



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SVETI IVAN ZELINA
GRADONAČELNIK**

KLASA: 740-09/21-01/03
URBROJ: 238-30-02/19-22-10
Sveti Ivan Zelina, 20. rujan 2022.

**GRADSKOM VIJEĆU
GRADA SVETOG IVANA ZELINE**

Predmet: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline

Poštovani,

Grad Sv. Ivan Zelina je vlasnik dijela nekretnine, i to 6/8 idealna dijela kčbr. 677/15, oranica, Kotarišće, ukupne površine 5755 m², k.o. Paukovec, upisane u zk.ul.br. 678 Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sv. Ivan Zelina.

Iskazan je interes za kupnju predmetne nekretnine odnosno za kupnju suvlasničkog dijela u vlasništvu Grada Sv. Ivana Zeline.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Lidija Grebenar iz Dugog Sela, izradila je u ožujku 2022. godine Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine. Prema navedenom elaboratu tržišna vrijednost nekretnine kčbr. 677/15, k.o. Paukovec iznosi 727.000,00 kuna, što znači da vrijednost suvlasničkog dijela Grada Sv. Ivana Zeline odnosno vrijednost 6/8 idealnog dijela nekretnine (4316 m²) iznosi 545.197,12 kuna.

Člankom 391. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili na bilo koji drugi način njome raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 35. Statuta Grada Sv. Ivana Zeline ("Zelinske novine", br. 07/21) propisano je da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom Grada u visini pojedinačne vrijednost više od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Sukladno navedenom, predlažem Gradskom vijeću da na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak i 123/17, 98/19, 144/20), te članka 35. Statuta Grada Sv. Ivana Zeline ("Zelinske novine", 07/21), donese Odluku kao u privitku.

**GRADONAČELNIK
Hrvoje Košćec**

Hrvoje Košćec



PRIJEDLOG



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SVETI IVAN ZELINA
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 740-09/21-01/03

URBROJ: 238-30-01/01-22-11

Sveti Ivan Zelina, _____ rujan 2022.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak i 123/17, 98/19, 144/20) te članka 35. Statuta Grada Sv. Ivana Zeline („Zelinske novine“, br. 07/21), Gradsko vijeće Grada Svetog Ivana Zeline na ____ sjednici održanoj dne ____ 2022. godine, donosi

O D L U K U
o prodaji nekretnine u vlasništvu
Grada Svetog Ivana Zeline

Članak 1.

Dozvoljava se prodaja suvlasničkog dijela nekretnine u naselju Vukovje Zelinsko, i to 6/8 idealna dijela (4316 m²) kčbr. 677/15, oranica, Kotarišće, ukupne površine 5755 m², k.o. Paukovec, upisane u zk.ul.br. 678 Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sv. Ivan Zelina.

Početni iznos kupoprodajne cijene za suvlasnički dio nekretnine iz stavka 1. ovog članka, prema Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka iznosi 545.197,12 kuna.

Članak 2.

Nekretnina opisana u stavku 1. ovog članka prodat će se putem javnog natječaja čiji tekst je sastavni dio ove Odluke.

Javni natječaj će se objaviti na oglasnoj ploči Grada Sv. Ivana Zeline, putem web stranica Grada Sv. Ivana Zeline i u „Zelinskim novinama“, službenom glasilu Grada Sv. Ivana Zeline.

Članak 3.

Za prodaju nekretnine iz članka 1. ove Odluke imenuje se Povjerenstvo u sastavu:

1. Dragutin Mahnet – predsjednik
2. Ivana Koščec Jardas – članica
3. Branka Hođa – članica

Povjerenstvo za prodaju nekretnine obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, dostavlja prijedlog o odabiru najpovoljnije ponude Gradonačelniku, te izrađuje prijedlog ugovora.

Članak 4.

Temeljem prijedloga Povjerenstva Gradonačelnik Grada Svetog Ivana Zeline donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude, te zaključuje kupoprodajni ugovor.

Članak 5.

Ukoliko za prodaju nekretnine iz članka 1. stavka 1. ove Odluke na javnom natječaju te na ponovljenom javnom natječaju, ne pristigne niti jedna valjana ponuda, ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Svetog Ivana Zeline da, pod istim uvjetima propisanim ovom Odlukom, objavi javni natječaj u kojem se početni iznos kupoprodajne cijene iz članka 1. stavka 2. ove Odluke, može smanjiti za najviše 25%. Ukoliko i tada ne pristigne niti jedna valjana ponuda, ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Svetog Ivana Zeline da objavljuje novi javni natječaj sve dok ne pristigne najmanje jedna valjana ponuda, s time da u svakom slijedećom natječaju može početni iznos kupoprodajne cijene smanjiti za najviše 25% u odnosu na prethodni natječaj, ali uz ograničenje da se nekretnina iz članka 1. stavka 1. ove Odluke ne može prodati za iznos koji je manji od $\frac{1}{4}$ početnog iznosa kupoprodajne cijene iz članka 1. stavka 2. ove Odluke.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu dan nakon objave, a objavit će se u «Zelinskim novinama» službenom glasilu Grada Svetog Ivana Zeline.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA SVETOG IVANA ZELINE**

Darko Bistrički, struc.spec.ing.građ.

JAVNI NATJEČAJ
za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Svetog Ivana Zeline
prikupljanjem pismenih ponuda

1. Predmet natječaja je prodaja suvlasničkog dijela nekretnine u naselju Vukovje Zelinsko, i to 6/8 idealna dijela (4316 m²) kčbr. 677/15, oranica, Kotarišće, ukupne površine 5755 m², k.o. Paukovec, upisane u zk.ul.br. 678 Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sv. Ivan Zelina.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Sveti Ivan Zelina („Zelinske novine“, br. 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17 i 6/17), kčbr. 677/15, k.o. Paukovec, nalazi se na području građevinskog područja naselja – izgrađeno.

2. Početna kupoprodajna cijena iznosi 545.197,12 kuna.

3. Pravo sudjelovanja u natječaju imaju fizičke i pravne osobe, koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH, pod uvjetom da nemaju dugovanja prema Gradu Sv. Ivanu Zeline i Republici Hrvatskoj.

4. Porez na promet nekretnina snosi kupac, kao i troškove ovjere ugovora i prijenosa vlasništva.

5. Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u visini od 20% od početne kupoprodajne cijene odnosno 109.039,42 kn. Uplata se vrši na IBAN Grada Sv. Ivana Zeline, broj: HR9023600001842900004, model: HR68, poziv na broj: 9016 – OIB ponuditelja, sa svrhom: „jamčevina za sudjelovanje na natječaju za kupnju nekretnine kčbr. 677/15, k.o. Paukovec“.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene vratit će se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, položena jamčevina za sudjelovanje na natječaju uračunava se u kupoprodajnu cijenu nekretnine. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude ili odbije sklopiti ugovor o kupoprodaji, nema pravo na povrat jamčevine za sudjelovanje na natječaju.

6. Nekretnina se prodaje prema načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje naknadne prigovore kupca po bilo kojoj osnovi.

Grad Sv. Ivan Zelina ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnine, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru. Površina predmetne nekretnine je preuzeta iz podataka navedenih u posjedovnici zemljišnoknjižnog uložka za navedenu nekretninu.

7. Sudionici natječaja dužni su pismene ponude dostaviti u zatvorenim omotnicama na adresu: **Grad Sveti Ivan Zelina, Trg A. Starčevića 12, 10380 Sv. Ivan Zelina, s naznakom na omotnici: «Ponuda za kupnju nekretnine kčbr. 677/15, k.o. Paukovec – ne otvaraj».** Rok za dostavu ponude je do ____ 2022. godine do ____ sati, bez obzira na način dostave. Javno otvaranje ponuda bit će dana ____ 2022. godine u ____ sati u prostorijama Grada Sv. Ivana Zeline na adresi Trg Ante Starčevića 12, 10380 Sveti Ivan Zelina, I kat, soba 38.

Otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji osobno, zakonski zastupnik ili osoba koju on opunomoći uz predočenje punomoći koju za fizičke osobe ovjerava javni bilježnik ili drugo nadležno tijelo, a za pravne osobe zakonski zastupnik. Fizička osoba je dužna predočiti osobnu iskaznicu, a zakonski zastupnik ili njegov punomoćnik, osobnu iskaznicu i presliku izvotka iz sudskog registra.

8. Pismena ponuda mora sadržavati:

- za fizičke osobe: ime, prezime, adresu, broj telefona, OIB,
- za pravne osobe: naziv tvrtke, adresu sjedišta, broj telefona, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje
- naznaku nekretnine za koju se daje ponuda
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene

- broj računa (IBAN) i naziv banke ponuditelja, za povrat jamčevine ponuditeljima čije ponude ne budu prihvaćene ili u slučaju poništenja natječaja.

Uz ponudu je potrebno priložiti:

- dokaz o hrvatskom državljanstvu za domaću fizičku osobu (preslika osobne iskaznice, putovnice ili domovnice), odnosno presliku putovnice za stranu fizičku osobu,
- za pravne osobe izvod iz sudskog, obrtnog, strukovnog ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda,
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe),
- dokaz o uplaćenju jamčevine za sudjelovanje na natječaju,
- potvrda Grada Sv. Ivana Zeline da ponuditelj nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Sv. Ivanu Zelini, po bilo kojoj osnovi, izdana u razdoblju od dana objavljivanja natječaja do posljednjeg dana za dostavu ponuda,
- potvrda (izvornik ili ovjerenu presliku) nadležne Porezne uprave o stanju duga iz koje je vidljivo da ponuditelj nema prema Gradu Sv. Ivanu Zelini i Republici Hrvatskoj nepodmirenog dospjelog duga po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava, ne stariju od 30 dana od dana objavljivanja ovog natječaja.

Ponude se moraju izraditi na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Sva dokumentacija koja se prilaže uz ponudu mora biti na hrvatskom jeziku. Dokumenti koji nisu napisani hrvatskim jezikom moraju biti prevedeni na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom tumaču.

9. Nepravodobne, nepotpune, te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja neće se razmatrati.

10. Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava ostale uvjete natječaja. U slučaju da istu najvišu kupoprodajnu cijenu ponude dva ili više ponuditelja, nakon otvaranja ponuda odmah će se pristupiti javnom nadmetanju.

11. Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od **8 dana** od obavijesti da je odabran kao najpovoljniji ponuditelj, sklopiti ugovor o kupoprodaji. U protivnom smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i gubi pravo na povrat jamčevine za sudjelovanje na natječaju.

Kupoprodajna cijena plaća se u roku od **15 dana** od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ukoliko kupac ne plati kupoprodajnu cijenu u roku, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja, a ukoliko zakasni s plaćanjem više od 30 (trideset) dana od dana isteka roka, Grad Sv. Ivan Zelina ima pravo raskinuti kupoprodajni ugovor, a uplaćenu jamčevinu za sudjelovanje na natječaju zadržati.

Upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac može ishoditi na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine i potvrde Grada Sv. Ivana Zeline o isplati kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu.

Grad Sv. Ivan Zelina će ugovorom o kupoprodaji nekretnine dopustiti ulazak kupcu u posjed kupljene nekretnine odmah po isplati utvrđene kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu.

12. Grad Sv. Ivan Zelina pridržava pravo poništiti ovaj natječaj, odnosno ne prihvatiti ni jednu ponudu, odnosno odustati od sklapanja kupoprodajnog ugovora bez obrazloženja i odgovornosti prema ponuditeljima.

GRADONAČELNIK
Hrvoje Košćec

NARUČITELJ: GRAD SVETI IVAN ZELINA, Trg Ante Starčevića 12,
Sveti Ivan Zelina

PROCJEMBENI ELABORAT o tržišnoj vrijednosti nekretnine

ZEMLJIŠTE, STAMBENA I POMOĆNA GRAĐEVINA
Na k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec



Tržišna vrijednost procijenjenih nekretnina iznosi:

727.000,00 kn

Slovima: sedamstodvadesetsedamstisuća kuna i nula lipa

Ovaj se elaborat sastoji od 53 stranica s priložima
Sastavljen je u četiri primjerka, od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja

IZRADILA: LIDIJA GREBENAR, dipl.ing.arh.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, REV
Josipa Zorića 62, Dugo Selo
OIB: 62565027044

Broj: 3-03/22

Ožujak, 2022.



SADRŽAJ

1. OPĆI DIO

- 1.1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- 1.2. Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena

2. PROCJEMBENI ELABORAT

- 2.1. Popis primijenjenih propisa, korištene literature i dokumentacije
- 2.2. Opis zadatka
- 2.3. Opis lokacije
- 2.4. Rezultat očevida
- 2.5. Kakvoća procjenjivanja nekretnine
- 2.6. Izračun površina prostora
- 2.7. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina
- 2.8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
- 2.9. Obrazloženje za odabir metode
- 2.10. Procjena vrijednosti nekretnina
 - 2.10.1. Zemljište - građevinsko područje naselja - izgrađeno
 - 2.10.2. Stambena i pomoćna građevina
- 2.11. Mišljenje i zaključak
- 2.12. Popis izvora
- 2.13. Izjava procjenitelja o nepristranosti

3. PRILOZI

- 3.1. Izvadak iz zemljišne knjige
- 3.2. Grafički prilozi
 - 1. Izvod iz katastarskog plana
- 3.3. Fotodokumentacija

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1485/2020
Zagreb, 18. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Lidije Grebenar, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Lidija Grebenar (OIB 62565027044), dipl.ing.arh. iz Dugog Sela, Josipa Zorića 62, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Lidija Grebenar, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Lidija Grebenar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



1.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
NEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POTREBNE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
ŽUPANIJA/GRAD:	Zagrebačka županija
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	677/15, k.o. Paukovec
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	677/15, k.o. Paukovec
1.4. Grad/Općina	Sveti Ivan Zelina
1.5. Naselje	Vukovje Zelinsko
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	
1.7. Dan vrednovanja:	21.12.2021
1.8. Dan kakvoće:	21.12.2021
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Procjena vrijednosti nekretnine
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	Građevinsko zemljište
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	
3.4. Površina (m ²):	5.754,00
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.)	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	18.01.2021
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	18.01.2025
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Lidija Grebenar dipl.ing.arh.
6.2. Adresa:	Josipa Zorića 62, Dugo Selo
6.3. Telefon:	098/476 726
6.4. e-mail:	Apg-inzenjering@zg.t-com.hr
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
Lidija Grebenar dipl.ing.arh.	Zagreb, 21.12.2021



Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

² Koeficijent iskoristivosti

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: LIDIJA GREBENAR (62565027044)

ID Izvatka: 29917

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MAJKOVEČKA ULICA, SVETI IVAN ZELINA	MAJKOVEČKA ULICA, SVETI IVAN ZELINA	BREZOVEC ZELINSKI, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	ZAGREBAČKA ULICA, SVETI IVAN ZELINA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	912/7	912/6	324/2	284/14	284/15	301/3
6	K.O.	HELENA	HELENA	HELENA	PAUKOVEC	PAUKOVEC	PAUKOVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	5949	5755	1280	613	613	2795
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5949	2877,50	1280	613	613	2795
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/12	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	912/7	912/6	324/2	284/14	284/15	301/3
11	K.O.	HELENA	HELENA	HELENA	PAUKOVEC	PAUKOVEC	PAUKOVEC
12	NAMJENA	GP_NEIZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	94,04	94,04	44,53	48,93	48,93	23,25
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	12,47	12,47	5,89	6,52	6,52	3,13
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.12.2017	01.12.2017	03.07.2020	07.06.2021	07.06.2021	15.11.2018
19	CJENOVNI BLOK	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	DONJA ZELINA, GORIČICA - GRAĐEVINSKO	DONJA ZELINA, GORIČICA - GRAĐEVINSKO	DONJA ZELINA, GORIČICA - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PAUKOVEČKA CESTA, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	, SVETI IVAN ZELINA	MAJKOVEČKA ULICA, SVETI IVAN ZELINA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	296/8	1255/1	1256/6	1256/5	1256/6	912/12
6	K.O.	PAUKOVEC	OBREŽ	OBREŽ	OBREŽ	OBREŽ	HELENA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1992,55	2392	1262	1262	2920	6219
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1992,55	2392	882	380	2920	6219
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	441/631	190/631	1/1	1/1
10	K.Č.	296/8	1255/1	1256/5	1256/5	1256/6	912/12
11	K.O.	PAUKOVEC	OBREŽ	OBREŽ	OBREŽ	OBREŽ	HELENA
12	NAMJENA	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	109,17	127,35	128,04	127,70	126,91	241,19
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	14,55	17,00	17,00	17,00	17,12	32,44
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.08.2021	01.10.2021	02.12.2021	12.11.2021	21.03.2019	02.12.2019
19	CIJENOVNI BLOK	DONJA ZELINA, GORIČICA - GRAĐEVINSKO	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1	SVETI IVAN ZELINA - OSTALO OBRADIVO TLO 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 912/7 k.o. HELENA	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
2	k.č. 912/6 k.o. HELENA	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
3	k.č. 324/2 k.o. HELENA	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
4	k.č. 284/14 k.o. PAUKOVEC	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
5	k.č. 284/15 k.o. PAUKOVEC	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
6	k.č. 301/3 k.o. PAUKOVEC	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
7	k.č. 296/8 k.o. PAUKOVEC	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
8	k.č. 1255/1 k.o. OBREŽ	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
9	k.č. 1256/5 k.o. OBREŽ	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
10	k.č. 1256/5 k.o. OBREŽ	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
11	k.č. 1256/6 k.o. OBREŽ	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK
12	k.č. 912/12 k.o. HELENA	PPU GRADA SVETOG IVANA ZELINE ZELINSKE NOVINE BR.: 08/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 15/15, 4/17, 6/17 KI MAX - 0,4 KIN MAX NIJE DEFINIRAN PPUG MAX BROJ ETAŽA PO(SU) +2+PK

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VUKOVJE ZELINSKO 0 odnosno na k.č. 677/13 k.o. PAUKOVEC, SVETI IVAN ZELINA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 365-01/21-03/193

URBROJ: 238-18-11/1-22-02

ZAGREB, 14.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRLIN

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Helena	912/7	5949,00	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
2.	Helena	912/6	2877,50	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
3.	Helena	324/2	1280,00	44,53	03.07.2020.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
4.	Paukovec	284/14	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
5.	Paukovec	284/15	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
6.	Paukovec	301/3	2795,00	23,25	15.11.2018.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
7.	Paukovec	296/8	1992,55	109,17	02.08.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
8.	Obrež	1255/1	2392,00	127,35	01.10.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
9.	Obrež	1256/5	882,00	128,04	02.12.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
10.	Obrež	1256/5	380,00	127,70	12.11.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
11.	Obrež	1256/6	2920,00	126,91	21.03.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
12.	Helena	912/12	6219,00	241,19	02.12.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1

Izvor: Republika Hrvatska, Zagrebačka Županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Klasa: 365-01/21-03/193, Urbroj: 238-18-11/1-22-02 od 14.01.2022

2. PROCJEMBENI ELABORAT

2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE I DOKUMENTACIJE

- a. *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15);*
- b. *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15);*
- c. *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (114/15, 122/15);*
- d. *Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 39/19, 98/19);*
- e. *Zakon o gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19);*
- f. *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN RH 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)*
- g. *European Value Standards;*
- h. *Zakon o zemljišnim knjigama (NN RH 63/19);*
- i. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96), Odluka Ustavnog suda RH (137/99, 22/2000), Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 73/2000, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 94/17);*
- j. *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13);*
- k. *Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN RH 62/18);*
- l. *Odluka o komunalnom doprinosu (Zelinske novine br. 03/19);*
- a. *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19);*
- m. *Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Svetog Ivana Zeline, (Zelinske novine 08/04, 11/06, 09/11, 05/13, 13/15, 15/15, 04/17, 05/17, 06/17-pročišćeni tekst)*
- n. *Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Klasa: 365-01/21-03/193, Urbroj: 238-18-11/1-22-02 od 14.01.2022.*

2.2. OPIS ZADATKA

Na zahtjev Grada Svetog Ivana Zeline, Trg Ante Starčevića 12, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – zemljište te stambena i pomoćna građevina predviđene za rušenje** na lokaciji k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec u naselju Vukovje Zelinsko.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koju one mogu postići u vrijeme procjene.

Dan vrednovanja nekretnine : 30.11.2021.

Dan kakvoće: 30.11.2021.

Procjenjivane nekretnina:

1) PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – RH, Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina

Katastarska općina: Paukovec

Broj ZK uložka: 678

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	K.č.br.	Oznaka zemljišta	Površina (m2)
1	677/15	ORANICA, KOTARIŠĆE	5755
Ukupno:			5755

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 6/8 GRAD SVETI IVAN ZELINA, OIB: 49654336134, TRG ANTE STARČEVIĆA 12, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA	
I	DRUGI	

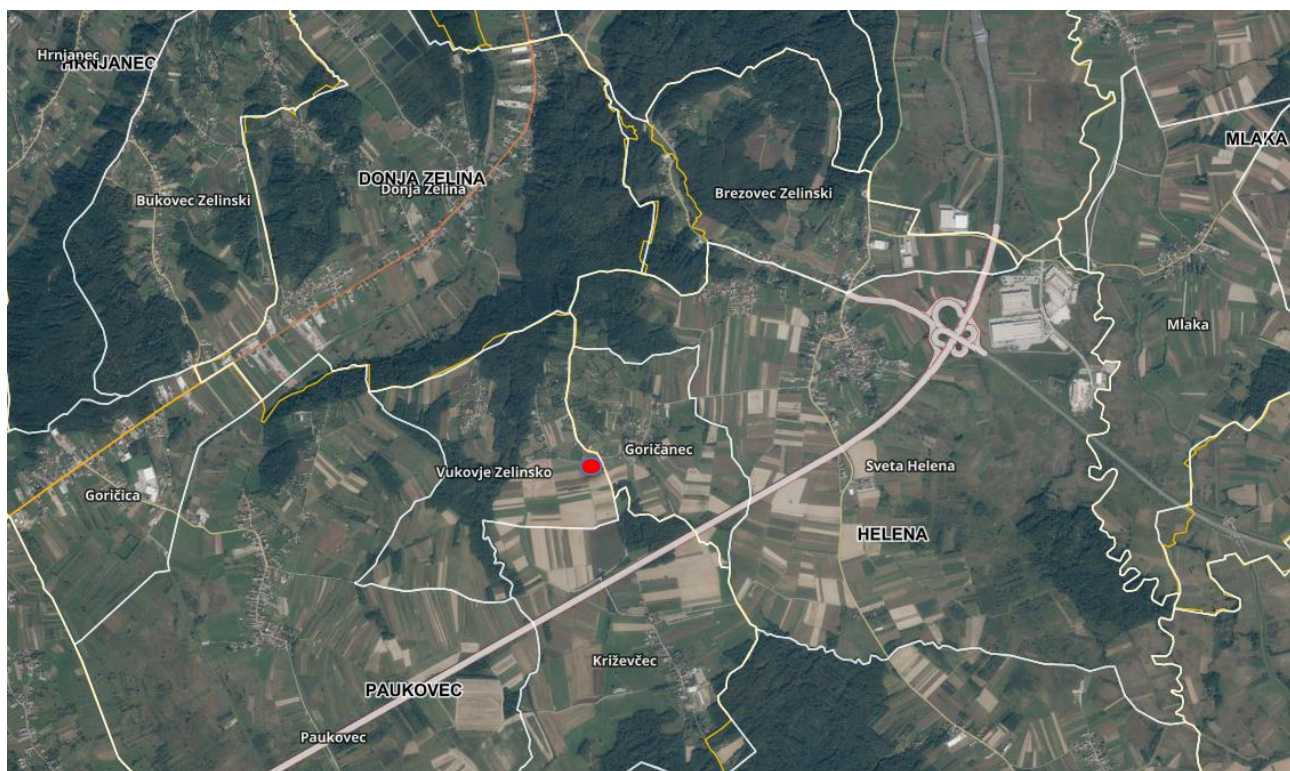
C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 6 (6/8) 1.1 Zaprimito 02.07.2015. broj Z-1075/15 Na temelju pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Sv.Ivan Zelina, broj klasa UP-I-551-09/14-01/149 ur. broj 2210-10-03-15-10 od 29.siječnja 2015. zabilježena je tražbina s osnove priznatog prava na zajamčenu minimalnu naknadu u korist Republike Hrvatske	

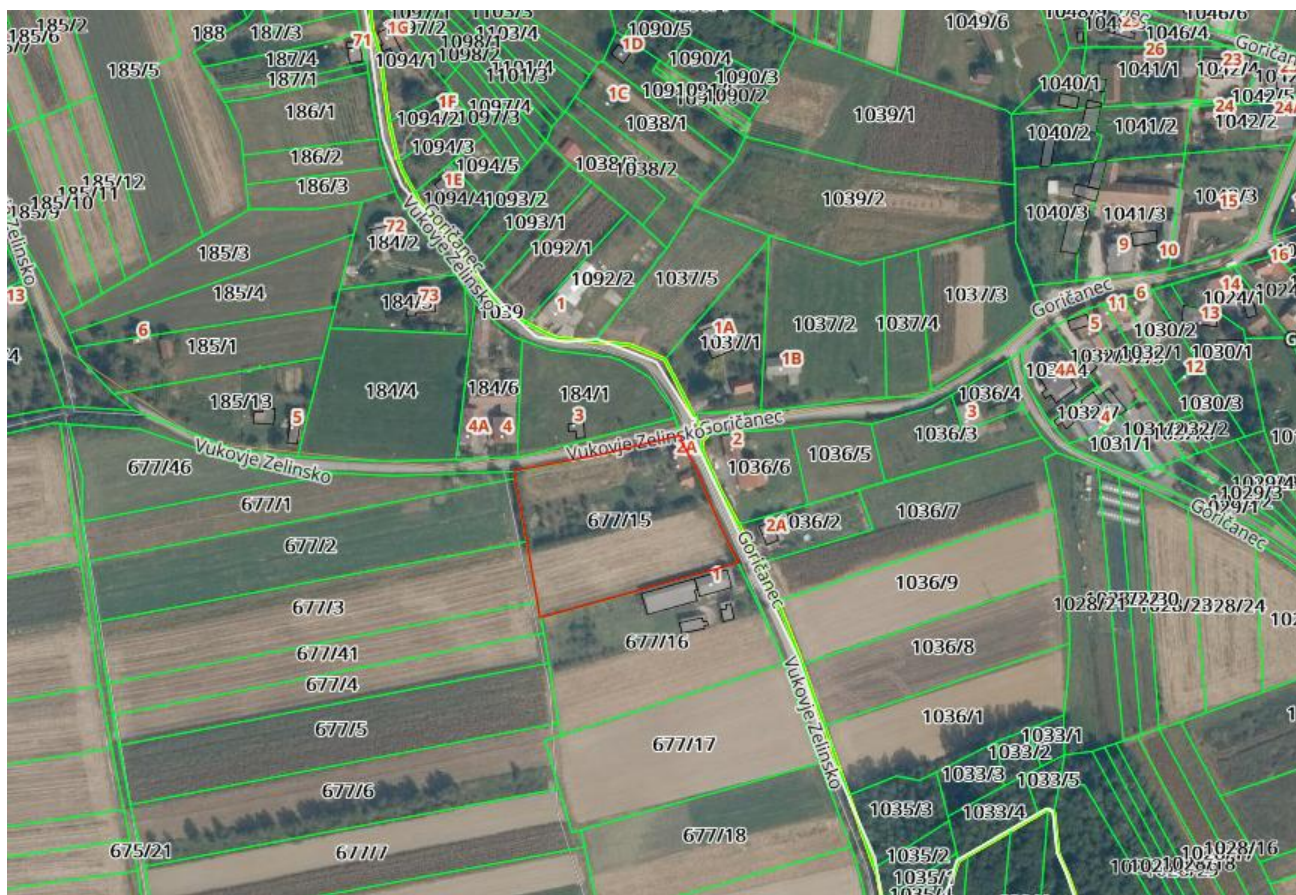
2.3. OPIS NEKRETNINE

2.3.1. Opis lokacije

Procjenjivana nekretnina nalazi se u naselju Vukovje Zelinsko koje je smješteno u neposrednoj blizini autoceste Zagreb (Ivanja Reka) – Varaždin – Goričan (granica s Mađarskom), kod čvora Sveta Helena udaljena cca 2 km. Najbliža zračna luka je Zračna luka Zagreb, udaljena 22 kilometara.



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr>, pristupljeno 04.03.2022.

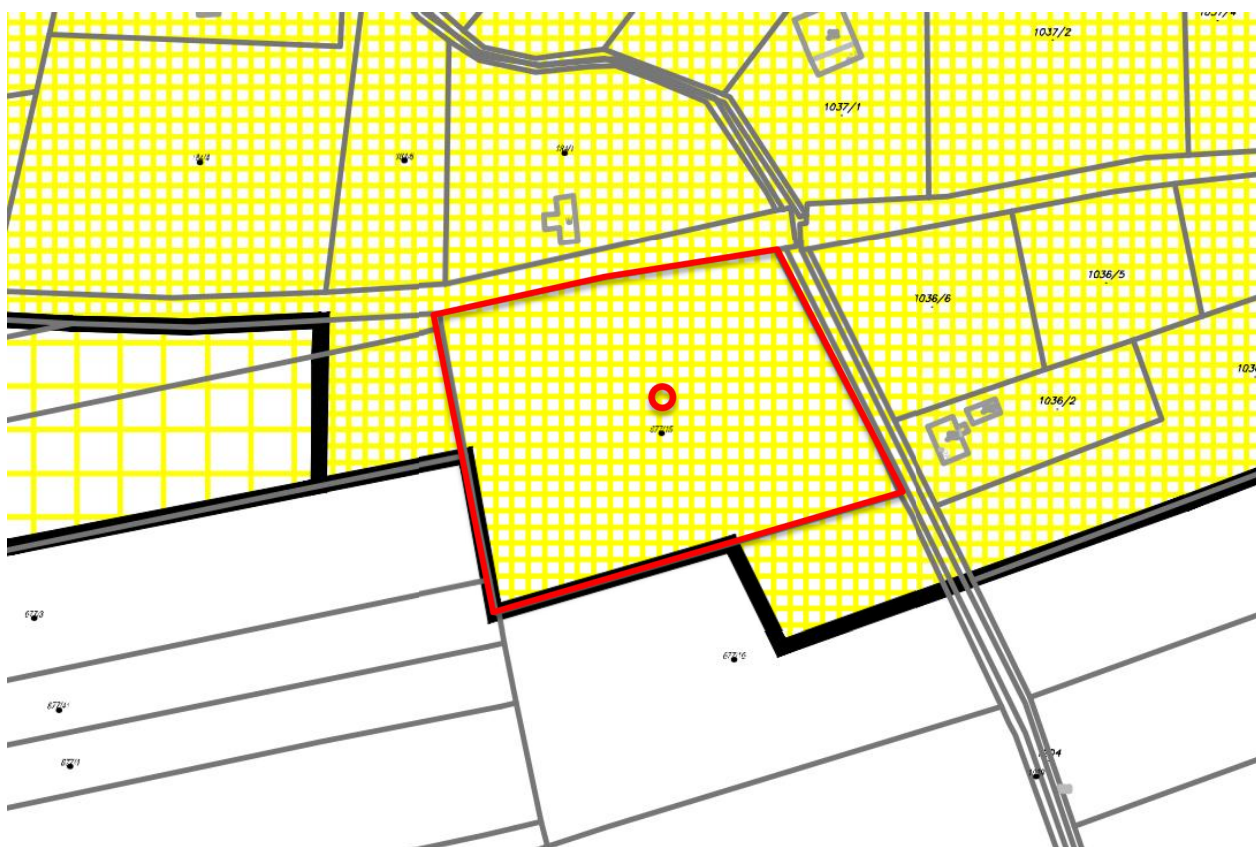
Uža lokacija:

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr>, pristupljeno 04.03.2022.

2.3.2. LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna nekretnina je parcela k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec.

Prema Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Svetog Ivana Zeline, (Zelinske novine 08/04, 11/06, 09/11, 05/13, 13/15, 15/15, 04/17, 05/17, 06/17) predmet procjenbenog elaborata nalazi se na području građevinskog područja naselja - izgrađeno.



Izvor: <http://www.zelina.hr/portal/gospodarstvo/prostorni-plan.html>,
pristupljeno 04.03.2022.

 Lokacija zemljišta

LEGENDA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA I POSLOVNA



GROBLJE

PROMET
CESTOVNI PROMET
postojeći / planirani

A4



DRŽAVNA AUTOCESTA

D-3



DRŽAVNA CESTA

Ž-3016



ŽUPANIJSKA CESTA

ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI

postojeći / planirani

400kV



DALEKOVOD 400 kV

110kV



DALEKOVOD 110 kV

ARHEOLOŠKA BAŠTINA

zaštićeni / evidentirani
ili predloženi
za zaštitu

ARHEOLOŠKI LOKALITETI I ZONE

POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA



SAKRALNA GRAĐEVINA

2-crkva Sv.Nikole

2.4. REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnina i prikupljenih podataka.

Očevid je izvršen dana 18.01.2022.

Fotografije:



Stvarno stanje procjenjivanje nekretnine

Predmet procjene je zemljište na lokaciji k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec te stambena i pomoćna građevina.

Sudski vještak je utvrdio da su procjenjivane građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. s obzirom na način gradnje, arhitektonsko oblikovanje i korištene materijale, a točnost tih tvrdnji je dokazana uvidom u digitalnu ortofoto kartu iz 1968-e u ISPU sustavu.

Procjenjivane zgrade nisu u funkciji i nisu održavane s obzirom na stanje konstrukcije i drugih elemenata kojima bi se moralo udovoljiti kao temeljni zahtjev za građevinu.

Vještak smatra da one imaju vrijednost isključivo kroz davanja za vodni i komunalni doprinos u svom volumenu, ali istodobno su i trošak.

Da bi se na parceli počelo graditi njih je potrebno srušiti i na siguran način deponirati otpad.

Parcela je u području kulturno krajobrazne cijeline IV. kategorije.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- Predmetna parcela je sa sjeverne, istočne i južne strane okružena parcelama iste namjene a sa zapadne strane parcelama poljoprivredne namjene.

2.5. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE:

Kategorija: 1 (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje)

Lokacija: k.o. Paukovec, k.č.br. 677/15

Očevid na terenu izvršen je dana 18.01.2022. godine u razdoblju od 10:00 do 10:30 sati.

Očevidom je utvrđeno kako slijedi:

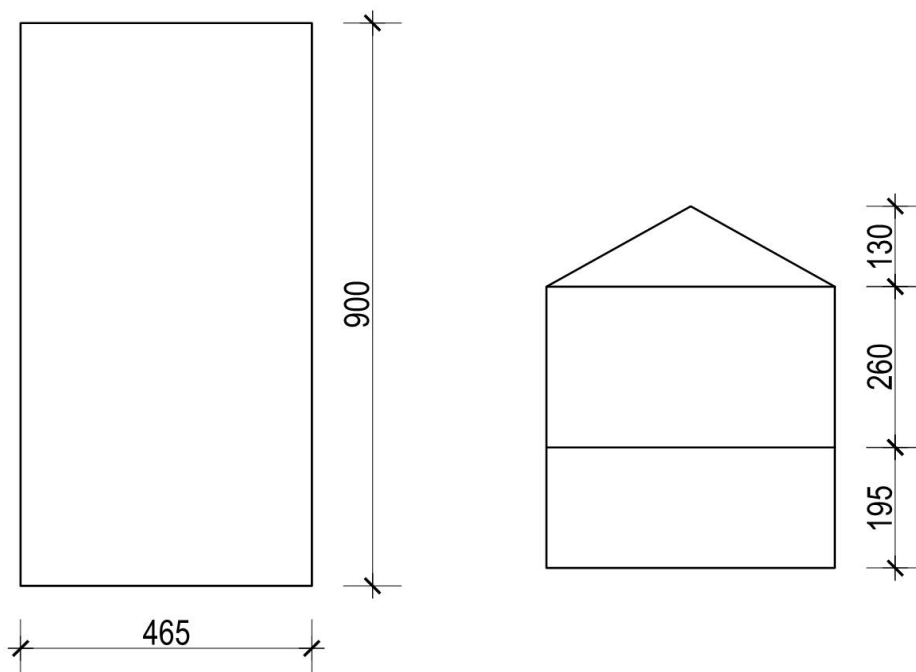
Konfiguracija terena:	ravan;
Oblik zemljišta:	zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika ;
Kvaliteta zemljišta:	na zemljištu se nalaze stambena i pomoćna građevina u ruševnom stanju;
Položaj zemljišta:	zemljište je u građevinskom području naselja - izgrađeno.
Površina parcele:	k.č.br. 677/15 - 5.755,00 m ²

2.6. IZRAČUN POVRŠINA

Površina parcele:	k.č.br. 677/15, k.o. Paukovec	5.755,00 m ²
Prema zemljišno knjižnom izvatku:		5.755,00 m ²
Prema posjedovnom listu:		5.754,00 m ²

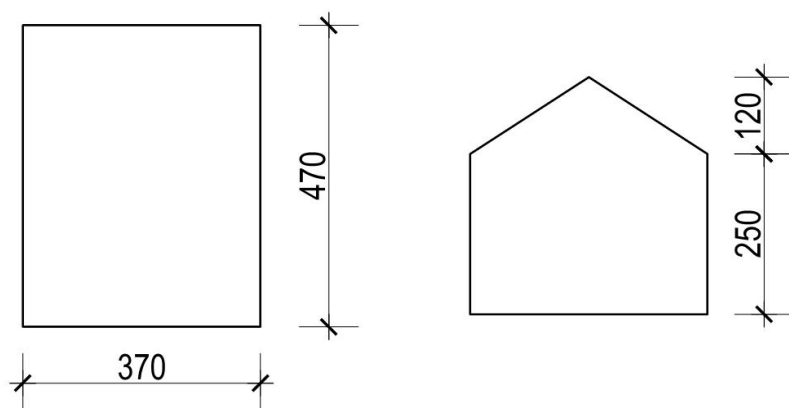
GRAĐEVINE PREDVIĐENE ZA RUŠENJE

Izmjerom na licu mjesta utvrđena je veličina

A/ Stambena građevina:

Tlocrtna površina: $4,65 \times 9,00 = 41,85 \text{ m}^2$

Obujam: $(41,85 \times (1,95 + 2,60)) + (41,85 \times 1,30 \times 0,5) = 190,42 + 27,20 = 217,62 \text{ m}^3$

B/ Pomoćna građevina:

Tlocrtna površina: $3,70 \times 4,70 \text{ m} = 17,39 \text{ m}^2$

Obujam: $(17,39 \times 2,50) + (17,39 \times 1,20 \times 0,5) = 43,48 + 10,43 = 53,91 \text{ m}^3$

2.7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja. Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednjih godinu dana potražnja raste. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke, jer se u zadnjih godinu dana primjećuje rast potražnje.

2.8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

2.8.1.

Podaci za analizu cijena prikupljeni su kroz:

- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - dobine od Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, Klasa: 365-01/21-03/193, Urbroj: 238-18-11/1-22-02 od 14.01.2022.

2.8.2.

Podaci o urbanističkim uvjetima izgradnje prikupljeni su iz

Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Svetog Ivana Zeline, (Zelinske novine 08/04, 11/06, 09/11, 05/13, 13/15, 15/15, 04/17, 05/17, 06/17) predmet procjenbenog elaborata nalazi se u građevinskom području naselja - izgrađenom.

2.9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za zemljišta korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od pronađenih (na portalu) nekretnina nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 79/14), prema kojem korištene poredbene cijene, približne vrijednosti svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Građevine na parceli nisu podobne za obnovu pa ih je potrebno srušiti kako bi se na parceli izgradila nova građevina. Cijena uklanjanja uzeta je iz arhive vještaka.

Za procjenu vrijednosti nekretnine - ZEMLJIŠTA, odabrana je
POREDBENA METODA.

Navedena metoda je odabrana jer su zadovoljeni sljedeći uvjeti:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3
- Dovoljno podudarnih obilježja (Čl. 35. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) s odstupanjima od $\pm 40\%$ (Čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)
- Vrsta nekretnine – zemljište;
- Raspoloživost nužnih podataka (poredbenih pokazatelja, indeksnih nizova i koeficijenata za preračunavanje)

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina - GRAĐEVINE odabrana je **TROŠKOVNA METODA:**

(1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

(3) Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.10. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.10.1. ZEMLJIŠTE k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec

LIDIJA GREBENAR dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dugo Selo, Josipa Zorića 62, tel.: 23 00 801, fax: 23 39 419

2.10.1.1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Helena	912/7	5949,00	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
2.	Helena	912/6	2877,50	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
3.	Helena	324/2	1280,00	44,53	03.07.2020.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
4.	Paukovec	284/14	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
5.	Paukovec	284/15	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
6.	Paukovec	301/3	2795,00	23,25	15.11.2018.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
7.	Paukovec	296/8	1992,55	109,17	02.08.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
8.	Obrež	1255/1	2392,00	127,35	01.10.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
9.	Obrež	1256/5	882,00	128,04	02.12.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
10.	Obrež	1256/5	380,00	127,70	12.11.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
11.	Obrež	1256/6	2920,00	126,91	21.03.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
12.	Helena	912/12	6219,00	241,19	02.12.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1

Podaci za analizu cijena prikupljeni su iz izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane Republika Hrvatska, Zagrebačka Županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina

1) K.č.br. 912/7, k.o. Helena, 5949,00 m2, građevinsko područje - neizgrađeno



- 6) K.č.br. 301/3, k.o. Paukovec, 2795,00 m², građevinsko područje - izgrađeno



- 7) K.č.br. 296/8, k.o. Paukovec, 1992,55 m², građevinsko područje - neizgrađeno



- 8) K.č.br. 1255/1, k.o. Obrež, 2392,00 m², građevinsko područje - neizgrađeno



- 9) K.č.br. 1256/5, k.o. Obrež, 882,00 m², građevinsko područje - neizgrađeno



10) K.č.br. 1256/5, k.o. Obrež, 380,00 m², građevinsko područje - neizgrađeno



11) K.č.br. 1256/6, k.o. Obrež, 2920,00 m², građevinsko područje - neizgrađeno



12) K.č.br. 912/12, k.o. Helena, 6219,00 m², građevinsko područje - neizgrađeno

LIDIJA GREBENAR dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dugo Selo, Josipa Zorića 62, tel.: 23 00 801, fax: 23 39 419

2.10.1.2. GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Helena	912/7	5949,00	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
2.	Helena	912/6	2877,50	94,04	01.12.2017.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
3.	Helena	324/2	1280,00	44,53	03.07.2020.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
4.	Paukovec	284/14	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
5.	Paukovec	284/15	613,00	48,93	07.06.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
6.	Paukovec	301/3	2795,00	23,25	15.11.2018.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
7.	Paukovec	296/8	1992,55	109,17	02.08.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Donja Zelina, Goričica - građevinsko
8.	Obrež	1255/1	2392,00	127,35	01.10.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
9.	Obrež	1256/5	882,00	128,04	02.12.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
10.	Obrež	1256/5	380,00	127,70	12.11.2021.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
11.	Obrež	1256/6	2920,00	126,91	21.03.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1
12.	Helena	912/12	6219,00	241,19	02.12.2019.	Građevinsko zemljište	-	1.	Sveti Ivan Zelina - ostalo obradivo tlo 1

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcije br. 1. i 2. - transakcije starije od 4 godine

Transakcije br. 3., 4., 5. i 6. - preniske cijene

Transakcija br. 12. - previsoka cijena

2.10.1.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE – PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)
(indeks cijena stambenih nekretnina)

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora – datum objave oglasa	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja 30.11.2021. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
7.	Paukovec	296/8	1992,55	109,17	02.08.2021.	122,17	122,17	1,00	109,17
8.	Obrež	1255/1	2392,00	127,35	01.10.2021.	122,17	122,17	1,00	127,35
9.	Obrež	1256/5	882,00	128,04	02.12.2021.	122,17	122,17	1,00	128,04
10.	Obrež	1256/5	380,00	127,70	12.11.2021.	122,17	122,17	1,00	127,70
11.	Obrež	1256/6	2920,00	126,91	21.03.2019.	100,59	122,17	1,21	154,14

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						Tromjesečne stope promjene (%) ^b						Godišnje stope promjene (%) ^b					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	....	....	....	....	....	....	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	....	....	....	....	....	....	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	....	....	....	....	....	....	3,8	-0,1	4,6	4,3	4,4	0,6
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	....	....	....	....	....	....	6,1	3,6	6,6	10,7	5,3	0,5
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11							9,0	8,3	9,1	13,2	6,9	3,8
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

Izvor: Bilten HNB-a, br. 271, Prosinac, 2021

2.10.1.4. ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg proračuna.

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka (%)
7.	Paukovec	296/8	1992,55	109,17	-15,55
8.	Obrež	1255/1	2392,00	127,35	-1,49
9.	Obrež	1256/5	882,00	128,04	-0,96
10.	Obrež	1256/5	380,00	127,70	-1,22
11.	Obrež	1256/6	2920,00	154,14	19,23
PROSJEK				129,28	

2.10.1.5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni br. transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
7.	Paukovec	296/8	1992,55	02.08.2021.	109,17	-15,55	-20,11	404,41
8.	Obrež	1255/1	2392,00	01.10.2021.	127,35	-1,49	1,93	3,72
9.	Obrež	1256/5	882,00	02.12.2021.	128,04	-0,96	-1,24	1,54
10.	Obrež	1256/5	380,00	12.11.2021.	127,70	-1,22	-1,58	2,50
11.	Obrež	1256/6	2920,00	21.03.2019.	154,14	19,23	24,86	618,02
						Varijanca		206,04
Prosjek					129,28	Standardna devijacija		14,35

Nekretnina	Površina (m2)	Jedinična cijena (kn/m2)	Ukupna cijena (kn)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE K.č.br. 677/15	5.755,00 m2	129,28	744.006,40

2.10.2. STAMBENA I POMOĆNA GRAĐEVINA

Sudski vještak je utvrdio da su procjenjivane građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. s obzirom na način gradnje, arhitektonsko oblikovanje i korištene materijale, a točnost tih tvrdnji je dokazana uvidom u digitalnu ortofoto kartu iz 1968-e u ISPU sustavu.

Procjenjivane zgrade nisu u funkciji i nisu održavane s obzirom na stanje konstrukcije i drugih elemenata kojima bi se moralo udovoljiti kao temeljan zahtjev za građevinu.

Vještak smatra da one imaju vrijednost isključivo kroz davanja za vodni i komunalni doprinos u svom volumenu, ali istodobno su i trošak.

Da bi se na parceli počelo graditi njih je potrebno srušiti i na siguran način deponirati otpad.

Slijedom iznesenog utvrđivanje njihove vrijednosti dano je kako slijedi u nastavku ove procjene.

2.10.2.1. Priključci, komunalni i vodni doprinos**Komunalni doprinos**

Prema Odluci o komunalnom doprinosu Grada Svetog Ivana Zeline (Zelinske novine 03/19) IV zona: 20,00 kn/m³ (za građevine stambene namjene u IV zoni obračunava se koeficijent 0,5 a za građevine poljoprivredne namjene u zoni IV obračunava se koeficijent 0,3):

STAMBENA GRAĐEVINA:

$$KD1 = 217,62 \text{ m}^3 \times 20,0 \times 0,5 = 2.176,20 \text{ kn}$$

POMOĆNA GRAĐEVINA:

$$KD2 = 53,91 \text{ m}^3 \times 20,0 \times 0,3 = 323,46 \text{ kn}$$

Ukupno komunalni doprinos:

$$2.176,20 + 323,46 = 2.499,66 \text{ kn}$$

Vodni doprinos

Prema Uredbi o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 78/10, 76/11, 19/12, 15/13, 83/15, 42/19 i 73/20), a prema obujmu i vrsti građevine (zona B) vodni doprinos iznosi:

- obiteljske kuće do 400 m²: 2,82 kn/m²
- proizvodne građevine: 0,90 kn/m²

STAMBENA GRAĐEVINA:

$$VD1 = 217,62 \text{ m}^3 \times 2,82 = 613,69 \text{ kn}$$

POMOĆNA GRAĐEVINA:

$$VD2 = 53,91 \text{ m}^3 \times 0,90 = 48,52 \text{ kn}$$

Ukupno vodni doprinos:

$$613,69 + 48,52 = 662,21 \text{ kn}$$

2.10.2.2. Umanjenje zbog rušenja stambene i pomoćne građevine

1. Tlocrtna površina stambene građevine = 41,85 m²
 Visina - podrum + prizemlje
 Radovi na uklanjanju postojeće građevine:
 - uključeno demontaža pokrova i konstrukcije krovišta, demontaža prozora i vrata, rušenje unutarnjih pregradnih zidova, rušenje vanjskih nosivih zidova, razbijanje trakastih temelja i odvoz razgrađenog materijala.

Cijena rušenja: 340 kn/m² *

Cijena rušenja:	41,85 x 340,00	14.229,00 kn
------------------------	-----------------------	---------------------

2. Tlocrtna površina pomoćne građevine = 17,39 m²
 Visina - prizemlje
 Radovi na uklanjanju postojeće građevine:
 - uključeno demontaža pokrova i konstrukcije krovišta, demontaža prozora i vrata, rušenje vanjskih nosivih zidova, razbijanje trakastih temelja i odvoz razgrađenog materijala.

Cijena rušenja: 340 kn/m² *

Cijena rušenja:	17,39 x 340,00	5.912,60 kn
------------------------	-----------------------	--------------------

Sveukupno uklanjanje postojećih građevina:

$$14.229,00 + 5.912,60 = 20.141,60 \text{ kn}$$

***Izvor: dokumentacije vještaka - Ugovorni troškovnik za izvođenje radova na izgradnji zamjenske zgrade Doma zdravlja Lučko, ugovorni troškovnik iz svibnja 2019.**

**SVEUKUPNA REKAPITULACIJA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE, STAMBENA I POMOĆNA GRAĐEVINA
k.č.br. 677/15, k.o. PAUKOVEC**

1. Građevinsko zemljište	744.006,40 kn
2. Komunalni doprinos	2.499,66 kn
3. Vodni doprinos	662,21 kn
4. Uklanjanje postojećih građevina	- 20.141,60 kn

SVEUKUPNO:	727.026,67 kn
-------------------	----------------------

LIDIJA GREBENAR dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Dugo Selo, Josipa Zorića 62, tel.: 23 00 801, fax: 23 39 419

2.11. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine k.č.br. 677/15, k.o. Paukovec, utvrđuje se da njezina tržišna vrijednost iznosi:

727.000,00 kn

slovima: sedamstodvadesetsedam tisuća kuna i nula lipa

U Zagrebu 04.03.2022.

IZRADILA:

LIDIJA GREBENAR, dipl.ing.arh.,
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



2.12. POPIS IZVORA

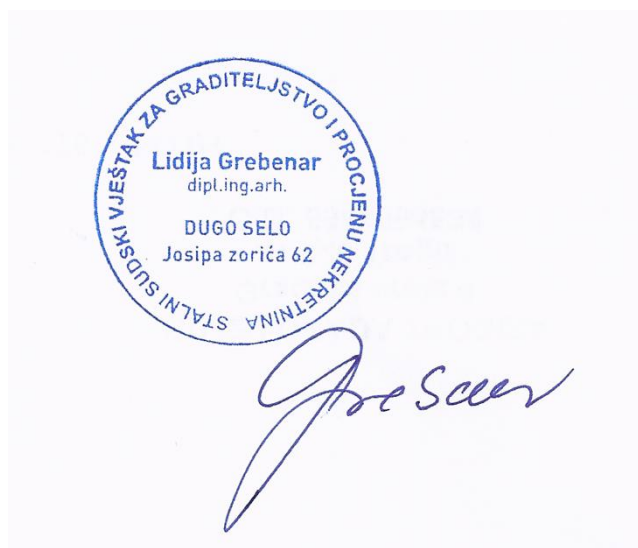
1. Geoportal DGU: <https://geoportal.dgu.hr/>, pristupljeno 04.03.2022.
2. Pregled katastarskog operata:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>, pristupljeno 04.03.2022.
3. Pregled zemljišnih knjiga:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract>, pristupljeno 04.03.2022.
4. Prostorni plan Grada Svetog Ivana Zeline:
<http://www.zelina.hr/portal/gospodarstvo/prostorni-plan.html>, pristupljeno 04.03.2022.
5. Bilten HNB: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>, pristupljeno 04.03.2022.
6. Informacijski sustav prostornog uređenja: <https://ispu.mgipu.hr/>, pristupljeno 04.03.2022.
7. Google maps: <https://www.google.com/maps>, pristupljeno 04.03.2022.
8. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane RH, Zagrebačka Županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Osjek za procjenu vrijednosti nekretnina Klasa: 365-01/21-03/193, Urbroj: 238-18-11/1-22-02 od 14.01.2022.

2.13. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja

IZJAVU OD NEPRISTRANOSTI DAJE:

Lidija Grebenar dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



3. PRILOZI

3.1. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
 Stanje na dan: 03.03.2022. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335908, PAUKOVEC

Broj ZK uložka: 678

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6702/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	677/15	ORANICA, KOTARIŠĆE	1		5755	
		UKUPNO:	1		5755	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/8 PAJUR BRANKA, OIB: 51167062302, VUKOVJE ZELINSKO 1, VUKOVJE ZELINSKO 10380 SVETI IVAN ZELINA	
5.	Suvlasnički dio: 1/8 PAJUR BRANKA, VUKOVJE ZELINSKO 1	
6.	Suvlasnički dio: 6/8 GRAD SVETI IVAN ZELINA, OIB: 49654336134, TRG ANTE STARČEVIĆA 12, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 6 (6/8)		
1.1	Zaprimljeno 02.07.2015. broj Z-1075/15 Na temelju pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Sv.Ivan Zelina, broj klasa UP-I-551-09/14-01/149 ur. broj 2210-10-03-15-10 od 29.siječnja 2015. zabilježena je tražbina s osnove priznatog prava na zajamčenu minimalnu naknadu u korist Republike Hrvatske		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.03.2022.

3.2. Grafički prilozi

04/03/2022, 09:17

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PAUKOVEC, 335908
k.č. br.: 677/15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.03.2022

3.3. Fotodokumentacija







**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije**

KLASA: 029-03/22-12/09
URBROJ: 238-18-11/22-21
Zagreb, 20. svibnja 2022. godine

REPUBLIKA HRVATSKA		
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA		
238/30 GRAD SVETI IVAN ZELINA		
Primljeno: 01.06.2022.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
740-09/21-01/03		
Uredžbeni broj	Prih.	Vrij.
238-18-11-22-9		

GRAD SVETI IVAN ZELINA
Trg Ante Starčevića 12
Sveti Ivan Zelina

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina
- mišljenje, *dostavlja se*

VEZA: VAŠA KLASA: 740-09/21-01/03, URBROJ: 238-30-05/19-22-8 od 17. svibnja 2022. godine

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti zaprimljenog procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15, - dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 105/15, - dalje u tekstu: Pravilnik).

Na 48. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 17. svibnja 2022. godine utvrđeno je sljedeće:

- Elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti zemljišta i građevina na k.č.br. 677/15 k.o. Paukovec izrađen od strane procjeniteljice Lidije Grebenar, dipl. ing. arh., **izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.**

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA



Andrej Krilin, dipl. iur.

Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, *ovdje*