****

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
42 230 Ludbreg
OIB: 84947290034

Broj elaborata: E-04-09/2022

PROCJEMBENI ELABORAT

Nekretnina: ***- katastarska čestica br. 1096/8 k.o. Ludbreg, koja je upisana u zk.ul.br. 2769, k.o. Ludbreg,***

Lokacija: ***Ludbreg, Ulica Damira Hrastića Dade 5***

Vlasnik: ***BLAGAJ SLAVKO, Ulica Frana Galovića 31, Ludbreg, OIB: 67409835859, u cijelosti***

Svrha: ***Procjena vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja***

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

Suradnik: *Valentina Novak, bacc.ing.oecol.et.*

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

VLADIMIR ZADRAVEC

Digitalno potpisao: VLADIMIR ZADRAVEC
Datum: 2022.09.16 08:17:57 +02'00'

Varaždin, rujan 2022.

****

****

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

****

S A D R Ž A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE ... 4
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH ... 4
SUDSKIH VJEŠTAKA ... 4
2. IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA ... 18
3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE ... 20
4. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ... 24
5. UVOD ... 26
5.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU ... 27
6. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA ... 32
7. METODOLOGIJA PROCJENE ... 33
8. LOKACIJA ... 35
8.1. MAKROLOKACIJA ... 35
8.2. MIKROLOKACIJA ... 36
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ... 39
10. PROCJENA VRIJEDNOSTI ... 46
11. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ... 47
12. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA ... 56
12.1.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU ... 56
12.1.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI PLIN ... 56
13. OPIS NEKRETNINE ... 57
13.1. DVORANA ZA TENIS ... 57
14. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ... 58
16. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA ... 61
17. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA ... 61
18. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE ... 61
19. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA ... 61
20. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA ... 63

21. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST 63

22. R E K A P I T U L A C I J A 64

23. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA 66

24. IZJAVA PROCJENITELJA 66

25. PRILOZI 67

26. FOTO PRILOG 76

****

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, rujan 2022.

****

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-15/4954-2

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
* - energetsko 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 gašanje 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 plinova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada eleborata 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 izviješća 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 strojarskih, elektro i građevinskih postrojenja i objekata
* - kontrola tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, sigurnosti,funkcionalnosti, fizikalnih svojstava i ekonomičnosti
* - iznajmljivanje strojeva, opreme i mjerenih 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.

Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

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

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Sudski savjetnik
Janja Topol

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
* - unutarnje 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
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Sudski savjetnik
Jasna Topolj

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 Zadravcu, 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 Zadravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zadravca 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-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

R J E Š E N J E

Vladimir Zadravec, 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 Zadravec, 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 Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u 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 IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

Varaždin, rujan 2022.
****

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

R J E Š E NJ E br. 04-09/2022

O IMENOVANJU IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

- *katastarska čestica br. 1096/8 k.o. Ludbreg,*
koja je upisana u zk.ul.br. 2769, k.o. Ludbreg,

na lokaciji u Ludbregu, Ulica Damira Hrastića Dade 5

u vlasništvu:
BLAGAJ SLAVKO, Ulica Frana Galovića 31, Ludbreg,
OIB: 67409835859, 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, rujan 2022.godine *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. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Varaždin, rujan 2022.

****

3.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 13.09.2022. 09:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uloška: 2769

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4514/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1096/8	**ULICA I. GUNDULIĆA**			**2606**	
		ZGRADE			749	
		IGRALIŠTE			1857	
		UKUPNO:			**2606**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 16.03.2022.g. pod brojem Z-4514/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU UPRAVNOG ODJELA ZA PROTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, ISPOSTAVE LUDBREG, KLASA: UP/I-361-07/13-01/206, UR.BROJ: 2186/1-06-3/1-19-11-TS 23.07.2019, Na temelju pravomoćnog i izvršnog Rješenja o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostave Ludbreg, Klasa: UP/I- 361-07/13-01/206, Ur.broj: 2186/1-06-3/1-19-11-TS od 23.07.2019., zabilježuje se da je za građevinu - zgradu od 749 m2, sagrađenu na čkbr. 1096/8, priloženo pravomoćno i izvršno Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostave Ludbreg, Klasa: UP/I- 361-07/13-01/206, Ur.broj: 2186/1-06-3/1-19-11-TS od 23.07.2019., kao akta za uporabu.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
BLAGAJ SLAVKO, OIB: 67409835859, ULICA FRANA GALOVIĆA 31, 42230 LUDBREG		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2022.

3.2. IZVADAK IZ KATASTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUDBREG, 316814
k.č. br.: 1096/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000

Datum ispisa: 15.09.2022

3.3. ORTO-FOTO SNIMAK

****

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. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Varaždin, rujan 2022.

****

Zadatak: *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina*

Osnovica: *Tržišna vrijednost*

Svrha: *Procjena vrijednosti nekretnina radi potrebe naručitelja*

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: *13.09.2022.*

Dan kakvoće: *13.09.2022.*

Dan vrednovanja: *15.09.2022.*

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
42 230 Ludbreg
OIB: 84947290034

PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINA

U

LUDBREGU, ULICA DAMIRA HRASTIĆA DADE 5

5. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- *izgrađene katastarske čestice br. 1096/8, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 2769, k.o. Ludbreg, kao zgrada površine 749 m² i igralište površine 1.857 m², sveukupne površine 2.606 m².*

Pregled postojećeg stanja obavljen je 13. rujna 2022. godine.

Predmet izrade ovog procjembenog elaborata je katastarska čestica br. 1096/8, k.o. Ludbreg.

Katastarska čestica br. 1096/8, je pravilnog oblika, sa izgrađenom dvoranom za tenis, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 19,10 x 38,10 + 1,95 x 2,20 + 3,70 x 4,74 m, maksimalne visine sljemena 11,08 m.

Predmetna katastarska čestica br. 1238/16, k.o. Ludbreg se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (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 građevinskog područja naselja – R – sportsko rekreacijska namjena.

Čestica je u naravi pravilnog oblika, izdužena, nalazi se na sjevernom dijelu grada Ludbrega uz pristupnu ulicu. Položena sjever-jug.
Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta sličnih obilježja.
Čestica je ograđena, održavana i uređena.
Na čestici nema poboljšica.

Imovinsko pravni odnosi te eventualni sporovi nisi 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.

5.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Za predmetnu građevinu dan nam je akt na osnovu kojeg ista egzistira u prostoru.

Temeljem navedenog predmetna građevina je izgrađena temeljem pravovaljanog akta i smatrat ćemo je legalnom!

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Ludbreg

KLASA: UP/I-361-07/13-01/206
URBROJ: 2186/1-06-3/1-19-11-TS
Ludbreg, 23.7.2019. godine

OVO RJEŠENJE JE
IZVRŠNO I PRAVOMOĆNO
s danom 16.08.2019.
LUDBREG, 04.09.2019.
Ovlaštena osoba

OVA PRESLIKA SUGLASNA JE IZVORNIKU
LUDBREG, 04.09.2019. godine
Ovlaštena osoba

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Ludbreg,rješavajući po zahtjevu koji je zatražio podnositelj, tvrtka Euro-Line d.o.o., Ludbreg, V. Nazora 10, OIB 64336229846, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, temeljem članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.), te članka 96. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" broj 47/09), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezakonito izgrađena dovršena slobodnostojeća zgrada javne namjene (zahtjevna zgrada), sportsko rekreacione namjene, vanjskih tlocrtnih dimenzija 19,10x38,10 + 1,95x2,20 + 3,70x4,74 m. visine do sljemena 11,08 m, mjereno od niže kote konačno uređenog terena, dvostrešnog krova, koja se sastoji od prizemlja, u kojem se nalazi teniska igrališta i prateći sadržaj, izgrađena na parceli 1096/8 k.o. Ludbreg, lokacija - Ludbreg, I. Gundulića 2c, prikazana na Izvodu iz katastarskog plana izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Ludbreg, KLASA: 935-06/19-01/89, URBROJ: 541-14-03/2-19-3, od 13.03.2019. godine i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj po Ured ovlaštenog arhitekta Miroslav Premec, Ludbreg, Vladimira Nazora 6, oznaka projekta 7/19, od svibnja 2019. godine, ovlašteni arhitekt Miroslav Premec, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1122.
2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja:

   - ovlašteni inženjer građevinarstva Ivan Tomašić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 730 dao je Izjavu, od 11.06.2019. godine, da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti,

   - ovlašteni inženjer eletrotehnike Kristijan Šimunija, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2924 dao je Izjavu br. 01/2019, od lipnja 2019. godine, da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju I bitni zahtjev zaštite od požara,

   - ovlašteni inženjer strojarstva Spomenka Selec, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 122 dao je Izjavu br. I - 09/2019, od svibnja 2019. godine, da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju I bitni zahtjev zaštite od požara.
3. Izvod iz katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva, Euro-Line d.o.o., Ludbreg, V. Nazora 10, OIB 64336229846, zatražila je podneskom od 27.3.2013. godine izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz zahtjev su priloženi slijedeći dokumenti propisani člankom 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.) i to:

- tri primjerka Izvoda iz katastarskog plana izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Ludbreg, KLASA: 935-06/19-01/89, URBROJ: 541-14-03/2-19-3, od 13.03.2019. godine
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja izrađene po Ured ovlaštenog arhitekta Miroslav Premec, Ludbreg, Vladimira Nazora 6, oznaka projekta 7/19, od 1.5.2019. godine, ovlašteni arhitekt Miroslav Premec, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1122,
- Izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva navedenu u točki 2. izreke ovoga rješenja kao dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti predmetne zgrade.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je građevina iz točke 1. izreke ovog rješenja prikazana na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Urbanistički plan uređenja grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 35/11), arhitektonsku snimku izvedenog stanja i izvod iz katastarskog plana, te očevidom održanim dana 19.07.2019. godine, utvrđeno je da:

– je građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja – područje športsko-rekreacijske namjene (R),

– predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,

– da se radi o ozakonjenju zgrade čija građevinska (brutto) površina iznosi 747,76 m2, tj. veća je od 400 m2, te se sukladno odredbi članka 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.) svrstava u skupinu zgrada javne namjene (zahtjevna zgrada), koja je u građevinskom smislu u cjelosti završena i privedena namjeni, tipa prizemnica sa jednom funkcionalnom jedinicom,

– se predmetna zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.) na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,

– predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,

– predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,

– je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja je završena i sukladno članku 33. Zakona smatra se postojećom građevinom, te se može sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati i priključiti na komunalnu infrastrukturu.

Sukladno članku 35. stavak 1. Zakona, katastarski ured evidentira završenu zgradu u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar nekretnina

U tijeku postupka priložena je u spis Potvrda o reguliranju naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, KLASA: UP/I-361-08/19-01/53, URBROJ: 2186/18-06/5-19-3, od 22.07.2019. godine, izdana po jedinstvenom upravnom odjelu - Odsjek za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti i imovinu grada Ludbrega Grad Ludbreg, uvidom u koju je utvrđeno je da je podnositelj regulirao obvezu plaćanja naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 12.07.2019. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 12.07.2019. do 22.07.2019. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 22.07.2019. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 22.07.2019. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.) te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.).

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19.).

Upravna pristojba za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, po Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13), u iznosu od 70,00 kn plaćena je biljezima u cijelosti i poništena na podnesku.

OUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku neposredno ili šalje poštom ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i u zapisnik, uz pristojbu prema Tarifnom broju 3. Uredbe o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/17 i 37/17) u iznosu od 50,00 kn.

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA
Branislava Sokolić, dipl.ing.građ.

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA 4 VARAŽDIN

DOSTAVITI:

1. Euro-Line d.o.o., Ludbreg, V. Nazora 10,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Grad Ludbreg, Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14,
2. Hrvatske vode, Varaždin, Međimurska 26b,
3. Građevinska inspekcija, Varaždin, Kratka 1/III,
4. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji - Ispostava Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg

6. 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)*
- *Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica -eNekretnine*
- *Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)*
- *Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini*
- *Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

7. 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.*

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 konjukturi do kojih se dolazi bog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova*

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti nekretnina koristit ćemo se:

- ***Poredbenom metodom za izračun vrijednosti zemljišta -*** *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.*

- ***Troškovnom metodom za izračun vrijednosti građevine -*** *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.*

8. LOKACIJA

8.1. MAKROLOKACIJA

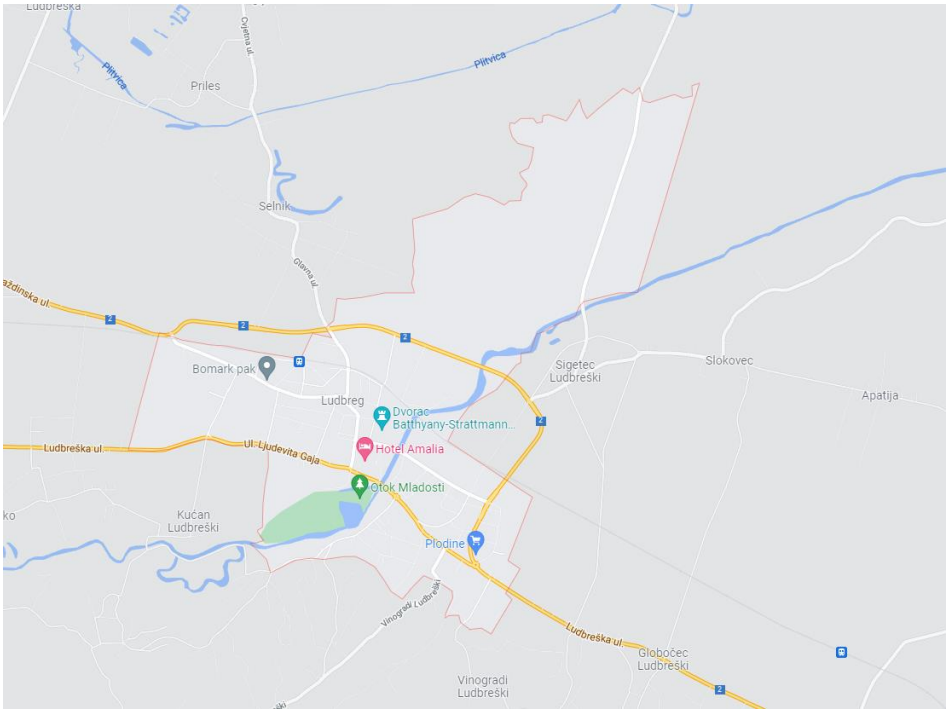
Ludbreg *je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, smješten u Varaždinskoj županiji na lijevoj obali rijeke Bednje, 25 km jugoistočno od Varaždina.*

Ludbreg se nalazi na 16°37'21" istočne zemljopisne dužine i 46°14'58" sjeverne zemljopisne širine. Smješten je podno obronaka Kalničkog gorja, a nalazi se na nadmorskoj visini od 157m.

Sastoji se od 13 naselja: Apatija, Bolfan, Čukovec, Globočec, Ludbreški, Hrastovsko, Kućan Ludbreški, Ludbreg, Poljanec, Segovina, Selnik, Sigetec Ludbreški, Slokovec i Vinogradi Ludbreški.

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

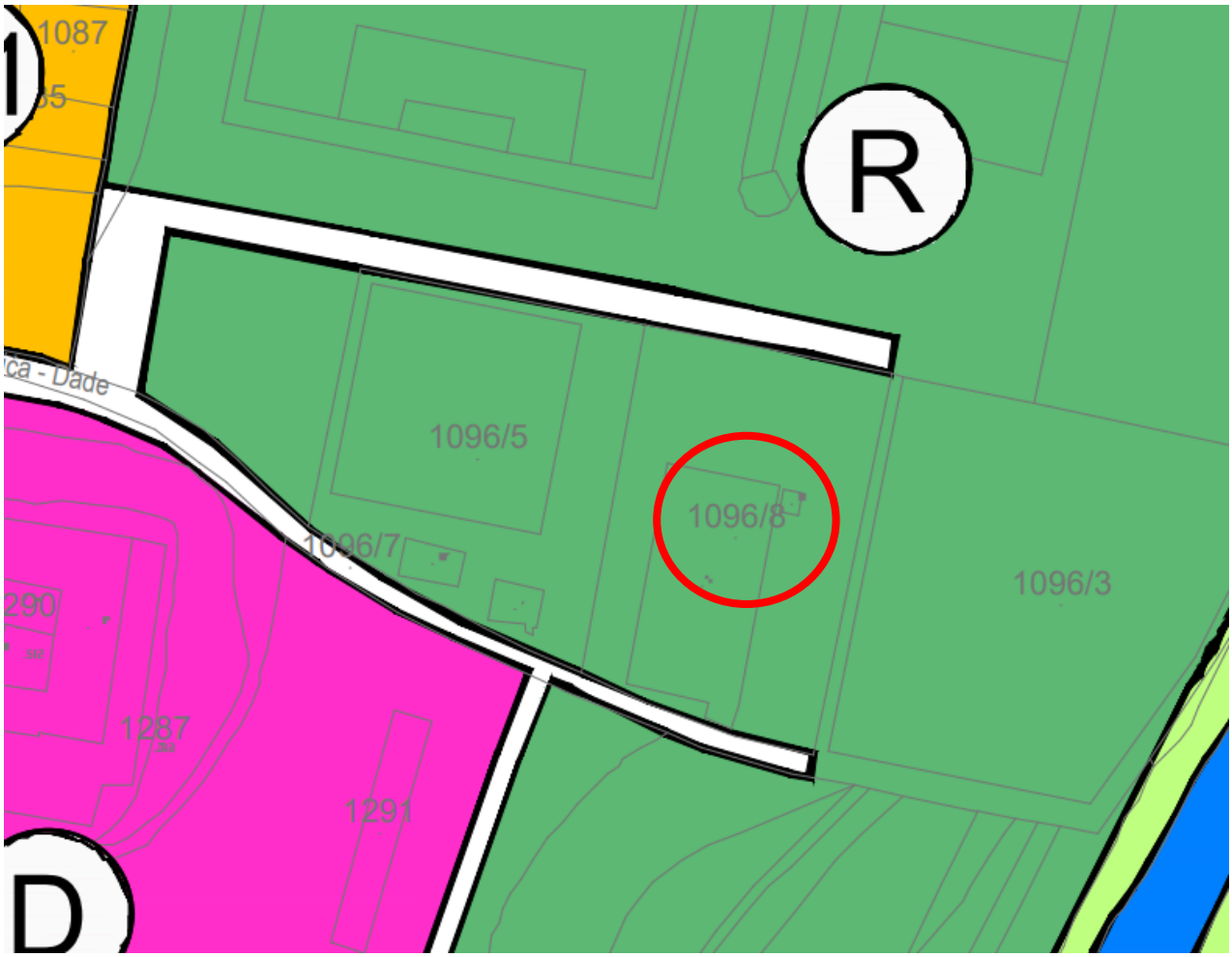
Ludbreg se prema lokalnoj legendi smatra središtem svijeta. Istina je da se mnogi svjetski gradovi nalaze na koncentričnim krugovima čije središte je upravo u Ludbregu (prvi krug Varaždin-Čakovec-Koprivnica, drugi Zagreb-Maribor-Kaposvar, treći Beč-Budimpešta- Trst, itd.). Na glavnom trgu se nalazi točka koja predstavlja središte svijeta.

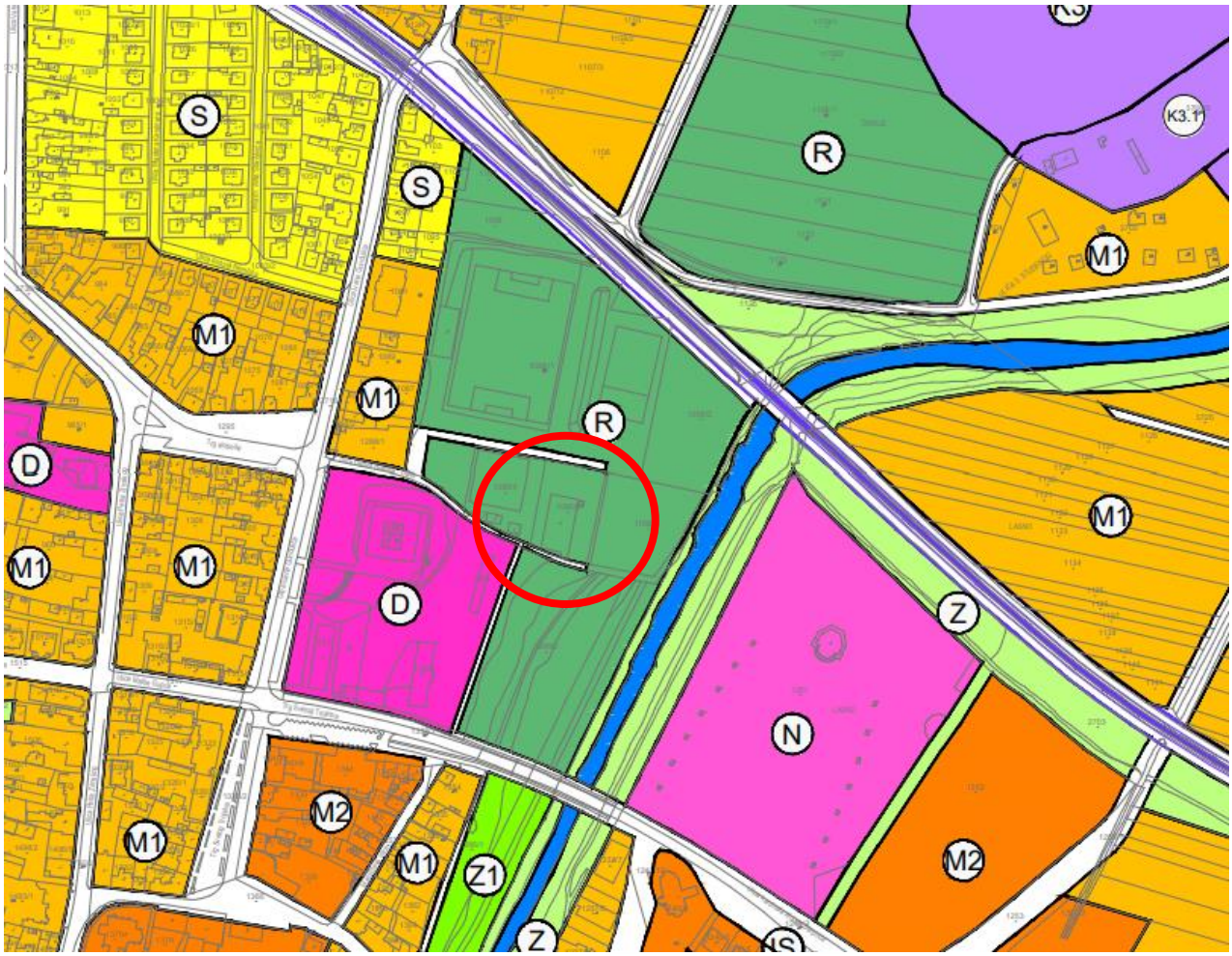


8.2. MIKROLOKACIJA

Predmetna katastarska čestica br. 1238/16, k.o. Ludbreg se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (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 građevinskog područja naselja – R – sportsko rekreacijska namjena.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE





VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD LUDBREG

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUDBREG

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

- GRANICA OBUHVATA
- S — STAMBENA NAMJENA
- M1 — MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA
- M2 — MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA
- D — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D1-UPRAVA, D2-ŠKOLA, D3-DJEČJI VRTIĆ, D4-ZDRAVSTVO)
- N — POSEBNA NAMJENA - VJERSKA (N - SVETIŠTE)
- K — POSLOVNA NAMJENA (K1-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA, K3.1 - RECIKLAŽNI CENTAR,
- I — PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
- R — SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- GROBLJE
- Z1 — PARKOVNE ZELENE POVRŠINE (JAVNI PARK)
- Z — ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)

PROMETNE POVRŠINE

- KORIDOR CESTA I ULICA
- ŽELJEZNIČKA PRUGA
- IS — INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- ŽK — ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
- AS — AUTOBUSNO STAJALIŠTE
- KORIDOR MAGISTRALNOG PLINOVODA zahvati u prostoru mogući uz prethodnu suglasnost i posebne uvjete od strane tijela nadležnog za magistralni plinovod

8.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmet izrade ovog procjembenog elaborata je katastarska čestica br. 1096/8, k.o. Ludbreg.

Katastarska čestica br. 1096/8, je pravilnog oblika, sa izgrađenom dvoranom za tenis, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 19,10 x 38,10 + 1,95 x 2,20 + 3,70 x 4,74 m, maksimalne visine sljemena 11,08 m.

Predmetna katastarska čestica br. 1238/16, k.o. Ludbreg se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (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 građevinskog područja naselja – R – sportsko rekreacijska namjena.

Čestica je u naravi pravilnog oblika, izdužena, nalazi se na sjevernom dijelu grada Ludbrega uz pristupnu ulicu. Položena sjever-jug.
Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta sličnih obilježja.
Čestica je ograđena, održavana i uređena.
Na čestici nema poboljšica.

Za pretpostaviti je da će predmetna procjenjivana nekretnina zadržati postojeću namjenu.

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

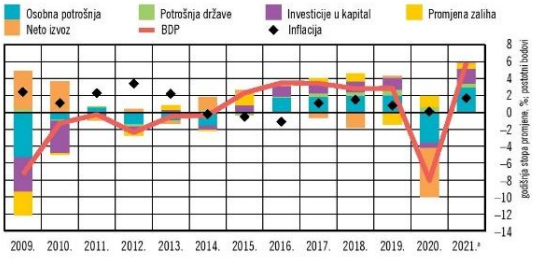
9.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

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, Hrvatska 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.

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



a Prognoza

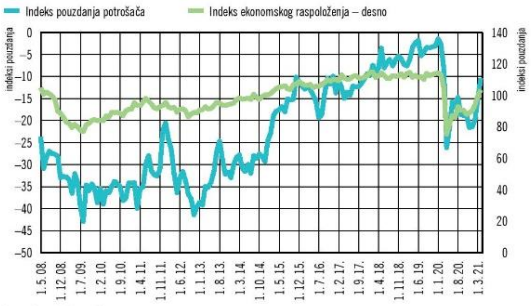
Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi rastu BDP-a, godišnje stope promjene realnog BDP-a i prosječne godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena.

Izvori: DZS; projekcija HNB-a iz travnja 2021.

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 procjepljivanje 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.

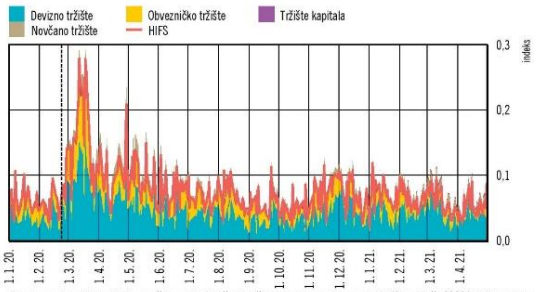
Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti (vidi poglavlje 4. Nekretnine) unatoč 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



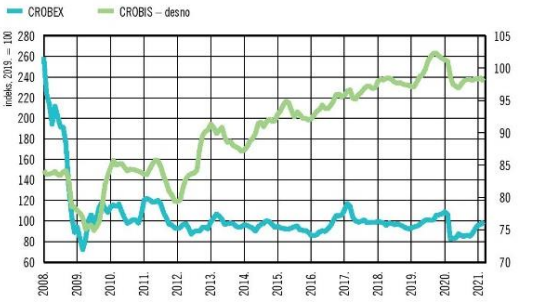
Izvor: Europska komisija

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



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

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

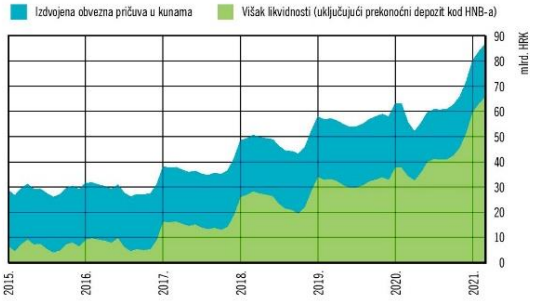


Izvor: Zagrebačka burza

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.

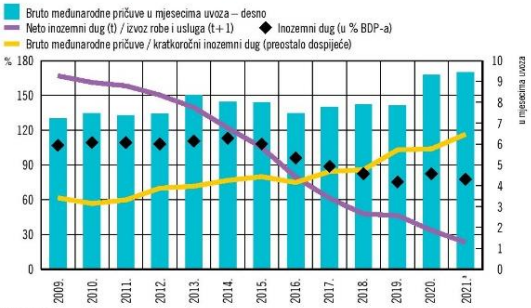
U uvjetima izrazito ekspanzivne monetarne politike kunska likvidnost domaćega bankovnog tržišta nastavila je dosezati najviše razine dosad. Pritom je višak kunske likvidnosti tijekom prethodne godine porastao za više od 50% u odnosu na godinu prije, dok se snažan rast nastavio i u prvom tromjesečju tekuće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

Slika 1.14. Kunska likvidnost domaćega bankovnog tržišta nastavila je dosezati najviše razine dosad



Izvor: HNB

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



[a] Prognoza
Izvor: HNB

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

Od strukturnih neravnoteža valja istaknuti da se inozemna zaduženost pogoršala pod utjecajem inozemnog financiranja proračunskog manjka i snažne 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 snažan porast fiskalnih neravnoteža 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 neravnoteža u srednjem roku.

9.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

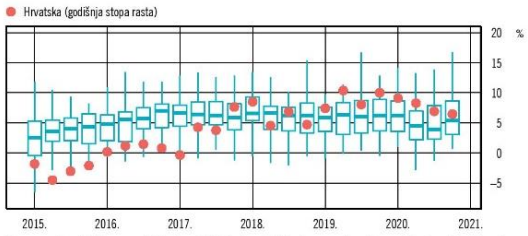
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021. , sektor Nekretnine:

4. Nekretnine

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

Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).
Izvor: DZS

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



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Netipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.
Izvor: Eurostat

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.

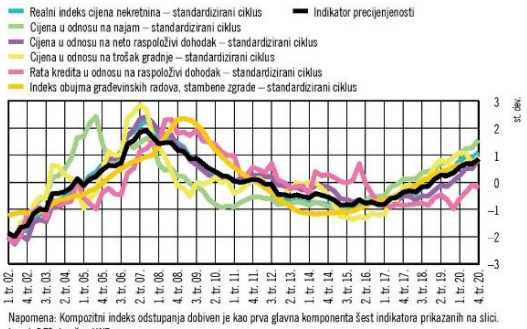
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

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 dosegnula 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 nekret-

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.

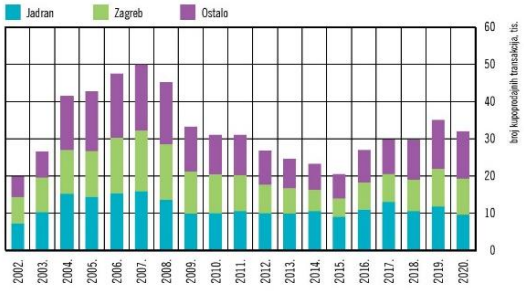
Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi 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.).

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Kompozitni indeks odstupanja dobiven je kao prva glavna komponenta šest indikatora prikazanih na slici.
Izvori: DZS; izračun HNB-a

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



Izvor: Baza PU-a

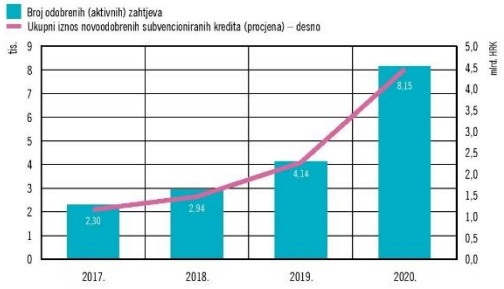
Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega 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.

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 pogođenim 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.

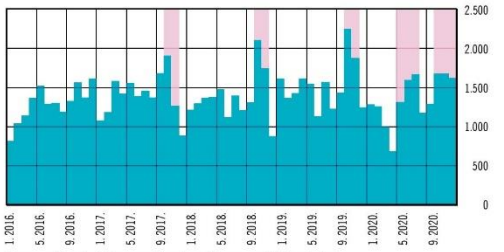
Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne 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 posljedicu je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

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.
Izvori: 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.

9.3. LOKALNO TRŽIŠTE

U razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2020. godine, na području Varaždinske županije (osim Grada Varaždina), najveći je broj kupoprodajnih transakcija ostvaren za poljoprivredna zemljišta (62,28%), a zatim slijedi kupoprodaja građevinskog zemljišta (13,86%), obiteljskih kuća /6,63%) i šumskoga zemljišta (5%), te manji broj kupoprodaja stanova, poslovnih prostora, garaža i neplodnog zemljišta, dok kupoprodaja ostalih nekretnina u protekloj godini nije niti bilo. U odnosu na prošlogodišnje Izvješće porasle su prosječne cijene po m2 stanova, obiteljskih kuća, poslovnih prostora, garaža i šumskog zemljišta, a smanjile su se za građevinska i poljoprivredna zemljišta. Najviše kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta bilježi se na području grada Ludbrega (206), najviše se prodavalo/ kupovalo zemljište površine od 2000 m2 do 4000 m2, kupoprodaja se odvijala u svim jedinicama lokalne samouprave (u daljem tekstu: JLS) na području Županije, a najveća je cijena po m2 postignuta na području Općine Vinice, najniža na području Općine Martijanec. Najviše kupoprodaja građevinskog zemljišta bilo je na području grada Ivanca (105), najviše se prodavalo/ kupovalo zemljište površine veće od 2000 m2, kupoprodaja se odvijala u svim jedinicama lokalne samouprave na području Županije, a najviša je cijena po m2 postignuta na području Općine Trnovec Bartolovečki, najniža na području Općine Donja Voća. Najviše kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća, gledajući po ukupnoj površini nekretnine koja se prodaje, podjednako je bilo na područjima gradova Ludbreg (33), Varaždinske Toplice (24) i Novi Marof (23) iako se kupoprodaja odvijala u svim JLS na području Županije, dok su najviše cijene po m2 zabilježene na području Općine Vidovec, Sveti Ilija i Sračinec. Šumsko zemljište najviše se prodavalo/ kupovalo na području grada Ivanca (38), najbrojnije su bile kupoprodaje zemljišta od 2000 m2 do 4000 m2, a kupoprodaja se odvijala u 19 JLS na području Županije. Najviša postignuta cijena po m2 šumskoga zemljišta ostvarena je na području Općine Maruševec a najniža u Općini Veliki Bukovec. Stanovi su se najviše prodavali/ kupovali u gradovima Ludbreg (17) i Ivanec (16), kupoprodaje je bilo u 11 JLS, a najveća je potražnja bila za stanovima površine od 40 m2 do 59 m2. Najviša realizirana kupoprodajna cijena po m2 ostvarena je za stanove u Općini Gornji Kneginec. Poslovni prostori u 2020. godini nisu se puno prodavali/ kupovali na lokalnom tržištu, najviše (po 3) u gradovima Ludbreg i Ivanec, te u svega 8 JLS na području Županije. Najveći se broj kupoprodaja poslovnih prostora odnosio na one površine veće od 120 m2, a najviša je kupoprodajna cijena po m2 realizirana u gradu Ivancu. Od nekretnina u najmu tijekom 2020. godine najviše je bilo stanova (grad Ivanec). Najviša cijena najma postignuta je za stanove površine od 60 m2 do 74 m2, dok je najviša prosječna mjesečna najamnina za stan plaćana u Općini Petrijanec. Istovremeno, u zakupu je tijekom prošle godine, također u gradu Ivancu, najviše bilo poslovnih prostora površine od 40m2 do 59 m2 , te neznatan broj građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. Rješenjem o imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 89/2019) za predsjednicu je imenovana Marijana Kruhoberec, za zamjenicu predsjednice Dubravka Komes, te za članice/ove: Martina Cesar-Kelemen iz redova procjenitelja, Ivančica Radanović iz redova Porezne uprave i Mario Mendek iz redova posrednika u prometu nekretnina. Izvješće o tržištu nekretnina u Varaždinskoj županiji za 2020. godinu dostavljeno je na prethodnu suglasnost Procjeniteljskom povjerenstvu.

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnina:

- *izgrađene katastarske čestice br. 1096/8, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 2769, k.o. Ludbreg, kao zgrada površine 749 m² i igralište površine 1.857 m², sveukupne površine 2.606 m².*

Vrijednost će činiti:

- vrijednost zemljišta
- vrijednost priključaka
- vrijednost dvorane za tenis
- vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa
- vrijednost vanjskog uređenja

Vrijednost zemljišta ispod same građevine biti će obračunata sa ostalim zemljištem.

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetna katastarska čestica br. 1238/16, k.o. Ludbreg se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (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 građevinskog područja naselja – R – sportsko rekreacijska namjena.

Izvršit ćemo usporedbu tri prodane nekretnine, u što bližem raskoraku s vremenom, i u što bližem području procjenjivane nekretnine, nekretnina sa što bližim podudarnim obilježjima, te na taj način dobiti vrijednost po kojoj bi se ista mogla prodati u ovom trenutku.

<u>Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., kategorije zemljišta su:</u>

<u>1. Prva kategorija zemljišta</u> koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

<u>2. Druga kategorija zemljišta</u> koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

<u>3. Treća kategorija zemljišta</u> obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

<u>4. Četvrta kategorija zemljišta</u> obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Prema navedenoj kategorizaciji zemljišta, razvidno je da čk.br. 1096/8 k.o. Ludbreg, spada u I. kategoriju zemljišta, *koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Za izradu predmetne procjene od strane Odjela za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena tražene su kupoprodajne transkacije.

Iste su date u prilogu, te su tri podudarne nekretnine korištene za usporedbu.

11.1. Zahtjev za izdavanje izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 46369	
Datum podnošenja zahtjeva: 13.9.2022.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	LUDBREG, LUDBREG 1096/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	LUDBREG 1096/8
Grad/Općina:	LUDBREG
Naselje:	LUDBREG
Ulica/Trg:	ULICA DAMIRA HRASTIĆA DADE
Kućni broj:	5
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	13.9.2022.
Dan kakvoće:	13.9.2022.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA VRIJENDOSTI
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	2606
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	SPORTSKO REKREACIJSKA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	1,5
Površina:	2606
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	29.12.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	VARAŽDIN
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU, URED PREDSJEDNIKA SUDA
Dan isteka važenja ovlaštenja:	26.1.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	VLADIMIR
Prezime:	ZADRAVEC
Adresa:	
Telefon:	0917257766
e-mail:	VLADIMIR.ZADRAVEC99@GMAIL.COM

11.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – građevinsko zemljište

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VLADIMIR ZADRAVEC (17426432166)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, LUDBREG	, LUDBREG	, LUDBREG	, LUDBREG	, LUDBREG
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	381	3007	8666	653	1280
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		381	3007	8666	653	1280
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	736	1712/63	867	496	1776
11	K.O.	KATASTAR	VINOGRADI LUDBREŠKI	KRIŽOVLJAN	VINOGRADI LUDBREŠKI	HRASTOVSKO	LUDBREG
12	NAMJENA		R	R	R	R	R
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		3,94	3,33	2,30	3,06	5,21
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,52	0,44	0,31	0,40	0,69
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.11.2020	27.12.2021	06.09.2019	13.04.2021	23.02.2021
19	CJENOVNI BLOK		LUDBREG - REKREACIJSKO	PRODNICE - REKREACIJSKO	LUDBREG - REKREACIJSKO	LUDBREG - REKREACIJSKO	LUDBREG - REKREACIJSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 34394

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 1776 k.o. LUDBREG	PREDMET KUPOPRODAJE SU ČKBR. 1776 SA 1033 M2 I ČKBR. 1771 SA 247 M2, OBJE K.O. LUDBREG

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA DAMIRA HRASTIĆA DADE 5, LUDBREG odnosno na k.č. 1096/8 k.o. LUDBREG, LUDBREG.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 364-04/22-01/19

URBROJ: 2186-10/20-22-4

VARAŽDIN, 16.9.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
17 IRENA ĐERENČIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA - VARAŽDIN

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA 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

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

11.2.1. 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*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

**** 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 GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM				
	PROCJENJIVANA NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	*USPOREDBA 1.*	*USPOREDBA 2.*	*USPOREDBA 3.*
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		*4444724*	*4645082*	*4377221*
a)katastarska općina	*Ludbreg*	*Ludbreg*	*Križovljan*	*Vinogradi Ludbreški*
b) katastarska čestica	*1096/8*	*1776*	*1712/63*	*736*
Neto korisna površina stana (m²)	*2606*	*1280*	*3007*	*381*
Prodajna/tražena cijena		*6.668,80*	*10.000,00*	*1.500,00*
Cijena po kn/m²		***5,21***	***3,33***	***3,94***
Datum transakcije		*23.2.2021.*	*27.12.2021.*	*17.11.2020.*
Bazni indeks na dan prodaje (A)		*115,71*	*124,37*	*119,45*
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)		*132,32*		
Koeficijent korekcije (B/A)		*1,14*	*1,06*	*1,11*
Prilagodba cijene nakon međuvre-menskog izjednačenja		***5,96***	***3,54***	***4,36***
Vrsta transakcije		*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*
Vrsta građevinskog korištenja	*R-sportsko rekreacijska namjena*	*R-sportsko rekreacijska namjena*	*R-sportsko rekreacijska namjena*	*R-sportsko rekreacijska namjena*
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	*1,50*	*1,50*	*1,50*	*1,50*
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogučnosti gradnje	*1,23*	*1,23*	*1,23*	*1,23*
Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)		*1,00*	*1,00*	*1,00*
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***5,96***	***3,54***	***4,36***
Kategorija zemljišta	*I. kategorija*	*I. kategorija*	*I. kategorija*	*I. kategorija*
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		*1,00*	*1,00*	*1,00*
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***5,96***	***3,54***	***4,36***
Veličina, dubina i oblik katastarske čestice (Tablica 1.)		*/*	*/*	*/*
		5,96	***3,54***	***4,36***
Aritmetička sredina		***4,62***		
Odstupanje od prosjeka (kn/m²)		*1,34*	*-1,08*	*-0,26*
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		*29%*	*-23%*	*-6%*
Kvadrat odstupanja		*2*	*1*	*0*
Rezultat odstupanja od prosjeka		*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		***14%***	***6%***	***11%***
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***5,96***	***3,54***	***4,36***
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			***4,62 kn***	

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta I. kategorije u iznosu od 4,62 kn/m^2.

<u>Vrijednost čk.br. 1096/8, k.o. Ludbreg koji se nalazi unutar građevinskog područja u sportsko rekreacijskoj zoni:</u>

Vz = 2606 x 4,62 = 12.039,72 kn

<u>Vrijednost čk.br. 1096/8, k.o. Ludbreg iznosi 12.039,72 kn.</u>

12. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na:

- *elektrodistributivnu mrežu*
- *plinska mreža*

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. Također u obračun nije uključena ni pristojba za angažiranu snagu kao ni pristojba za telefonske brojeve koje također nisu prenosive na druge osobe.

12.1.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključka na elektroenergetski vod s razvodnim ormarom, te zakupom snage od
16 kwh x 1.350,00 x 1,25 = 27.000,00 kn

UKUPNO: 27.000,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 27.000,00 kn.

12.1.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI PLIN

Priključni vod ,
plinska mreža 11.800,00 kn

UKUPNO: 11.800,00 kn

Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 11.800,00 kn.

Ukupna vrijednost priključaka
iznosi 38.800,00 kn.

13.<u>OPIS NEKRETNINE</u>

13.1. DVORANA ZA TENIS

Status lokacije: *Predmetna katastarska čestica br. 1238/16, k.o. Ludbreg se prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (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 građevinskog područja naselja – R – sportsko rekreacijska namjena.*

Vrsta građevine: *sportska dvorana*

Vrijeme izgradnje: *zgrada je izgrađena oko 1995. godine*

Funkcija građevine: *sport i rekreacija*

Katnost građevine*: prizemlje (Pr)*

Konstrukcija građevine <u>(konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)</u>

<u>Temelji:</u>
- *Armirano betonski temelji*

<u>Prizemlje:</u>
- *podna konstrukcija prizemlja izvedena je kao armiranobetonska ploča sa završnom obradom - polipropilen*
- *nosiva konstrukcija je armiranobetonska – AB stupovi i serklaži dok je ispuna od betonskih blokova, završno obojana*

<u>Krovište:</u>
- *izvedena čelična konstrukcija, dvostrešno, pokriveno limenim sendvič panelima*

Fasada: *fasada tipa ″Perlit žbuka″*

Unutarnja stolarija: *-*

Vanjska stolarija: *metalna*

Limarija: *obojana*

Instalacije: *priključak struje i plina*

14.SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

14.1. ISKAZ POVRŠINA - DVORANA

KAT	OPIS	POVRŠINA m²	KOEFIC. REDUKCIJE	NETO POVRŠINA m²	BRUTO POVRŠINA m²	VOLUMEN m³
PRIZEMLJE	Dvorana	699,36	1,00	699,36		
PRIZEMLJE	Pomoćni prostor	13,10	1,00	13,10		
PRIZEMLJE	Ulazni prostor	3,70	1,00	3,70		
	UKUPNO:	716,16		716,16	747,76	5601,22

- ***Bruto površina građevine 747,76 m²***
- ***Neto površina građevine 716,16 m².***
- ***Volumen građevine 5601,22 m².***

15. PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH GRAĐEVINA

Predmet procjene je sportska dvorana koja je izvedena od montažnih elemenata (armirano betonski stupovi, metalna krovna konstrukcija) i sendvič panela za pokrov.

Gradnja takovih građevina nije u približnom opisu radova koje obuhvaćaju cijenu prema NTG, a koji radovi su detaljno navedeni u tabeli.

Takve dvorane sa završno izvedenom AB podnom pločom mogu se izgraditi ***za 370 EUR/m² odnosno 2.782,40 kn/m².***

S navedenim podatkom ulazimo u izračun vrijednosti sportske dvorane.

1 € na dan vrednovanja iznosi 7,52 kn.

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE POSLIJE OŠTEĆENJA

FK matrica

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	*1/2*
B	*2/3*
C	*2/3*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2,50

starost građevine G	*27*
održivi vijek korištenja OVK	*50*
faktor korištenja Fk	*2,50*
relativna starost (G/OVK)	*54 %*
*OOVK = **50**% x OVK*	*25,00*
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*25,00*
linearni otpis = 25/50	*50%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST SPORTSKE DVORANE

Sv = 716,16 x 50% x 2.782,40 = 996.321,79 kn

Građevinska vrijednost sportske dvorane za tenis izgrađene na čk.br. 1096/8 k.o. Ludbreg iznosi 996.321,79 kn.

16. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

16.1. SPORTSKA DVORANA

Volumen sportske dvorane iznosi 5.601,22 m^3.
Komunalni doprinos Grada Ludbreg - I. zona iznosi 30,00 kn/m^3
Vodni doprinos B zona = 5,03 kn/m^3

V = (30,00 + 5,03) x 5.601,22 = 196.210,74 kn

Sveukupna vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa iznosi 196.210,74 kn.

17. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

18. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Građevina je legalna.

19. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Pod vrijednošću vanjskog uređenja na predmetnoj građevinskoj parceli, uvrstit ćemo vrijednost ograde oko dijela parcele i vrijednost hortikulturnog uređenja oko drugog dijela parcele.

- *Ograda oko dijela parcele sastoji se od metalnih stupova, a ispuna je industrijska ograda, ukupne dužine 105 m. Metar takove ograde može se nabaviti za cijenu od 280 kn/m iste.*

Faktor umanjenja zbog starosti i trošnosti iznosi 30,00 %.

Vvu = (105 x 280) x 0,70= 20.580,00 kn

- *Pod hortikulturno uređenje uvrstit ćemo vrijednost ukrasnog zimzelenog bilja kao ograda oko drugog dijela parcele.*

  U trenutku očevida zatečen nasad čempresa služi kao ograda oko dijela parcele ukupne dužine 103 m. Živa ograda dužine 103 m sastoji se od 150 komada čempresa.

Redni broj	***Element nasada***	***Broj komada***	***Vrijednost elementa***	***Ukupno***
1.	*Ukrasni čempresi*	*150*	*250*	*37.500,00*
			SVEUKUPNO:	***37.500,00 kn***

Sveukupna vrijednost vanjskog uređenja iznosi 58.080,00 kn.

20. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Izgrađena čk.br. 1096/8, k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja grada Ludbrega – sportsko rekreacijska namjena – R.

Čestica je u naravi pravilnog oblika, izdužena, nalazi se na sjevernom dijelu grada Ludbrega uz pristupnu ulicu. Položena sjever-jug.
Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta sličnih obilježja.
Čestica je ograđena, održavana i uređena.
Na čestici nema poboljšica.

21. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji:	*unutar granica građevinskog područja naselja – građevinsko zemljište*
Pristup:	*osiguran preko sporedne ulice*
Ocjena položaja lokacije:	*optimalna do dobra lokacija građevinskog zemljišta - nalazi se unutar grada, uz pristupnu cestu, dobra prometna povezanost*
Kategorija zemljišta:	*I. kategorija zemljišta, koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*
Buka:	*Nema značajnog utjecaja*
Zagađenje:	*Nema značajnog utjecaja*
Infrastuktura:	*DA*
Površina:	*2606 m^2*

****

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

****

22. R E K A P I T U L A C I J A

22.1. Čk.br. 1096/8, k.o. Ludbreg

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	*12.039,72 kn*
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA……..	*38.800,00 kn*
VRIJEDNOST SPORTSKE DVORANE……	*996.321,79 kn*
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS ……	*196.210,74 kn*
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA ……	*58.080,00 kn*
UKUPNO:	***1.301.452,25 kn***

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5. , iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

VRIJEDNOST OD 1.300.000,00 kn
PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST
KATASTARSKE ČESTICE
BROJ 1096/8, K.O. LUDBREG
U LUDBREGU, ULICA DAMIRA HRASTIĆA DADE 5.

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, rujan 2022.godine

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

23. 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.

24. 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, rujan 2022. godina.

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

****

25. PRILOZI

Varaždin, rujan 2022.

ZAGORJE – TEHNOBETON d.d.

Pavleka Miškine 49 .. 42000 Varaždin .. p.p. 61 .. Hrvatska / Croatia
T + 385(0)42 404 404 F + 385(0)42 350 693 E tehnobeton@gpzagorje.hr W www.gpzagorje.hr

naš znak . our sign: 116a/2019.

datum . date: 16.07.2019.

VIP d.o.o.
Vladimira Vežića 10
42 000 Varaždin

predmet . issue: Informativna ponuda - hala u Koprivnici

Dostava informativne ponude za izradu, transport i montažu AB montažne konstrukcije na hali u Koprivnici

Poštovani,

Vezano na Vaš cijenjeni upit, u privitku dopisa dostavljamo Vam informativnu ponudu za izradu, transport i montažu AB montažne konstrukcije na hali u Koprivnici.

Predračunska vrijednost radova temeljem priloženog troškovnika iznosi:

a) VARIJANTA I – GLAVNI I SEKUNDARNI NOSAČI

01.	AB MONTAŽNA KONSTRUKCIJA	630.752,84 Kn
02.	AB FASADNI PANELI	585,09 Kn/m2
03.	POKROV	409.500,00 Kn

b) VARIJANTA II – ZT NOSAČI

04.	AB MONTAŽNA KONSTRUKCIJA	777.518,20 Kn
05.	AB FASADNI PANELI	585,09 Kn/m2
06.	POKROV	409.500,00 Kn

- U cijeni nije obuhvaćen porez na dodanu vrijednost (PDV).
- Ponuda je izrađena prema upitu za ponudu i troškovniku u prilogu i informativnog je karaktera.
- Obračun radova po sistemu stvarno izvedene količine i jediničnim cijenama iz ponudbenog troškovnika uz napomene koje su navedene u ovom pismu ponude i ponudbenom troškovniku.
- Svi ponuđeni elementi su tip Zagorje Tehnobeton d.d., kvaliteta vidljivog betona klase SB2 po DBV/BDZ.
- Ponuda obuhvaća:
  - zalijevanje čašica stupova sitnozrnim betonom,
  - monolitizacija spojeva stup-greda/nosač,
  - gromobransku traku u stupovima – tip FeZn 30/3,0 mm,
  - izradu radioničkih oplatnih i armaturnih nacrta AB montažnih elemenata,
- Ponuda ne obuhvaća:
  - zemljane radove na iskopima temelja, nasipe ispod temeljnih stopa i greda, nasip ispod podne ploče te same temelje stope
  - sve metalne ugradbene dijelove (razni profili potrebni za ovješenje i pričvršćivanje ostalih konstrukcija kao npr. nadstrešnice, fasada, instalacije). Također ne obuhvaća ni ankere koji se ostavljaju za povezivanje s monolitnim dijelovima konstrukcije. Isto možemo ponuditi posebno prema dostavljenom specificiranom zahtjevu Naručitelja,
  - eventualna protupožarna kitanja AB montažnih elemenata ukoliko će biti potrebna,
  - neoprenske ležajeve, ukoliko će biti potrebni,
  - troškove sudjelovanja u organizaciji gradilišta Glavnog izvođača.
- Uvjet za montažu konstrukcije:
  - sukladno propisima važeće odobrenje za gradnju,

ZAGORJE – TEHNOBETON d.d.

Pavleka Miškine 49. .. 42000 Varaždin .. p.p. 61 .. Hrvatska / Croatia
T + 385(0)42 404 404 F + 385(0)42 350 693 E tehnobeton@gpzagorje.hr W www.gpzagorje.hr

- u dovoljnoj širini nasipani i zbijeni pristupni putevi za kamione koji dovoze elemente, pripremljena i dostatno zbijena manipulativna površina unutar gabarita objekta za rad dizalice te potrebna površina pokraj objekta za skladištenje elemenata,
- površina unutar i izvan objekta mora biti kompletno nasipana (obavezno oko stopa) te dostatno zbijena,
- geodetski ucrtane osi temeljnih stopa i čašica, visinske kote i geodetski elaborat koji to dokazuje,
- omogućen nesmetan prolaz za dizalicu i kamione, omogućen nesmetan rad dizalice, slobodno područje zahvata i pristupa od svih nadzemnih i podzemnih instalacija,

- U ponudi polazimo od toga da su nam na parceli dostupni priključci za struju i vodu, te dostatan prostor za smještaj naših kontejnera za radnike i voditelje gradilišta.
- Način plaćanja kao i sve ostale komercijalne i tehničke uvjete kao i detaljne rokove izvođenja spremni smo dogovoriti na zajedničkom sastanku prije potpisa ugovora.
- Opcija ponude: 15 dana

S poštovanjem,

Direktor sektora građenja i ugovaranja:

Branko Levak, dipl.ing.građ.

Prilog:
1. Troškovnik AB montažne konstrukcije - varijanta I i varijanta II

HALA U KOPRIVNICI

VARIJANTA I - GLAVNI I SEKUNDARNI NOSAČI

I AB MONTAŽNA KONSTRUKCIJA

Izrada i montaža AB montažne konstrukcija:

01.	Stupovi 0,50x0,50x6,20 m	kom	16,00	9.472,35	151.557,60
02.	Glavni nosač l= 20,00 m, oznaka GN	kom	4,00	32.819,86	131.279,44
03.	Glavni nosač l= 6,70 m, oznaka GN1	kom	6,00	9.416,85	56.501,10
04.	Vjenčana greda l= 10,00 m	kom	10,00	14.055,00	140.550,00
05.	Sekundarni nosač l= 10,00 m	kom	35,00	4.310,42	150.864,70
			UKUPNO:		**630.752,84 Kn**

II AB FASADNI PANELI

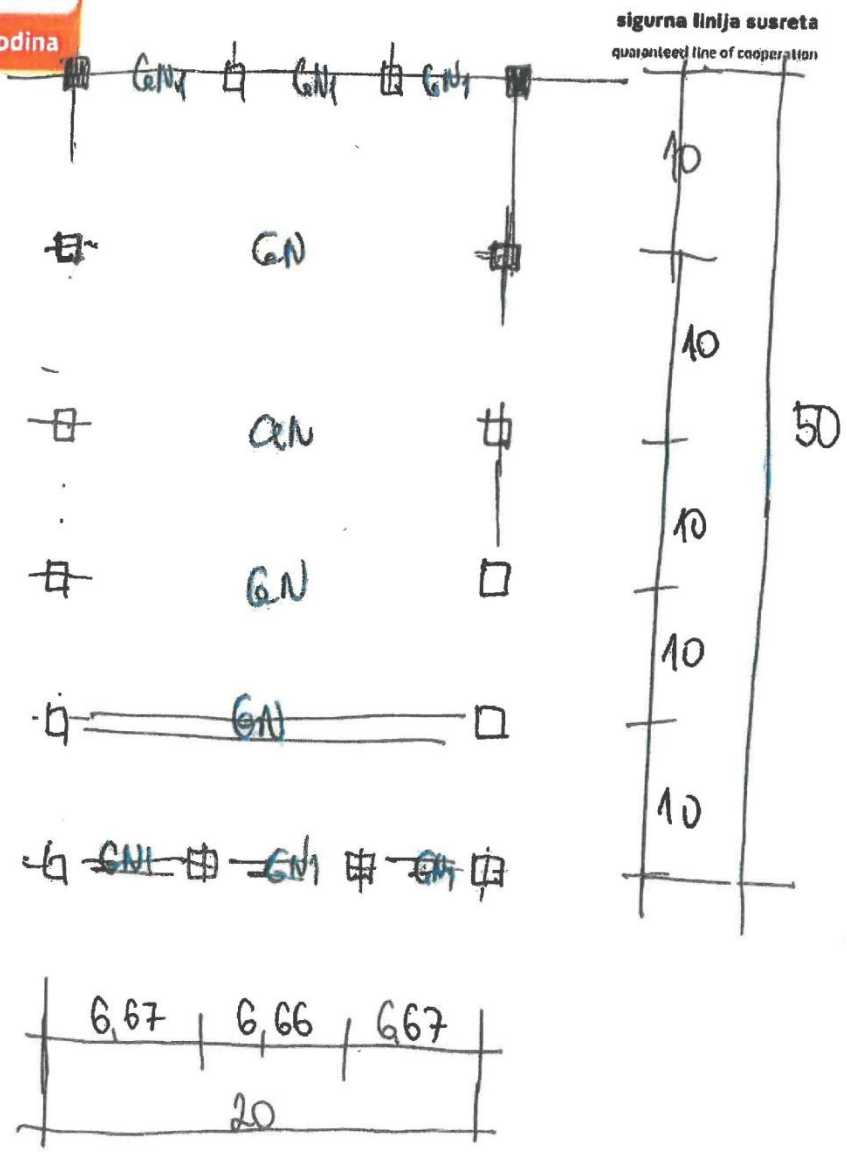
01.	Termoizolirani fasadni paneli d= 20,00 cm (7+7+6 cm) , završna obrada natur beton.	m2	1,00	585,09	585,09
			UKUPNO:		**585,09 Kn/m2**

III POKROV

01.	Dobava i montaža krovnog termoizolacijskog panela d= 10,00 cm.	m2	1.050,00	390,00	409.500,00
			UKUPNO:		**409.500,00 Kn**

I VARIJANTA 1/4

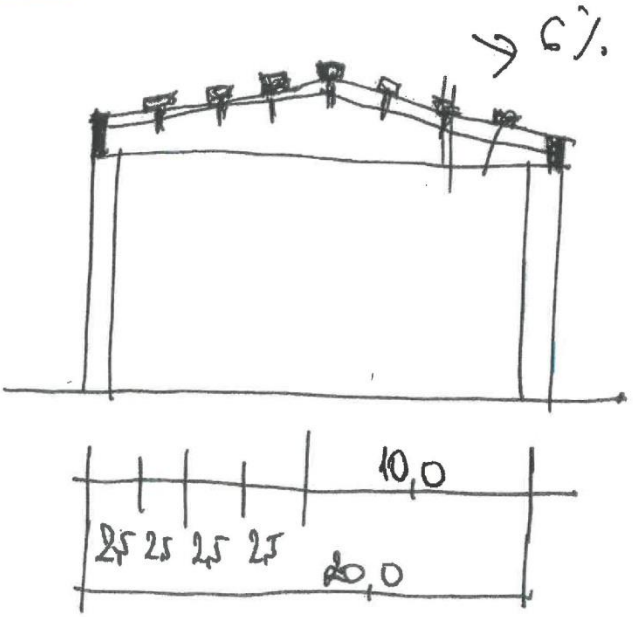
ZAGORJE TEHNOBETON..
65 godina



2/4

TEHNOBETON..
65 godina

sigurna linija susreta
quaranteed line of cooperation



1)	SEKUNDARCI	l = 10 m	kom	35
2)	VJ. GREDE	l = 10 m	kom	10
3)	GLAVNI NOSAČ	l = 6,70	kom	6
4)	GLAVNI NOSAČ	l = 20,0 m	kom	4
5)	STUPI	L = 6,2	30/30 kom	12+4 = 16,0

Pavleka Miškine 49 . Varaždin . Hrvatska . Croatia T + 385 (0) 42 404 404 W www.gpzagorje.hr

HALA U KOPRIVNICI

VARIJANTA II - ZT NOSAČI

I AB MONTAŽNA KONSTRUKCIJA

Izrada i montaža AB montažne konstrukcija:

01.	Stupovi 0,50x0,50x6,20 m	kom	12,00	9.472,35	113.668,20
02.	Grede l= 10,00 m, oznake GN1	kom	10,00	11.935,00	119.350,00
03.	ZT nosač l= 20,00 m	m2	1.000,00	544,50	544.500,00

UKUPNO: 777.518,20 Kn

II AB FASADNI PANELI

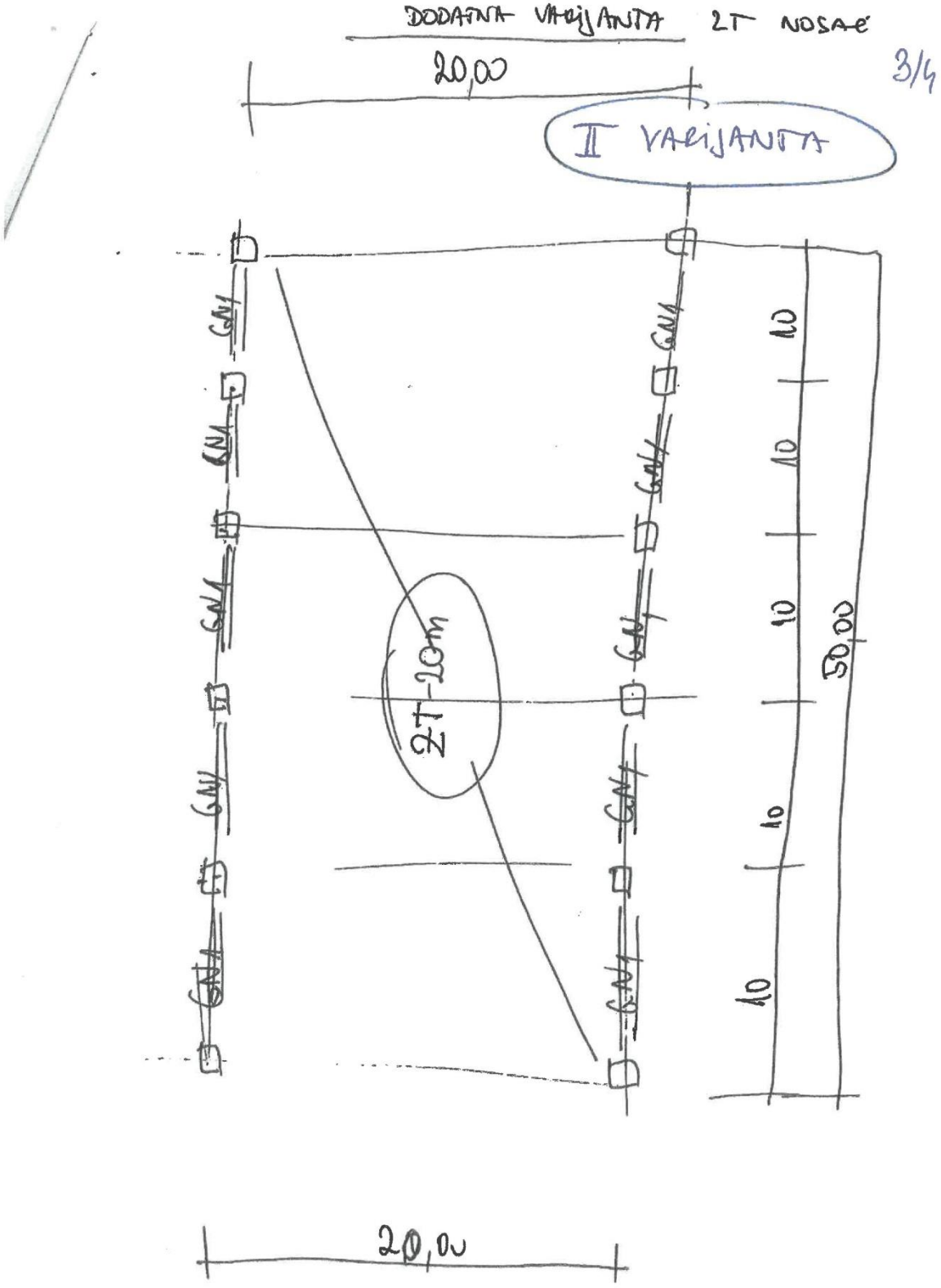
01.	Termoizolirani fasadni paneli d= 20,00 cm (7+7+6 cm) , završna obrada natur beton.	m2	1,00	585,09	585,09

UKUPNO: 585,09 Kn/m2

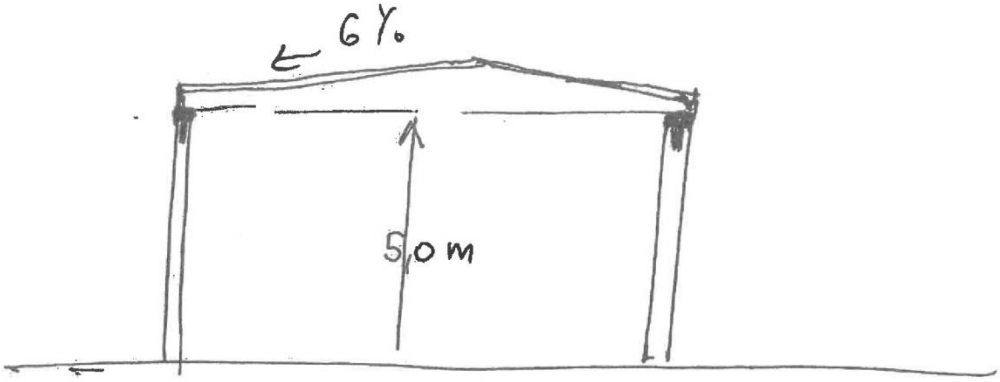
III POKROV

01.	Dobava i montaža krovnog termoizolacijskog panela d= 10,00 cm.	m2	1.050,00	390,00	409.500,00

UKUPNO: 409.500,00 Kn


DODATNA VARIJANTA 2T NOSAČ
3/4
20,00
II VARIJANTA
2T-20m
10
10
10
10
10
30,00
20,00

4/4



1) STUPI 50/50 h= 6,2 m kom 12

2) GLEDG GN1 L= 10 m kom 10

3) 2T NOSAČ L= 20m m² 1000,00

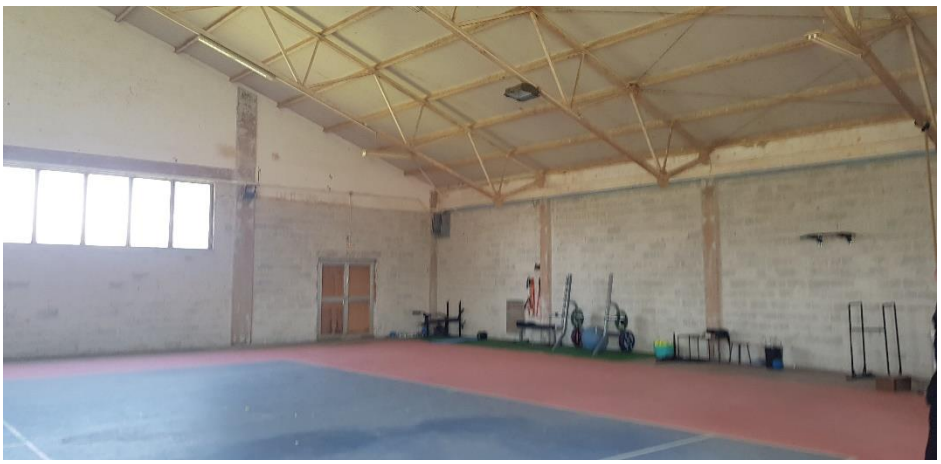
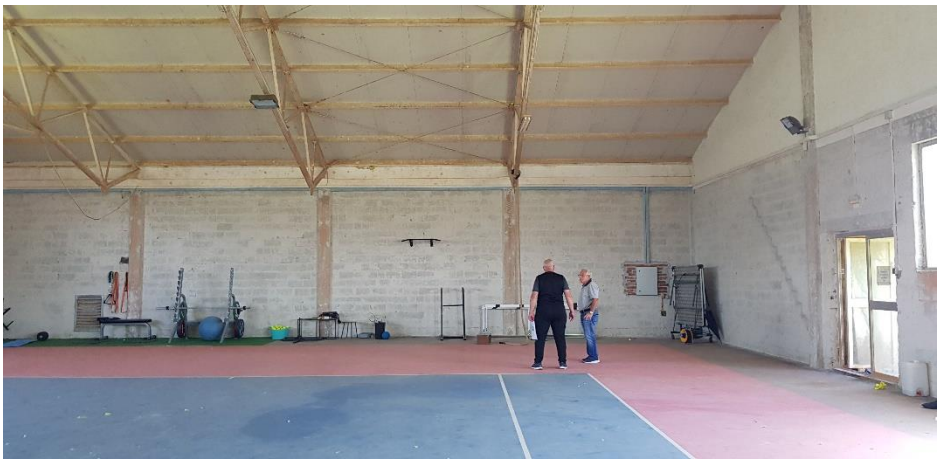
VID 28.06.2019

****

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

****

26. FOTO PRILOG

Varaždin, rujan 2022.