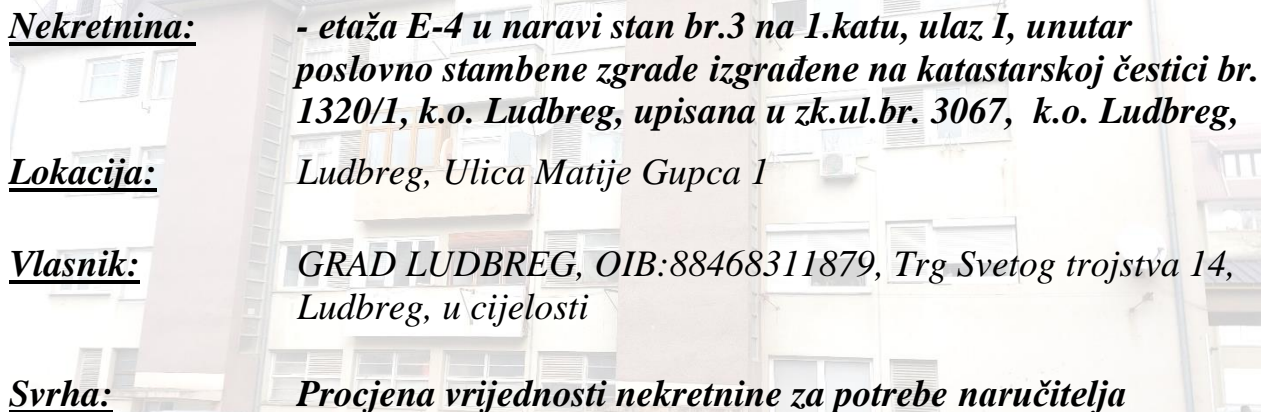

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

Naručitelj: **GRAD LUDBREG**
Trg Svetog Trojstva 14
42230 Ludbreg
OIB: 849 472 900 34

Broj elaborata: E-06-02/2023

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: - etaža E-4 u naravi stan br.3 na 1.katu, ulaz I, unutar poslovno stambene zgrade izgrađene na katastarskoj čestici br. 1320/1, k.o. Ludbreg, upisana u zk.ul.br. 3067, k.o. Ludbreg,

Lokacija: Ludbreg, Ulica Matije Gupca 1

Vlasnik: GRAD LUDBREG, OIB:88468311879, Trg Svetog trojstva 14, Ludbreg, u cijelosti

Svrha: Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

Izradio: Vladimir Zadravec, s.s.i.a.
-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-

Suradnik: Valentina Novak, bacc.ing.evol.sust.
Mario Sambolec, dipl.ing.geoteh.

Direktor: Zadravec Vladimir, s.s.i.a.

Varaždin, veljača 2023. godine

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

SADRŽAJ

1.	REGISTRACIJA TVRTKE.....	3
	RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
	SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2.	IMENOVANJE IZRADIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA	19
3.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	21
4.	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	27
5.	ORTO-FOTO SNIMAK.....	29
6.	ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	31
7.	UVOD.....	33
7.1.	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	34
8.	PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	35
9.	METODOLOGIJA PROCJENE.....	36
10.	LOKACIJA	38
10.1.	MAKROLOKACIJA	38
10.2.	MIKROLOKACIJA	39
10.4.	BUKA I ZAGAĐENJE	41
10.5.	SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	42
11.	OPIS NEKRETNINE.....	43
11.1.	ETAŽA E-4.....	43
12.	SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA.....	44
13.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	45
14.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	56
14.1.	PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – ETAŽA E-4	57
14.1.2.	KOFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA	61
	U STAMBENOJ ZGRADI	61
15.	ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE	63
16.	R E K A P I T U L A C I J A.....	64
17.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	65
18.	IZJAVA PROCJENITELJA	65
19.	FOTO PRILOG.....	66

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

1. REGISTRACIJA TVRTKE
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, veljača 2023. godine

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 28.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine

Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - izrada procjene vrijednosti nekretnine
- * - vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture i izrada vještačkih nalaza
- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - djelatnosti prostornog uređenja
- * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * - djelatnost građenja
- * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * - djelatnost ispitivanja
- * - djelatnost prethodnih istraživanja
- * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - skladištenje robe - usluge skladištenja
- * - djelatnost pakiranja
- * - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * cestovnom prometu
- * - prijevoz za vlastite potrebe
- * - agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u autobusnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u teretnom prometu
- * - računovodstveni poslovi
- * - knjigovodstvene djelatnosti
- * - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - poslovanje nekretninama
- * - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- * - etažiranje nekretnina
- * - dezinfekcija i zaštita od štetočina u zgradama
- * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluge smještaja
- * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - čišćenje svih vrsta objekata
- * - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima
- * - uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- * - organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- * - stručni poslovi u području zaštite na radu;

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- izrada svih vrsta procjena opasnosti iz zaštite na radu; mjerenje čimbenika radnog okoliša (buka, osvijetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na siguran način za sve vrste poslova; osposobljavanje poslodavca iz područja zaštite na radu; osposobljavanje ovlaštenika poslodavca za zaštitu na radu; osposobljavanje povjerenika radnika za zaštitu na radu; osposobljavanje za utvrđivanje alkoholiziranosti radnika na radu; osposobljavanje za rad na visini; izrada plana evakuacije i spašavanja; ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i sve vrste radne opreme; izrada pravilnika zaštite na radu; izrada plana i programa osposobljavanja radnika za rad na siguran način; vođenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu
- * - savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu
 - * - stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava, protupožarnih zaklopki)
 - * - stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
 Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
 Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
 (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
 za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - samouprave za sprječavanje velikih nesreća koje uključuju opasne tvari; izrada raščlambi o praćenju stanja i izvješća o stanju sustava zaštite i sprečavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrade posebnih elaborata proračuna i projekcija u sustavu zaštite i spašavanja; izrada operativnih planova zaštite i spašavanja
- * - stručni poslovi u području zaštite okoliša: obavljanje stručnih poslova za potrebe Registra onečišćavanja okoliša; izrada operativnih planova intervencija u zaštiti okoliša; izrada plana gospodarenje otpadom; izrada svih vrsta elaborata iz zaštite okoliša; izrada operativnih planova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada elaborata za izdavanje vodopravne dozvole; izrada studija o značajnom utjecaju plana ili programa na okoliš; izrada studija o utjecaju zahvata na okoliš uključujući i studiju prihvatljivosti planiranog zahvata za prirodu; izrada tehničko-tehnološkog rješenja za postrojenje vezano za objedinjene uvjete zaštite okoliša; izrada programa zaštite okoliša; izrada izvješća o stanju okoliša; izrada izvješća o sigurnosti; izrada elaborata o zaštiti okoliša koji se odnose na zahvate za koje nije propisana obveza procjene utjecaja na okoliš; izrada odnosno provjeru (reviziju) posebnih elaborata, proračuna i projekcija za potrebe sastavnica okoliša
- * - procjena šteta nastalih u okolišu i praćenje stanja iz područje zaštite okoliša
- * - stručni poslovi u području zaštite od buke: izrada procjene utjecaja buke na okoliš; izrada stručnih podloga glede zaštite od buke za dokumente prostornog uređenja svih razina i akata za njihovo provođenje; izrada karata buke i akcijskih planova; projektiranje, odnosno predviđanje razine buke; akustična mjerenja (mjerenje razine buke, mjerenje zvučne izolacije)
- * - izrada plana izvođenja radova; poslovi koordinatora za zaštitu na radu u fazi izrade projekta i koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja
- * - izrada tehnološke dokumentacije i tehnički

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
 Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
 Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
 (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
 za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- nadzor, izrada elaborata zaštite na radu za potrebe glavnih projekata; izrada elaborata zaštite od požara za potrebe glavnih projekata
- * - savjetovanje i procjene rizika na području industrijske, javne i osobne sigurnosti, te zaštite na radu i zaštite od požara
 - * - osposobljavanje radnika za provođenje evakuacije i spašavanja
 - * - ispitivanje betonskih, armiranobetonskih, čeličnih i sličnih konstrukcija
 - * - izrada stručne literature za sve vrste osposobljavanja
 - * - razvoj, proizvodnja, montaža, održavanje i servisiranje elemenata i sustava zaštite od požara
 - * - projektiranje i servisiranje vatrodojavnih, protuprovalnih i CCTV sistema
 - * - servisiranje vatrogasne opreme i vatrogasnih aparata
 - * - nadzor i potvrđivanje; ispitivanje, nadzor i kontrola u projektiranju, izradi tehničkih uvjeta i tehnoloških postupaka, proizvodnji, montaži i puštanju u pogon strojarских, elektro i građevinskih postrojenja i objekata
 - * - kontrola tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, sigurnosti, funkcionalnosti, fizikalnih svojstava i ekonomičnosti
 - * - iznajmljivanje strojeva, opreme i mjenjenih instrumenata, bez rukovatelja
 - * - nadzor i ispitivanje sukladnosti dizala
 - * - poslovi ugradnje, održavanja i servisiranja vatrodojavnih sustava i sustava tehničke zaštite
 - * - termografska ispitivanja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166
 Varaždin, Vladislava Vežića 10
 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166
 Varaždin, Vladislava Vežića 10
 - direktor
 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-18/1873-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sudskom savjetniku Janja Topol u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjene odredbi izjave o osnivanju po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 03.05.2018.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, OIB 53495674497, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108
Datum: 03.05.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * - turističke usluge u kongresnom turizmu
- * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * - usluge turističkog ronjenja
- * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- * - održavanje fasada
- * - unutarne i vanjsko održavanje građevina i prostorija
- * - održavanje javnih površina
- * - održavanje građevina kulturnih baština
- * - djelatnost autopraonica
- * - proizvodnja metalne galanterije

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom člana društva od 26.04.2018. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 23.12.2015., u čl. 7. glede predmeta poslovanja te je donesen potpuni tekst Izjave od 26.04.2018.

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.





Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-94/2020-5
 Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zdravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zdravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zdravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Shjezana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-331/2020-4
 Varaždin, 29. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. iz Varaždina, V. Vežića 10, OIB: 17426432166, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo rješenjem broj 4 Su-40/2017-4 od 25. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-40/2017-5 od 3. lipnja 2019. za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 26. siječnja 2021.

Obrazloženje

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnim usavršavanjima, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrdu o zaposlenju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Vladimir Zadavec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-94/2020-5
Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

R J E Š E N J E

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zdravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zdravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zdravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Sabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

**2. IMENOVANJE IZRADIVAČA PROCJEMBENOG
ELABORATA**

Varaždin, veljača 2023. godine

Tvrtka VIP d.o.o. donosi sljedeće rješenje:

R J E Š E N J E br. 06-02/2023

O IMENOVANJU IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

Ovim Rješenjem imenuje se Vladimir Zadravec, s.s.i.a., stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina za izrađivača Procjembenog elaborata:

- *etaže E-4 u naravi stan br.3 na 1.katu, ulaz I, unutar poslovno stambene zgrade izgrađene na katastarskoj čestici br. 1320/1, k.o. Ludbreg, upisana u zk.ul.br. 3067, k.o. Ludbreg,*

na lokaciji u Ludbregu, Ulica Matije Gupca 1

u vlasništvu:

*GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, Trg Svetog trojstva 14,
42230 Ludbreg, u cijelosti*

Imenovani ima pravo uporabe strukovnog naziva stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina temeljem Rješenja;

*Broj: 4 Su-331/2020-4
Varaždin, 29. prosinca 2020.*

U Varaždin, veljača 2023.

VIP d.o.o.

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Varaždin, veljača 2023. godine



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 20.02.2023. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 3067

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20430/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1320/1	POSLOVNO STAMBENA ZGRADA U ULICI M. GUPCA			314	
		UKUPNO:			314	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<p>Suvlasnički dio: 70/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</p> <p>Poslovni prostor u prizemlju zgrade u ukupnoj površini od 63,86 m2 koji se sastoji od poslovne prostorije od 34,35 m2, hodnika od 4,06 m2, kancelarije od 8,19 m2, skladišta od 16,09 m2 i wc-a od 1,17 m2 te podruma br.21 od 6,36 m2, zajedno sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>KAJTAZI ARBEN, OIB: 40089391898, PRILAZ FAUSTA VRANČIĆA 6, 42000 VARAŽDIN</p>	
2.	<p>Suvlasnički dio: 241/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</p> <p>Poslovni prostor 2. u prizemlju zgrade sa 34,17 m2, hodnik 2. sa 5,01 m2, kancelarija 2. sa 6,99 m2, kuhinja sa 5,20 m2 i wc 2. sa 0,97 m2 = ukupno površine 52,34 m2 i poslovni prostor 3. sa 87,26 m2, skladište 2. sa 19,40 m2, hodnik 3. sa 4,40 m2, kancelarija 3. sa 7,97 m2 i wc 3. sa 1,12 m2 = ukupno površine 120,15 m2 sa pripadajućim podrumskim prostorijama od 34,31 m2 i 34,63 m2 te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>TELUR D.O.O., OIB: 64720212310, DUBRAVKIN TRG 5, 10000 ZAGREB</p>	
3.	<p>Suvlasnički dio: 53/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</p> <p>Stan br.9.(br.13.skice) na 3.katu zgrade, ulaz I, u ukupnoj površini od 40,20 m2 koji se sastoji od sobe sa 17,55 m2, kuhinje sa 8,04 m2, kupaone sa 4,26 m2, zahoda sa 1,25 m2, ostave sa 1,25 m2, balkona sa 2,78 m2, lođe sa 2,44 m2 i presoblja sa 2,63 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>KRČMAR LUKA, OIB: 75638348318, ULICA MATIJE GUPCA 1, 42230 LUDBREG</p>	
4.	<p>Suvlasnički dio: 53/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</p> <p>Stan br.3.(br.3.skice izmjere) na 1.katu zgrade, ulaz I, u ukupnoj površini od 39,60 m2 koji se sastoji od sobe sa 17,55 m2, kuhinje sa 8,77 m2, kupaone sa 4,26 m2, zahoda sa 1,25 m2, ostave sa 1,25 m2, balkona sa 2,78 m2, lođe sa 1,11 m2 i predsoblja sa 2,63 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>GRAD LUDBREG, OIB: 88468311879, LUDBREG, TRG SVETOG TROJSTVA 14</p>	
5.	<p>Suvlasnički dio: 58/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Stan br.1.(br.1.skice izmjere) na 1.katu zgrade,prvi ulaz, u ukupnoj površini od 44,68 m2 koji se sastoji od sobe sa 9,69 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 7,02 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2 i predsoblja sa 5,35 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>ŽNIDARIĆ MARIJA, LUBREG, MATIJE GUPCA 1/3</p>	
	<p>6. Suvlasnički dio: 47/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</p> <p>Stan br.2.(br.2.skice izmjere) na 1.katu zgrade,ulaz I, u ukupnoj površini od 35,36 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,kuhinje sa 9,44 m2,kupaone sa 2,50 m2,predsoblja sa 2,50 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>RAMADANOVIĆ REDŽO, ULICA MATIJE GUPCA 1, 42230 LUBREG</p>	
3.1	<p>Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-2137/13. Temeljem pravom. Rješenja Centra za socijalnu skrb Ludbreg, Klasa: UP/I-552-02/10-01/24, Ur. broj: 2146-10-04/01-10-2 od 05. studenoga 2010. godine i čl. 39. st. 1. ZZK, zabilježuje se da je Redžo Ramadanović iz Ludbrega, M. Gupca 1, OIB: 84397956623, stavljen pod skrbništvo.</p>	
	<p>7. Suvlasnički dio: 74/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</p> <p>Stan br.10.(br.4.skice izmjere)na 1.katu zgrade,ulaz II, u ukupnoj površini od 56,65 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 8,04 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2,predsoblja sa 2,63 m2,balkona sa 2,78 m2 i lođe sa 2,44 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>ŠTIGLEC JELENA, OIB: 74332770949, STRUGA 71, STRUGA 42230 LUBREG</p>	
	<p>8. Suvlasnički dio: 80/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</p> <p>Stan br.11.(br.5.skice izmjere) na I katu zgrade,ulaz II, u ukupnoj površini od 65,60 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,sobe sa 9,69 m2,kuhinje sa 7,02 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2,predsoblja sa 5,35 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>DEBELJAK JOSIP, OIB: 34111656961, ULICA MATIJE GUPCA 1, 42230 LUBREG</p>	
	<p>9. Suvlasnički dio: 59/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</p> <p>Stan br.4.(br.6.skice izmjere) na 2.katu zgrade,ulaz I, u ukupnoj površini od 44,68 m2 koji se sastoji od sobe sa 9,69 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 7,02,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2 i predsoblja sa 5,35 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>PETRIN SPOMENKA, OIB: 31167030403, ULICA MATIJE GUPCA 1, 42230 LUBREG</p>	
	<p>10. Suvlasnički dio: 49/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</p> <p>Stan br.5(br.7.skice izmjere) na 2.katu zgrade,ulaz I, u ukupnoj površini od 35,36 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,kuhinje sa 9,44 m2,kupaone sa 2,50 m2,predsoblja sa 2,50 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>KOVAČEK DANICA, JMBG: 3003935330086, ČUKOVEC, PLEŠIVICA I 31</p>	
	<p>11. Suvlasnički dio: 53/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</p> <p>Stan br.6. (br.8.skice izmjere) na 2.katu zgrade,ulaz I, u ukupnoj površini od 39,60 m2 koji se sastoji od sobe sa 17,55 m2,kuhinje sa 8,77 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2, balkona sa 2,78 m2,lođe sa 1,11 m2 i predsoblja sa 2,63 m2 sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>ŠESTAK MARIJA, OIB: 54277991534, LUBREG, MATIJE GUPCA 1</p>	
	<p>12. Suvlasnički dio: 72/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</p> <p>Stan br.12.(br.9.skice izmjere) na 2.katu zgrade, ulaz II, u ukupnoj površini od 56,65 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 8,04 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2,predsoblja sa 2,63 m2,lođe sa 2,44 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade</p> <p>KOCHER LILJANA, OIB: 08908666695, ULICA MATIJE GUPCA 3, 42230 LUBREG</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 82/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Stan br.13.(br.10.skice izmjere) na 2.katu zgrade,ulaz II, u ukupnoj površini od 66,11 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,sobe sa 9,69 m2,kuhinje sa 10,03 m2,kupaone sa 4,26 m2,predsoblja sa 5,35 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade MAKAR MIRKO, OIB: 78531774046, SIGETEC LUBREŠKI, MIROSLAVA KRLEŽE 28	
14.	Suvlasnički dio: 58/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Stan br.7. (br.11.skice izmjere), na 3.katu zgrade,ulaz I, u ukupnoj površini od 44,68 m2 koji se sastoji od sobe sa 9,69 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 7,02 m2,kupaone sa 4,26 m2,zahoda sa 1,25 m2,ostave sa 1,25 m2 i predsoblja sa 5,35 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ŠEBEK LJILJANA, OIB: 16657465722, LUBREG, MATIJE GUPCA 1/3	
15.	Suvlasnički dio: 47/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Stan br.8.(br.12.skice izmjere) na 3.katu zgrade,I ulaz, u ukupnoj površini od 35,36 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 9,44 m2,kupaone sa 2,50 m2,predsoblja sa 2,50 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade HENEC MARIO, OIB: 32404264182, ULICA AUGUSTA ŠENOE 5, 42230 LUBREG	1/1
16.	Suvlasnički dio: 70/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Stan br.14. (br.14.skice izmjere) na 3.katu zgrade,II ulaz, u ukupnoj površini od 55,30 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,kuhinje sa 10,20 m2,kupaone sa 2,00 m2,zahoda sa 1,25 m2,predsoblja sa 2,63 m2,lođe sa 2,44 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 1/2 ŠOŠTAREK ŽELJKO, OIB: 70777407173, LUBREG, MATIJE GUPCA 1 1/2 ŠOŠTAREK ANA, OIB: 29334835075, LUBREG, MATIJE GUPCA 1	
17.	Suvlasnički dio: 81/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Stan br.15. (br.15.skice izmjere) na 3.katu zgrade,ulaz II, u ukupnoj površini od 66,11 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2,sobe sa 15,86 m2,sobe sa 9,69 m2,kuhinje sa 10,03 m2,kupaone sa 4,26 m2,predsoblja sa 5,35 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade TKALEC LIDIJA, OIB: 41032860561, ULICA MATIJE GUPCA 1, 42230 LUBREG	
18.	Suvlasnički dio: 65/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Mansardni stan (br.16.skice izmjere),ulaz I, u ukupnoj površini od 46,20 m2 koji se sastoji od sobe sa 8,74 m2,dnevnog boravka sa 17,56 m2,kuhinje sa 9,15 m2,kupatila i wc-a sa 4,58 m2 i hodnika sa 6,18 m2 sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade PAVIČIĆ GORDAN, LUBREG, MATIJE GUPCA 1	
19.	Suvlasnički dio: 46/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) Mansardni stan br.16. (br.17.skice izmjere),ulaz I, u ukupnoj površini od 33,29 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,40 m2,kuhinje sa 9,33 m2,kupatila i wc-a sa 3,54 m2 i hodnika sa 2,02 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade KOKOŠKA BRANKA, LUBREG, MATIJE GUPCA 1	
20.	Suvlasnički dio: 47/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Mansardni stan br.17. (br.18.skice izmjere),ulaz I, u ukupnoj površini od 35,64 m2 koji se sastoji od sobe sa 17,05 m2,kuhinje sa 9,35 m2,kupatila i wc-a sa 6,43 m2 i hodnika sa 2,81 m2 sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade KANIŽAJ JADANIĆ KARMEN, OIB: 54103541206, ULICA KARDINALA FRANJE KUARIĆA 8, 42230 LUBREG	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21. Suvlasnički dio: 69/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)		
Mansardni stan br.19. (br.19.skice izmjere), ulaz II, u ukupnoj površini od 52,18 m2 koji se sastoji od sobe sa 17,34 m2, sobe sa 16,27 m2, kuhinje sa 9,63 m2, kupatila i wc-a sa 6,60 m2 i hodnika sa 2,34 m2 sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade PIŠPEK ANDRIJA, OIB: 86124023488, LUDBREG, MATIJE GUPCA 1/3		
22. Suvlasnički dio: 80/1554 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)		
Stan br.12.(br.9.skice izmjere) na 2.katu zgrade, ulaz II, u ukupnoj površini od 56,65 m2 koji se sastoji od sobe sa 18,14 m2, sobe sa 15,86 m2, kuhinje sa 8,04 m2, kupatila sa 4,26 m2, zahoda sa 1,25 m2, ostave sa 1,25 m2, predsoblja sa 2,63 m2, lođe sa 2,44 m2 i balkona sa 2,78 m2 sa pripadajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 1/2 KOVAČ ANICA, OIB: 36491061051, LUDBREG, MATIJE GUPCA 1/3 1/2 KOVAČ MLADEN, OIB: 01745627017, LUDBREG, MATIJE GUPCA 1/3		
2.1	Primljeno 22.11.2009.g broj ZS-30/09 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu broj Ovr.937/09-2 od 14.12.2009.g, zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina Kovač Mladena, ovrhovoditelja "Frutti" d.o.o.Čehovec 105.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (47/1554)			
1.1	Primljeno 22.09.1995. broj ZS-19/95. Temeljem ugovora o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 20.07.1995. godine, uknjižuje se pravo zaloga znos od 35.491,35 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	35.491,35 KN	
1. Na suvlasnički dio: 13 (82/1554)			
1.1	Primljeno 20.03.1992.g broj ZS-53/92 Uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 1.265.928.-HRD sa uračunatom kamatnom HRD stopom od 1% godišnje, mjesečnom otplatom i rokom otplate 26 godina za korist: OPĆINA LUDBREG	1.265.928,00	
1. Na suvlasnički dio: 15 (47/1554)			
1.1	Zaprimljeno 15.10.2013. broj Z-2031/13 Na temelju solemniziranog Ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i Ugovora o kreditu stambene štednje s Ugovorom o založnom pravu broj: 70058717 od 10. listopada 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 23.500,00 EUR (dvadesettrisućpetsto eura) u kunskoj protuvrijednosti, umanjeno za iznos svih sredstava prispjelih na račun stambene štednje nakon potpisa ovog Ugovora, uz kamatnu stopu za kredit za međufinanciranje od 4,49% godišnje i kamatnu stopu za kredite stambene štednje od 4,99% godišnje i rokom otplate u trajanju od 18 godina i 7 mjeseci, za korist: WÜSTENROT STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., OIB: 07942675532, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 33A, 10000 ZAGREB	23.500,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 22 (80/1554)			
1.1	Primljeno: 25.02.1992. broj ZS-22/92. Temeljem Ugovora o prodaji stana od 22.01.1992. godine uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 989.257 HRD s uračunatom kamatom od 1% godišnje, mjesečnom otplatom, za korist: TVORNICA OBUĆE BUDUĆNOST D.O.O. LUDBREG	989.257,00 HRD	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum **20.02.2023.**

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Varaždin, veljača 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 1320/1

Stanje na dan: 20.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

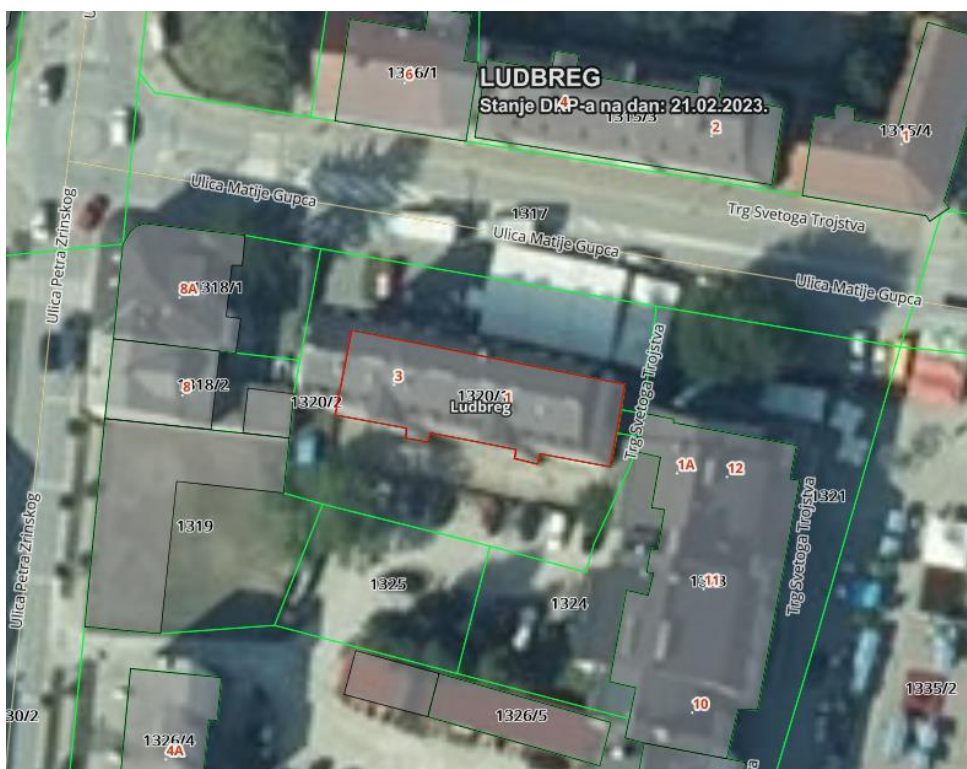
faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

5. ORTO-FOTO SNIMAK

Varaždin, veljača 2023. godine

Katastarska čestica br. 1320/1, k.o. Ludbreg



VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

6. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

Varaždin, veljača 2023. godine

6.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine – etaže E-4, u naravi stan br.3 na 1.katu, ulaz I, unutar poslovno stambene zgrade izgrađena na čk.br. 1320/1 k.o. Ludbreg, upisane u ZK. ul. 3067, k.o. Ludbreg,

Osnovica: Tržišna vrijednost

Svrha: Provođenje građevinskog vještačenja radi potrebe banke

Čl.4.St. 41., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Dan očevida: 16.02.2023.

Dan kakvoće: 16.02.2023.

Dan vrednovanja: 20.02.2023.

Čl.4.St. 4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„ Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. „

Čl.4.St. 5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„ Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. „

Naručitelj: GRAD LUDBREG
 Trg Svetog Trojstva 14
 42230 Ludbreg
 OIB: 849 472 900 34

PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE

U
LUDBREGU, ULICA MATIJE GUPCA 1

7. UVOD

Temeljem zahtjeva Naručitelja, trebalo bi izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine:

- **ETAŽE E-4** – u naravi stan na 1. katu, ulaz I, koji se sastoji od: sobe 17,55 m², kuhinja sa 8,77 m², kupaone sa 4,26 m², zahoda sa 1,25 m², ostave sa 1,25 m², balkona sa 2,78 m², lođe sa 1,11 m² i predsoblja sa 2,63 m² sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima zgrade i uređajima zgrade, sveukupne površine 39,60 m²,

koji se nalaze u poslovno stambenoj zgradi izgrađenoj na čk.br. 1320/1, k.o. Ludbreg, upisan u ZK. ul. 3067 k.o. Ludbreg

sve na adresi u Ludbregu, ulica Matije Gupca 1.

Prilikom očevida bilo je razvidno da se na čk.br. 1320/1, k.o. Ludbreg nalazi poslovno stambena zgrada. Predmet procjene su etaža E-4 –stan br. 3 na I.katu, ulaz I.

Predmetna katastarska čestica se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbreg (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18; 49/20; 70./20. - pročišćeni tekst, 104/20., 4/21. -pročišćeni tekst; 49/22.; 61/22-ispravak; 63/22. - pročišćeni tekst) nalazi unutar mješovite namjene – M1.

Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 16. veljače 2023. godine.

Imovinsko pravni odnosi te eventualni sporovi nisu predmet promatranja predmetnog vještaka u ovom elaboratu procjene prometne vrijednosti nekretnina.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršit će se na temelju pregleda svih nekretnina, skupljanja podataka sa terena, detaljne izmjere istih i izradi foto dokumentacije.

Dan očevida podudara se sa danom kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina

Dakle, zadatak procjenitelja je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina 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

7.1.PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Za predmetnu građevinu nije nam dat akt na osnovu kojeg ista egzistira u prostoru.

S obzirom da takve građevine nisu mogle biti građene bez akta za gradnju, smatrat ćemo da je građevina izgrađena na legalan način.

8. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)*
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)*
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)*
- *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 105/15)*
- *Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*
- *Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica -eNekretnine*
- *Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)*
- *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020)*
- *Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021.*
- *Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

9. METODOLOGIJA PROCJENE

Metodu moramo odabrati sukladno:

- Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Prema spomenutom Zakonu i Pravilniku postoje slijedeće metode:

- ✚ **Poredbena metoda**
- ✚ **Prihodovna metoda**
- ✚ **Troškovna metoda**
- ✚ **Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina**
 - **Procjena vrijednosti prava građenja**
 - **Procjena prava služnosti**
 - **Osnove za procjenu naknade za služnosti vodova**
 - **Procjena vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja**
 - **Prekoračenje međe građenjem**
 - **Površine javne namjene**
 - **Procjena naknade za izvlaštene nekretnine**
 - **Masovne procjene vrijednosti nekretnina**

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti stana i zemljišta koristit ćemo se:

- **Poredbenom metodom**

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksom 100.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Međuvremensko izjednačavanje je postupak proračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi bog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

10. LOKACIJA

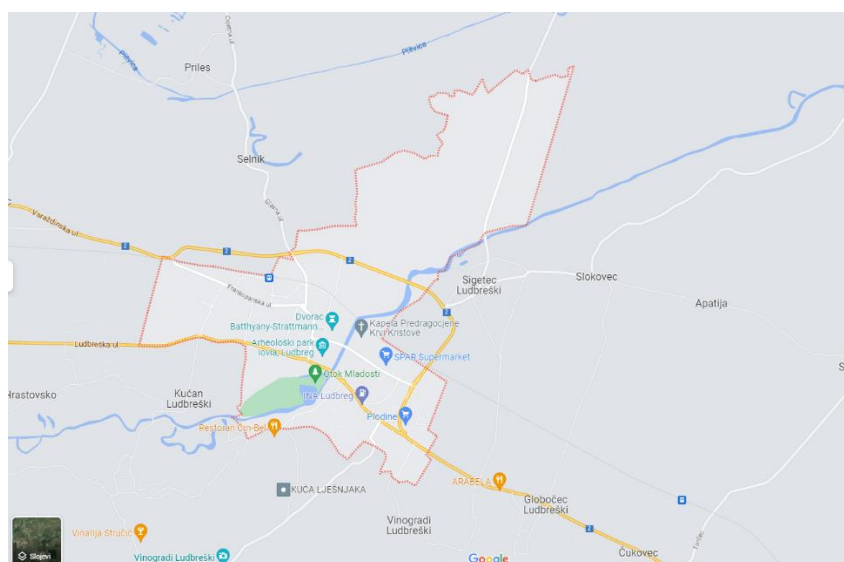
10.1. MAKROLOKACIJA

Ludbreg je grad u Podravini (sjeverozapadna Hrvatska) na lijevoj obali rijeke Bednje, 25 km jugoistočno od Varaždina na magistralnoj cesti Varaždin – Koprivnica. Smješten je podno obronaka Kalničkog gorja a nalazi se na nadmorskoj visini od 157 m.

Iz Ludbrega vodi 6 cestovnih pravaca. Podravska cesta prema Varaždinu i Koprivnicu ima superregionalno značenje. Pravac dolinom Bednje prema Varaždinskim Toplicama i Novom Marofu veže se na Magistralnu cestu Zagreb – Varaždin (regionalno značenje). Pravci subregionalnog značenja su prema Legradu (donjem Međimurju), Prelogu, a nije bez značenja ni pravac prema prikalničkim selima.

Grad Ludbreg čini 13 naselja: Apatija, Bolfan, Čukovec, Globočec Ludbreški, Hrastovsko, Kučan Ludbreški, Ludbreg, Poljanec, Segovina, Selnik, Sigetec Ludbreški, Slokovec i Vinogradi Ludbreški.

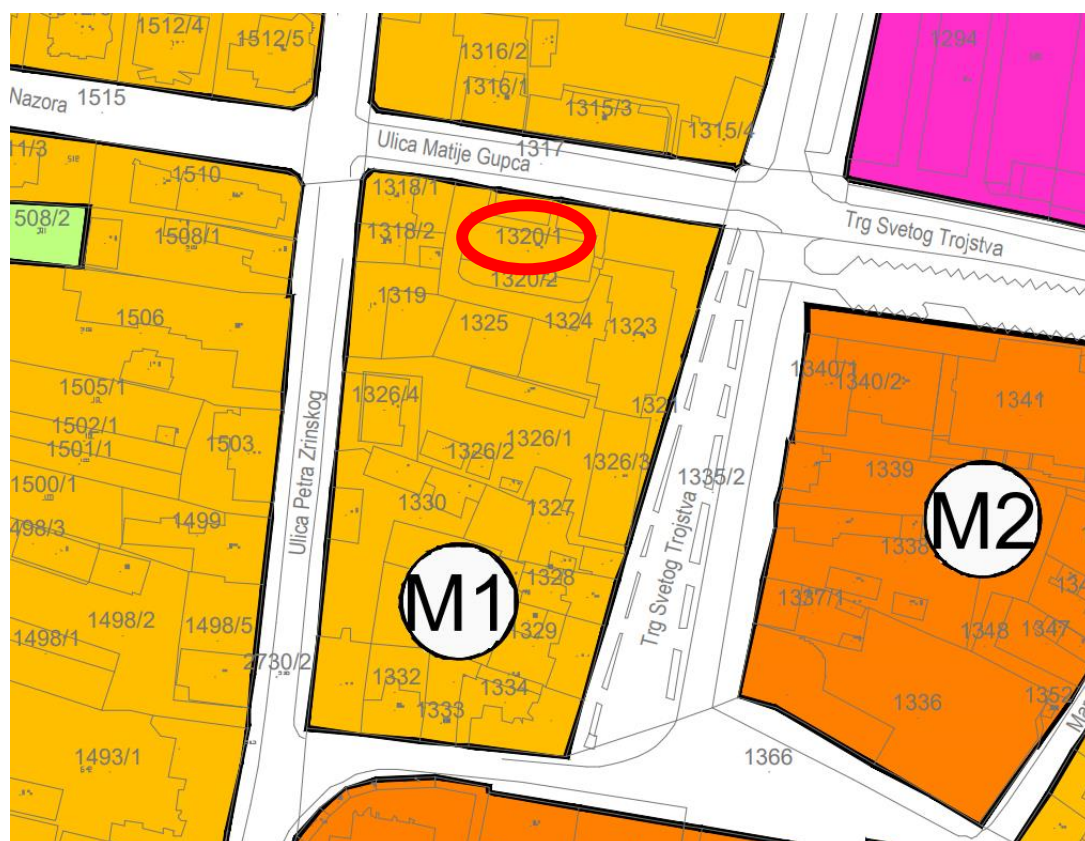
U tih 13 naselja prema popisu stanovništva iz 2011. godine imamo **živi 9194 stanovnika**.

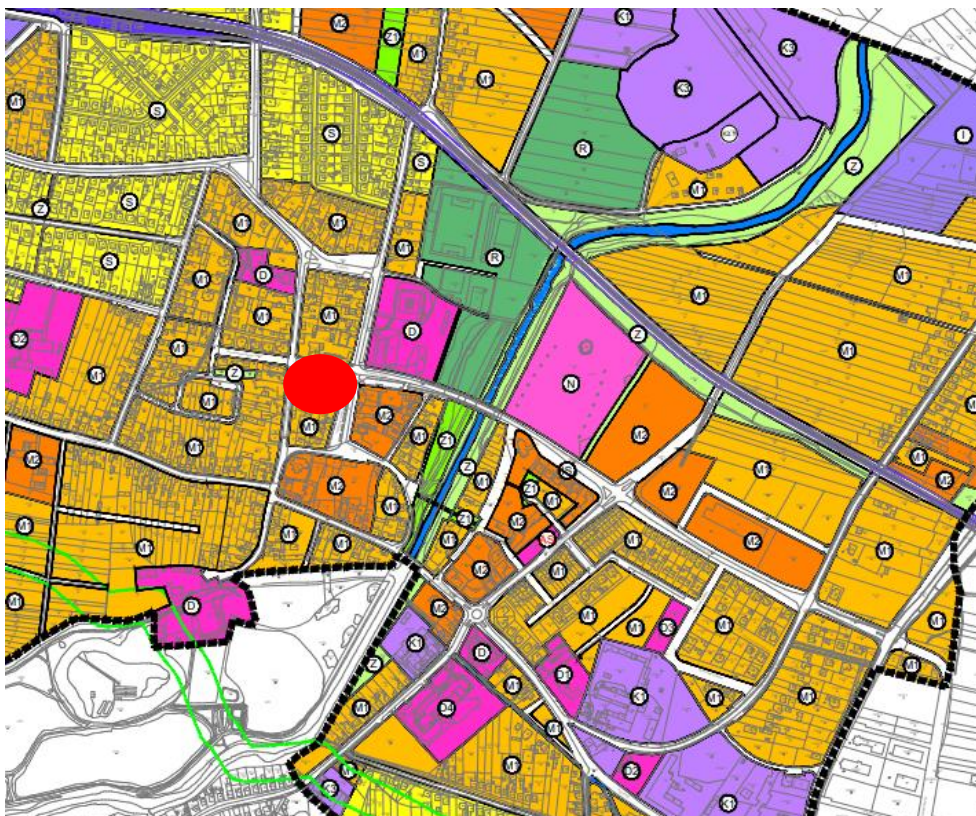


10.2. MIKROLOKACIJA

Predmetna katastarska čestica se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbreg (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18; 49/20; 70./20. - pročišćeni tekst, 104/20., 4/21. -pročišćeni tekst; 49/22.; 61/22-ispravak; 63/22. - pročišćeni tekst) nalazi unutar mješovite namjene – M1.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE







VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA L U D B R E G

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		PARKOVNE ZELENE POVRŠINE (JAVNI PARK)
	STAMBENA NAMJENA		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA		PROMETNE POVRŠINE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1-UPRAVA, D2-SKOOLA, D3-DJEČJI VRTIĆ D4-ZDRAVSTVO		KORIDOR CESTA I ULICA
	POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N - SVETIŠTE		ŽELJEZNIČKA PRUGA
	POSLOVNA NAMJENA K1-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA, K3.1 - RECIKLAŽNI CENTAR,		INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
	PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA		ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		AUTOBUSNO STAJALIŠTE
	GROBLJE		KORIDOR MAGISTRALNOG PLINOVODA zahvati u prostoru mogući uz prethodnu suglasnost i posebne uvjete od strane tijela nadležnog za magistralni plinovod

10.3. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: u blizini glavne gradske prometnice, u blizini stajališta javnog gradskog prijevoza i autobusne stanice,

Udaljenost: unutar centra grada

Udaljenost od autoputa: 12,2 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman u Zagrebu – 93,4 kilometara

Parkiranje: ima vlastiti parking

Komunalna infrastruktura: stan je priključen na komunalnu infrastrukturu:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- kanalizacijsku mrežu

10.4. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: S obzirom na blizinu glavne prometnice, utjecaj buke je neznatan

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
	dan	noć			
<i>neznatan</i>	≤ 45	≤ 35	0	≤ 50	0
<i>povremeno/ ograničeno</i>	45 - 50	35 - 40	$\leq 5\%$	50 - 60	$\leq 10\%$
<i>lagano/smetajuće</i>	50 - 55	40 - 45	5 - 10 %		
<i>srednje/opterećujuće</i>	55 - 65	45 - 55	10 - 25 %	60 - 70	10 - 25%
<i>jako/štetno po zdravlje</i>	65 - 75	55 - 65	25 - 45 %		
<i>naročito/naročito opasno</i>	> 75	> 65	> 45%	> 70	> 30%

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
<i>nizak</i>	$\leq 10\%$
<i>srednji</i>	10 - 20 %
<i>veliki</i>	20 - 35 %
<i>izrazito veliki</i>	> 35%

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

10.5. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

U naravi katastarska čestica br. 1320/1 predstavlja zemljište sa građevinom mješovite namjene sa svojim sastavnim dijelovima – stanovima.

Pretpostavka ove procjene je da će predmetni procjenjivani stan i dalje obnašati svoju primarnu funkciju, te da se također neće mijenjati namjena niti obujam istog.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. ETAŽA E-4

Status lokacije: *Predmetna katastarska čestica se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbreg (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18; 49/20; 70./20. - pročišćeni tekst, 104/20., 4/21. - pročišćeni tekst; 49/22.; 61/22-ispravak; 63/22. - pročišćeni tekst) nalazi unutar mješovite namjene – M1.*

Vrsta građevine: *građevina mješovite namjene*

Vrijeme izgradnje: *stambena građevina izgrađena je 1964. godine*

Funkcija građevine: *stanovanje*

Katnost građevine: *podrum, prizemlje, 3 kata, mansarda*

Konstrukcija građevine

Temelji:

- temelji prema pretpostavci izvedeni kao temeljne trake ispod nosivih zidova, temelji samci povezani sa temeljnim gredama

1. Kat:

- zidovi kata su izvedeni od betona, završno obrađeni i obojani poludisperzivnim bojama, ili obloženi keramikom

- podna konstrukcija kata, izvedena je kao AB ploča, završno obrađeni, terraco i parket

- stropna konstrukcija kata, izvedena je kao AB ploča, završno obrađeni i obojani poludisperzivnim bojama

Krovište:

- izvedeno mansardno krovište

Fasada: *izvedena žbukanjem vanjskih zidova i bojanjem sa fasadnim bojama*

Unutarnja stolarija: *izvedena iz drva i drvnih prerađevina*

Vanjska stolarija: *izvedena od drva*

Limarija: *izvedena je iz pocinčanog lima*

Instalacije: *građevina je priključena pretpostavkom na komunalnu infrastrukturu:*

- elektrodistributivnu mrežu*
- vodovodnu mrežu*
- kanalizacijsku mrežu*

12. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Kod izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, prema zemljišno-knjižnom izvratku:

- ***ETAŽE E-4 – u naravi stan na 1. katu, ulaz I, koji se sastoji od: sobe 17,55 m², kuhinja sa 8,77 m², kupaone sa 4,26 m², zahoda sa 1,25 m², ostave sa 1,25 m², balkona sa 2,78 m², lođe sa 1,11 m² i predsoblja sa 2,63 m² sa pripadajućim podrumom i zajedničkim dijelovima zgrade i uređajima zgrade, sveukupne površine 39,60 m²,***

13. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

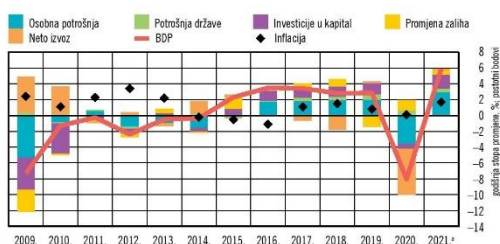
13.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021.*,
Mekroekonomsko okružje – domaće okružje:

Domaće okružje

Nakon snažnog pada u drugom tromjesečju prethodne godine, domaće gospodarstvo tek se djelomično oporavilo, a realna je gospodarska aktivnost i dalje ispod pretkrizne razine. Kontrakciji gospodarske aktivnosti u prethodnoj godini najviše su pridonijeli pad izvoza usluga i osobne potrošnje, dok su se robni izvoz i investicije pokazali razmjerno otpornima (Slika 1.10.). Kako bi ublažile nepovoljne posljedice u gospodarstvu, odmah po izbijanju pandemije Vlada Republike Hrvatske, Hr-

Slika 1.10. Rast osobne potrošnje, izvoza i investicija trebao bi pridonijeti oporavku gospodarske aktivnosti u tekućoj godini



* Prognoza
Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi rasti BDP-a, godišnje stope promjene realnog BDP-a i prosječne godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena.
Izvori: DZS; projekcija HNB-a iz travnja 2021.

vatska narodna banka i Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga poduzele su niz koordiniranih mjera potpore (vidi Okvir 1., *Financijska stabilnost* br. 21), čime su ujedno neizravno pridonijele očuvanju stabilnosti financijskog sustava.

Pouzdanje potrošača i poduzeća još uvijek je niže nego prije izbijanja pandemije. Naime, nakon snažnog pada u drugom tromjesečju prethodne godine, pokazatelji ekonomskog pouzdanja tek su se blago oporavili (Slika 1.11.), uz i nadalje prisutnu neizvjesnost glede putanje pandemije i pratećih epidemioloških mjera. Porasle su također sistemske ranjivosti u privatnom sektoru, poglavito kod nefinancijskih poduzeća koja su zabilježila snažan pad poslovne aktivnosti i porast zaduženosti, dok je porast ranjivosti kod kućanstava bio manje izražen, ponajviše zbog državnih mjera potpore koje su pridonijele očuvanju radnih mjesta i dohodaka, pa je tako i smanjenje zaposlenosti bilo umjereno (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava i poglavlje 5. Sektor nefinancijskih poduzeća). Jačanje optimizma i oporavak gospodarske aktivnosti mogli bi se intenzivirati u drugoj polovini tekuće godine, uz pretpostavku da će se procjeppljivanje stanovništva uspješno nastaviti te epidemiološka situacija postupno normalizirati. Nadalje, ulazak Hrvatske u Europski tečajni mehanizam (ERM II) sredinom prethodne godine i postignuti napredak u procesu uvođenja eura dodatno će pomoći očuvanju financijske stabilnosti u budućnosti.

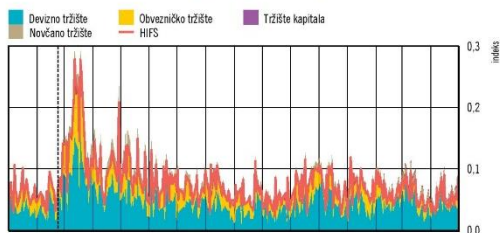
Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti (vidi poglavlje 4. Nekretnine) unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.11. Ekonomsko pouzdanje još uvijek je znatno niže nego prije izbijanja pandemije



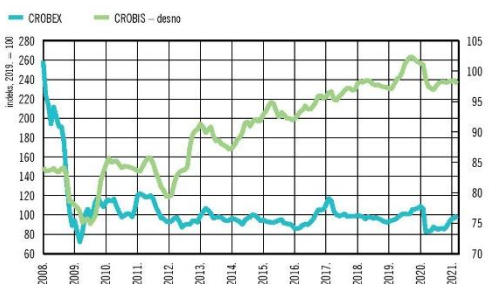
Izvor: Europska komisija

Slika 1.12. Kolebljivost domaćeg financijskog tržišta stabilizirala se na uobičajenoj pretkriznoj razini



Napomena: Isprekidana linija označuje prvi zabilježen slučaj zaraze koronavirusom u RH (25. veljače 2020.). Prikazani su podaci dostupni do 30. travnja 2021.
Izvor: Bloomberg; izračun HNB-a

Slika 1.13. U 2020. zabilježen je nagli pad vrijednosti CROBEX-a i CROBIS-a

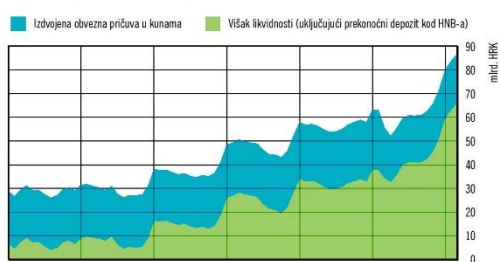


Izvor: Zagrebačka burza

Hrvatski se indeks financijskog stresa vrlo brzo stabilizirao na uobičajenoj pretkriznoj razini (Slika 1.12.). Tome su uvelike pridonijele brze i odlučne mjere Hrvatske narodne banke poput intervencija na deviznom tržištu koje su primirile deprecijacijske pritiske i stabilizirale tečaj. Osim toga, Hrvatska narodna banka prvi je put pokrenula izravan otkup državnih obveznica od proširenog skupa financijskih institucija, čime je očuvana stabilnost tržišta državnih vrijednosnih papira, ali i zadržani povoljni uvjeti financiranja za sve sektore gospodarstva.

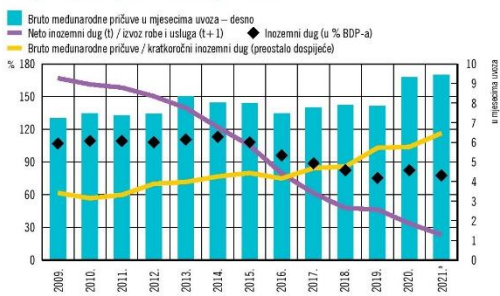
U uvjetima izrazito ekspanzivne monetarne politike kunska likvidnost domaćeg bankovnog tržišta nastavila je dosežati najviše razine dosad. Pritom je višak kunske likvidnosti tijekom prethodne godine porastao za više od 50% u odnosu na godinu prije, dok se snažan rast nastavio i u prvom tromjesečju tekuće godine, kada je višak dosegnuo iznos veći od 66 mlrd. kuna (Slika 1.14.). Pod utjecajem izdašne kunske likvidnosti

Slika 1.14. Kunska likvidnost domaćeg bankovnog tržišta nastavila je dosežati najviše razine dosad



Izvor: HNB

Slika 1.15. Unatoč povećanju inozemnog duga rizici za vanjsku poziciju države umjereni su



* Prognoza

Izvor: HNB

1. Makroekonomsko okruŕje

promet na domaćem međubankovnom prekonoćnom tržištu nije zabiljeŕen još od travnja prethodne godine.

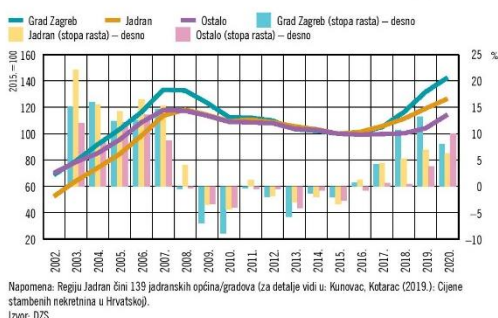
Od strukturnih neravnoteŕa valja istaknuti da se inozemna zaduŕenost pogoršala pod utjecajem inozemnog financiranja proračunskog manjka i snaŕne kontrakcije gospodarske aktivnosti (Slika 1.15.). Pritom se pogoršao i saldo tekućeg i kapitalnog računa platne bilance, koji se nakon smanjenja ipak zadržao u pozitivnom području. Kada je riječ o ostalim ranjivostima, ističe se snaŕan porast fiskalnih neravnoteŕa izazvan povećanjem troškova povezanih s pandemijom, smanjenjem prihoda i povećanom potrebom za financiranjem (vidi poglavlje 2. Sektor države). Očekivani nastavak gospodarskog oporavka trebao bi povoljno utjecati na smanjenje vanjskih i unutarnjih neravnoteŕa u srednjem roku.

13.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

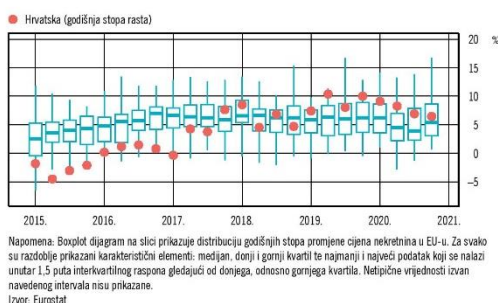
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021. , sektor Nekretnine:

4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina

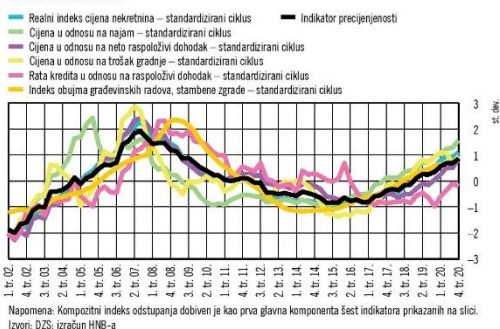
nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohoda uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao

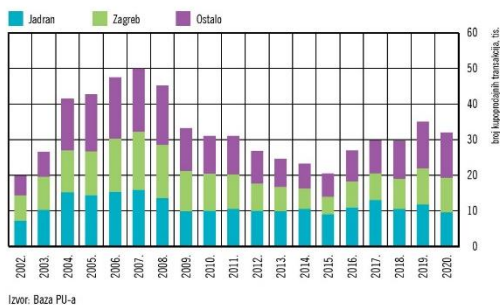
što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojeg dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogodnim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedica je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

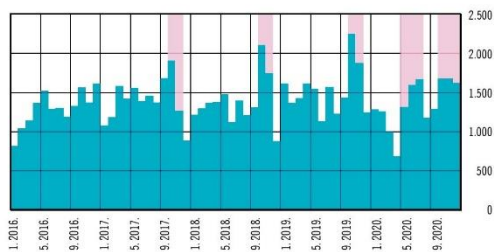
4. Nekretnine

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



Izvor: APN; izračun HNB-a

Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija



Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.
Izvor: Baza PU-a; izračun HNB-a

godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

13.3. *LOKALNO TRŽIŠTE*

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Grada Varaždina

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i slijedećih naselja: Črnec Biškupečki, Donji Kućan, Gojanec, Gornji Kućan, Hrašćica, Jalkovec, Kućan Marof, Poljana Biškupečka i Zbelava.

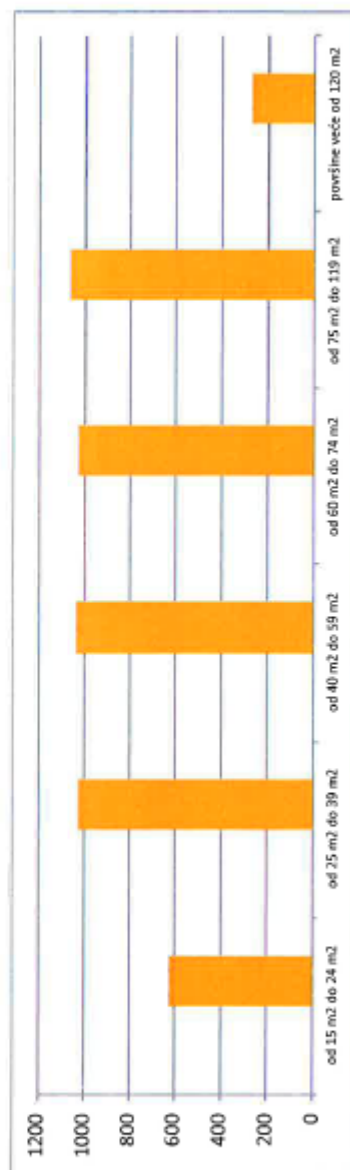
Stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u 2020. godini bio je zadužen Upravni odjel za upravljanje imovinom i gospodarstvo.

Ovo Izvješće izrađeno je na temelju podataka koji su uneseni u aplikaciju eNekretnine od strane Porezne uprave, a odnose na kupoprodaju nekretnina na području Grada Varaždina.

U Gradu Varaždinu se administrativni poslovi predviđeni Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina obavljaju u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i gospodarstvo, a poslove obavljaju tri službenice, dvije diplomirane pravnice i jedna dipl.ing građevinarstva koje rade poslove vezane na upravljanje imovinom.

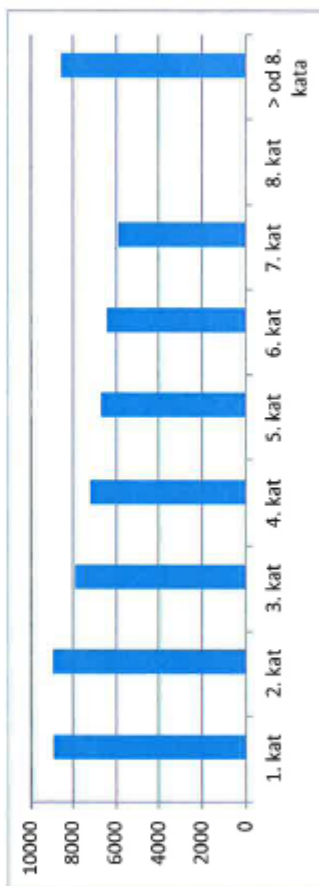
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO PLOŠINI NEKRETNINE

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO PLOŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	2	227.294,71 kn	30.063,12 €	48,20 m ²	4.715,66 kn/m ²	623,72 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	14	3.292.115,37 kn	435.431,47 €	424,46 m ²	7.756,01 kn/m ²	1.025,85 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	42	17.139.432,86 kn	2.266.946,23 €	2.185,13 m ²	7.843,67 kn/m ²	1.037,44 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	28	14.314.893,47 kn	1.893.358,67 €	1.839,78 m ²	7.780,76 kn/m ²	1.029,12 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	31	21.491.596,24 kn	2.842.584,90 €	2.665,90 m ²	8.061,67 kn/m ²	1.066,28 €/m ²
površine veće od 120 m ²	7	7.969.373,42 kn	1.054.068,78 €	3.881,50 m ²	2.053,17 kn/m ²	271,56 €/m ²



5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI

ETAŽA STANA/APARTMANA		KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1. kat		8	4.020.878,85 kn	531.821,34 €	451,34 m ²	8.908,76 kn/m ²	1.178,32 €/m ²
2. kat		3	1.425.941,54 kn	188.602,09 €	159,73 m ²	8.927,20 kn/m ²	1.180,76 €/m ²
3. kat		3	1.367.484,75 kn	180.870,30 €	173,16 m ²	7.897,23 kn/m ²	1.044,53 €/m ²
4. kat		9	2.868.725,34 kn	379.431,81 €	397,35 m ²	7.219,64 kn/m ²	954,91 €/m ²
5. kat		8	3.079.800,66 kn	407.349,68 €	459,91 m ²	6.696,53 kn/m ²	885,72 €/m ²
6. kat		1	299.215,32 kn	39.575,70 €	46,65 m ²	6.414,05 kn/m ²	848,35 €/m ²
7. kat		1	461.246,27 kn	61.006,71 €	78,08 m ²	5.907,35 kn/m ²	781,34 €/m ²
8. kat		0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata		1	478.744,56 kn	63.321,13 €	55,90 m ²	8.564,30 kn/m ²	1.132,76 €/m ²



5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA

5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA							
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	
Varaždin	125	64.501.765,17 kn	8.531.322,74 €	11.057,02 m ²	5.833,56 kn/m ²	771,58 €/m ²	
UKUPNO OBRADENIH:	125						
UKUPNO U ZKC:	125						

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
25	12.388.802,16 kn	1.638.604,30 €	13.494,50 m ²	918,06 kn/m ²	121,43 €/m ²

11. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.12.2020. godine na području Grada Varaždina u Inforacijskom sustavu E- nekretnine u zbirci kupoprodajnih cijena evidentirano je ukupno 270 kupoprodaja nekretnina. Od 270 kupoprodaja, najviše je zastupljena kupoprodaja stanova (125 kupoprodaja), a zatim slijedi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta (57 kupoprodaja). Stambenih zgrada prodano je 25, a građevinskih zemljišta 21.

Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2020. godine evidentirana je u iznosima od 64.501.765,17 kn za stanove (sa prosječnom cijenom od 5.833,56 kn/m²), 12.388.802,16 kn za kuće (sa prosječnom cijenom od 918,06 kn/m²), 7.979.811,77 kn poslovni prostori (sa prosječnom cijenom od 5.461,10 kn/m²), 4.405.881,63 kn za građevinska zemljišta (sa prosječnom cijenom od 290,26 kn/m²), 1.302.400,19 kn poljoprivredno zemljište (sa prosječnom cijenom od 4,01 kn/m²) te vrijednošću od 7.000,00 kn za šumsko zemljište (prosječna vrijednost od 0,32 kn/m²).

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnina, u ovom slučaju etaže E-4 u zgradi mješovite namjene bazirat ćemo se na poredbenoj metodi. S obzirom da imamo evidentiranih prodanih nekretnina u bližoj okolini koristit ćemo se sa upisanim podacima prodanih stanova, u eNekretninama.

Predmetna katastarska čestica se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbreg (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18; 49/20; 70./20. - pročišćeni tekst, 104/20., 4/21. -pročišćeni tekst; 49/22.; 61/22-ispravak; 63/22. - pročišćeni tekst) nalazi unutar mješovite namjene – M1.

U jediničnoj cijeni 1 m² stambenog prostora, uvrštena je i vrijednost zemljišta na kojoj je izgrađena zgrada, vrijednost priključaka, vrijednost doprinosa (komunalni i vodni) te vrijednost vanjskog uređenja (ako postoji).

14.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – ETAŽA E-4

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: VLADIMIR ZADRAVEC (17426432166)

ID Izvatka: 37382

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA MATIJE GUPCA 1, LUDBREG	ULICA MATIJE GUPCA 3, LUDBREG	ULICA MATIJE GUPCA 3, LUDBREG	ULICA MATIJE GUPCA 1, LUDBREG
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.				
6	K.O.				
7	K.Č.	1320/1	1320/1	1320/1	1320/1
8	K.O.	LUDBREG	LUDBREG	LUDBREG	LUDBREG
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	40,20	56,65	56,65	65,60
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	53/1554	74/1554	72/1554	80/1554
11	STAN (m ²)	40,20	56,65	56,65	65,60
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)				
13	GODINA IZGRADNJE				
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE				
15	ETAŽA (KAT)	3	1	2	1
16	SOBNOST STANA	1-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	261.723,38	301.380,00	263.132,38	376.750,00
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	35.000,00	40.000,00	35.000,00	50.156,25
19	PODLIJEZE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.09.2021	02.12.2022	13.06.2022	08.08.2022
21	CJENOVNI BLOK	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG - CENTAR
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MATIJE GUPCA 1, LUBBREG odnosno na k.č. 1320/1 k.o. LUBBREG, LUBBREG.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati 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: 364-01/23-01/21

URBROJ: 2186-10/20-23-4

VARAŽDIN, 24.2.2023.



IZRADIO/IZRADILA:
IRENA FERENČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA 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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

14.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

* izvor: www.dsz.hr

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik).

PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

	PROCJENJIVANA	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
	NEKRETNINA STAN			
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
<i>Lokacija nekretnine</i>				
ID PN		4910014	4657407	4700378
<i>a) katastarska općina</i>	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
<i>b) katastarska čestica</i>	1320/1	1320/1	1320/1	1320/1
Neto korisna površina (m²)	39,6	56,65	40,2	65,6
Prodajna/trazena cijena		40.000,00	35.000,00	50.156,25
Cijena po EUR/m²		706,09	870,65	764,58
Datum transakcije		2.12.2022.	17.9.2021.	8.8.2022.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		139,70	122,60	139,70
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		139,70		
Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,14	1,00
<i>Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja</i>		706,09	992,08	764,58
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta građevinskog korištenja	M1-mješovita namjena	M1-mješovita namjena	M1-mješovita namjena	M1-mješovita namjena
<i>Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)</i>	1,60	1,60	1,60	1,60
<i>Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje</i>	1,28	1,28	1,28	1,28
<i>Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</i>		706,09	992,08	764,58
Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
<i>Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</i>		706,09	992,08	764,58
Aritmetička sredina		820,92		
<i>Odstupanje od prosjeka (EUR/m²)</i>		-114,83	171,17	-56,34
<i>Odstupanje od prosjeka u % (max. ±30%)</i>		16%	-17%	7%
<i>Kvadrat odstupanja</i>		13185	29298	3174
Rezultat odstupanja od prosjeka		Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Podudarnost poredbenih nekretnina (max. ±40%), (Čl.19. Pravilnik)		0%	-12%	0%
<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</i>		706,09	992,08	764,58
Vrijednost 1 m² stana iznosi :			820,92 €	

14.1.2. KOFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U STAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_o + c \cdot k_{gps} + d \cdot k_{uo} + e \cdot k_{sks}$$

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za stambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja

$$K_p = 0,28 \cdot k_k + 0,09 \cdot k_o + 0,22 \cdot k_{gps} + 0,27 \cdot k_{uo} + 0,14 \cdot k_{sks}$$

$k_k =$ KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	1 kat - predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

$k_o =$ KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono - dvostrano	dvostrano - poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

$k_{kps} =$ KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{kps}	0,92	1,00	1,08

$k_{uo} =$ KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

$k_{sks} =$ KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,5	1,00

$$K_p = 0,28 \cdot 1,08 + 0,09 \cdot 0,92 + 0,22 \cdot 0,92 + 0,27 \cdot 0,92 + 0,14 \cdot 0,50$$

$$K_p = 0,91$$

ULAZNI PODACI :

Jedinična cijena predmetnog stana : 820,92 EUR

Neto korisna površina : 39,60 m²

Koef. povoljosti stambenog prostora : 0,91

Umanjenje vrijednosti radi utjecaja buke: 0%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – etaža E-4 :

$$S_v = 820,92 \times 39,60 \times 0,91 = 29.582,67 \text{ EUR}$$

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina od 13.272,28 EUR (100.000,00 kn) do 132.722,81 EUR (1.000.000,00 kn) na cijele tisućice.

Temeljem navedenog tržišna vrijednost nekretnine - etaže E-4 iznosi 30.000,00 EUR.

VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

15. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE**15.1. PREDMET PROCJENE**

Nekretnina: etaža E-4 unutar zgrade mješovite namjene – na 1. katu, ulaz I, koja je izgrađena na čk.br. 1320/1, k.o. Ludbreg

Lokacija: Ludbreg, Ulica Matije Gupca 1

ZK. ul. broj : 3067

15.1.1. VLASNIK

GRAD LUDBREG, OIB:88468311879, Trg Svetog trojstva 14, Ludbreg, u cijelosti

15.1.2. POVRŠINA

Predmetna etaža E-4 je upisana u ZK ul. 3067 sa površinom od 39,60 m².

16. REKAPITULACIJA

16.1. Čk.br. 1320/1, k.o. Ludbreg – etaža E-4

Etaža E-4..... 30.000,00 EUR

UKUPNO: 30.000,00 € 226.035,00 KN

Fiksni tečaj konverzije eura: 7,53450

IZNOS OD 30.000,00 EUR (226.035,00 KN)
PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST
ETAŽE E-4 U NARAVI STAN BR.3 NA 1.KATU, ULAZ I, UNUTAR POSLOVNO
STAMBENE ZGRADE IZGRAĐENE NA KATASTARSKOJ ČESTICI BR. 1320/1,
K.O. LUDBREG, UPISANA U ZK.UL.BR. 3067, K.O. LUDBREG,
NA ADRESI U LUDBREGU, ULICA MATIJE GUPCA I.

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili porez na promet nekretnina, ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Cijena je tržišna i iskazana bez PDV-a.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je uvjetovana trenutnim stanjem na tržištu nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima kao što su ekonomski, politički i drugi parametri.

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska ili imovinsko pravna provjera. tereti i opterećenja na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata, niti su uzimani u obzir.

Vještak ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost korištenih podataka iz dokumentacije koju je dobio predočenom od Naručitelja.

Varaždin, veljača 2023.godine

Izradio:

*Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif –*

17. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane poduzeća VIP d.o.o. je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH . Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina. Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

18. IZJAVA PROCJENITELJA

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

Varaždin, veljača 2023. godine

Izradio:

*Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif -*

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18

faks ++385 (0)42 49 35 94;

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

19. FOTO PRILOG

Varaždin, veljača 2023. godine











