Naručitelj:
Ivan Gjurašić
Stečajni upravitelj
Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Stečajna masa iza Babić graditeljstva u stečaju,

Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 46422387278



Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD Broj ZK uloška: 1007;
1) KUĆA I DVOR na kč.br. 3572 k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AI - 9. Suvlasnički dio: 216/384
2) LIVADA na k.č.br. 3573 i ORANICA na k.č.br. 3574, obje k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AII- 8. Suvlasnički dio: 216/384.

Tržišna vrijednost utvrđuje se kao zbroj vrijednosti vlasničkih udjela
na dan vrednovanja 24.03.2025. godine:
63,375.00 €
(slovima: šezdesettritisućetristotinesedamdesetipet eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 52 stranice.
Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.

Elaborat izradio:
Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 24. ožujka 2025.



SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
   1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
   1.2. Podaci o očevidu
   1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
   2.1. Prostorna identifikacija
      2.1.1. Položaj nekretnine
      2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija) i prometna dostupnost
      2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
   2.2. Zemljišta
      2.2.1. Planski status
      2.2.2. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
      2.2.3. Korištenje nekretnine
   2.3. Prikaz katastarskih čestica te fotografije očevida

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
   3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
   3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
   3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
   3.4. Obrazloženje i izračun
   3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
   3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
   3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
      A) Vrijednost građevinskog zemljišta
      B) Vrijednost poljoprivrednog zemljišta
      C) Trošak demontaže i rušenja objekata te odvoza šute
      D) Vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
081182143

OIB:
83949310810

EUID:
HRSR.081182143

TVRTKA:
1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- stručni poslovi prostornog uređenja
1	*	- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
1	*	- djelatnost upravljanja projektom gradnje
1	*	- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
1	*	- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	*	- geodetska djelatnost
1	*	- stručni poslovi zaštite okoliša
1	*	- izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
1	*	- uređenje interijera
1	*	- uređenje eksterijera
1	*	- posredovanje u prometu nekretnina
1	*	- poslovanje nekretninama
1	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1	*	- održavanje javnih površina
1	*	- izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
1	*	- građenje ili izvođenje pojedinih radove na rudarskim objektima i postrojenjima

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- pružanje usluga u trgovini
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- računalne i srodne djelatnosti
1	*	- izrada i održavanje web stranica
1	*	- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajmova, priredbi
1	*	- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
1	*	- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
1	*	- turističke usluge u kongresnom turizmu
1	*	- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
1	*	- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
1	*	- usluge turističkog ronjenja
1	*	- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme
1	*	- iznajmljivanje motornih vozila
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- grafički dizajn
1	*	- industrijski dizajn
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje
1	*	- priprema za tisak
1	*	- umnožavanje snimljenih zapisa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - prerada drva
1 * - proizvodnja namještaja
1 * - proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
1 * - čišćenje svih vrsta objekata
1 * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
1 - direktor
1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	25.04.2019	elektronički upis
eu	/	28.06.2019	elektronički upis

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 3 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fg1n1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 4 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva **"ovlašteni arhitekt"**, zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.

2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
Elektronički pečat:	PoLirXG4JuDl9438dATsfiiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUhkA8OVSX 2zo14dcEnT1l9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kGl5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUGna5H1yBVaRD5uXYiXcrdfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJj1ACJMXJysGtEOc/GXSvvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjmz d62oDD9m50KmpHMdO0XqNJswxCrh/qoP+qoxK4ALhpX7VcKCjwCXF/tD8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k1l4ApWFgH1ICFs5SCclGmm0/WWodha6iPZOuFvXJxz/nlhjihvX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRljChQY8M+qFG7JJakhhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhjg 1ObiZnf4vjt/89KgIJpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Evz8UtbgulmGMWTkPV9 aQ1vAlWTX+X8t5y3pMY7FrH27jfk8q74RtInj5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCk/DJ/IwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/373
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. srpnja 2024.

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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ante Jerićevića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, potvrdu Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-514/18 od 2. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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

514|UPI710032401373|7

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 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 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, 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 Zagrebu.

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 točkom I. iz izreke 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.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Ante Jerićević, Zagreb, Bednjanska 10
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401373|7

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretninama društva:

Stečajna masa iza Babić graditeljstva u stečaju,

Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 46422387278

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD Broj ZK uloška: 1007;
1) KUĆA I DVOR na kč.br. 3572 k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AI - 9. Suvlasnički dio: 216/384
2) LIVADA na k.č.br. 3573 i ORANICA na k.č.br. 3574, obje k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AII- 8. Suvlasnički dio: 216/384.

***Svrha izrade procjene*:**	Procjena tržišne vrijednosti radi eventualne prodaje
Naručitelj procjene:	Ivan Gjurašić, Stečajni upravitelj, Petrinjska, 10 000 Zagreb
Nalaz i mišljenje:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina: Stečajna masa iza Babić graditeljstva u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 46422387278
Ovlašteni sudski vještak:	Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010. stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18, Produljenje ovlaštenja: Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 10.7.2024., Klasa: UP/I-710-03/24-01/373

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 21.02.2025. godine;

Datum vrednovanja *(čl. 4. st. 5. ZPVN)*: 20.3.2025. godine;

Datum kakvoće *(čl. 4. st. 4. ZPVN)*: 20.3.2025. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu društva

Stečajna masa iza Babić graditeljstva u stečaju,

Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 46422387278, radi eventualne prodaje

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.
Nekretnine su promatrane sukladno namjeni (relevantan je Prostorni plan uređenja Ivanić grada , u prilogu); tj. ukupna površina odnosi se na zbroj površina predmetnih katastarskih čestica.
Sukladno ovoj podjeli, iskazati će se ukupna cijena kao zbroj vrijednosti prve, druge i treće čestice.

> Prema odredbama članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 - Odluka USRH, 153/02, 22/11 i 143/14) osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Izvor: www.porezna-uprava.hr

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- 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 zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- Službeni glasnik grada Ivanić grada, 1.veljače, 2014., broj 1,
- Prostorni plan uređenja grada Ivanić grada,
- *https://ivanic-grad.hr/dokumenti-grada/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-ivanic-grada/*
- *www.rgn.unizg.hr/hr/component/content/article/2846-co2-eor-proces-i-skladistenje-co2?catid=223&Itemid=101*
- Geoportal DGU, *https://geoportal.dgu.hr/*,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, *https://ispu.mgipu.hr/*,
- Zemljišna knjiga i katastar, *https://oss.uredjenazemlja.hr/public/*,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, *https://www.burza-nekretnina.com/statistike*,
- Podatak HNB, *http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/,*
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke
- Cjenik rušenja 2025., cijena rušenja i odvoza šute - Troškovnik.net

Dokumenti:

Katastar (u prilogu elaborata);

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. :

1) k.č.br.3572 k.o. Ivanić-Grad
2) k.č.br. 3573 k.o. Ivanić-Grad
3) k.č.br. 3574 k.o. Ivanić-Grad

Prijepis posjedovnog lista 2590, 3672, 3969
-Katastarska općina: IVANIĆ-GRAD

Zemljišna knjiga (u prilogu elaborata);

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD Broj ZK uloška: 1007;

A Posjedovnica

3572; 781 m2 KUĆA I DVOR
3573; 4482 m2- LIVADA KRČEVINA
3574; 1451 m2- ORANICA KRČEVINA 2.
UKUPNO: 5933 m2

B Vlastovnica

ZK tijelo AI - 1. Suvlasnički dio: 84/384 PETROVIĆ ANKICA (STANKOVA), KLOBUK, OPĆINA LJUBUŠKI
ZK tijelo AI - 2. Suvlasnički dio: 84/384 PETROVIĆ MILENA (STANKOVA), KLOBUK, OPĆINA LJUBUŠKI
ZK tijelo AI - 9. Suvlasnički dio: 216/384 BABIĆ-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 15673025525, IVANIĆ-GRAD, ZAJČIĆEVA 69
ZK tijelo AII - 1. Suvlasnički dio: 168/384 PETROVIĆ STANKO, IVANIĆ GRAD, SAVSKA 143
ZK tijelo AII - 8. Suvlasnički dio: 216/384 BABIĆ-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 15673025525, IVANIĆ-GRAD, ZAJČIĆEVA 69

C Teretovnica

1. ZK tijelo AII

1.1 Zaprimljeno 18.06.2015.g. pod brojem Z-3618/2015

Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/02 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (prava služnosti – površine služnosti 757 m2), na čkbr. 3573 u A II , radi izgradnje, korištenja i održavanja sustava EOR.

2. ZK tijelo AII

2.1 Zaprimljeno 18.06.2015.g. pod brojem Z-3619/2015

Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/01 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (prava služnosti – površine služnosti 1030 m2), na čkbr. 3573 u A II, radi izgradnje, korištenja i održavanja rudarskog objekta IVA-72. 3573.

3. ZK tijelo AII

3.1 Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-6623/2015

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3573, PRAVOMOĆNO I IZVRŠNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA IVANIĆ GRAD KLASA:UP/I-943-04/15-01/01 URBROJ:238-05/09-15-7 23.09.2015, u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja rudarskog objekta IVA-72, u korist:

INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB

4. ZK tijelo AII

4.1 Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-6624/2015

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3573, PRAVOMOĆNO I IZVRŠNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA IVANIĆ GRAD KLASA:UP/I-943-04/15-01/02 URBROJ:238-05/09-15-7 23.09.2015, u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja sustava EOR, u korist

INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB

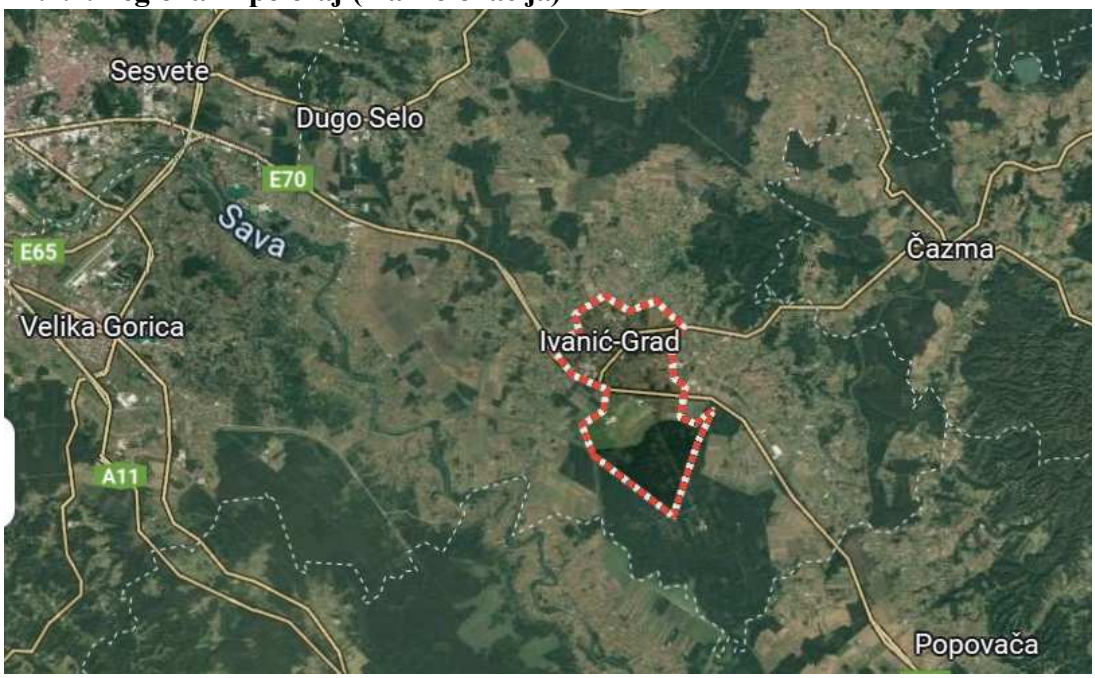
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. Prostorna identifikacija

2.1.1. Položaj nekretnine

Predmetne nekretnine okružene su nekretninama jednake namjene, u naravi pašnjacima smještenim u gospodarskoj zoni oznake "I" između mjesta Zatona i Rasline, na području grada Šibenika odnosno u Šibensko-Kninskoj županiji.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



Slika 1: Makrolokacija (izvor: googlemaps)

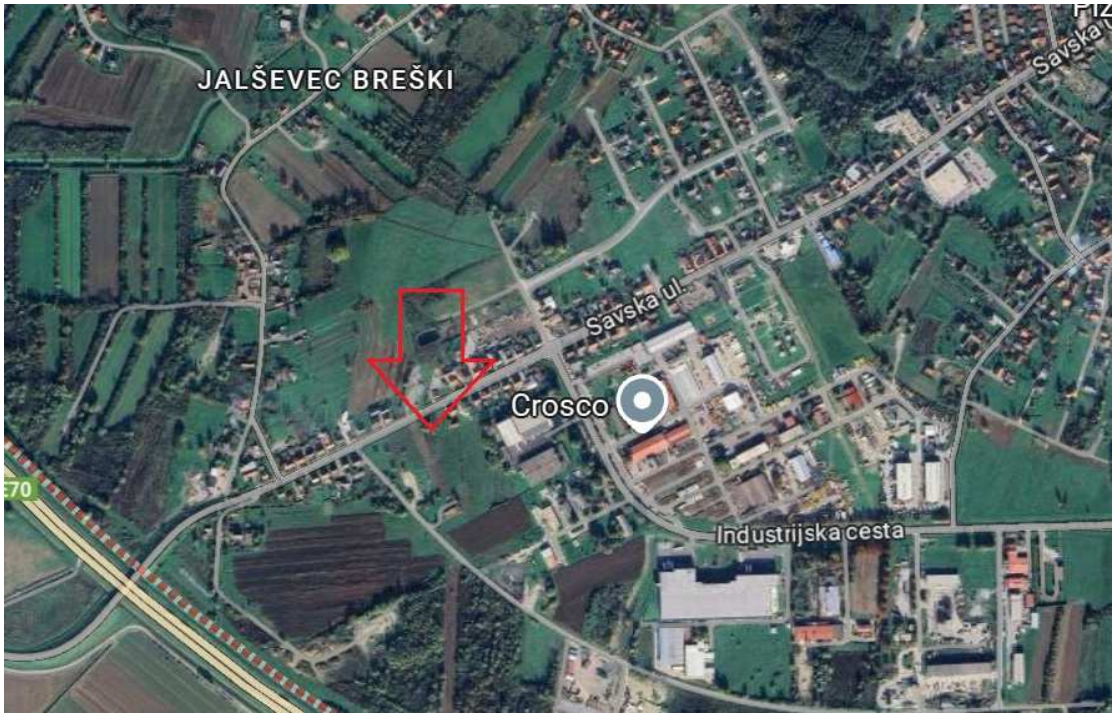


Slika 2: Ivanić grad- 3D snimka sa položajem nekretnina (izvor: googlemaps)

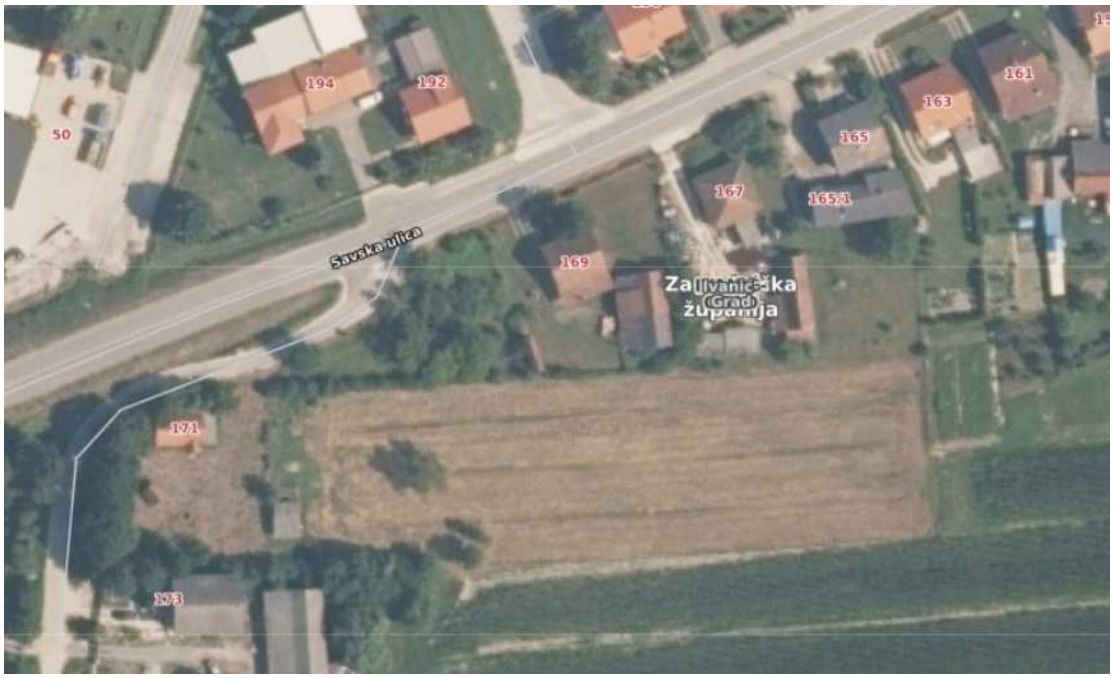


Slika 3: 3D snimka (izvor: googlemaps)

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slika 4: položaj predmetnih čestica (izvor: googlemaps)

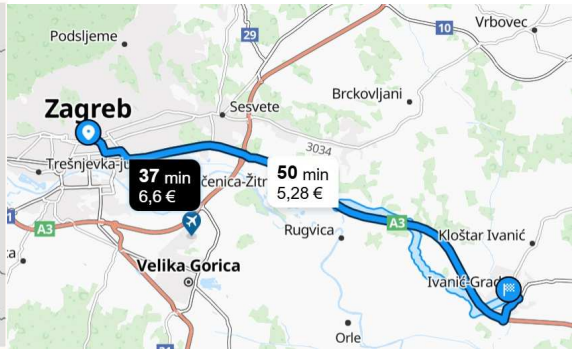


Slika 5: aerosnimka (izvor: oss)

Opis







Slike 6 i 7: geografski položaj (izvor: wikipedia), Slika 8: prometna dostupnost (izvor: viamichelin)

Zagrebačka županija nalazi se u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, okružujući Grad Zagreb, ujedno i sjedište županije. Jedina je hrvatska županija sa sjedištem izvan svojega područja.

Zemljopis

Županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Obrubljuje Grad Zagreb sa zapadne, južne i istočne strane pa se često naziva "zagrebačkim prstenom". Zemljopisno je dosta raznolika cjelina uz Marijagoričko pobrđe i Žumberak na zapadu, nisko Turopolje i Pokuplje na jugu, nizinski krajevi na istoku. Površina županije iznosi 3078 km²

Gospodarstvo

Industrija i trgovina daju 2/3 prihoda, slijede poljoprivreda i promet. Poljoprivreda je najrazvijenija u vrbovečkom kraju, a vinogradarstvo u zelinskom i jastrebarskom kraju. Pokraj Ivanić-Grada ima ležišta nafte i zemnoga plina. U mnogim naseljima diljem županije nalaze se brojna manja industrijska poduzeća.

Pokraj Ivanić-Grada nalazi se jedinstven izvor ljekovite nafte pa je tu sagrađena bolnica Naftalan. Po ekonomskim pokazateljima, Ivanić-Grad je bio treći grad u bivšoj Jugoslaviji, čak s nadimkom "mali Kuvajt" zbog brojnih nalazišta nafte i plina. U travnju 2019. godine u Ivanić-Gradu započela je izgradnja poduzetničkog inkubatora kojim će se osigurati potrebna infrastruktura za potporu razvoju poduzetništva na području Ivanić-Grada.

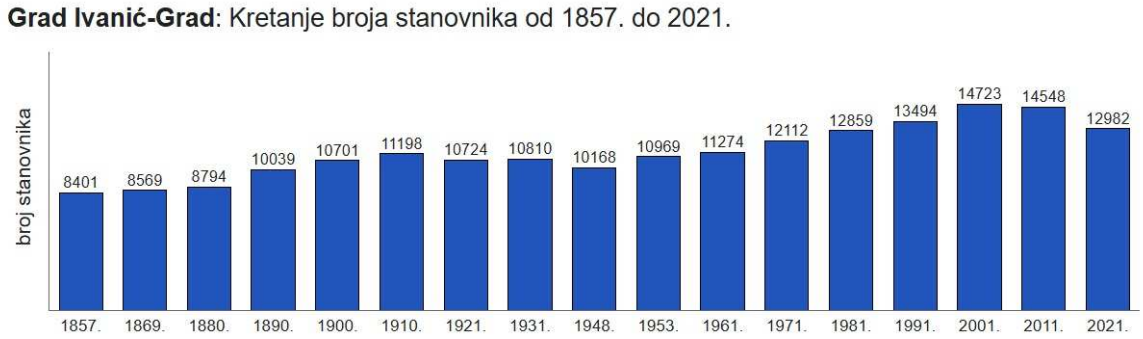
Promet

Kroz Zagrebačku županiju prolazi nekoliko državnih autocesta koje svoje polazište/dolazište imaju u Zagrebu: Autocesta A1 (prema Splitu), Autocesta A2 (prema Krapini), Autocesta A3 (prema Vinkovcima) i Autocesta A4 (prema Varaždinu).

Nekoliko željezničkih pravaca također prolazi kroz županiju i to oni iz Zagreba prema Karlovcu i Rijeci, prema Slavonskom Brodu i Tovarniku, zatim prema Sisku, prema Koprivnici i prema Varaždinu.

Na teritoriju Zagrebačke županije nalazi se najveća i najznačajnija zračna luka u Hrvatskoj, Zračna luka „Franjo Tuđman".





Slike 9 i 10 : demografski podaci (izvor: wikipedia)

Grad Ivanić-Grad obuhvaća orijentaciono područje dimenzija prosječne dužine u smjeru sjever-jug od oko 25,5 km, te prosječne širine u smjeru istok-zapad od 12,0 km (srednji dio), do max. 21,0 km (sjeverni dio). Ukupna površina iznosi 173,57 km2 (17.357 ha).

Prema svom prostornom položaju u granicama Zagrebačke županije Grad Ivanić-Grad zauzima područje njezinog jugoistočnog dijela, pri čemu svojim južnim rubom graniči sa Sisačko-moslavačkom županijom, a manjim dijelom sjeveroistočne granice prislanja se uz Bjelovarsko-bilogorsku županiju.

Grad Ivanić-Grad se smjestio uz rijeku Lonju, u zapadnoj Moslavini, na 103 metara nadmorske visine, uz magistralnu prometnicu (autocestu A3) Zagreb - Lipovac, državnu cestu (D-43) Bjelovar - Ivanić-Grad, te regionalnu prometnicu i željezničku prometnicu Zagreb - Vinkovci.

Prema popisu stanovnika iz 2011. godine Grad ima 14 548 stanovika, od toga u naselju Ivanić-Grad 9 379 stanovnika.

2.2. Opis katastarskih čestica i način izračuna vrijednosti nekretnina

Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljišta.
Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Katastarske čestice k.č.br. 3572 i 3573 nalaze se uz Savsku cestu, unutar građevinskog područja Na k.č.br. 3572 nalazi se zapušten i u polu ruševnom stanju stambeni i pomoćni objekt, koje je potrbno srušiti.
Za potrebe rudarenja sa čestice 3573 izvlaštena je ukupna površina od 1787 m2.
Površina koju zauzima zaštitni koridor dalekovoda iznosi 900 m2.
Budući da je unutar koridora zabranjena gradnja, iskazana površina će se promatrati kao oranica.
K.č.br. 3574 nema osiguran pristup na javnu prometnu površinu, a kako joj koridor dalekovoda zauzima veći dio površine, u cjelosti će se promatrati kao oranica površine 1451 m2.

Predmetne nekretnine će se zato promatrati kao:

A) Građevinske (781 m2 + 1,795 m2=2,576 m2)
B) Poljoprivredno tlo (900 m2 + 1,451 m2=2,351 m2),

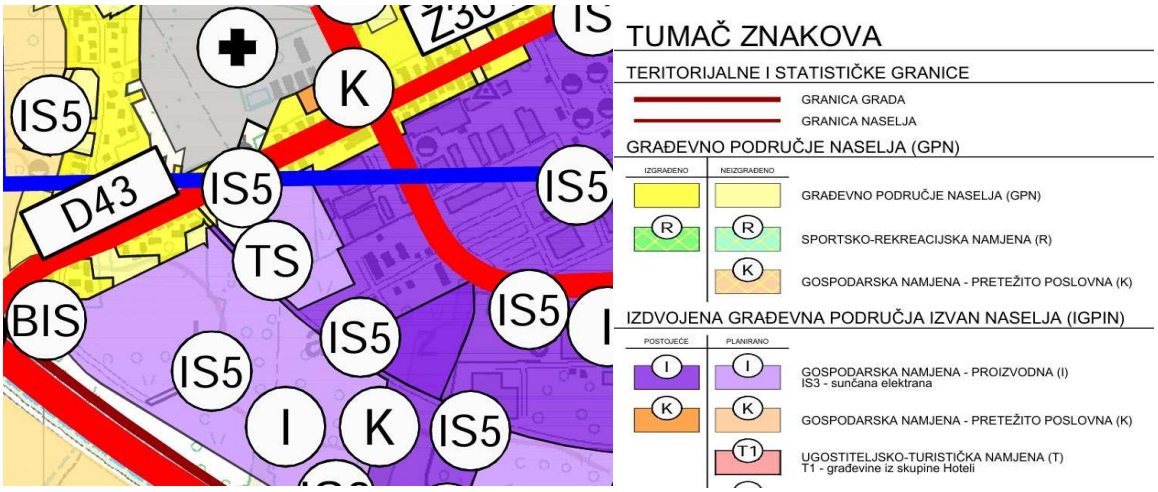
C) Oduzeti će se trošak rušenja i odvoza objekata
D) Dodati će se vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa

2.2.1. Planski status područja

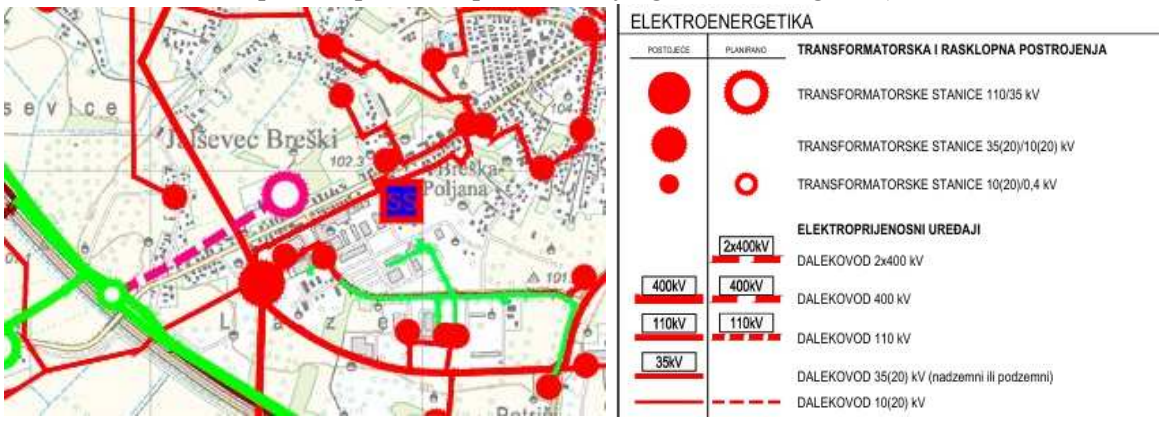
OZNAKA VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA



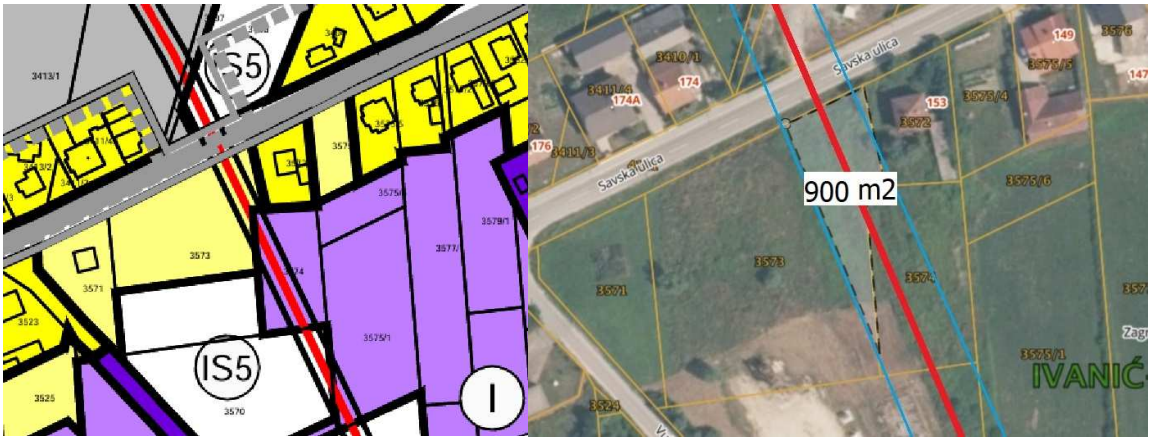
Slika 11: oznaka važećeg plana (izvor: ivanic-grad.hr/dokumenti-grada/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-ivanic-grada/)



Slike 12 i 13: namjena sa legendom (izvor: ivanic-grad.hr/dokumenti-grada/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-ivanic-grada/)



Slike 14 i 15 : prikaz elektroenergetske infrastrukture i legenda (izvor: ivanic-grad.hr/dokumenti-grada/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-ivanic-grada/)



Slike 16 i 17 : namjena (izvor: ivanic-grad.hr/dokumenti-grada/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredenja-grada-ivanic-grada/) i izračun površine zaštitnog koridora dalekovoda na k.č.br. 3573 (izvor: oss)

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost:

Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju V = 0.

Korištenje zemljišta:

1) 3572 KUĆA I DVOR 781 m2

A) Stambeni i pomoćni objekt u ruševnom su stanju te teret predstavlja njihovo rušenje te odvoz građevinskog otpada na gradsku planirku

B) Stambeni i pomoćni objekt upisani su u katastarski operat te se njihov obujam u slučaju gradnje novog ili zamjenskog objekta može kompenzirati sukladno komunalnoj odluci o visini naknade za m3, što predstavlja pravo na predmetnoj čestici.

2) 3573 LIVADA KRČEVINA 4482 m2

A) Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/02 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (**prava služnosti površine služnosti 757 m2**), na čkbr. 3573 u A II , radi izgradnje, korištenja i održavanja sustava EOR*;

B) Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/01 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (**prava služnosti površine služnosti 1030 m2**), na čkbr. 3573 u A II, radi izgradnje, korištenja i održavanja rudarskog objekta IVA-72. 3573.

C) Zona zaštite uz trasu dalekovoda - slika br. Površina koridora u kojem nije dozvoljena gradnja iznosi prema okvirnom izračunu 900 m2 te će se promatrati sukladno mogućoj namjeni- kao oranica.

Posljedično, površina k.č.br. 3573 prikladna za gradnju umanjuje se za površine A) 757 m2, B) 1030 m2 i C) 900 m2, tj. Predmetna površina iznosi 1795 m2.

3) 3574 ORANICA KRČEVINA 1451 m2

A) Kao i na k.č.br. 3573, zona zaštite uz trasu dalekovoda - slika br. Površina koridora u kojem nije dozvoljena gradnja dijagonalno prelazi preko cijele površine čestice te svojom širinom onemogućuju konzumiranje predviđene namjene (izdvojena građevinska područja gospodarske namjene- proizvodna namjena). Površina će se u cjelosti promatrati sukladno mogućoj namjeni- kao oranica.

*

CO2-EOR PROCES I SKLADIŠTENJE CO2

Maja Arnaut, mag.ing.petrol.

Metode povećanja iscrpka (engl. Enhanced Oil Recovery, EOR) se primjenjuju u svrhu proizvodnje dodatne količine nafte nakon primarne proizvodnje (proizvodnje temeljene na prirodnoj energiji ležišta) ili najčešće nakon zavodnjavanja (sekundarne faze). Neke od metoda povećanja iscrpka uključuju utiskivanje ugljikovog dioksida (CO_2-EOR), što je posebno atraktivno budući da se dio utisnutog CO_2 zadrži u ležištu [1], omogućujući pozitivan efekt na skladišni kapacitet i isplativost skladištenja CO_2. Iz tog razloga, ove metode imaju poseban značaj zbog obaveze smanjenja emisija sukladno međunarodnim sporazumima Europske unije u području klimatskih promjena (Protokol iz Kyota iz 1997. godine i Pariški sporazum iz 2015. godine). Korištenje i skladištenje ugljikovog dioksida (engl. Carbon Capture Utilization and Storage, CCUS) s naglaskom na korištenje dolazi u fokus kada se procjenjuju mogućnosti skladištenja CO_2 i smanjenja troškova skladištenja. Iako postoje i druge vrste korištenja, poput upotrebe u proizvodnji pića ili u poljoprivredi, samo se CO_2-EOR provodi na komercijalnoj razini u industrijskim razmjerima [2] - [4].

Slika 18: EOR; utiskivanje CO2 (izvor: www.rgn.unizg.hr)

2.2.3. Korištenje nekretnine- fotografije (očevid)







Slike 19 -39: fotografije terena, stambenog i pomoćnog objekta (izvor: očevid)

2.3.1. Površine nekretnina:

1) 3572 KUĆA I DVOR	781 m2
3) 3573 LIVADA KRČEVINA	4482 m2
4) 3574 ORANICA KRČEVINA	1451 m2
UKUPNO:	5933 m2

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

BN komentar od 15.10.2024. godine:

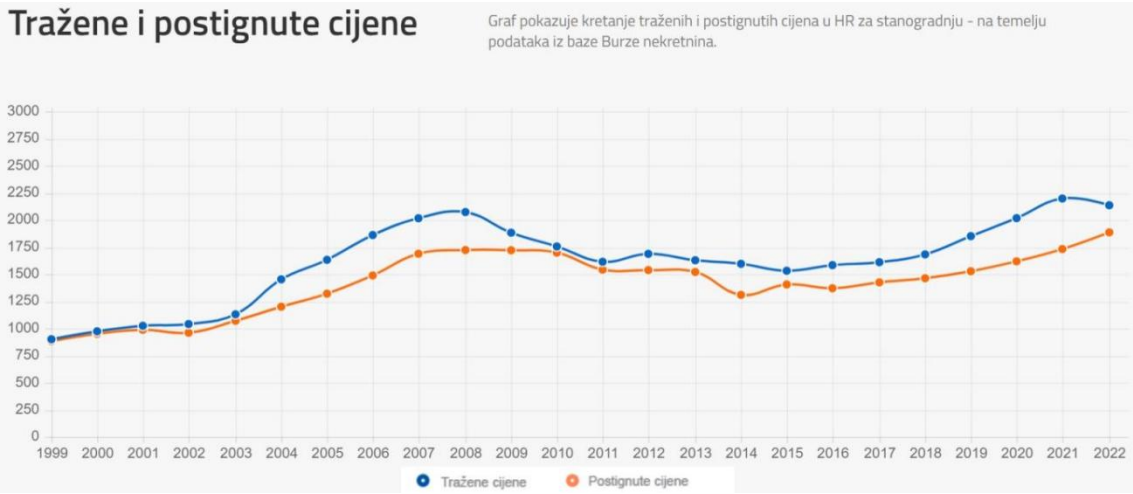
BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

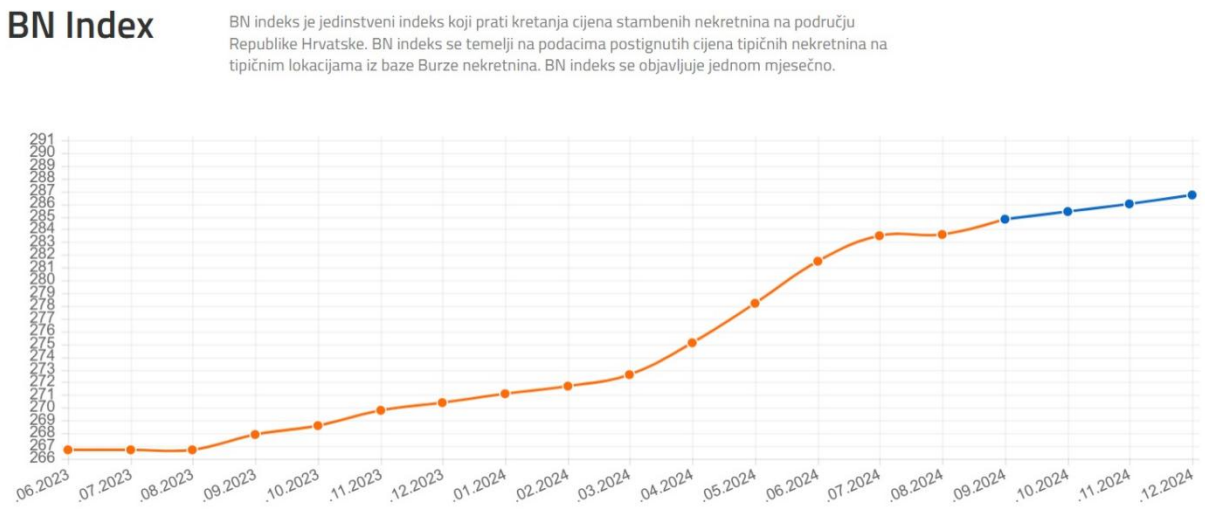
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



Dijagram 1.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)



Dijagram 2.: BN indeks – 12/2024. (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)

3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.
Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;
Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);
Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.
U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.),

odnosno "*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*" (čl. 19.).

"A" vrijednost građevinskog zemljišta

U sljedećem koraku prikazan je obuhvat , u obliku kruga sa središtem u predmetnim česticama.



Slika 40: obuhvat preuzetih transakcija (izvor: ispu.mgipu.hr)

Slijedom gore navedenog, na prikazanom području zbog velikog broja provednih kupoprodajnih transakcija, odabrane su najrecentnije;

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu
1	2175365	5364584	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	2249/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.08.2024.	9.000,00 EUR	311,00 M²
2	2175354	5364555	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	2248	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.08.2024.	30.000,00 EUR	785,00 M²
3	2090938	5171271	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3343/110	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2023.	30.000,00 EUR	755,00 M²
4	2156469	5136251	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3302	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2023.	20.000,00 EUR	1.110,00 M²
5	1965451	5107378	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3343/39	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.10.2023.	70.000,00 EUR	1.250,00 M²
6	2003427	5061199	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3530/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.07.2023.	216.000,00 EUR	10.099,00 M²
7	2003426	5061199	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3530/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.07.2023.	216.000,00 EUR	10.099,00 M²
8	1893352	5011729	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3343/30	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.05.2023.	38.200,00 EUR	955,00 M²
9	1993429	4970775	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3524	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.03.2023.	9.000,00 EUR	1.199,00 M²
10	1993428	4970775	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3525	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.03.2023.	9.000,00 EUR	1.199,00 M²
11	1819090	4919938	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3343/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.01.2023.	20.000,00 EUR	754,00 M²
12	2084397	4914432	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	2255/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.12.2022.	3.981,68 EUR	423,00 M²
13	1777178	4864878	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3343/69	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.10.2022.	83.788,52 EUR	1.679,00 M²

Tablica 1: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

Pregledano je 40 kupoprodajnih transakcija, a prikazano 13,
Izuzete su transakcije datuma starijeg od 4 godine

Grubim čišćenjem neće biti razmatrane čestice koje znatno odstupaju od ukupne površine predmetnih čestica, tj. Transakcije pod rednim brojevima: 1,6,7

Odabrano je 10 čestica koje će biti pregledano detaljnije.

r.br	k.o.	k.č.br.	P (m^2)	cijena (€)	j.c. (€/m^2)	ugovor
2	Ivanić-Grad	2248	785,00	30.000,00	38,22	8/24
3	Ivanić-Grad	3343/110	755,00	30.000,00	39,74	12/23
4	Ivanić-Grad	3302	1.110,00	20.000,00	18,02	11/23
5	Ivanić-Grad	3343/39	4.575,00	26.000,00	5,68	10/23
8	Ivanić-Grad	3343/30	955,00	38.200,00	40,00	5/23
9	Ivanić-Grad	3524	1.199,00	9.000,00	7,51	3/23
10	Ivanić-Grad	3525	1.199,00	9.000,00	7,51	3/23
11	Ivanić-Grad	3343/2	754,00	20.000,00	26,53	1/23
12	Ivanić-Grad	2255/5	423,00	3.981,58	9,41	12/22
13	Ivanić-Grad	3343/69	1.679,00	83.788,52	49,90	10/22

Tablica 2: Grubo čišćenje podataka

Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 5,9,10,12,13 zbog prevelikog odstupanja od medijana.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.) -Indeksi cijena stambenih nekretnina)

Budući da su zadnji dostupni podaci za treći kvartal tj. rujan 2024., zadnji dostupan bazni indeks biti će uvećan za odnos harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena rujna 2024. i veljače 2025.

Tablica J1a: Harmonizirani indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi (2015.=100)						Mjesečne stope promjene (u %)						Godišnje stope promjene (u %)					
		Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
	svibanj	125.9	126.4	124.1	128.1	129.5	124.5	0.6	0.4	0.9	0.6	0.4	0.9	8.3	7.1	10.7	8.6	7.6	10.7
	lipanj	127.9	127.4	128.2	130.2	130.5	128.7	1.6	0.8	3.3	1.6	0.8	3.3	8.3	7.0	11.0	8.6	7.4	11.0
	srpanj	129.4	127.2	133.1	131.7	130.3	133.6	1.1	-0.2	3.8	1.1	-0.2	3.8	8.0	6.6	10.8	8.2	6.8	10.8
	kolovoz	130.0	127.8	133.8	132.3	130.9	134.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	8.4	7.2	10.7	8.6	7.4	10.7
	rujan	129.2	129.0	128.7	131.4	132.1	129.1	-0.7	0.9	-3.8	-0.7	0.9	-3.8	7.4	6.6	9.2	7.6	6.8	9.2
	listopad	129.5	129.7	128.5	131.8	132.8	128.9	0.3	0.5	-0.2	0.3	0.5	-0.2	6.7	5.6	9.2	6.8	5.6	9.2
	studeni	129.0	129.3	127.5	131.2	132.4	128.0	-0.4	-0.3	-0.7	-0.4	-0.3	-0.7	5.5	4.1	8.6	5.6	4.2	8.6
	prosinac	128.6	128.5	127.9	130.8	131.7	128.3	-0.3	-0.6	0.3	-0.3	-0.6	0.3	5.4	4.1	8.1	5.4	4.1	8.1
2024.	siječanj	128.2	127.7	128.5	130.5	130.8	129.0	-0.3	-0.7	0.5	-0.3	-0.7	0.5	4.8	3.6	7.4	4.8	3.6	7.4
	veljača	128.6	127.8	129.5	130.8	130.9	129.9	0.3	0.1	0.7	0.3	0.1	0.7	4.8	3.4	7.8	4.8	3.4	7.8
	ožujak	129.7	128.9	130.6	132.0	132.1	131.1	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	4.9	3.4	8.0	4.9	3.4	8.1
	travanj	131.1	129.8	132.8	133.4	133.0	133.3	1.0	0.7	1.7	1.0	0.7	1.7	4.7	3.2	7.9	4.7	3.2	8.0
	svibanj	131.3	129.7	133.8	133.6	132.9	134.3	0.2	-0.1	0.8	0.2	-0.1	0.8	4.3	2.7	7.8	4.3	2.7	7.8
	lipanj	132.3	129.6	137.2	134.7	132.8	137.7	0.8	-0.1	2.5	0.8	-0.1	2.5	3.5	1.8	7.0	3.5	1.8	7.0
	srpanj	133.7	129.0	142.7	135.9	131.9	143.2	1.0	-0.5	4.0	0.9	-0.7	4.0	3.3	1.4	7.2	3.2	1.2	7.2
	kolovoz	133.8	128.7	143.9	136.0	131.6	144.4	0.1	-0.3	0.8	0.1	-0.3	0.8	3.0	0.7	7.6	2.8	0.5	7.6
	rujan	133.1	129.8	139.3	135.3	132.7	139.8	-0.5	0.9	-3.2	-0.6	0.9	-3.2	3.1	0.6	8.2	2.9	0.4	8.2
	listopad	134.1	131.9	138.1	136.3	134.8	138.6	0.8	1.6	-0.9	0.8	1.6	-0.9	3.6	1.7	7.5	3.4	1.5	7.5
	studeni	134.1	132.4	136.8	136.3	135.4	137.3	0.0	0.4	-0.9	0.0	0.4	-0.9	4.0	2.5	7.3	3.9	2.3	7.3
	prosinac	134.4	132.4	137.7	136.6	135.3	138.2	0.2	0.0	0.7	0.2	0.0	0.6	4.5	3.0	7.7	4.4	2.8	7.7
2025.	siječanj	134.7	132.2	139.1	136.9	135.2	139.6	0.2	-0.1	1.0	0.2	-0.1	1.0	5.0	3.5	8.2	4.9	3.4	8.2
	veljača	134.7	132.0	139.6	136.9	134.9	140.1	0.0	-0.2	0.4	0.0	-0.2	0.4	4.8	3.3	7.8	4.6	3.1	7.9

Tablica 3: harmonizirani indeksi -odnos IX 2024/ II 2025 (izvor: https://hnb.hr)

2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]							
6	150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)]					
7			*Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
100	2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
101		Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
102		Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
103		Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
104								
105	2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
106		Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
107		Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
108		Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
109								
110	2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
111		Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
112		Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
113		Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
114								
115	2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
116		Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
117		Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
118		Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
119								
120	2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
121		Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
122		Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: https://wwwdzs.hr)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (zadnji stupac "ostalo", 189,95 iz Q3 2024) i odnosa *IX 2024/ II 2025= 134,7/133,1=1,012,*
Tj. 189,95*x1,012=192,23*

r.br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
2	785,00	38,22	8/24	189.95	192,23	1,012	38,68
3	755,00	39,74	12/23	167.17	192,23	1,150	45,70
4	1.110,00	18,02	11/23	167.17	192,23	1,150	20,72
8	955,00	40,00	5/23	165.78	192,23	1,156	46,24
11	754,00	26,53	1/23	154.22	192,23	1,246	33,06

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi 38,68

Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 4 zbog prevelikog odstupanja od medijana.

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	785,00	38,22	38,68	-5,47%	2,24	5,02
3	755,00	39,74	45,70	+11,68%	4,78	22,85
8	955,00	40,00	46,24	+13,00%	5,32	28,30
11	754,00	26,53	33,06	-19,20%	7,86	61,78

Prosjek	**40,92**

Standardno odstupanje (±): **12,33%** **5,05** *29,49*
Pravilo dva-sigma (±): **10,10**

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 12,33%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine 1 (građevinsko područje)= P x prosjek;

1) k.č.br. 3572- 781 m2 x 40,92 €= 31,958.52 €
2) dio k.č.br. 3573 - 1795 m2 x 40,92 €= 73.451,40 €

Vrijednost "A" nekretnina iznosi 31,958.52 €+ 73.451,40 € =105,409.92 €

Tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi 105,409.92 €

"B"- vrijednost poljoprivrednog zemljišta



Slika 41: obuhvat preuzetih transakcija (izvor: ispu.mgipu.hr)

Na prikazanom području odabrane su najrecentnije kupoprodajne transakcije;

2	1950838	5087406	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	397	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	12.09.2023.	1.613,76 EUR	6.724,00 M²
3	1992696	4962915	ZAGREBAČKA	OPATINEC	254	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	23.02.2023.	900,00 EUR	4.301,00 M²
4	2081538	4863591	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	334	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	12.10.2022.	5.308,91 EUR	20.305,00 M²
5	2183676	4838155	ZAGREBAČKA	OPATINEC	451	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	23.09.2022.	1.327,23 EUR	5.405,00 M²
6	2072385	4742905	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	560	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	14.04.2022.	4.372,12 EUR	16.862,00 M²
7	1675847	4742166	ZAGREBAČKA	BREŠKA GREDA	397	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2022.	663,61 EUR	3.998,00 M²
8	2072334	4697554	ZAGREBAČKA	OPATINEC	255	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	22.03.2022.	1.990,84 EUR	12.789,00 M²
9	1615412	4689503	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3483	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	08.03.2022.	1.322,98 EUR	7.732,00 M²
10	1615411	4689503	ZAGREBAČKA	IVANIĆ-GRAD	3482	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	08.03.2022.	1.322,98 EUR	7.732,00 M²
11	1596661	4665605	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	369	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	14.02.2022.	147,42 EUR	1.134,00 M²
12	1596660	4665605	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	368	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	14.02.2022.	398,51 EUR	3.066,50 M²
13	1921382	4631326	ZAGREBAČKA	POSAVSKI BREGI	642	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE...	KP - KUPOPRODAJA	17.12.2021.	4.185,25 EUR	15.715,00 M²

Tablica 2: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

Pregledano je 30 kupoprodajnih transakcija, a prikazano 12,
Izuzete su transakcije datuma starijeg od 4 godine

Grubim čišćenjem neće biti razmatrane čestice koje znatno odstupaju od površina koje su predmet usporedbe (900 m2, 1451 m2), tj. Transakcije pod rednim brojevima: 4,6,11,12,13
Odabrano je 7 čestica koje će biti pregledano detaljnije.

r.br	k.o.	k.č.br.	P (m^2)	cijena (€)	j.c. (€/m^2)	ugovor
2	Pos. bregi	397	6.724,00	1.613,76	0,24	9/23
3	Opatinec	254	4.301,00	900,00	0,21	2/23
5	Opatinec	451	5.405,00	1.327,23	0,26	9/22
7	Breška greda	397	3.998,00	663,61	0,17	3/22
8	Opatinec	255	12.789,00	1.990,84	0,16	3/22
9	Ivanić-Grad	3483	7.732,00	1.322,98	0,17	3/22
10	Ivanić-Grad	3482	7.732,00	1.322,98	0,17	3/22

Tablica 3: Grubo čišćenje podataka

.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.) -Indeksi cijena stambenih nekretnina)

Budući da su zadnji dostupni podaci za treći kvartal tj. rujan 2024., zadnji dostupan bazni indeks biti će uvećan za odnos harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena rujna 2024. i veljače 2025.

Tablica J1a: Harmonizirani indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi (2015.=100)						Mjesečne stope promjene (u %)						Godišnje stope promjene (u %)					
		Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
	svibanj	125.9	126.4	124.1	128.1	129.5	124.5	0.6	0.4	0.9	0.6	0.4	0.9	8.3	7.1	10.7	8.6	7.6	10.7
	lipanj	127.9	127.4	128.2	130.2	130.5	128.7	1.6	0.8	3.3	1.6	0.8	3.3	8.3	7.0	11.0	8.6	7.4	11.0
	srpanj	129.4	127.2	133.1	131.7	130.3	133.6	1.1	-0.2	3.8	1.1	-0.2	3.8	8.0	6.6	10.8	8.2	6.8	10.8
	kolovoz	130.0	127.8	133.8	132.3	130.9	134.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	8.4	7.2	10.7	8.6	7.4	10.7
	rujan	129.2	129.0	128.7	131.4	132.1	129.1	-0.7	0.9	-3.8	-0.7	0.9	-3.8	7.4	6.6	9.2	7.6	6.8	9.2
	listopad	129.5	129.7	128.5	131.8	132.8	128.9	0.3	0.5	-0.2	0.3	0.5	-0.2	6.7	5.6	9.2	6.8	5.6	9.2
	studeni	129.0	129.3	127.5	131.2	132.4	128.0	-0.4	-0.3	-0.7	-0.4	-0.3	-0.7	5.5	4.1	8.6	5.6	4.2	8.6
	prosinac	128.6	128.5	127.9	130.8	131.7	128.3	-0.3	-0.6	0.3	-0.3	-0.6	0.3	5.4	4.1	8.1	5.4	4.1	8.1
2024.	siječanj	128.2	127.7	128.5	130.5	130.8	129.0	-0.3	-0.7	0.5	-0.3	-0.7	0.5	4.8	3.6	7.4	4.8	3.6	7.4
	veljača	128.6	127.8	129.5	130.8	130.9	129.9	0.3	0.1	0.7	0.3	0.1	0.7	4.8	3.4	7.8	4.8	3.4	7.8
	ožujak	129.7	128.9	130.6	132.0	132.1	131.1	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	4.9	3.4	8.0	4.9	3.4	8.1
	travanj	131.1	129.8	132.8	133.4	133.0	133.3	1.0	0.7	1.7	1.0	0.7	1.7	4.7	3.2	7.9	4.7	3.2	8.0
	svibanj	131.3	129.7	133.8	133.6	132.9	134.3	0.2	-0.1	0.8	0.2	-0.1	0.8	4.3	2.7	7.8	4.3	2.7	7.8
	lipanj	132.3	129.6	137.2	134.7	132.8	137.7	0.8	-0.1	2.5	0.8	-0.1	2.5	3.5	1.8	7.0	3.5	1.8	7.0
	srpanj	133.7	129.0	142.7	135.9	131.9	143.2	1.0	-0.5	4.0	0.9	-0.7	4.0	3.3	1.4	7.2	3.2	1.2	7.2
	kolovoz	133.8	128.7	143.9	136.0	131.6	144.4	0.1	-0.3	0.8	0.1	-0.3	0.8	3.0	0.7	7.6	2.8	0.5	7.6
	rujan	133.1	129.8	139.3	135.3	132.7	139.8	-0.5	0.9	-3.2	-0.6	0.9	-3.2	3.1	0.6	8.2	2.9	0.4	8.2
	listopad	134.1	131.9	138.1	136.3	134.8	138.6	0.8	1.6	-0.9	0.8	1.6	-0.9	3.6	1.7	7.5	3.4	1.5	7.5
	studeni	134.1	132.4	136.8	136.3	135.4	137.3	0.0	0.4	-0.9	0.0	0.4	-0.9	4.0	2.5	7.3	3.9	2.3	7.3
	prosinac	134.4	132.4	137.7	136.6	135.3	138.2	0.2	0.0	0.7	0.2	0.0	0.6	4.5	3.0	7.7	4.4	2.8	7.7
2025.	siječanj	134.7	132.2	139.1	136.9	135.2	139.6	0.2	-0.1	1.0	0.2	-0.1	1.0	5.0	3.5	8.2	4.9	3.4	8.2
	veljača	134.7	132.0	139.6	136.9	134.9	140.1	0.0	-0.2	0.4	0.0	-0.2	0.4	4.8	3.3	7.8	4.6	3.1	7.9

Tablica 4: harmonizirani indeksi -odnos IX 2024/ II 2025 (izvor: https://hnb.hr)

2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]							
6	150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)]					
7			*Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
100	2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
101		Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
102		Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
103		Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
104								
105	2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
106		Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
107		Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
108		Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
109								
110	2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
111		Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
112		Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
113		Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
114								
115	2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
116		Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
117		Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
118		Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
119								
120	2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
121		Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
122		Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95

Tablica 5: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: https://wwwdzs.hr)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (zadnji stupac "ostalo", 189,95 iz Q3 2024) i odnosa *IX 2024/ II 2025= 134,7/133,1=1,012,*
Tj. 189,95*x1,012=192,23*

r.br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
2	6.724,00	0,24	9/23	162,69	192,23	1,182	0,28
3	4.301,00	0,21	2/23	154,22	192,23	1,246	0,26
5	5.405,00	0,26	9/22	139,65	192,23	1,377	0,36
7	3.998,00	0,17	3/22	132,32	192,23	1,453	0,25
8	12.789,00	0,16	3/22	132,32	192,23	1,453	0,23
9	7.732,00	0,17	3/22	132,32	192,23	1,453	0,25
10	7.732,00	0,17	3/22	132,32	192,23	1,453	0,25

Tablica 6: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi 0,25
Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 5 zbog prevelikog odstupanja od medijana.

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	6.724,00	0,24	0,28	+12,00%	0,03	0,0009
3	4.301,00	0,21	0,26	+4,00%	0,01	0,0001
7	3.998,00	0,17	0,25	0	0	0
8	12.789,00	0,16	0,23	-8,00%	0,02	0,0004
9	7.732,00	0,17	0,25	0	0	0
10	7.732,00	0,17	0,25	0	0	0

Prosjek	**0,25**

Standardno odstupanje (±): **4,00%** 0,01 *0,000023*
Pravilo dva-sigma (±): **0,02**

Tablica 8: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 4%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine 1 (poljoprivredno)= P x prosjek;

1) k.č.br. 3574- 1451 m2 x 0,25 €= 362,75 €
2) dio k.č.br. 3573 - 900 m2 x 0,25 €= 225,00 €

Vrijednost "B" nekretnina iznosi 362,75 €+ 225,00 € =587.75 €

Tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi 587.75 €

"C" trošak rušenja i odvoza

Okvirna procjena troška rušenja i odvoza šute na gradski deponij računat je uz pomoć online alata "Cjenik rušenja 2025., cijena rušenja i odvoza šute - Troškovnik.net" uz sljedeće parametre utvrđene očevidom;
Debljina ab ploče iznosi 18cm, objekt nije građen sa, danas obaveznim, vertikalnim serklažima. Vanjsko stubište i ulazni balkon na kat je armirano betonsko.Konstrukcija zidova je od opeke punog formata. Temelji nisu predmet ove procjene troška rušenja.

Izračun obujma ab ploče 18 cm glavnog i pomoćnog objekta;
109 m2 x 0,18 m x 2 + 69 m2 x 0,18 m=51,66 m3
Izračun obujma ab stepeništa i balkona,
7 m x 0,18 m x 1,0 m=1,26 m3
Uk. 52,92 m3



Slika 42: online kalkulator (izvor: troškovnik.net)

Izračun obujma zidova debljine 25 cm,
L x h x d

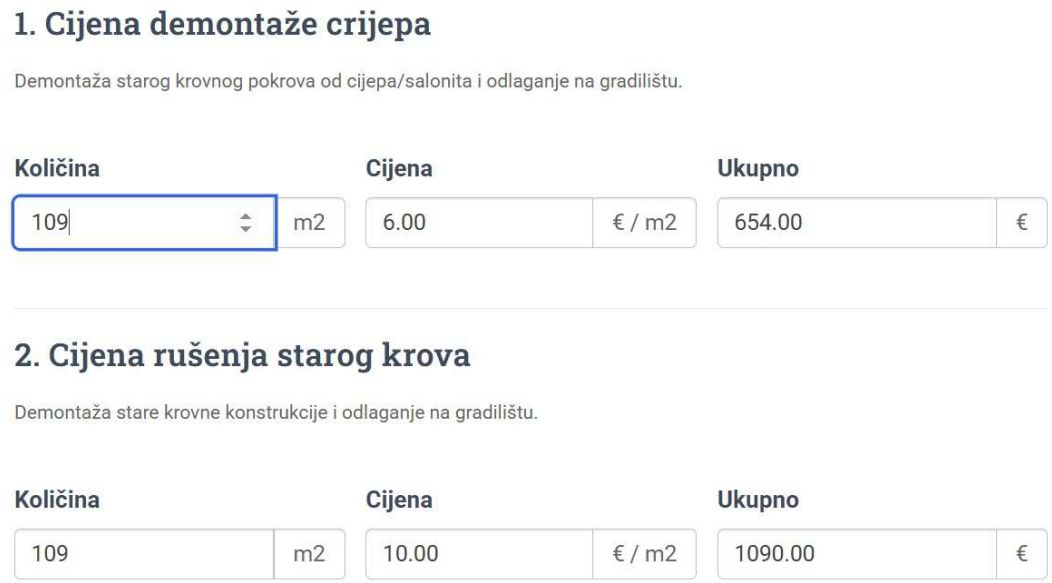
22,0 x 2,8m x0,25 m=15,4 m3
((9,6x4 + 9,6)x2,7 x 2)x0,25m =64,8 m3
V uk=80,2 m3



Slika 43: online kalkulator (izvor: troškovnik.net)



Slika 44: online kalkulator (izvor: troškovnik.net)



Slika 45: online kalkulator - uz pretpostavku površine tlocrtne projekcije krova (izvor: troškovnik.net)



Slika 46: online kalkulator (izvor: troškovnik.net)

Procijenjena cijena demontaže, rušenja i odvoza iznosi **46,770 €**

“D” izračun obujma i vrijednosti komunalnog doprinosa





Slike 47 i 48: površina glavnog i pomoćnog objekta (izvor: ispu.mgipu.hr)





Slike 49 i 50: prikaz izmjerenih i procijenjenih dimenzija glavnog i pomoćnog objekta (izvori: oss i očevid)

Izračun građevinskog obujma u svrhu obračuna komunalnog doprinosa;

V=V1+V2
V1-stambeni objekt
V1=P x h1 + (P x h2)/3
V1=109 m2x6,0m + 109 m2 x 2,0 m/3=654 m3+72,67 m3
V1=726,67 m3
V2-pomoćni objekt
V2=P x h3
V2=69 m2x2,8m
V2=193,20 m3

V=919,87 m3

III. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 8.

(1) Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se za zone iz članka 7. ove Odluke u kunama po kubnom metru (m^3) građevine i iznosi:

	ZONA					
	I	II	III	IV	V	VI
JAVNE POVRŠINE	6	5	3	2	1	1
NERAZVRSTANE CESTE	35	30	25	20	12	10
GROBLJA, KREMATORIJ	7	5	3	1	1	1
JAVNA RASVJETA	7	5	4	2	1	1
UKUPNO kn/m^3	**55,00**	**45,00**	**35,00**	**25,00**	**15,00**	**13,00**

Slika 46: jedinična vrijendost komunalnog doprinosa (izvor: ivanigrad.hr)

prema srednjem tečaju NBH za 1 euro u odnosu na kunu (1:7,5345), za prvu zonu 1m3=7,30 €

Vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa iznosi:

obujam x jedinična cijena;

919,87 m3 x 7,30 €= 6,715.05 €

4/ ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Vrijednost suvlasničkog dijela nekretnina stečajne mase iza ”Babić graditeljstva u stečaju”, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 46422387278, koja se sastoje od:

1) KUĆA I DVOR na kč.br. 3572 k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AI - 9. Suvlasnički dio: 216/384
2) LIVADA na k.č.br. 3573 i ORANICA na k.č.br. 3574, obje k.o. Ivanić-Grad
ZK tijelo AII- 8. Suvlasnički dio: 216/384.
Upisanih u k.o.: 312347, IVANIĆ-GRAD Broj ZK uloška: 1007;

izračunati će se kao zbroj vrijednosti građevinskog zemljišta i vrijednosti poljoprivrednog tla, kojima će se oduzeti trošak demontaže, rušenja i odvoza zatečenih objekata te dodati računska vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa;

Vrijednost “A” nekretnina -građevinsko područje (781 m2 + 1,795 m2= 2,576 m2)
iznosi 31,958.52 €+ 73.451,40 € **=105,409.92 €**

Vrijednost “B” nekretnina- poljoprivredno tlo (900 m2 + 1,451 m2= 2,351 m2),
iznosi 362,75 €+ 225,00 € =**587.75 €**

“C”- trošak rušenja i odvoza iznosi
“D” vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa iznosi **6,715.05 €**

Tržišna vrijednost predmetnih čestica utvrđuje se kao zbroj vrijednosti dijelova “A” i “B” na dan vrednovanja 24.03.2025. godine, umanjena za iznos “C” i uvećana za iznos “D”, tj:

105,409.92 € + 587.75 € - 46,770 €+ 6,715.05 € = 112,665.95 €

Vrijednost suvlasničkog udjela, sukladno zk izvatku, iznosi
216/384 x 112,665.95 €= 63,374.60 €

Zaokruženo prema čl. 68. Pravilnika, tržišna vrijednost suvlasničkih udjela iznosi
63,375.00 €
(slovima: šezdesettritisućetristotinesedamdesetipet eura)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službenih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 24.ožujka 2025.

5/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.
Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6/ IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 24. ožujka 2025.

PRILOZI

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIĆ-GRAD
k.č.br.: 3572

Stanje na dan: 23.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



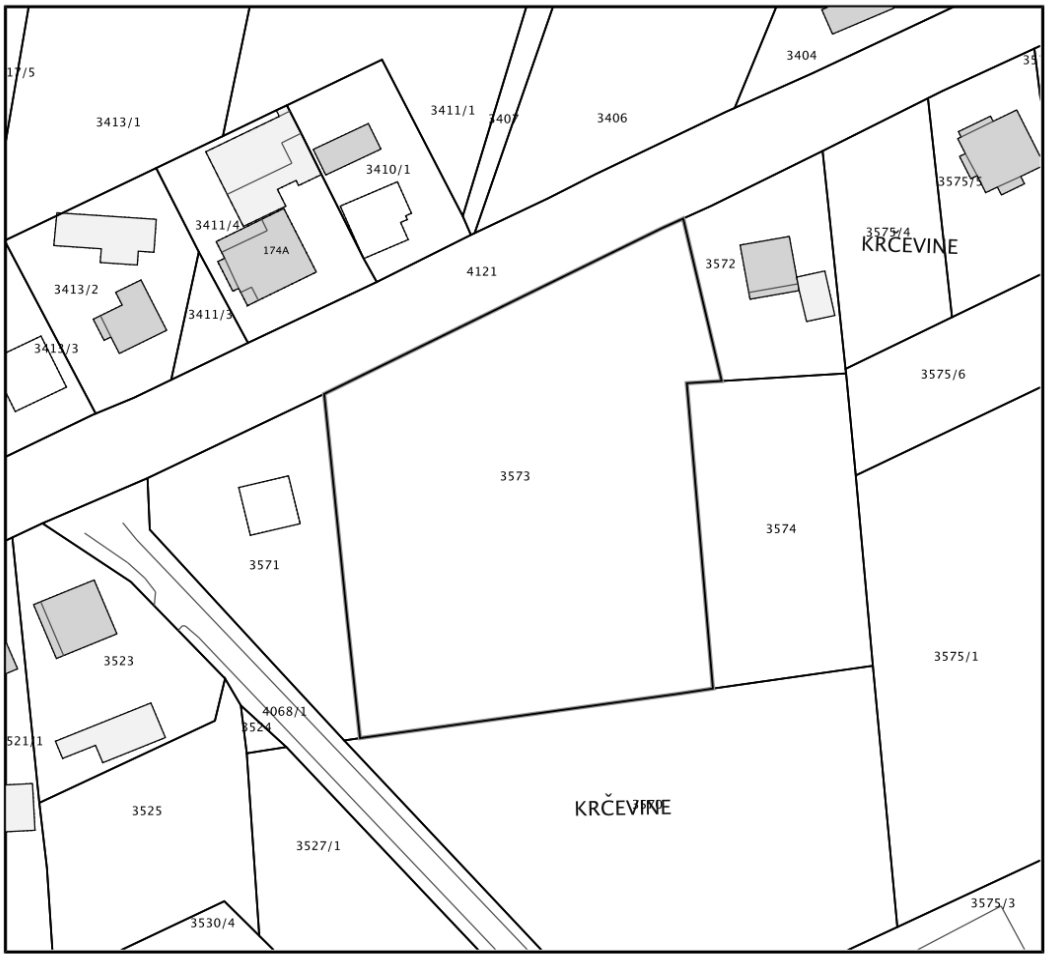
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIĆ-GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIĆ-GRAD
k.č.br.: 3573

Stanje na dan: 23.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IVANIĆ-GRAD
k.č.br.: 3574

Stanje na dan: 23.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 23.03.2025. 10:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: IVANIĆ-GRAD (Mbr. 312347)
Posjedovni list: 2590

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
84/384	PETROVIĆ MILENA, KLOBUK, LJUBUŠKI (VLASNIK)	
84/384	PETROVIĆ ANKICA, KLOBUK, LJUBUŠKI (VLASNIK)	
216/384	BABIĆ GRADITELJSTVO D.O.O., ZAJČIĆEVA 69, JALŠEVEC BREŠKI, 10310 IVANIĆ-GRAD (VLASNIK)	15673025525

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3572	**KOMARICE**	**781**	**37**		
			DVORIŠTE	661			
			KUĆA I GOSP. ZGRADA	120			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**781**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 23.03.2025. 10:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: IVANIĆ-GRAD (Mbr. 312347)
Posjedovni list: 3672

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
216/384	BABIĆ GRADITELJSTVO D.O.O., ZAJČIĆEVA 69, JALŠEVEC BREŠKI, 10310 IVANIĆ-GRAD (VLASNIK)	15673025525
168/384	PETROVIĆ STANKO, SAVSKA ULICA 143, 10310 IVANIĆ-GRAD (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3574	**KOMARICE**	**1451**	**37**		
			ORANICA	1451			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1451**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 23.03.2025. 10:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: IVANIĆ-GRAD (Mbr. 312347)
Posjedovni list: 3969

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
216/384	BABIĆ GRADITELJSTVO D.O.O., ZAJČIĆEVA 69, JALŠEVEC BREŠKI, 10310 IVANIĆ-GRAD (VLASNIK)	15673025525
168/384	PETROVIĆ STANKO, SAVSKA ULICA 143, 10310 IVANIĆ-GRAD (VLASNIK)	
	INA, D.D., AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (KONCESIONAR)	27759560625

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3573	**KOMARICE**	**4482**	**37**		
			LIVADA	4482			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4482**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 23.03.2025. 10:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Broj ZK uloška: 1007

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1460/2017
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
AI						
1.	3572	KUĆA I DVOR			781	
		UKUPNO:			781	
AII						
1.	3573	LIVADA KRČEVINA			4482	
2.	3574	ORANICA KRČEVINA			1451	
		UKUPNO:			5933	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo AI - 1. Suvlasnički dio: 84/384 PETROVIĆ ANKICA (STANKOVA), KLOBUK, OPĆINA LJUBUŠKI		
ZK tijelo AI - 2. Suvlasnički dio: 84/384 PETROVIĆ MILENA (STANKOVA), KLOBUK, OPĆINA LJUBUŠKI		
ZK tijelo AI - 9. Suvlasnički dio: 216/384 BABIĆ-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 15673025525, IVANIĆ-GRAD, ZAJČIĆEVA 69		
ZK tijelo AII - 1. Suvlasnički dio: 168/384 PETROVIĆ STANKO, IVANIĆ GRAD, SAVSKA 143		
ZK tijelo AII - 8. Suvlasnički dio: 216/384 BABIĆ-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 15673025525, IVANIĆ-GRAD, ZAJČIĆEVA 69		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **23.03.2025. 10:41:49** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ-GRAD

Broj ZK uloška: 1007
VIŠE ZK TIJELA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo AII			
1.1	Zaprimljeno 18.06.2015.g. pod brojem Z-3618/2015 Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/02 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (prava služnosti – površine služnosti 757 m2), na čkbr. 3573 u A II , radi izgradnje, korištenja i održavanja sustava EOR.		
2. ZK tijelo AII			
2.1	Zaprimljeno 18.06.2015.g. pod brojem Z-3619/2015 Temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade sukladno članku 33. (NN br. 74/14) i prijedloga od 05. lipnja 2015., Klasa: UP/I-943-04/15-01/01 Urbroj: 238-05/5-15-2, zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja (prava služnosti – površine služnosti 1030 m2), na čkbr. 3573 u A II, radi izgradnje, korištenja i održavanja rudarskog objekta IVA-72. 3573.		
3. ZK tijelo AII			
3.1	Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-6623/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3573, PRAVOMOĆNO I IZVRŠNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA IVANIĆ GRAD KLASA:UP/I-943-04/15-01/01 URBROJ:238-05/09-15-7 23.09.2015, u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja rudarskog objekta IVA-72, u korist: **INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB**		
4. ZK tijelo AII			
4.1	Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-6624/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3573, PRAVOMOĆNO I IZVRŠNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA IVANIĆ GRAD KLASA:UP/I-943-04/15-01/02 URBROJ:238-05/09-15-7 23.09.2015, u svrhu izgradnje, korištenja i održavanja sustava EOR, u korist **INA, D.D., OIB: 27759560625, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2025.