NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 1. - 3.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:13

Katastarska općina: 312193, KANIŽA **Broj ZK uloška: 7635**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	188	3	**MAKARIŠĆE**	**1777**	
			LIVADA	1777	
2.	190	3	**MAKARIŠĆE**	**1475**	
			ORANICA	1475	
3.	230	3	**KANIŽA**	**352**	
			DVORIŠTE	266	
			KUĆA I GOSP. ZGRADA	86	
4.	231	3	**KANIŽA**	**338**	
			VOĆNJAK	338	
5.	493	3	**RAKOVEC**	**1284**	
			LIVADA	1284	
6.	3458	3	**ŽARIŠĆE**	**770**	
			ORANICA	770	
		UKUPNO:		**5996**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3		
PEČEK MARIJA, KANIŽA 14		
2. Suvlasnički dio: 1/3		
PEČEK ROZALIJA, KANIŽA 14		
3. Suvlasnički dio: 1/3		
PEČEK TEREZIJA, KANIŽA 14		

NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 4.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:13

Katastarska općina: 312193, KANIŽA **Broj ZK uloška: 9842**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

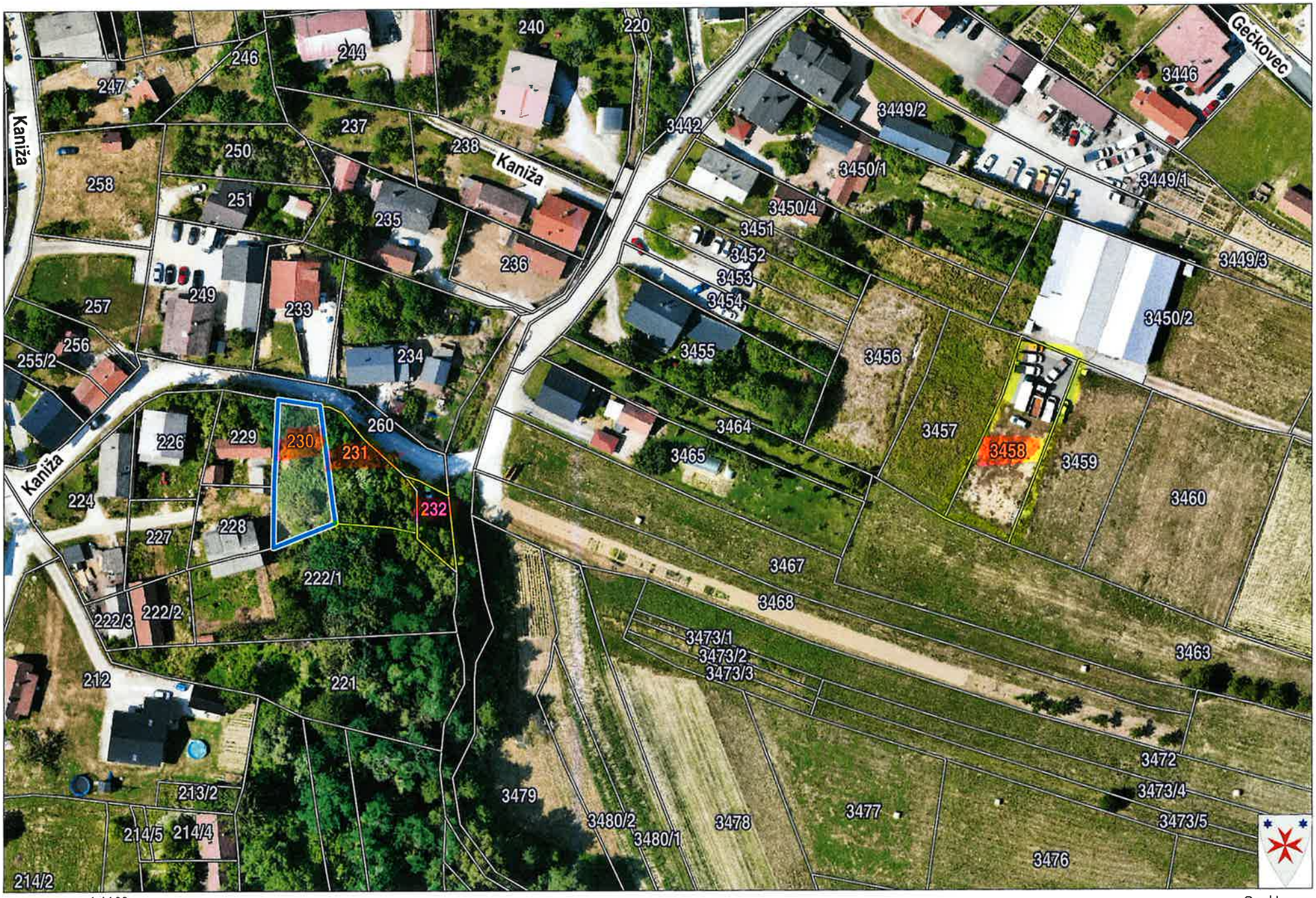
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	232	3	KANIŽA	129	
			PAŠNJAK	129	
		UKUPNO:		129	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/8 GEČEK SOFIJA R. BREGOVIĆ, KANIŽA 26		
2. Suvlasnički dio: 1/8 GEČEK VJEKOSLAV, KANIŽA 26		
3. Suvlasnički dio: 1/8 SEVER AMALIJA R. GEČEK, LANČIĆ 49		
4. Suvlasnički dio: 1/8 SLIVAR MARIJA R. GEČEK, LANČIĆ 63		
5. Suvlasnički dio: 2/8 BREGOVIĆ ROZA R. ŽUPANIĆ, KANIŽA 26		
6. Suvlasnički dio: 2/8 GEČEK SOFIJA R. BREGOVIĆ, KANIŽA 26		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2019.g. pod brojem Z-2551/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI, KLASA: UP/I-943-04/18-02/119, URBROJ: 2186-01-01-02/1-19-6 18.01.2019, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda s područja Aglomeracije Ivanec u površini služnosti od 17,08 m2, za korist:		

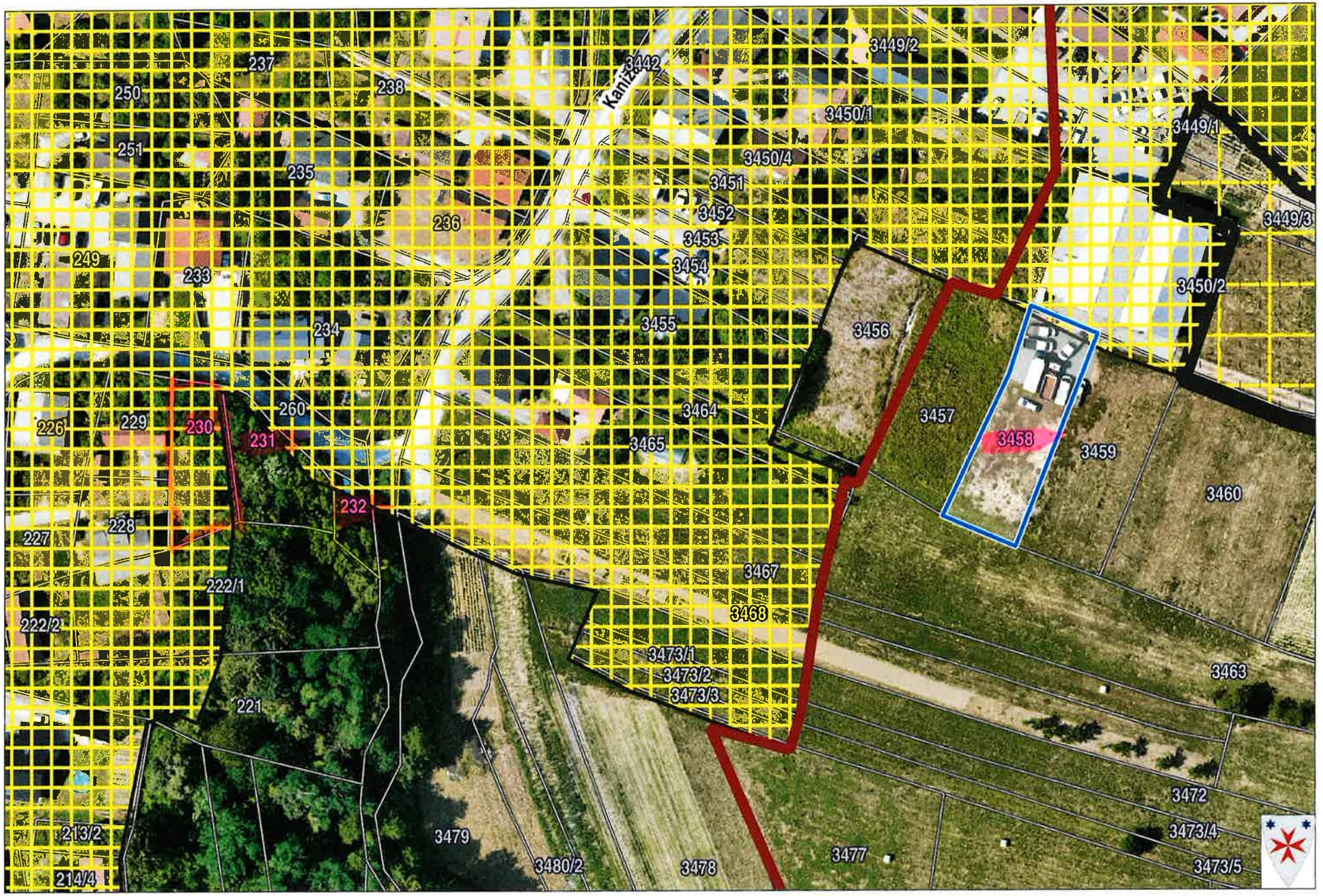


1:1163

0 25 m 50 m

24.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



1:1010

0 25 m 50 m

27.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Varaždin, Dobriše Cesarića 24
mob: 098/401-123
fax: 042/421-158
martina.vz1@gmail.com

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:	200/2025
SVRHA	Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine – Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa – kupoprodaje nekretnine
NARUČITELJ	Grad Ivanec Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B
ELABORAT	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 230 k.o. Kaniža upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 29 k.o. Kaniža, na adresi Kaniža 34
Dan izrade procjene:	19. studenog 2025.

Izračun vrijednosti nekretnine kč.br. 230, k.o. Kaniža:

Izračun vrijednosti - analiza usporednih nekretnina

	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE preuzete iz Izvatka ID 68959			
		GZ	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE	ID ZKC (enekretnine)		2289361	2018915	1990497	1769770
	LOKACIJA	Kaniža	Ivanec	Kaniža	Kaniža	Kaniža
	KATASTARSKA ČESTICA	230	6017	3591/3	3796	3885
	KATASTARSKA OPĆINA	Kaniža	Kaniža	Kaniža	Kaniža	Kaniža
	VRSTA NEKRETNINE/NAMJENA	GZ/M	GZ/M	GZ/M	GZ/M	GZ/M
	POVRŠINA (m2)	352,00	760,00	450,00	683,00	672,00
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		1.500,00	1.200,00	3.000,00	3.054,13
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)		1,97	2,67	4,39	4,54
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.04.2025	02.10.2023	21.09.2023	13.05.2022
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije		116,07	87,86	87,86	97,98
	Indeks na dan procjene		116,07	116,07	116,07	116,07
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,0000	1,3211	1,3211	1,1846
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
	Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KOEFICIJENTA RAZVIJENOSTI					
	KOEFICIJENT RAZVIJENOSTI	104,496	104,496	104,496	104,496	104,496
	Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1,97 €/m2	3,52 €/m2	5,80 €/m2	5,38 €/m2
			PRENISKA VRIJEDNOST - NE UZIMA SE U DALJNJI PRORAČUN			
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,90 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			-1,38 €/m2	0,90 €/m2	0,48 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-28,15%	18,35%	9,81%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			3,52 €/m2	5,80 €/m2	5,38 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			1,91	0,81	0,23
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2,95	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,21	24,75%
					DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	0,50
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	4,90	€/m²			

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE KČ.BR. 230 K.O. KANIŽA

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA KČ.BR. 230 K.O. KANIŽA		
Površina građevinskogzemljišta	Pz =	352,00 m^2
Jedinična cijena građevinskog zemljišta	Jcz =	4,90 €/m^2
Prometna vrijednost zemljišta kč.br. 230 k.o. Kaniža	**Vz =**	**1.724,80 €**
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE =		**1.724,80 €**
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo):		**1.720,00 €**

NAPOMENA:

Za građevinsko zemljište na promatranom području je dobiven Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 58959 izdan od strane Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije od 30.10.2025.

Međuvremensko izjednačavanje vrijednosti zemljišta je utvrđeno na temelju Indeksnih nizova za područje županije, grada Zagreba odnosno velikog grada, a koji su utvrđeni na temelju „Publikacije indeksi" objavljenoj od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u Zagrebu od 23. svibnja 2025. godine.

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 1.000,00 € i manjih od 10.000,00 € na cijele desetice.

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** zemljište kč.br. 230 k.o. Kaniža upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 29 k.o. Kaniža, na adresi Kaniža 34.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine: 1.720,00 €

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 19. studenog 2025.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Varaždin, Dobriše Cesarića 24
mob: 098/401-123
fax: 042/421-158
martina.vz1@gmail.com

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ:	201/2025
SVRHA	Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine – Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa – kupoprodaje nekretnine
NARUČITELJ	Grad Ivanec Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B
ELABORAT	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 231 k.o. Kaniža upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 29 k.o. Kaniža, na adresi Kaniža 34
Dan izrade procjene:	19. studenog 2025.

Izračun vrijednosti nekretnine kč.br. 231, k.o. Kaniža:

Izračun vrijednosti - analiza usporednih nekretnina

	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE preuzete iz izvatka ID 68959			
		PZ	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE	ID ZKC (enekretnine)		2357222	2357032	2264124	2259845
	LOKACIJA	Kaniža	Radovan	Salinovec	Lepoglava	Falinić Breg
	KATASTARSKA ČESTICA	231	2430	4675	7168	485/16
	KATASTARSKA OPĆINA	Kaniža	Radovan	Ivanec	Lepoglava	Babinec
	VRSTA NEKRETNINE/NAMJENA	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
	POVRŠINA (m2)	338,00	409,25	446,00	579,00	509,00
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		1.000,00	1.340,00	1.300,00	900,00
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)		2,44	3,00	2,25	1,77
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.06.2025	16.07.2025	30.01.2025	02.04.2024
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije		213,35	213,35	213,35	188,65
	Indeks na dan procjene		213,35	213,35	213,35	213,35
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,0000	1,0000	1,0000	1,1309
	KOEFICIJENT RAZVIJENOSTI	104,496	104,496	104,496	99,395	98,122
	Korektivni faktor		1,00	1,00	1,05	1,06
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		2,44 €/m2	3,00 €/m2	2,36 €/m2	2,13 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	2,48 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-0,04 €/m2	0,52 €/m2	-0,12 €/m2	-0,35 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-1,65%	20,93%	-4,99%	-14,29%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		2,44 €/m2	3,00 €/m2	2,36 €/m2	2,13 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,00	0,27	0,02	0,13
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,41	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,37	14,94%
			DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA			0,30
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	2,48	€/m^2			

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE KČ.BR. 231 K.O. KANIŽA

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA KČ.BR. 231 K.O. KANIŽA		
Površina poljoprivrednog zemljišta	Pz =	338,00 m^2
Jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta	Jcz =	2,48 €/m^2
Prometna vrijednost zemljišta kč.br. 231 k.o. Kaniža	**Vz =**	**838,24 €**
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE =		**838,24 €**
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo):		**838,00 €**

NAPOMENA:

Za građevinsko zemljište na promatranom području je dobiven Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 68959 izdan od strane Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije od 30.10.2025.

Međuvremensko izjednačavanje vrijednosti zemljišta je utvrđeno na temelju Indeksnih nizova za područje županije, grada Zagreba odnosno velikog grada, a koji su utvrđeni na temelju „Publikacije indeksi" objavljenoj od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u Zagrebu od 23. svibnja 2025. godine.

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina manjih od 1.000,00 € na cijele brojeve.

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** zemljište kč.br. 231 k.o. Kaniža upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 29 k.o. Kaniža, na adresi Kaniža 34.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine: 838,00 €

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 19. studenog 2025.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Varaždinske županije

KLASA: 364-02/25-01/87
URBROJ: 2186-1-16/4-25-4
Varaždin, 05. prosinca 2025.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, Procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije, u predmetu Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, Ivanec: odlučivanje o usklađenosti sa Zakonom i podzakonskim propisima elaborata procjena tržišnih vrijednosti nekretnin u k.o. Kaniža, daje sljedeće

M I Š LJ E NJ E

Elaborati procjena tržišnih vrijednosti nekretnina čkbr. 230 i čkbr. 231, obje k.o. Kaniža, poslovni broj 200/2025 i poslovni broj 201/2025, oba od 19. studenog 2025. godine, oba izrađena po mr.sc. Martini Cesar- Kelemen, d.i.g. iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, stalnom sudskom vještaku za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina,

u skladu su s odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Opaska:

- iz elaborata se ne iščitavaju kategorije procjenjivanih nekretnina niti su iste obrađene kroz poredbenu metodu u analizama poredbenih nekretnina

ZAMJENICA PREDSJEDNICE
Dubravka Komes

Dubravka Komes
Digitally signed by Dubravka Komes
Date: 2025.12.09 14:35:26 +01'00'

NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 5.

5 (5.1, 5.2)

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:27

Katastarska općina: 312193, KANIŽA **Broj ZK uloška: 7478**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5444/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

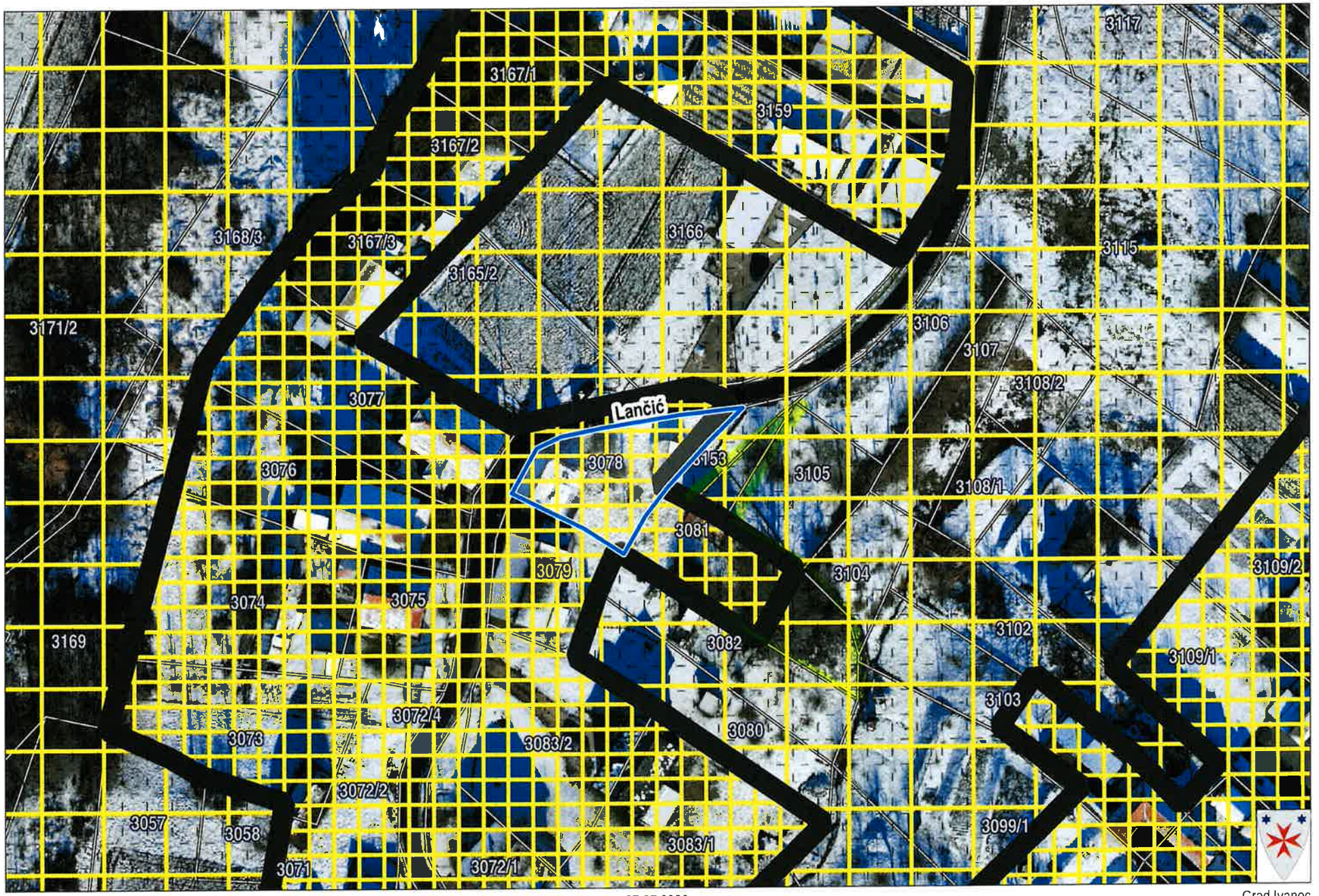
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3078	4	**LANČIĆ**	**446**	
			VOĆNJAK	376	
			KUĆA, LANČIĆ	70	
2.	3081	4	**LANČIĆ**	**633**	
			GOSPODARSKE ZGRADE	140	
			DVORIŠTE	493	
		UKUPNO:		**1079**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 04.11.2016.g. pod brojem Z-13735/2016 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDOG ZA OSIGURANJE, ODO U VARAŽDINU, BR. O-DO-212/16, TE ČL. 84 A ZZK-A, ZAPRIMLJEM KOD OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU BR. 17 OVR-1375/16 25.10.2016		ZABILJEŽBA
2.			



1:811

0 25 m 50 m

27.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



1:524

0 10 m 20 m

24.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

5 (5.A.5.2)

RUKING d.o.o.

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR, SUDSKA VJEŠTAČENJA
PROCJENE, LEGALIZACIJA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE,
ETAŽIRANJE, SAVJETOVANJA, INŽENJERING, CONSULTING

Adresa: Trnovečka 11, 42000 Varaždin
Matični broj: 2804689
OIB: 64410529811

tel/fax: +385 (0)42 421 041
mob: +385 (0)95 1945 425
e-mail: tomislav.zanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ: 24042026-1

k.č.br. 3078 i 3081, obje k.o. Kaniža



Naručitelji: **Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9b, 42 240 Ivanec**

Izradio: **Tomislav Žanić, stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**

Tomislav Žanić

Digitalno potpisao: Tomislav Žanić
DN: c=HR, o=HKIG, 2.5.4.97=VATHR-65080653676, ou=Signature, sn=Žanić, givenName=Tomislav, serialNumber=PNOHR-71894979485, cn=Tomislav Žanić
Datum: 2026.06.25 12:53:52 +02'00'

TOMISLAV ŽANIĆ dipl. ing. grad.

Ruking d.o.o. Varaždin

Dan izrade elaborata: **24. travanj 2026.**

Dan kakvoće nekretnine: **24. travanj 2026.**

Dan vrednovanja nekretnine: **24. travanj 2026.**

Svrha izrade elaborata: **Intencija naručitelja za prodajom predmetne nekretnine**

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – POMOĆNE ZGRADE				
	Učešće u ukupnoj vrijednosti			
Troškovi građenja i opremanja: 2)	100%	0,00 €/m2	Prema Biltenu IGH, Tip C	
BP:	BP=	0,00 m2		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - POMOĆNA ZGRADA		0,00 €		

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DRUGIH PARAMETARA – POMOĆNE ZGRADE				
GODINA PROCJENE		2026	godina	
GODINA IZGRADNJE 6)			godina	
STAROST OBJEKTA - G			godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK			godina	Prilog 9, Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)			godina	Prilog 10, Pravilnika
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	0,00	0,00	0,00	
Odabrani faktor korištenja		0		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		0,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		0,00%		
OOVK (OVK*PoOVK)		0 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		0 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		0,00%		
Linearan otpisa (%) (100%-ZS(%))		0,00%		

REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI I DRUGIH PARAMETARA – POMOĆNA ZGRADA	0,00 €	
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta		
Vrijednost troškova 3) =	0,00 €	Zgrade su ilegalne, ali se uklanjaju

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	HRK	
Reducirana vrijednost stambene zgrade zbog starosti i drugih okolnosti =	0,00 €	
Reducirana vrijednost pomoćnih zgrada zbog starosti i drugih okolnosti =	0,00 €	
Vrijednost zemljišta =	5.860,00 €	
Vrijednost uređenja zemljišta =	0,00 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa stambena zgrada =	0,00 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa pomoćne zgrade =	0,00 €	
Vrijednost vodnog doprinosa stambena zgrada =	0,00 €	
Vrijednost vodnog doprinosa pomoćne zgrade =	0,00 €	
Vrijednost priključaka =	2.850,00 €	
Vrijednost tehničke dokumentacije, nadzora i sl.=	0,00 €	
Vrijednost taksi =	0,00 €	
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta =	0,00 €	Zgrade su ilegalne, ali se uklanjaju
Trošak projekta uklanjanja, samoga uklanjanja, zbrinjavanja materijala i čišćenja umanjen za vrijednost iskoristivog materijala =	-3.000,00 €	
UKUPNO =	5.710,00 €	

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema	Umjerena	Loše
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu Fp =	1,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		5.710,00 €		
ZAOKRUŽENO:		5.710,00 €		
JEDINIČNA CIJENA PO ČETVORNOM METRU POVRŠINE PARCELE		5,29 €/m2		

1) Napomena: Uključen samo volumen legalnih zgrada.
2) Napomena: Građevinska vrijednost svih zgrada je 0, a obzirom da se iste moraju ukloniti.
3) Napomena: Trošak ozakonjenjane ne participira obzirom da je sve zgrade potrebno ukloniti
4) Napomena: Vodni doprinos se više ne plaća.
5) Napomena: Predmetna nekretnina ima izveden priključak na opskrbu vodom i el. energijom (7,36 kW).
6) Napomena: Goodina gradnje je pretpostavljena temeljem stanja zgrada i vrste korištenih konstruktivnih materijala.

5.4. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine,u naravi zemljišnih čestica katastarskih oznaka 3078 i 3081, obje k.o. Kaniža, a kao jedne zemljišne cjeline, sa pripadajućom stambenom i pomoćnim zgradama, sve na adresi Lančić 50, Lančić, kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**5.710,00 €**
ZAOKRUŽENO:	**5.710,00 €**
JEDINIČNA CIJENA PO ČETVORNOM METRU POVRŠINE PARCELE	**5,29 €/m2**

Napomene:

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina. PPN nije uključen u iskazanu tržišnu vrijednost.

Prikazana tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je u ovome trenutku moguće postići na tržištu, te kao takova predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV (Porez na dodanu vrijednost) ukoliko do kupoprodaje dođe i ukoliko se na predmetnu nekretninu predmetni porez plaća.

Nekretnina je utrživa u određenom kraćem razdoblju.

U Varaždinu: 24. travanj 2026.

Izradio: **Tomislav Žanić**

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Varaždinske županije

KLASA: 364-02/26-01/63
URBROJ: 2186-10/4-26-4
Varaždin, 09. srpnja 2026.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, Procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije, u predmetu Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, Ivanec: odlučivanje o usklađenosti sa Zakonom i podzakonskim propisima elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 3078 i k.č.br. 3081, obje k.o. Kaniža, kao jedne cjeline, daje sljedeće

M I Š LJ E NJ E

Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine RUKING-a d.o.o. Varaždin, Trnovečka 11, broj 24042026-1 od 24. travnja 2026. godine,

u skladu je s odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Romana Borak-Jaklin

PREDSJEDNICA
Romana Borak- Jaklin

Digitalno potpisao: Romana Borak-Jaklin
Datum: 2026.07.10 12:43:19 +02'00'

NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 6.

6.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312070, CERJE TUŽNO

Broj ZK uloška: 4079

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10253/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1003/1	KUĆA,DVORIŠTE I PAŠNJAK			2259	
		KUĆA			81	
		DVORIŠTE			500	
		PAŠNJAK			1678	
2.	1003/2	LIVADA			635	
		UKUPNO:			2894	

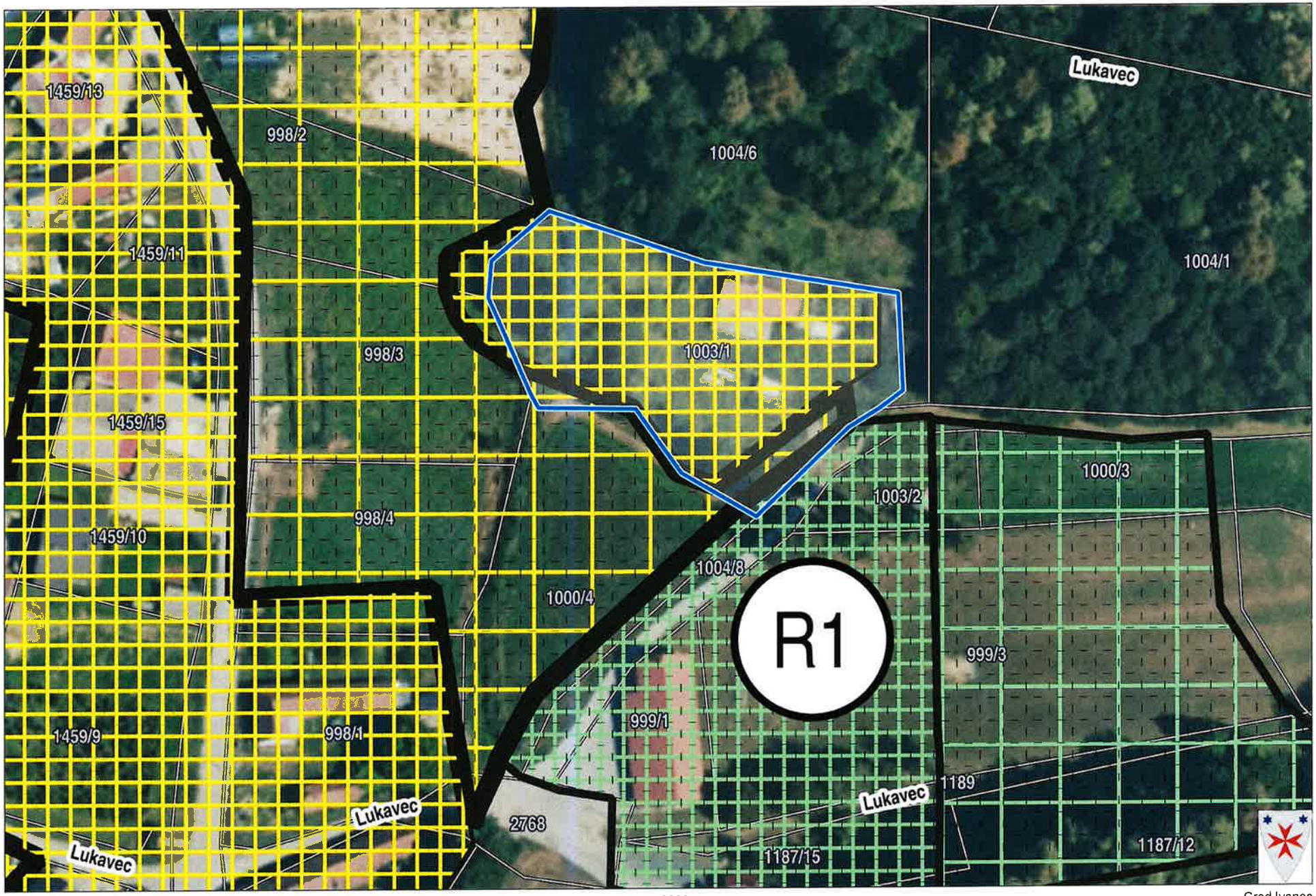
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9B, 42240 IVANEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 17.01. 2003. Z.83/03. Na temelju Ugovora o reprogramiranju duga od 19.11.2001. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug u iznosu od 420.000,00 kuna, protuvrijednost iznosa od 113.513 DEM u korist: **OBRTNIČKA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA VARAŽDIN, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 13**	420.000,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-1437/12 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu broj 11 Ovr- 42/12-3 od 6. lipnja 2012. godine, Zabilježba ovrhe na nekretnine u A, radi naplate dospjele tražbine, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Obrtničke Štedno kreditne zadruge Varaždin, u stečaju, iz iznosa ostvarenog prodajom do potpunog namirenja svih potraživanja ovrhovoditelja.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2026.



1:870

0 25 m 50 m

27.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



1:1047

0 25 m 50 m

24.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

6.

NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 7.

7

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312070, CERJE TUŽNO

Broj ZK uloška: 261

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20210/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1000/4	LIVADA RISNJAK			1957	
2.	1387/1	ORANICA KRAČINA U SLATINI			1687	
3.	1388/1	LIVADAA KRAČINA U SLATINI			1194	
		UKUPNO:			4838	

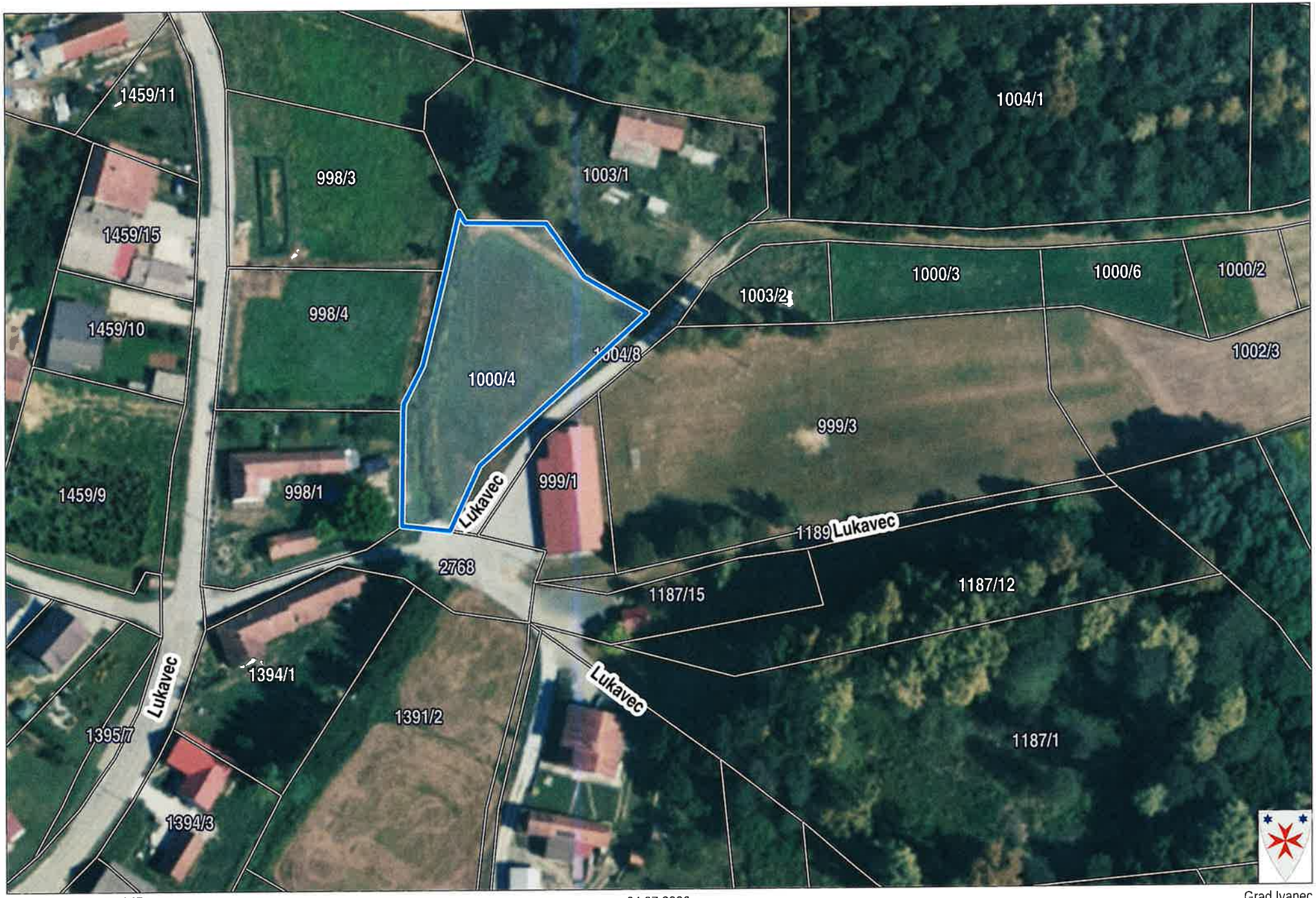
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 LUKAVEČKI FRANJO, JOSIPOV, LUKAVEC 8		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.05.2015. broj RZ-120/15. Na temelju Rješenja Općinskog suda u Varaždinu - Stalne službe u Ivancu, broj 26 RZ-120/15. od 13.05.2015. godine, zabilježuje se vođenje pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu nekretnine u A, tj. kčbr. 999/2.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2026.



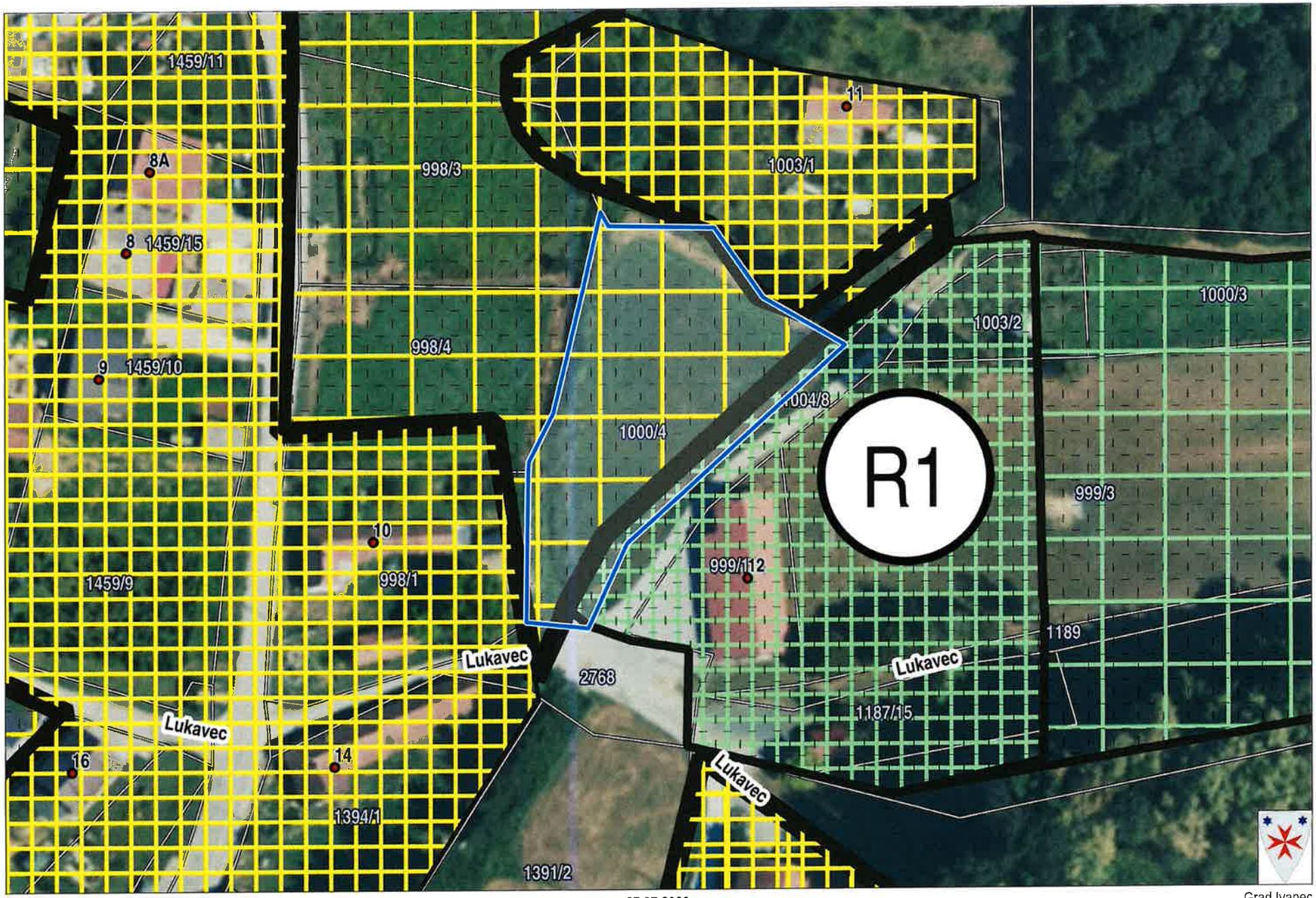
1:1047

0 25 m 50 m

24.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

4.



1:803

0 25 m 50 m

27.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Varaždin, Dobriše Cesarića 24
mob: 098/401-123
fax: 042/421-158
martina.vz1@gmail.com

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - IZMJENA



POSLOVNI BROJ:	158-1/2025
SVRHA	Za potrebe informacije o vrijednosti nekretnine – Kupoprodaja predmetne nekretnine
NARUČITELJ	Grad Ivanec Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B
ELABORAT	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 1003/1 k.o. Cerje Tužno upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 4079 k.o. Cerje Tužno, na adresi Lukavec 11
Dan izrade procjene:	07. listopada 2025.

Izračun vrijednosti nekretnine kč.br. 1003/1, k.o. Cerje Tužno:

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta - analiza usporednih nekretnina

	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE preuzete iz Izvatka ID 59405			
		GZ	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE	ID ZKC (enekretnine)		1970414	1970437	2254149	2111127
	LOKACIJA	**Lukavec**	Lančić	Knapić	Vinogradi Ludbreški	Hrastovsko
	KATASTARSKA ČESTICA	**dio 1003/1**	2768/2	2942/1	3533/3	103/20
	KATASTARSKA OPĆINA	**Cerje tužno**	Kaniža	Kaniža	Vinogradi Ludbreški	Hrastovsko
	VRSTA NEKRETNINE/NAMJENA	**GZ/M**	GZ/M	GZ/M	GZ/M	GZ/M
	POVRŠINA (m2)	**2.259,00**	112,00	220,00	66,00	93,00
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)		3,78	3,99	4,77	5,00
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.07.2023	12.07.2023	07.02.2025	16.04.2024
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije		87,68	87,68	116,07	116,07
	Indeks na dan procjene		116,07	116,07	116,07	116,07
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,3238	1,3238	1,0000	1,0000

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	**1 kategorija; 100 %**	2 kategorija; 50-80 %	2 kategorija; 50-80 %	2 kategorija; 50-80 %	2 kategorija; 50-80 %
	ODABRANI ODNOS	**100,00%**	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	Korektivni faktor		1,25	1,25	1,25	1,25
	ODNOS KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	**1,60**	2,00	2,00	1,60	2,00
	Korektivni faktor		0,88	0,88	1,00	0,88
	ODNOS KOEFICIJENTA RAZVIJENOSTI					
	KOEFICIJENT RAZVIJENOSTI	**104,496**	104,496	104,496	105,674	105,674
	Korektivni faktor		1,00	1,00	0,99	0,99
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		5,52 €/m2	5,83 €/m2	5,90 €/m2	5,46 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**5,68 €/m2**				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-0,15 €/m2	0,15 €/m2	0,22 €/m2	-0,22 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-2,71%	2,70%	3,87%	-3,87%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		5,52 €/m2	5,83 €/m2	5,90 €/m2	5,46 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,02	0,02	0,05	0,05
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,14	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,22	3,85%
				DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA		0,08
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**5,68**	**€/m²**			

9. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi kuća i zemljište kč.br. 1003/1 k.o. Cerje Tužno upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 4079 k.o. Cerje Tužno, na adresi Lukavec 11.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine: 16.000,00 €

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 07. listopada 2025.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Varaždinske županije

KLASA: 364-02/25-01/54
URBROJ: 2186-10/4-25-6
Varaždin, 09. listopada 2025.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, Procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije, u predmetu Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, Ivanec: odlučivanje o usklađenosti sa Zakonom i podzakonskim propisima izmjene elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine čkbr. 1003/1 k.o. Cerje Tužno, daje sljedeće

M I Š LJ E NJ E

Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine- izmjena, poslovni broj 158-1/2025 od 07. listopada 2025. godine, izrađena po mr.sc. Martini Cesar- Kelemen, d.i.g. iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina,

u skladu je s odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Opaska:

- na str. 34. ostao tekst o vrednovanju predmetne nekretnine dijelom kao 1., a dijelom kao 2. kategorije

Romana Borak-Jaklin

PREDSJEDNICA
Romana Borak- Jaklin
Digitalno potpisao: Romana Borak-Jaklin
Datum: 2025.10.10 09:06:05 +02'00'

NESLUŽBENA KOPIJA

TOČKA 8.

8.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 24.07.2026. 12:43

Katastarska općina: 312169, IVANEC **Broj ZK uloška: 19411**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	454/1	5	ARNOLDOVA	55	
			PAŠNJAK	55	
		UKUPNO:		55	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD IVANEC, OIB: 84121580205, IVANEC, TRG HRVATSKIH IVANOVACA 9 B		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.07.2026.



1:524

0 10 m 20 m

24.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



1:525

0 10 m 20 m

27.07.2026.

Grad Ivanec
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

RUKING d.o.o.

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR, SUDSKA VJEŠTAČENJA PROCJENE, LEGALIZACIJA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE, ETAŽIRANJE, SAVJETOVANJA, INŽENJERING, CONSULTING

Adresa: Trnovečka 11, 42000 Varaždin
Matični broj: 2804689
OIB: 64410529811

tel/fax: +385 (0)42 421 041
mob: +385 (0)95 1945 425
e-mail: tomislav.zanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ: 28012026

NEIZGRAĐENA ZEMLJIŠNA ČESTICA
k.č.br. 454/1, k.o. Ivanec



Naručitelji: **Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9b, 42 240 Ivanec**

Izradio: **Tomislav Žanić, stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**

Tomislav Žanić

Digitalno potpisao: Tomislav Žanić
DN: c=HR, o=HKIG, 2.5.4.97=VATHR 65080653676, ou=Identification, sn=Žanić, givenName=Tomislav, serialNumber=PNOHR-71894979485, cn=Tomislav Žanić
Datum: 2026.02.02 08:09:23 +01'00'

TOMISLAV ŽANIĆ dipl. ing. grad.

Ruking d.o.o.

Dan izrade elaborata: **28. siječanj 2026.**

Dan kakvoće nekretnine: **28. siječanj 2026.**

Dan vrednovanja nekretnine: **28. siječanj 2026.**

Svrha izrade elaborata: **Intencija vlasnika za prodajom nekretnine**

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PARKIRNE POVRŠINE – ASFALTA				
	količina (dužina/površina) – m/m2	jedinična vrijednost (€/m, €/m2)	održivi vijek korištenja (god)	ukupna nova vrijednost
ASFALTNO UREĐENA POVRŠINA	55,00	96,25	40,00	5.293,75 €
SVEUKUPNO NOVA VRIJEDNOST PARKIRNE POVRŠINE – ASFALTA				5.293,75 €

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – PARKIRNA POVRŠINA – ASFALT			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		
Troškovi =	100,0%	5.293,75 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – PARKIRNA POVRŠINA – ASFALT		5.293,75 €	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		UREĐENJE OKOLIŠA		
GODINA PROCJENE		2026 godina		
GODINA IZGRADNJE 3)		2005 godina		
STAROST OBJEKTA - G		21 godina		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		40 godina		Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		19 godina		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B – Radovi općenito	C – Stanje	
	2,50	3,00	3,00	
Odabrani faktor korištenja		3		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		52,50%		
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		44,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		18 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		22 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		55,00%		
Linearan otpis (%) (100%-ZS(%))		45,00%		
REDUCIRANA VRIJEDNOST FK MATRICOM		2.382,19 €		
POČETNA VRIJEDNOST DIJELA NEKRETNINE:				
Reducirana vrijednost FK matricom (ukupna) =		2.382,19 €		
UKUPNO =		2.382,19 €		

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra	Neznatan: 0 %	Nema	Dobra	Prosječno
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PARKIRNA POVRŠINA – ASFALT	2.382,19 €			
JEDINIČNA CIJENA (€/m2) – PO UKUPNOJ POVRŠINI ČESTICE	43,27 €/m2			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST – UREĐENJE OKOLIŠA ZAOKRUŽENO	2.380,00 €			

(1) Napomena: Vrijednost zemljišta je izračunata poredbenom metodom.
(2) Napomena: Kvantifikacijski podatci dobiveni izmjerom dostupnim alatima na aplikaciji eNekretnine.
(3) Napomena: Pretpostavljeno prema stanju asfalta na dan očevida.

Rekapitulacija tržišnih vrijednosti

REKAPITULACIJA	
dio nekretnine	tržišna cijena
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA	2.030,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – PARKIRNA POVRŠINA – ASFALT	2.380,00 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	4.410,00 €

5.4. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi neizgrađene i uređene zemljišne čestice katastarske oznake 454/1, k.o. Ivanec, kako slijedi:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	4.410,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

U Varaždinu 28. siječnja 2026.

Izradio: **Tomislav Žanić**

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Varaždinske županije

KLASA: 364-02/26-01/6
URBROJ: 2186-10/4-26-4
Varaždin, 10. ožujka 2026.

Temeljem članka 12. stavka 1. alineja 3 i članka 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, Procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije, u predmetu Grad Ivanec, Trg hrvatskih Ivanovaca 9B, Ivanec: odlučivanje o usklađenosti sa Zakonom i podzakonskim propisima izmjene elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine čkbr. 454/1 k.o. Ivanec, daje sljedeće

M I Š LJ E NJ E

Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine RUKING-a d.o.o. Varaždin, Trnovečka 11, poslovni broj 28012026 od 28. siječnja 2026. godine,

u skladu je s odredbama Zakona i pripadnih pravilnika.

Opaska:

- U elaboratu nije primijenjen odgovarajući tekstualni dio u smislu, grafičkom dijelu važeće prostorno planske dokumentacije, pripadajućih Odredbi za provođenje- važeće Odredbe za provođenje objavljene su u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 21/21., odnosno broj 38/21.- pročišćeni tekst i one se odnose na V. izmjene i dopune. Primijenjenim Odredbama za provođenje iz osnovnog Detaljnog plana uređenja zone užeg centra Ivanca (“Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 22/08.), primijenjeni su krivi kig i kis, dok je ispravni kig 0,55 a kis 4,4 (neznatni utjecaj na procijenjenu vrijednost predmetne nekretnine).

Romana Borak-Jaklin

PREDSJEDNICA
Romana Borak Jaklin

Digitalno potpisao: Romana Borak-Jaklin
Datum: 2026.03.10 10:37:38 +01'00'