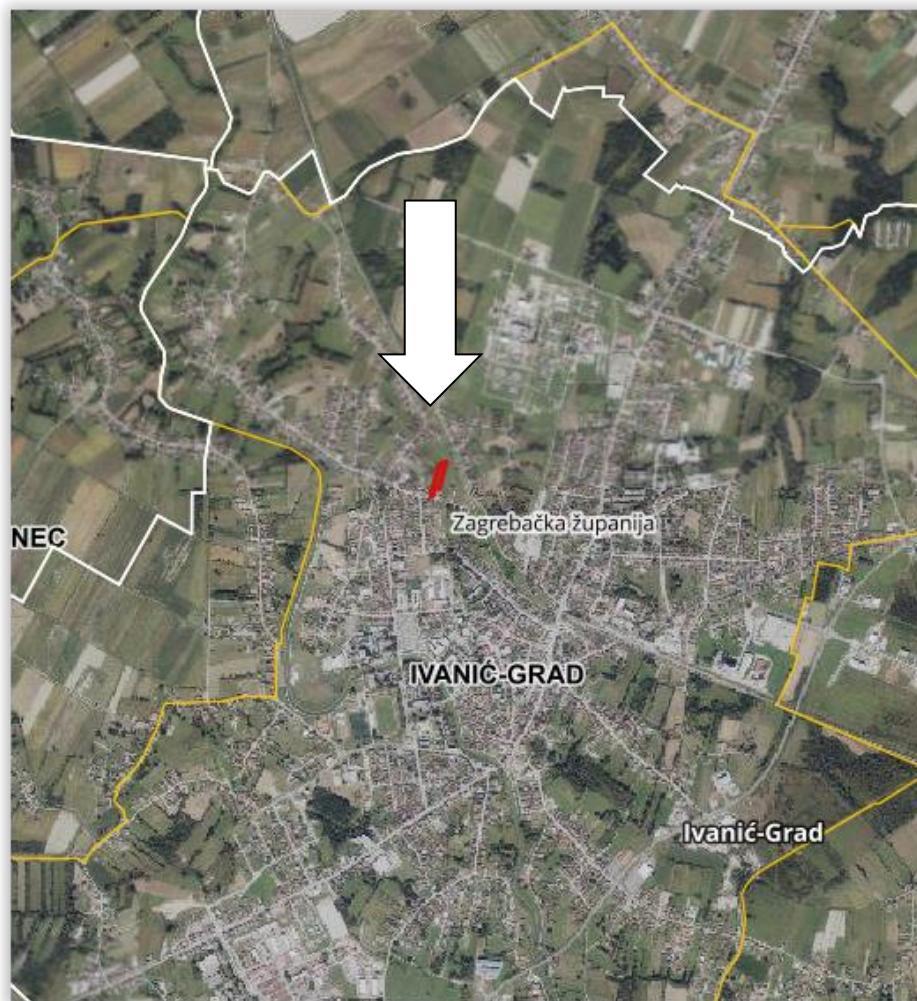
Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom Nekretninom.

LOKACIJA

Makro lokacija:

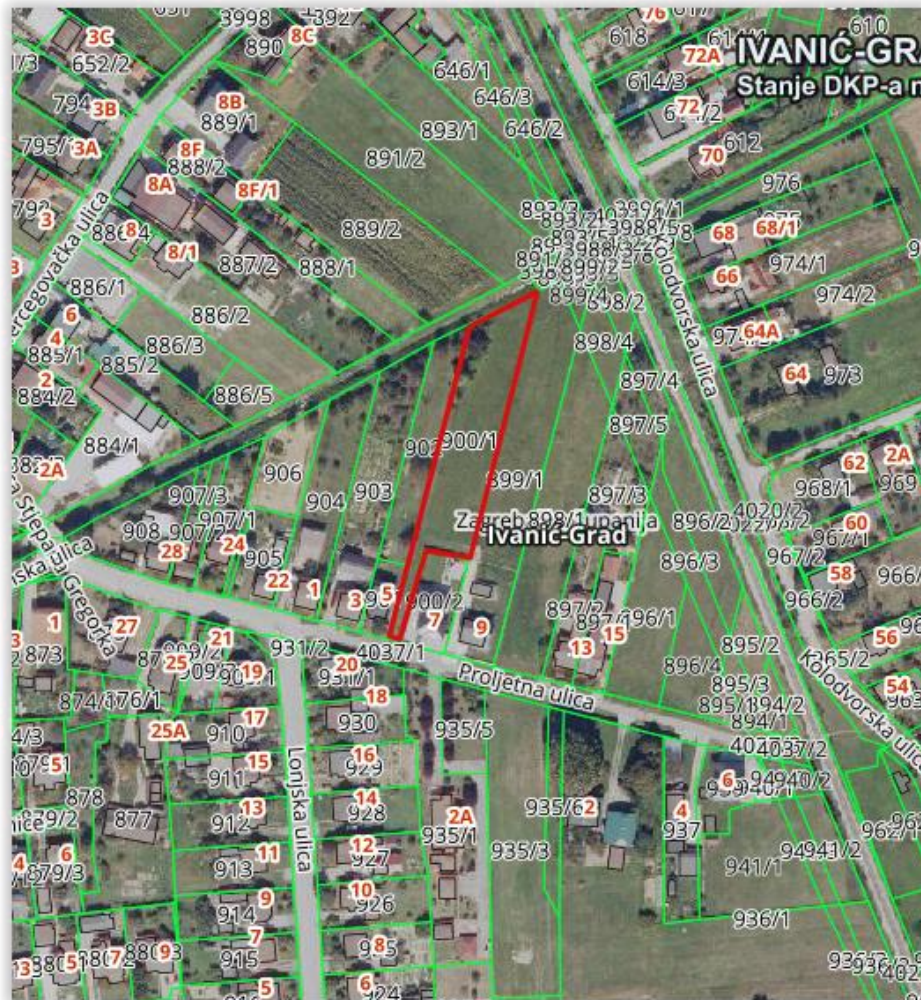
Grad Ivanić Grad se nalazi na području Zagrebačke Županije u njezinom istočnom dijelu.

Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija:

Katastarski prikaz k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad:



4. Nalaz na osnovi očevida

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, zk.ul.br.5584.

Zatečeno stanje – opis zemljišta

Zemljište k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-4. U Zemljišnoj knjizi evidentirano kao oranica.

5. Tehnički opis nekretnine

Zemljište se nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Grada Ivanić Grada UPU-4, namjena S, površine 2467,00 m², neizgrađeno. Evidentirano je u zemljišnoj knjizi kao oranica.

Zemljište se nalazi na ravnoj plohi s izlazom na javnu prometnu površinu Proljetnu ulicu. U prilogu se nalazi snimka položaja instalacija INA-e koje su smještene uz granicu parcele na sjevernoj strani i kao takve ne utječu na mogućnost korištenja cijele površine građevinske parcele.

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 zalih 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 primjerenosti 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 vrijednosti kolaterala, što direktno negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza (engl. probability of default) i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru slabeći time gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja. Iz svega navedenog slijedi da je zajednički interes svih sudionika na tržištu nekretnina, kao i nositelja ekonomskih politika, mogućnost pravodobnog i vjerodostojnog praćenja kretanja cijena stambenih nekretnina. Na tom je tragu i Uredba Europske unije koja prepoznaje važnost praćenja cijena stambenih nekretnina i razmatra modalitete njihova uključivanja u opće indekse potrošačkih cijena.

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri

ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

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

Nova građevinska vrijednost

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih

transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta.

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Zaključak:

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

Vrijednost zemljišta vrijednost će se utvrditi Poredbenom metodom.

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

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

katastarska općina	ZK uložak	z.k.čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
Ivanić Grad	5584	900/1	Oranica u mjestu	2467,00

UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

2467,00 m²

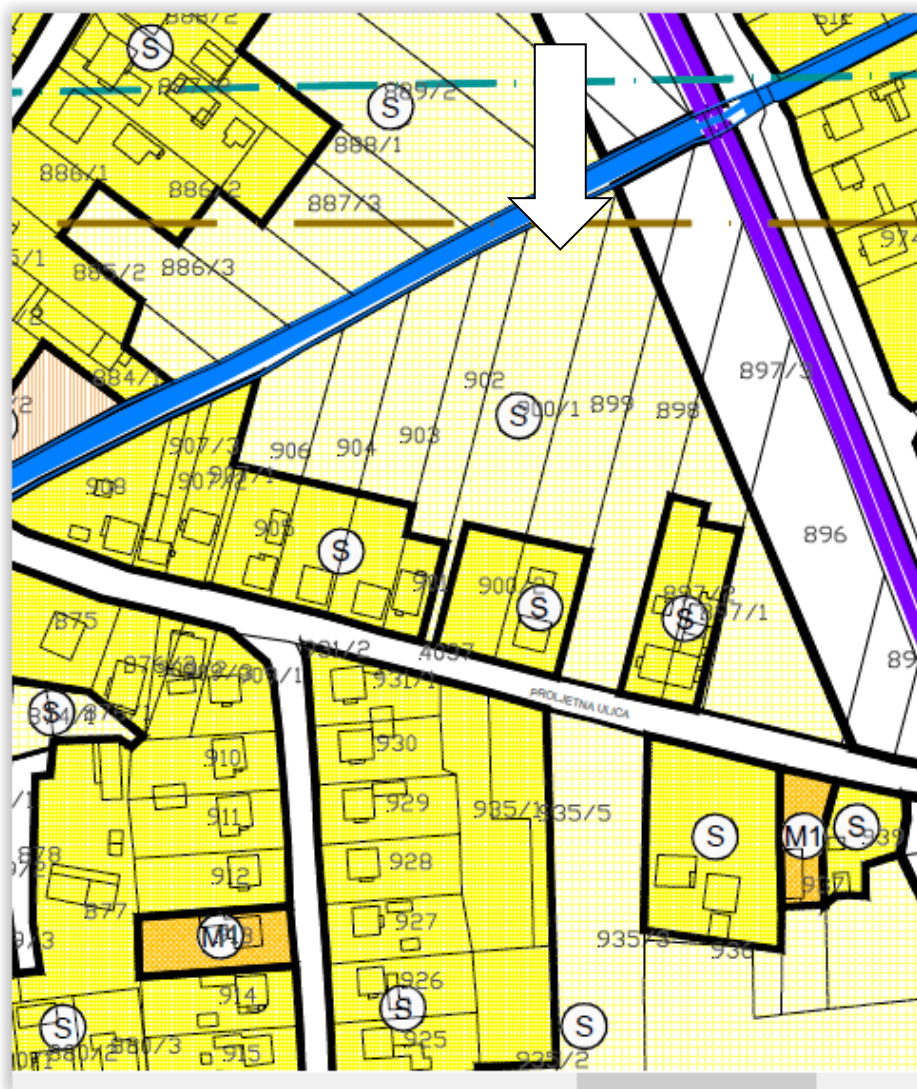
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine


9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

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

Procjenjivana nekretnina, k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad nalazi u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana,1.kategorija.



 **GRANICA OBUHVATA PLANA**

postojeće / planirano

	STAMBENA NAMJENA		POVRŠINE INFRAKSTRUKTURNIH SUSTAVA IS, autobusni kolodvor - AK
	MJEŠOVITA NAMJENA - M		JAVNI PARKING / GARAŽA (PIG)
	MJEŠOVITA NAMJENA - prelazi stambena - M1		ŽELJEZNIČKI KOLODOR
	MJEŠOVITA NAMJENA - prelazi poslovna - M2		ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA MEĐUNARODNI PROMET - postojeća
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA nizna društvena i javna namjena - D, uprave - D1, socijalna - D2, zdravstvena - D3, predškolska - D4, školska - D5, visokoškolska - D6, kultura - D7, vjerna - D8, policija - D9, vetrogaci - D10		KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA prelazi industrijske - I1, prelazi zanatske - I2		PJEŠAČKE POVRŠINE
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA prelazi uslužne - K1, prelazi trgovinske - K2, komunalno-servisne - K3		POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA - BUŠOTINE (radijus 30 m) energetike (nafta i plin) - E1, geotermalne i mineralne vode - E2
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA		VODOTOK
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA sport - R1, rekreacija - R2		EKSPLOATACIJSKO POLJE UGLJIKOVODIKA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park - Z1, igralište - Z2, muzejski park - Z4		GEOTERMALNO POLJE IZVANIČ
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE		RUB UGROŽENOSTI OD TOČKE NAJVEĆE OPASNOSTI UNUTAR POGOŃA ETAN radijus 650 M
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE uređeno zelenilo u zaštitnom koridoru plinovoda - Z3		ZAŠTITNI POJAS 35 KV DALEKOVODA
	GROBLJE		ZAŠTITNI KORIDOR PLINOVODA
	OSTALA OBRADIVA TLA		

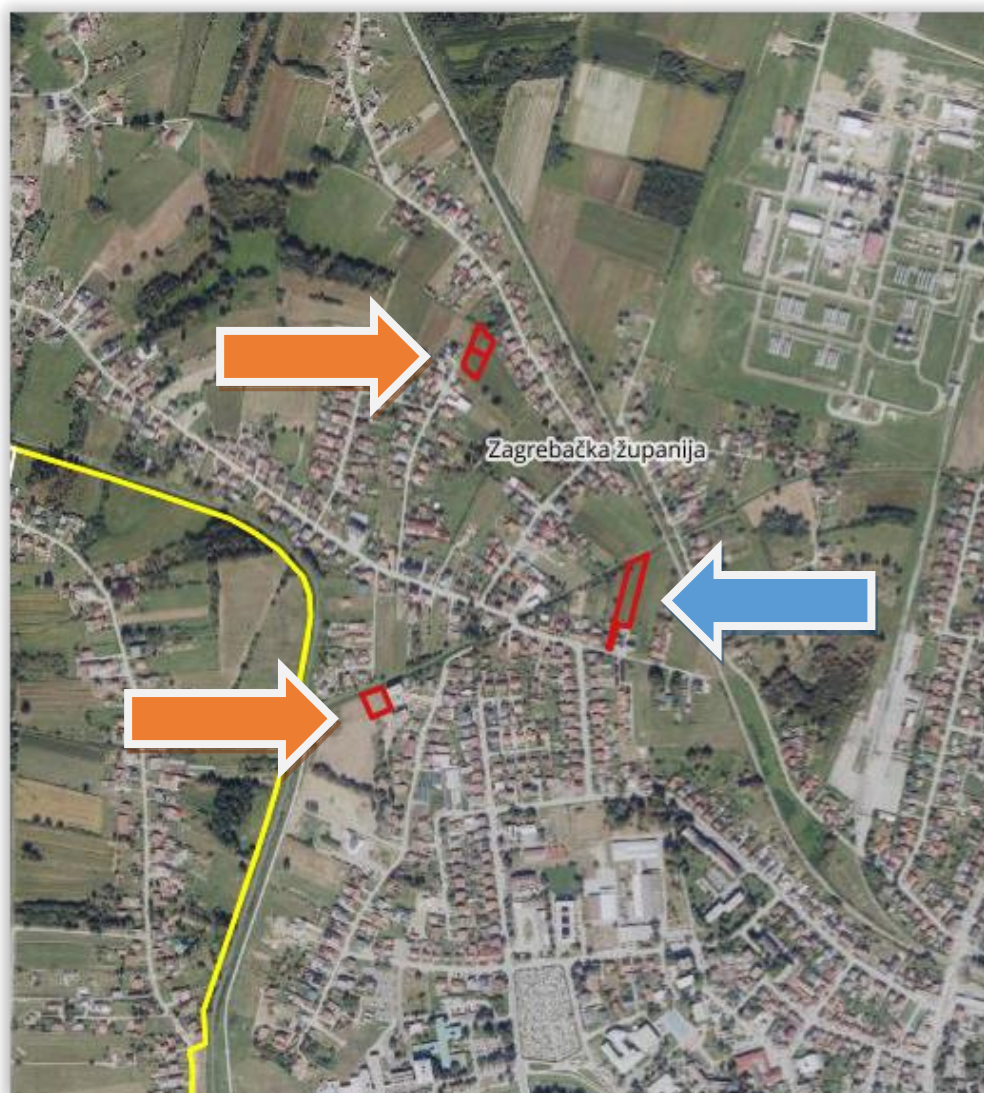
Poredbene nekretnine se nalaze u području obuhvata VI izmjena i dopuna URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU-4 za područje Ivanić Grad, Donji Šarampov i Jalševac Breški objavljenom u Službenom glasniku Grada Ivanić Grada, broj: 13/08, 05/09, 01/12, 06/14, 03/15-pročišćeni tekst, 05/16, 07/16-pročišćeni tekst,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

Poredbene nekretnine, k.č.br.658/4, k.o.Ivanić Grad, k.č.br.816/9, k.o.Ivanić Grad, k.č.br.658/3, k.o.Ivanić Grad nalazi se u zoni građevinskog područja naselja u obuhvatu UPU-4 plana Ivanić Grad.

Kategorija poredbenih zemljišta: 1.

- 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 NEKRETNINA

KLASA: 364-01/26-03/111

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 04.05.2026.

ID Izvatka: 78295

Red. broj	Katastarska općina	k.č.br.	Površina čestice koja se prodaje m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl.10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka (ID Izvatka)
1.	Ivanić Grad	658/4	873,00	30,36	16.05.2024.	S	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	78295
2.	Ivanić Grad	816/9	1132,00	53,00	20.06.2024.	M1	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	78295
3.	Ivanić Grad	658/3	881,00	30,65	08.09.2025.	S	1.	Ivanić Grad- građevinsko 2	78295

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.	
Površina:	2467,00 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis=1,2
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad
Dan vrednovanja: 09.05.2026.	

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	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38	431,30
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33	543,99
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55	319,35
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09	291,90
<i>Poslovni prostori</i>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	97,46	122,58	125,22	144,43	178,76

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.	658/4	873,00	30,36	16.05.2024.	390,38	431,30	1,10	33,40
2.	816/9	1132,00	53,00	20.06.2024.	390,38	431,30	1,10	58,30
3.	658/3	881,00	30,65	08.09.2025.	431,30	431,30	1,00	30,65

Izvor: Indeksni nizovi Zagrebačke županije.

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 €/m ²	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.	658/4	873,00	33,40	1,20	1,20	1,00	33,40
2.	816/9	1132,00	58,30	1,20	1,20	1,00	58,30
3.	658/3	881,00	30,65	1,20	1,20	1,00	30,65

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.	658/4	873,00	16.05.2024.	30,36	33,40	33,40	-18,24	-7,45	55,50
2.	816/9	1132,00	20.06.2024.	53,00	58,30	58,30	42,71	17,45	304,50
3.	658/3	881,00	08.09.2025.	30,65	30,65	30,65	-24,48	-10,20	104,04

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

Prosječna cijena (€/m²): **40,85**

Odstupanje €/m²: **12,14**

Standardno odstupanje %: **29,72**

Oznaka zk.č.br.	Površina (m ²)		
900/1	2467,00	40,85	100.776,95 €

Vrijednost zemljišta 1.kategorije:	100.776,96 €
---	---------------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - zemljišta na adresi:

Ivanić Grad

z.k.5584

k.č.br. 900/1

k.o. Ivanić Grad

utvrđena je slijedeća vrijednost:

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

100.776,96 € zaokruženo **101.000,00 €**

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA)

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

I z r a d i o:

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Ivan Kožar, ing.građ.*

Ivaničko Graberje, Deanovec, 09.05.2026.

12. Prilozi

Foto dokumentacija:

k.č.br.900/1, k.o.Ivanić Grad:





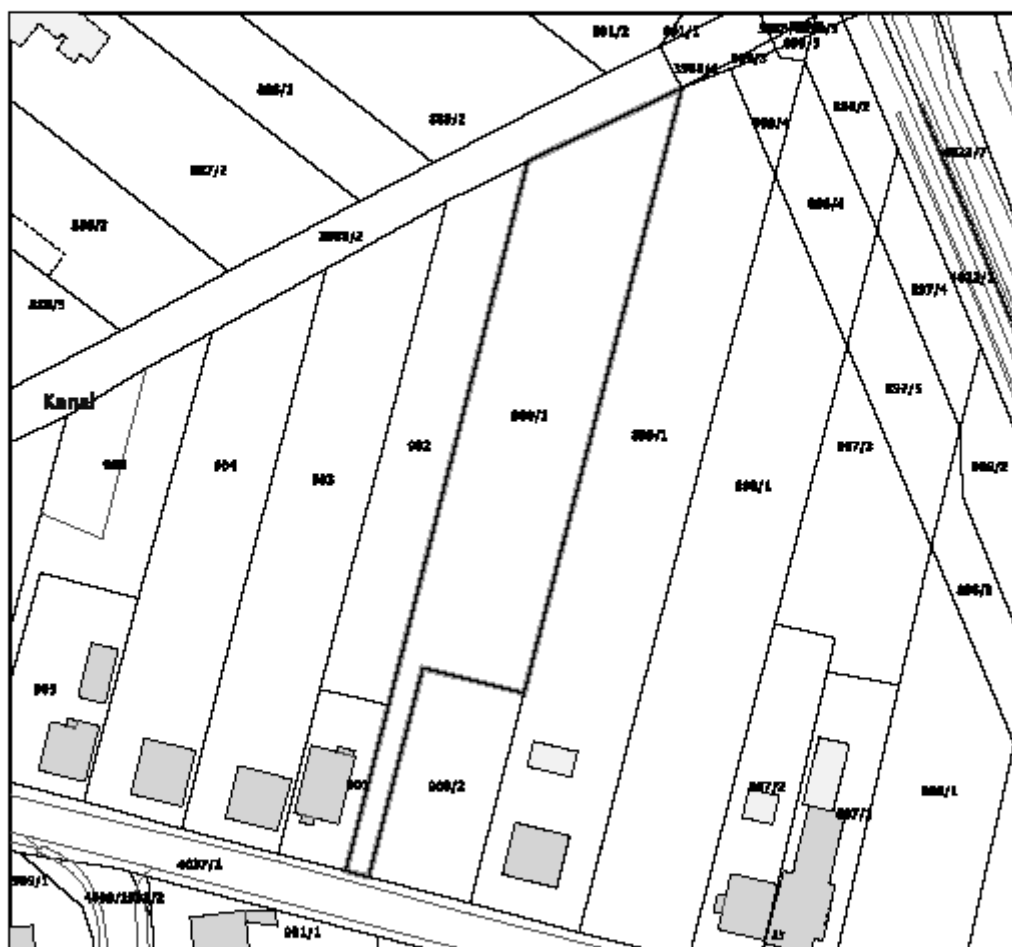
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIČ-GRAD

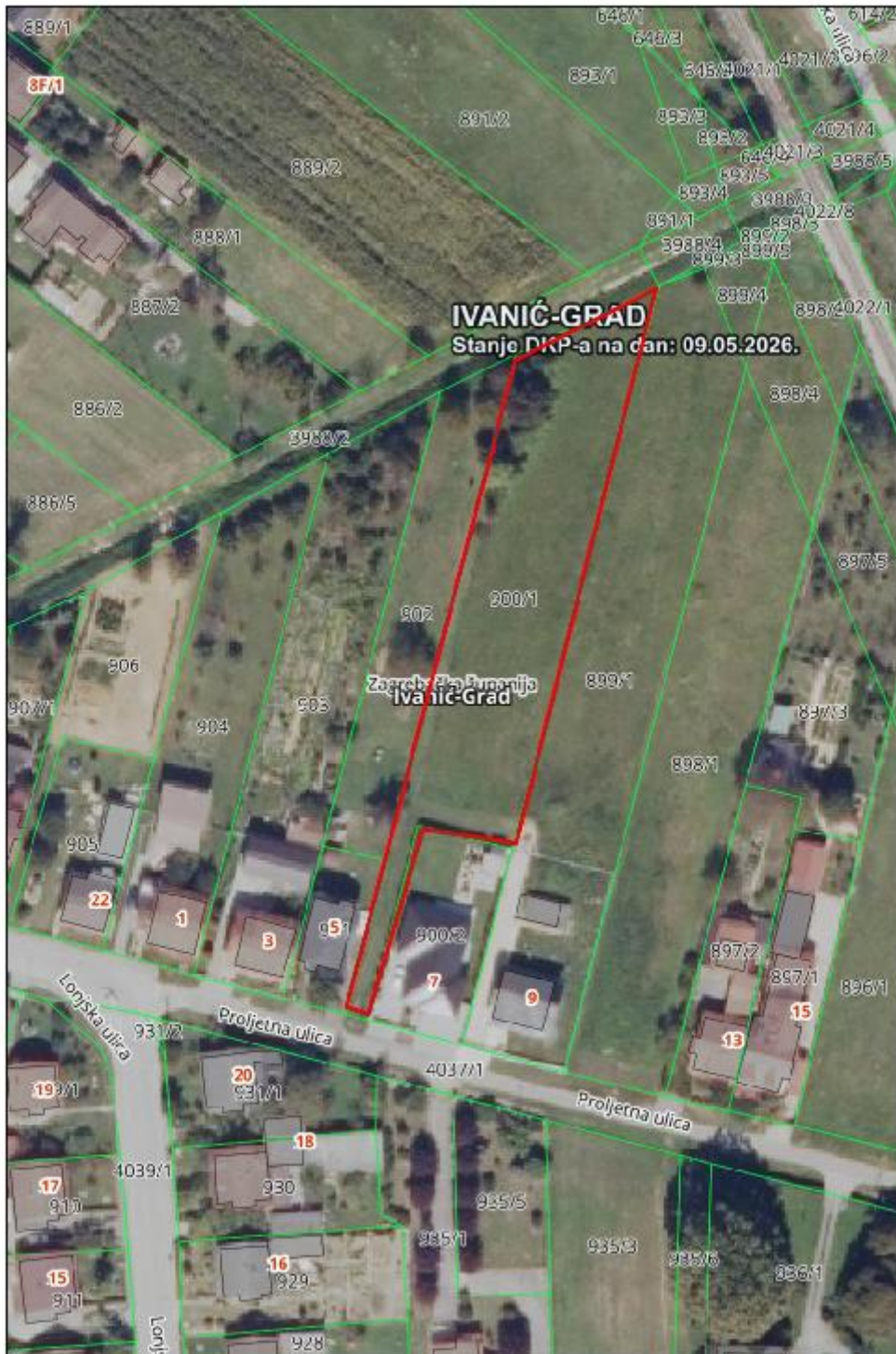
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIČ-GRAD
k.č.br.: 900/1

Stanje na dan: 10.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

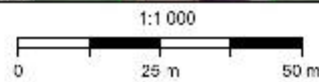
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





IVANIĆ-GRAD
Stanje DKP-a na dan: 09.05.2026.

geoportal.dgu.hr
NAPOМЕНА: NIJE JAVNA ISPRAVA



Kartografski prikaz: HTRS96/TM
Koordinate: HTRS96/TM
Kreirano 10. 05. 2025.

Snimka položaja instalacija INA-e.

