

\*\*\*\*\*

## 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.zadavec99@gmail.com](mailto:vladimir.zadavec99@gmail.com)

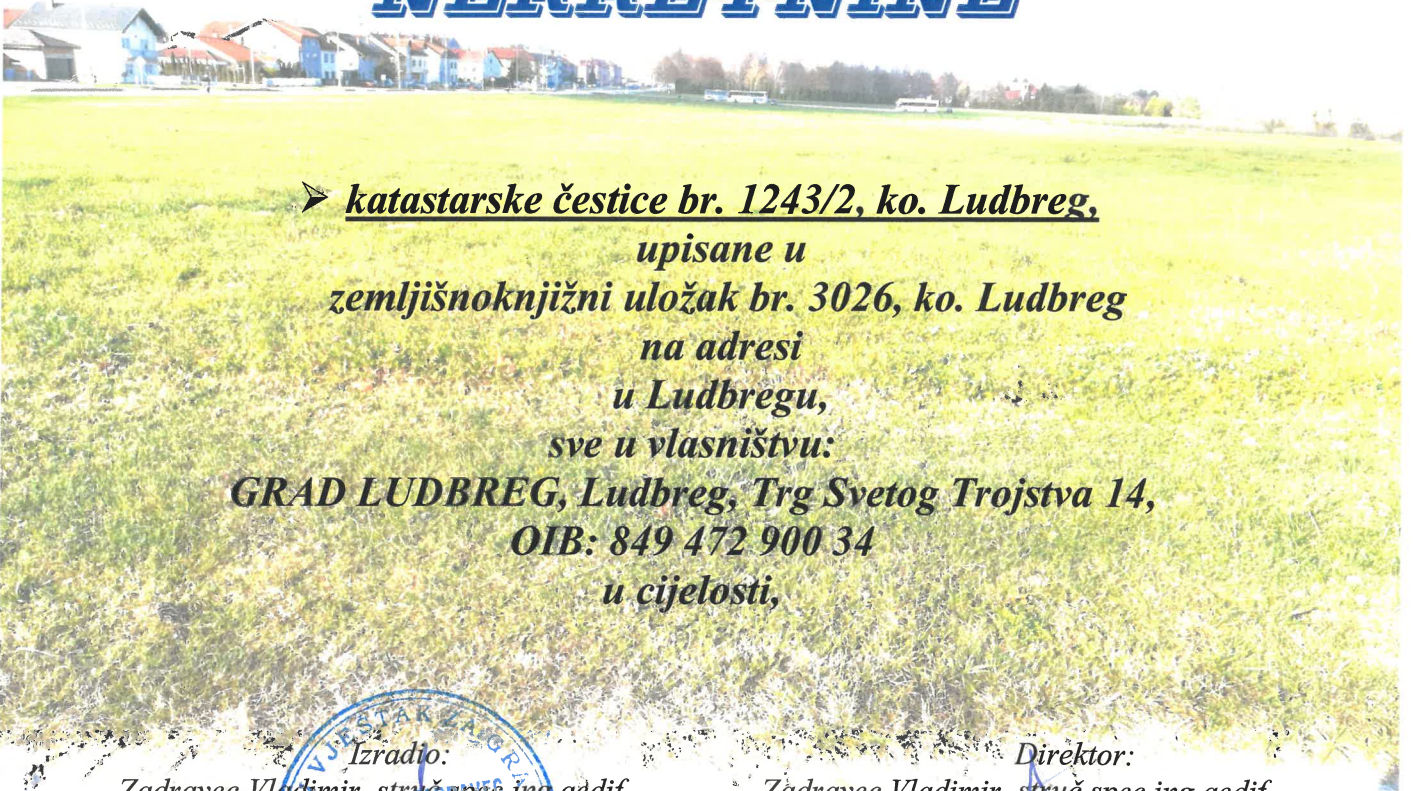
\*\*\*\*\*

Naručitelj: **GRAD LUDBREG**

Broj elaborata: 1512/2019

Trg Svetog Trojstva 14  
42 230 Ludbreg  
OIB: 849 472 900 34

# ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



➤ **katastarske čestice br. 1243/2, ko. Ludbreg,**  
**upisane u**  
**zemljišnoknjižni uložak br. 3026, ko. Ludbreg**  
**na adresi**  
**u Ludbregu,**  
**sve u vlasništvu:**  
**GRAD LUDBREG, Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14,**  
**OIB: 849 472 900 34**  
**u cijelosti,**

Izradio:  
Zadavec Vladimir, struč.spec.ing.aedif.  
-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-



Direktor:  
Zadavec Vladimir, struč.spec.ing.aedif.



Varaždin, veljača 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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE.....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	15
3. ORTO-FOTO SNIMAK.....	18
4. UVOD.....	20
4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU.....	21
5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	22
6. METODOLOGIJA PROCJENE.....	23
7. LOKACIJA.....	25
7.1. MAKROLOKACIJA.....	25
7.2. MIKROLOKACIJA.....	26
7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	29
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI.....	30
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČ.BR. 1243/2, KO. LUDBREG).....	31
9. REKAPITULACIJA.....	38
10. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	39
11. IZJAVA PROCJENITELJA.....	39
12. FOTO PRILOG.....	40

\*\*\*\*\*

**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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

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

*Varaždin, veljača 2019.*

\*\*\*\*\*

## 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

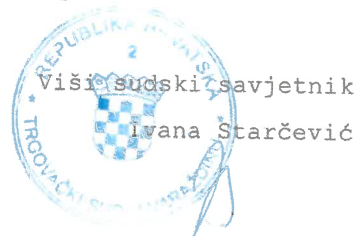
u sudski registar ovog suda upisuje se:

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



Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

---

SUBJEKT UPISA

---

TVRTKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)  
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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



TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

---

SUBJEKT UPISA

---

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

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

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

---

SUBJEKT UPISA

---

TEMELJNI KAPITAL:  
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od  
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108  
Tt-18/1873-2

## R J E Š E N J E

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

## r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

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

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine



Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108  
Datum: 03.05.2018

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

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

**SUBJEKT UPISA**

**PREDMET POSLOVANJA:**

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

**PRAVNI ODNOSI:**

Osnivački akt:

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

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URFD PREDsjednice SUDA

*Broj: 4 Su-40/17-4*  
*Varaždin, 25. siječnja 2017.g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Vladimir Zadravec**, stručni specijalist ing. arh. iz Varaždina, V. Vežića 10, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-27/13-4 od 11. siječnja 2013. godine, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine,

### Obrazloženje

Vladimir Zadravec, stručni specijalist ing. arh. iz Varaždina, V. Vežića 10, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-27/13-4 od 11. siječnja 2013. godine, te popis izvršenih vještačenja.

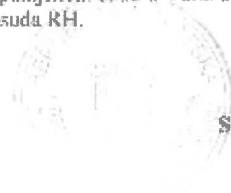
Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani adovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila adovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

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

1. puta 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. Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
 URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj:

4 Su-114/16-4

Varaždin,

23. ožujka 2016. g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, dozvoljava se 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 sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Propisana sudska pristojba plaćena je u cijelosti.

*Sutkinja ovlaštena za obavljanje  
 poslova sudske uprave:*

*Snježana Hrupek-Šabijan*

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. pismohrana

\*\*\*\*\*

**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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

**2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA**

*Varaždin, veljača 2019.*

\*\*\*\*\*



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG  
Stanje na dan: 28.02.2019. 00:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 3026

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8777/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	388	RAKITJE ORANICA			906 906	
2.	1243/1	ULICA RUDOLFA FIZIRA LIVADA			4547 4547	
3.	1243/2	ULICA RUDOLFA FIZIRA LIVADA			7372 7372	
4.	1243/4	ULICA RUDOLFA FIZIRA LIVADA			4200 4200	
5.	1243/5	ULICA RUDOLFA FIZIRA LIVADA			3850 3850	
6.	1243/6	ULICA RUDOLFA FIZIRA LIVADA			4554 4554	
		UKUPNO:			25429	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, LUDBREG, TRG SVETOG TROJSTVA 14	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 15.03.2017.g. pod brojem Z-3459/2017  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 388, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 26.01.2017, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 17.02.2017, pravo služnosti puta kao prava kolnika na poslužnim nekretninama radi pristupa za osoblje, vozila i strojeve izvoditelja radova i prava imati svoju napravu - trafostanicu TS 10(20) /10 kV s ppriključnim 10(20)kV kabelskim vodom i NN izlazima, a sve to prema prema Glavnom projektu Elektre Koprivnica broj DL-3111,		



Katastarska općina: 316814, LUDBREG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3026

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.02.2019.

\*\*\*\*\*

**VIP d.o.o.**

*Tvrtnica 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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

**3. ORTO-FOTO SNIMAK**

*Varaždin, veljača 2019.*

\*\*\*\*\*



Naručitelj: **GRAD LUDBREG**  
Trg Svetog Trojstva 14  
42 230 Ludbreg  
OIB: 849 472 900 34

# **ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**U**

**LUDBREGU**

## **4. UVOD**

**Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:**

- *katastarska čestica br. 1243/2, ko. Ludbreg, upisana u zemljišno knjižni uložak br. 3026, kao ulica Rudolfa Fizira, livada sa 7.372 m<sup>2</sup>, što je i sveukupna površina, na lokaciji u Ludbregu.*

**Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 26. veljače 2019. godine.**

***Predmet ove procjene je katastarska čestica broj 1243/2, ko. Ludbreg. Ista u naravi predstavlja građevinsko zemljište, koje se nalazi jugoistočno od centra Grada Ludbrega, kraj pruge.***

***Prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ludbrega, III. izmjena i dopuna, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka M2).***

***Procjena vrijednosti nekretnine 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 i danom vrednovanja.***

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

***Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine***

**Dakle, zadatak procjenitelja je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina na dan vrednovanja**

#### **4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

*Predmet ove procjene je katastarska čestica broj 1243/2, ko. Ludbreg. Ista u naravi predstavlja građevinsko zemljište, koje se nalazi jugoistočno od centra Grada Ludbrega, kraj pruge.*

*Prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ludbrega, III. izmjena i dopuna, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka M2).*

*Za izradu Procjene vrijednosti navedenih nekretnina prikupljeni su podaci sa terena te je izvršeno slikanje istih.*

## **5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

*Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18)*

*Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)*

*Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)*

### **Propisi o vrednovanju:**

*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*

*Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)*

### **Propisi o vlasništvu:**

➤ *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)*

➤ *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)*

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/14)**

**Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)**

**Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13 i 83/15)**

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU (sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, čl. 42.)**

**HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

**Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

## 6. METODOLOGIJA PROCJENE

*Metodu moramo odabrati sukladno:*

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

*Prema spomenutom Zakonu i Pravilniku postoje slijedeće metode:*

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

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

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

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

*Posljedično navedenog,*

*za izračun vrijednosti nekretnine koristit ćemo se:*

- *Poredbenom metodom za izračun vrijednosti zemljišta,*

*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 katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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



## 7. LOKACIJA

### 7.1. MAKROLOKACIJA

Grad Ludbreg čini 13 naselja: Apatija, Bolfan, Čukovec, Globočec Ludbreški, Hrastovsko, Kućan Ludbreški, Ludbreg, Poljanec, Segovina, Selnik, Sigetec Ludbreški, Slokovec i Vinogradi Ludbreški. U tih 13 naselja prema popisu stanovništva iz 2011. godine imamo živi 9194 stanovnika.

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

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



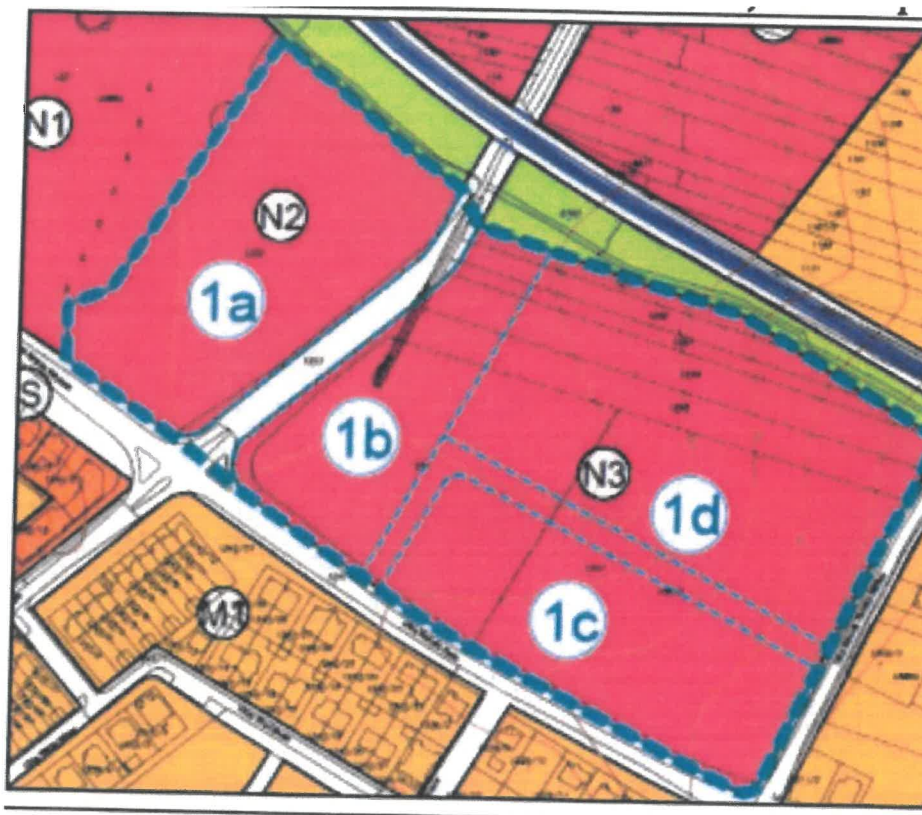
## **7.2. MIKROLOKACIJA**

*Predmet ove procjene su katastarske čestice broj 1244/2, 1243/4, 1243/5 i 1243/6, ko. Ludbreg. Iste u naravi predstavljaju građevinsko zemljište, koje se nalazi jugoistočno od centra Grada Ludbrega, kraj pruge.*

*Prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ludbrega, III. izmjena i dopuna, predmetne katastarske čestice nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka M2).*

**IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA LUDBREGA**

- *Dosadašnje stanje prema UPU Grada Ludbrega – II. izmjene i dopune*



- *Novo stanje prema UPU Grada Ludbrega – III. izmjene i dopune*



VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD LUDBREG



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA L U D B R E G

IZMJENE I DOPUNE II

1.

## KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		GROBLJE
	STAMBENA NAMJENA		JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVNE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA		VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1-LIPRAVA, D2-ŠKOLA, D3-DJEČJA VRTIĆ D4-ZDRAVSTVO		PROMETNE POVRŠINE
	POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N1- BIVETIŠTE (ZONA 1), PRATEĆI SADRŽAJI N2 - ZONA 2, N3 - ZONA 3, N4 - ZONA 4		CESTE I ULICE
	POSLOVNA NAMJENA K1-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA		ŽELJEZNIČKA PRUGA
	PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA		INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
			AUTOBUSNI KOLODVOR

### **7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA**

*Kako je prethodno navedeno:*

- *Predmet ove procjene je katastarska čestica broj 1243/2, ko. Ludbreg. Ista u naravi predstavlja građevinsko zemljište, koje se nalazi jugoistočno od centra Grada Ludbrega, kraj pruge.*
- *Prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ludbrega, III. izmjena i dopuna, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka M2).*

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

### ***Kod izračuna vrijednosti nekretnine:***

- *katstarska čestica br. 1243/2, ko. Ludbreg, upisana u zemljišno knjižni uložak br. 3026, kao ulica Rudolfa Fizira, livada sa 7.372 m<sup>2</sup>, što je i sveukupna površina, na lokaciji u Ludbregu.*

*Vrijednost će činiti:*

- *vrijednost zemljišta*

### **8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČ.BR. 1243/2, KO. LUDBREG)**

- Predmet ove procjene je katastarska čestica broj 1243/2, ko. Ludbreg. Ista u naravi predstavlja građevinsko zemljište, koje se nalazi jugoistočno od centra Grada Ludbrega, kraj pruge.
- Prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ludbrega, III. izmjena i dopuna, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (oznaka M2).

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

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

2. Druga kategorija zemljišta 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.

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

4. Četvrta kategorija zemljišta 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 nji

hove 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 predmetna procjenjivana parcela 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.

U neposrednoj blizini, unatrag nekoliko godina ( do četiri ) prodavane su građevinske parcele,

*te su iste zavedene u eNekretninama. Uzet ćemo predmetne podatke te iste podvrgnuti korektivnim faktorima, i dobiti jediničnu cijenu po kojoj bi se trebale prodati procjenjivane nekretnine.*



### 10.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka  
MGIPO RH - eNekretnine:

<b>Usporedba 1</b> .....	<b>ID Nekretnine (PU)</b> .....	3817775
<b>Lokacija:</b>	<b>Ludbreg, ulica Rudolfa Fizira</b>	
<b>Datum ugovora:</b>	<b>05.04.2018.</b>	<b>ICSN: 99,57</b>
<b>K.č.:</b>	<b>1244/2</b>	
<b>K.o.:</b>	<b>Ludbreg</b>	
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>10.999,00</b>	
<b>Cijena (kn):</b>	<b>3.063.000,92</b>	
<b>Cijena (kn/m<sup>2</sup>):</b>	<b>278,48</b>	



<b>Usporedba 2</b> .....	<b>ID Nekretnine (PU)</b> .....	703186
<b>Lokacija:</b>	<b>Ludbreg, ulica Frana Galovića</b>	
<b>Datum ugovora:</b>	<b>24.08.2016.</b>	<b>ICSN: 97,74</b>
<b>K.č.:</b>	<b>2241/1</b>	
<b>K.o.:</b>	<b>Ludbreg</b>	
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.030,00</b>	
<b>Cijena (kn):</b>	<b>186.750,00</b>	
<b>Cijena (kn/m<sup>2</sup>):</b>	<b>181,31</b>	



**Usporedba 3**

ID Nekretnine (PU)

3659299

.....

**Lokacija:** Ludbreg, ulica Miroslava Krleže

**Datum ugovora:** 21.07.2017. **ICSN:** 100,20

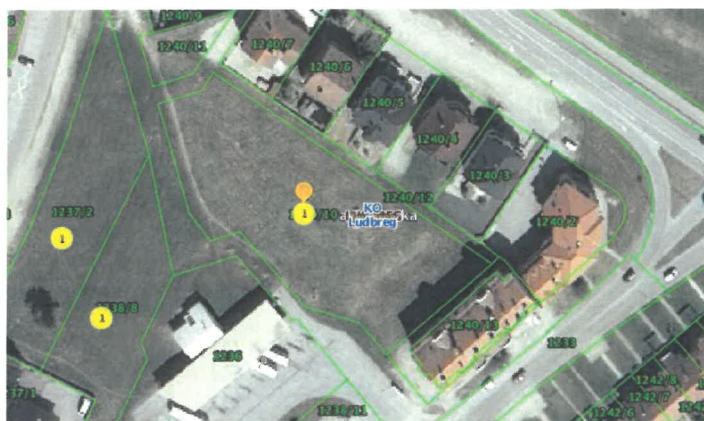
**K.č.:** 1240/10

**K.o.:** Ludbreg

**Površina (m<sup>2</sup>):** 2.361,00

**Cijena (kn):** 434.424,00

**Cijena (kn/m<sup>2</sup>):** 184,00

**Usporedba 4**

ID Nekretnine (PU)

3345828

.....

**Lokacija:** Ludbreg, ulica Franje Tuđmana

**Datum ugovora:** 11.03.2016. **ICSN:** 100,21

**K.č.:** 1229/34

**K.o.:** Ludbreg

**Površina (m<sup>2</sup>):** 682,00

**Cijena (kn):** 151.465,52

**Cijena (kn/m<sup>2</sup>):** 222,09



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

**ICSN:** 99,57

### 10.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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.

#### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	<b>105,29</b>	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,96	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,18
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
Ludbreg, ulica Rudolfa Fizira	3.063.000,92	99,57	99,57	1,0000	3.063.000,92	278,48
Ludbreg, ulica Frana Galovića	186.750,00	97,74		1,0187	190.246,55	184,71
Ludbreg, ulica Miroslava Križe	434.424,00	100,20		0,9937	431.692,59	182,84
Ludbreg, ulica Franje Tuđmana	151.465,52	100,21		0,9936	150.498,17	220,67

## 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Ludbreg, čk.br.1243/2, ko. Ludbreg	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Ludbreg, čk.br. 1243/2, ko. Ludbreg	Ludbreg, ulica Rudolfa Fizira	Ludbreg, ulica Frana Galovića	Ludbreg, ulica Miroslava Kreže	Ludbreg, ulica Franje Tuđmana
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	–	3.063.000,92	190.246,55	431.692,59	150.498,17
<b>Netto korisna površina</b>	7372	10.999,00	1.030,00	2.361,00	682,00
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	216,68	278,48	184,71	182,84	220,67
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	nepravilna	pravilan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	221,25	278,48	184,71	201,13	220,67
<b>Mikrolokacija</b>	građevinska a parcela (M2)	građevinska parcela (M1)	građevinska parcela (M1)	građevinska a parcela (M1)	građevinska a parcela (M1)
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	221,25	278,48	184,71	201,13	220,67
<b>Lokacija</b>	prosječna	bolja	isto	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	212,49	264,56	184,71	191,07	209,64
<b>Veličina</b>	7372	10.999,00	1.030,00	2.361,00	682,00
Prilagodba	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	213,18	277,78	184,71	191,07	199,16
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	213,18	277,78	184,71	191,07	199,16
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	ne postoji	postoji	ne postoji	postoji	postoji
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	204,83	263,89	184,71	181,52	189,20
<b>Konfiguracija terena</b>	dobra	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	204,83	263,89	184,71	181,52	189,20
<b>Komunalna infrastruktura</b>	planirano	postoji	postoji	postoji	postoji
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	204,83	263,89	184,71	181,52	189,20
<b>Orijentacija/osvjetljenost</b>	SI-JZ, dobro	SI-JZ, dobro	SI-JZ, dobro	SZ-JI, dobro	SI-JZ, dobro
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	204,83	263,89	184,71	181,52	189,20
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-5%	0%	-1%	-14%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>204,83</b>	263,89	184,71	181,52	189,20

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			-59,07	20,12	23,31	15,63
Odstupanje od prosjeka u postotku:			29%	10%	11%	8%
Kvadrat odstupanja:			3.489	405	543	244
Standardno odstupanje:	34,2 1	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	68,4 2	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost zemljišta kn/m<sup>2</sup>:</b>	<b>204,83 kn</b>
---	------------------

**Vrijednost čkbr. 1243/2, ko. Ludbreg dobit ćemo iz izraza:**

$$V_z = 7.372 \times 208,83 = 1.539.494,76 \text{ kn}$$

**Vrijednost zemljišta čkbr. 1243/2 ko. Ludbreg iznosi 1.539.494,76 kn.**

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

**Temeljem navedenog prometna vrijednost zemljišta iznosi 1.539.000,00 kn.**

\*\*\*\*\*

**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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

**9. REKAPITULACIJA****VRIJEDNOST KATASTARSKE ČESTICE BR. 1243/2 KO. LUDBREG**

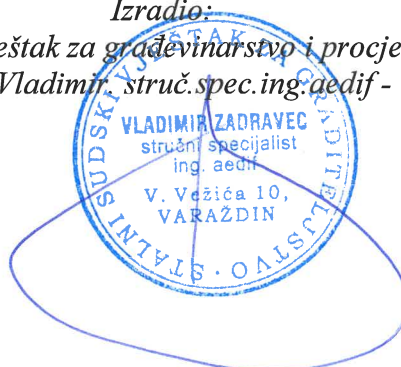
<i>ZEMLJIŠTE.....</i>	<i>1.539.000,00 kn</i>
-----------------------	------------------------

<b><u>UKUPNO:</u></b>	<b><u>1.539.000,00 kn</u></b>
-----------------------	-------------------------------

*IZNOS OD 1.539.000,00 kn*  
*PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST*  
*KATASTARSKE ČESTICE BROJ 1243/2, KO. LUDBREG,*  
*U LUDBREGU.*

*Varaždin, veljača 2019.*

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



## 10. 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 predloženi. 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.*

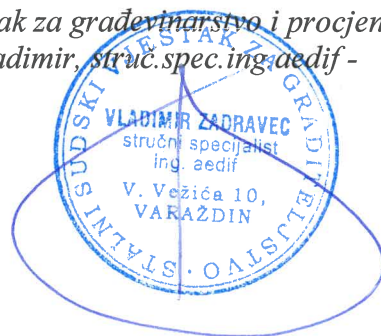
## 11. IZJAVA PROCJENITELJA

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 predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Varaždin, veljača 2019.

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](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)*

\*\*\*\*\*

## 12. FOTO PRILOG





