
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

Broj elaborata: 2110/2019

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



ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: katastarska čestica br. 1247, k.o. Ludbreg,
upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2858, ko.
Ludbreg

Lokacija: Ludbreg

Vlasnik: GRAD LUDBREG, Trg Svetog Trojstva 14,
OIB: 849 472 900 34, u cijelosti

Svrha: Za potrebe naručitelja



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



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



Varaždin, listopad 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

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE.....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	16
3. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	29
4. UVOD.....	31
4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	32
5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	32
6. METODOLOGIJA PROCJENE.....	33
7. LOKACIJA	35
7.1. MAKROLOKACIJA	35
7.2. MIKROLOKACIJA	37
IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE.....	37
7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	39
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	41
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI.....	43
9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 1247 KO. LUDBREG)	44
9.2. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA	46
10. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE.....	52
11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	54
12. IZJAVA PROCJENITELJA	54
13. FOTO PRILOG	55
14. PRILOG.....	57

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, listopad 2019.

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



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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Vladimir Zadavec, 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
URED 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 udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti 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

Dostavlja:

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



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-40/2017-5
 Varaždin, 3. lipnja 2019.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), zamjenik predsjednice suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-40/17-4 od 25. siječnja 2017., te ista ima glasniti:

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. 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., te rješenjem broj: 4 Su-27/13-11 od 2. lipnja 2015. i za procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i na procjenu vrijednosti nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

U izreci te u dijelu obrazloženja broj 4 Su-40/17-4 od 25. siječnja 2017. ovaj sud je, omaškom vještaka Vladimira Zdravca, stručnog specijalista ing. aedif. iz Varaždina, V. Vežića 10 imenovao stalnim sudskim vještakom samo za područje graditeljstva, a da nije obuhvatio proširenje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina, na koje je imenovan rješenjem broj 4 Su-27/13-11 od 2. lipnja 2015. godine.

Budući se radi o očitoj pogrešci u izradi rješenja, kojim nije obuhvaćena i procjena vrijednosti nekretnina, riješeno je kao u izreci rješenja.

Zamjenik predsjednice suda

Igor Pavlio

1. Vladimir Zdravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sudovi 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

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Varaždin, listopad 2019.

2.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
 Stanje na dan: 15.10.2019. 23:43

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12833/2019
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2858

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1220/2	LIVADA U ULICI P. MIŠKINE			348	
2.	1237/9	LIVADA U KRATKOJ ULICI			285	
3.	1238/1	LIVADA LOKE			2313	
4.	1238/2	LIVADA LOKE			3099	
5.	1238/10	KRATKA ULICA LIVADA			175 175	
6.	1238/11	LIVADA LOKE			2964	
7.	1238/13	KRATKA ULICA TRAFOSTANICA LIVADA			72 14 58	
8.	1240/12	ULICA KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA LIVADA			4096 4096	
9.	1240/18	LIVADA U ULICI A. STEPINCA			11	
10.	1240/20	ULICA MIROSLAVA KRLEŽE PUT			1059 1059	
11.	1240/21	ULICA MIROSLAVA KRLEŽE PUT			228 228	
12.	1247	LOKE ORANICA LIVADA			2268 1360 908	
		UKUPNO:			16918	

Katastarska općina: 316814, LUBBREG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2858B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dlo: 1/1 GRAD LUBBREG, LUBBREG, TRG SV. TROJSTVA 14	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.09.2019.g. pod brojem Z-12833/2019 UKNIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, OVJERENI PRESLIK UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OVJERENOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUBBREGA, MIROSLAVA KRLEŽE 27., BROJ: OV-5036/2019 OD 14.08.2019.G, OVJEREN POD BROJEM OV-5053/2019 14.08.2019, PRESLIK RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 39-SU-12/15-4 21.01.2015, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OD 09.08.2019. OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUBBREGA, BROJ: OV-5709/2019 12.09.2019, pravo služnosti radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda- sustava odvodnje i vodoopskrbe te rekonstrukcije postojećeg mješovitog sustava odvodnje na području Grada Ludbrega 2.skupine (Lokacijska dozvola: Klasa: UP/1-350-05/18- 01/000001, Urbroj: 2186-06-3/2-18-0012, Ludbreg, 27.07.2018.), a sve prema Glavnom projektu oznake: 144-83/2018, i to na: - kčbr. 1238/1 livada Loke 2313 m2, u površini od 150 m2, za korist: VARKOM D.D., OIB: 39048902955, TRG BANA JELAČIĆA 15, 42000 VARAŽDIN		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.10.2019.

2.2. IZVADAK IZ KATASTRA

16. 10. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

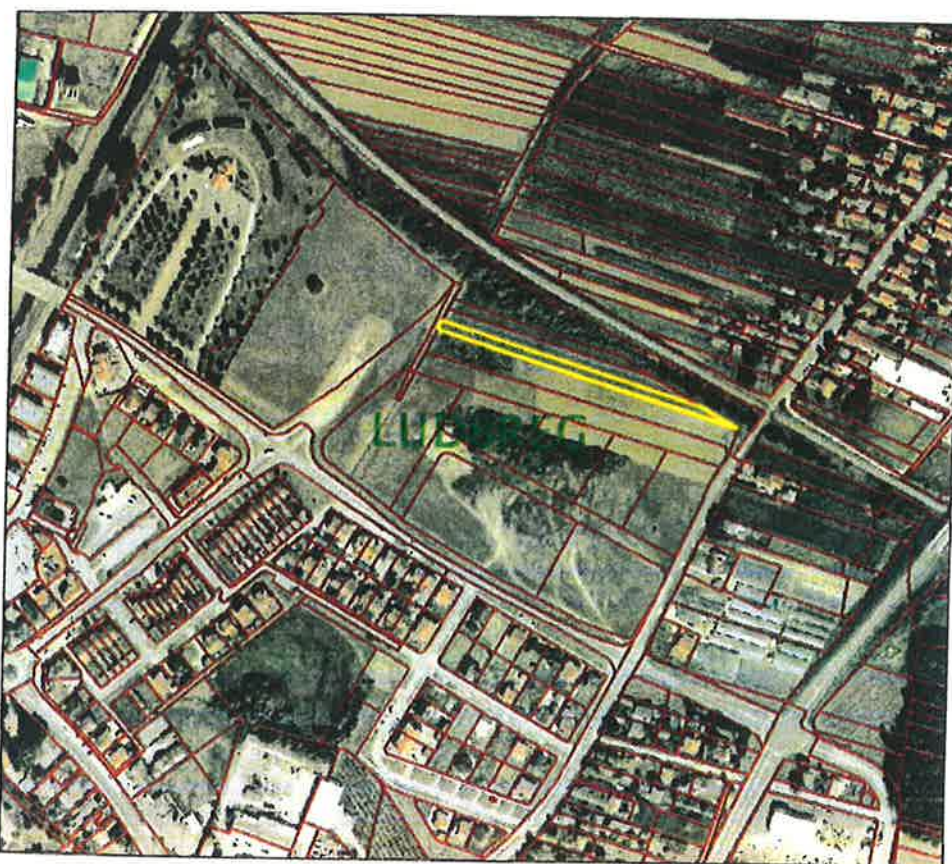


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000



Datum ispisa: 16.10.2019

2.3. IZVADAK IZ POSJEDOVNOG LISTA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.10.2019. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUBREG (Mbr. 316814)

Posjedovni list: 1489

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD LUBREG, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUBREG, HRVATSKA	84947290034

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		133	SELNİK GLAVNA UL. GROBLJE	3497 3497	3		
		196	ČERNILE ORANICA	5356 5356	5		
		367	RAKITJE ORANICA	6735 6735	6		
		374	RAKITJE LIVADA	148 148	6		
		380/1	RAKITJE ORANICA	304 304	6		
		381	RAKITJE ORANICA	5138 5138	6		
		382	RAKITJE ORANICA	2724 2724	6		
		384	RAKITJE ORANICA	1473 1473	6		
		386/1	RAKITJE ORANICA	8099 8099	6		
		390	RAKITJE LIVADA	631 631	6		
		394/3	RAKITJE ORANICA	3533 3533	6		
		394/4	RAKITJE ORANICA	4082 4082	6		
		394/5	RAKITJE ORANICA	4129 4129	6		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		394/6	RAKITJE	4195	6		
			ORANICA	4195			
		397	RAKITJE	2017	6		
			PUT	2017			
		432	RAKITJE	1698	7		
			ORANICA	1698			
		437	RAKITJE	1612	7		
			ORANICA	1612			
		439/2	RAKITJE	177	7		
			ORANICA	177			
		440/2	RAKITJE	878	7		
			ORANICA	878			
		441/2	RAKITJE	808	7		
			ORANICA	808			
		442	RAKITJE	648	7		
			ORANICA	648			
		446/1	RAKITJE	1976	7		
			ORANICA	1976			
		446/2	RAKITJE	1425	7		
			ORANICA	1425			
		450/1	RAKITJE	1138	7		
			ORANICA	1138			
		450/2	RAKITJE	464	7		
			ORANICA	464			
		451/2	RAKITJE	554	7		
			ORANICA	554			
		471	RAKITJE	3026	7		
			ORANICA	3026			
		476/2	TRI LIPE	59	7		
			ORANICA	59			
		477/2	TRI LIPE	29	7		
			ORANICA	29			
		479/2	TRI LIPE	106	7		
			ORANICA	106			
		553	TRI LIPE	3518	9		
			ORANICA	3518			
		556	TRI LIPE	2742	9		
			ORANICA	2742			
		558	TRI LIPE	2491	9		
			ORANICA	2491			
		568	TRI LIPE	1411	9		
			ORANICA	1411			
		584	TRI LIPE	2722	9		
			ORANICA	2722			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		628	TRI LIPE	2742	17		
			ORANICA	2742			
		636	TRI LIPE	1389	17		
			ORANICA	1389			
		639	TRI LIPE	2878	10		
			ORANICA	2878			
		653	TRI LIPE	18318	16		
			ZGRADA	55			
			GROBLJE	18263			
		658	TRI LIPE	2386	10		
			ORANICA	2386			
		663	FRANKOPANSKA ULICA	516	10		
			ORANICA	516			
		802	UL.BR.RADIĆA	157	11		
			ULICA	157			
		828/1	FRANKOPANSKA UL.	57	11		
			PROLAZ	57			
		951/1	UL.A.ŠENOE	4217	15		
			PARK	4217			
		954/1	ŠKOLSKA UL.	556	15		
			PARK	556			
		955/1	UL.A.ŠENOE	1751	15		
			GARAŽA, UL.A.ŠENOE	53			
			PARK	1698			
		971/1	UL.A.ŠENOE	1943	11		
			PARK	1943			
		986	UL.P.ZRINSKOG-PROLAZ	608	11		
			PROLAZ	608			
		1021/2	ŠTROSMAJEROVA UL.	81	11		
			GOSPODARSKA ZGRADA, ŠTROSMAJEROVA UL.	9			
			LIVADA	72			
		1096/1	UL.I.GUNDULIĆA	23760	11		
			POSLOVNA ZGRADA, UL.I.GUNDULIĆA	492			
			ZEM. ZA SPORT I REK.	23268			
		1123	MEKA	3753	11		
			ORANICA	3753			
		1214/1	UL.M.P.MIŠKINE	611	21		
			LIVADA	611			
		1215/1	LASNO	1019	21		
			LIVADA	1019			
		1216	LASNO	348	21		
			LIVADA	348			
		1220/2	LASNO	348	21		
			LIVADA	348			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1229/1	LOKE	14261	21		
			LIVADA	14261			
		1229/5	ULICA DR. FRANJE TUĐMANA	1703	21		
			PAŠNJAK	1703			
		1229/7	UL. T. UJEVIĆA	2603	21		
			PAŠNJAK	2603			
		1229/8	UL. T. UJEVIĆA	1304	21		
			PAŠNJAK	1304			
		1229/37	LOKE	15	21		
			LIVADA	15			
		1231/1	UL.M.P.MIŠKINE	2234	21		
			PAŠNJAK	2234			
		1232/1	UL.MARIJE WINTER	9644	21		
			ULICA	9644			
		1237/9	KRATKA ULICA	285	15		
			LIVADA	285			
		1238/1	UL.M.KRLEŽE	2313	15		
			LIVADA	2313			
		1238/2	UL.M.KRLEŽE	3099	15		
			LIVADA	3099			
		1238/10	KRATKA ULICA	175	15		
			LIVADA	175			
		1238/11	LOKE	2964	15		
			LIVADA	2964			
		1238/13	KRATKA ULICA	72	15		
			TRAFOSTANICA, Ludbreg, KRATKA ULICA	14			
			LIVADA	58			
		1240/1	UL.M.KRLEŽE	270	15		
			DVORIŠTE	270			
		1240/13	LOKE	495	15		
			STAMBENA ZGRADA, UL.M.KRLEŽE	495			
		1240/18	UL. K. A. STEPINCA	11	15		
			LIVADA	11			
		1242/1	UL.M.WINTER	1950	14		
			ULICA	1950			
		1242/30	UL.R.FIZIRA	4965	14		
			PUT	4965			
		1247	LOKE	2268	14		
			LIVADA	908			
			ORANICA	1360			
		1249	LOKE	1620	14		
			LIVADA	810			
			ORANICA	810			
		1252	UL.R.FIZIRA	23735	14		
			LIVADA	23735			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		1253	UL.R.FIZIRA	8438	14		
			LIVADA	8438			
		1286/1	LUDBREG	3614	15		
			PARK	3614			
		1286/2	LUDBREG	8257	15		
			PARK	8257			
		1287	TRG SVETOG TROJSTVA	19579	15	KD	
			PARK	19579			
		1290	UL.I.GUNDULIĆA	1217	15	KD	
			DVORIŠTE	90			
			KUĆA I GOSP. ZGRADE	1127			
		1291	UL.I.GUNDULIĆA	268	15	KD	
			PARK	268			
		1292	TRG SVETOG TROJSTVA	567	15	KD	
			ZGRADA	567			
		1294	TRG SVETOG TROJSTVA	539	15	KD	
			ZGRADA	539			
		1315/4	LUDBREG	240	15	KD	
			KUĆA, UL.I.GUNDULIĆA	240			
		1320/2	UL.M.GUPCA	826	15		
			DVORIŠTE	826			
		1321	UL.M.GUPCA	598	15		
			TRG	598			
		1323	LUDBREG	578	15		
			KUĆA, TRG SVETOG TROJSTVA	578			
		1324	TRG SVETOG TROJSTVA	365	15		
			DVORIŠTE	365			
		1325	TRG SVETOG TROJSTVA	303	15		
			ORANICA	303			
		1326/1	TRG SVETOG TROJSTVA	1468	15		
			GARAŽA, TRG SVETOG TROJSTVA	212			
			DVORIŠTE	1256			
		1348	MARULIĆEVA UL.	169	15		
			PARKIRALIŠTE	169			
		1511/4	ULICA VLADIMIRA NAZORA	249	15		
			LIVADA	249			
		1515	UL.P.ZRINSKOG	1846	15		
			PAŠNJAK	1846			
		1518/2	ŠKOLSKA UL.	92	15		
			PUT	92			
		1518/5	ULICA VLADIMIRA NAZORA	1071	15		
			ULICA	1071			
		1600	KAČIĆEVA UL.	1764	16		
			ORANICA	1764			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1615/1	UL.LJ.GAJA	707	16		
			ORANICA	707			
		1666	VRTI	2683	26		
			ORANICA	2683			
		1710	VRTI	591	16		
			ORANICA	591			
		1711	VRTI	1372	16		
			ORANICA	1372			
		1712	VRTI	1456	16		
			ORANICA	1456			
		1724	VRTI	787	19		
			ORANICA	787			
		1747/2	UL.LJ.GAJA	39	16		
			KULTURNI OBJEKT	39			
		1757	VRTI	1789	16		
			ORANICA	1789			
		1788	RIBNJACI	4836	19		
			PAŠNJAK	4811			
			ZGRADA	25			
		1793	RIBNJACI	12148	19		
			ZGRADA	41			
			LIVADA	12107			
		1795	RIBNJACI	484	20		
			PUT	484			
		1827/1	VINOGRADSKA UL.	2132	20		
			PAŠNJAK	2132			
		1840	VINOGRADSKA UL.	4100	20		
			LIVADA	4100			
		1894	KOPRIVNIČKA UL.	3592	20		
			PAŠNJAK	3592			
		1907/4	UL.M.P.MIŠKINE	5	21		
			ORANICA	5			
		1920/2	LASNA	18	21		
			LIVADA	18			
		1924/1	LASNO	407	21		
			PUT	407			
		1925/2	LASNO	41	21		
			PUT	41			
		1934	LASNO	267	22		
			PAŠNJAK	267			
		2032/9	KOPRIVNIČKA ULICA	4166	21		
			CESTA	4166			
		2032/12	KOPRIVNIČKA UL.	3162	21		
			ORANICA	3162			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2032/15	KOPRIVNIČKA ULICA	125	21		
			ORANICA	125			
		2032/16	KOPRIVNIČKA ULICA	180	21		
			ORANICA	180			
		2032/20	GOSPODARSKA ULICA	15410	21		
			CESTA	15410			
		2192	PODGORA	2811	24		
			ORANICA	2811			
		2196	PODGORA	2971	24		
			ORANICA	2971			
		2220/4	PODGORA	2792	24		
			LIVADA	2792			
		2250/3	KATALENA	390	24		
			LIVADA	390			
		2546	VINOGRADSKA UL.	917	19		
			ORANICA	917			
		2547	VINOGRADSKA UL.	1002	19		
			ORANICA	1002			
		2550	VINOGRADSKA UL.	246	19		
			PAŠNJAK	246			
		2740	UL.M.P.MIŠKINE	11921	21		
			DVORIŠTE	64			
			ULICA	11857			
		2741	LASNO	4566	21		
			PUT	4566			
		3651/2	MEKA	1021	7		
			ŠUMA	1021			
		3657/2	MEKA	2257	7		
			ŠUMA	2257			
		3658	MEKA	18982	7		
			ŠUMA	18982			
		3660	MEKA	3012	7		
			ŠUMA	3012			
		3661	MEKA	3953	7		
			ŠUMA	3953			
		3665	MEKA	3564	7		
			ŠUMA	3564			
		3732	LOKE	324	7		
			ŠUMA	324			
		3952/2	FRANKOPANSKA ULICA	4139	7		
			ORANICA	4139			
		3954/2	TRI LIPE	280	7		
			LIVADA	280			
		3956/3	FRANKOPANSKA ULICA	24	7		
			ORANICA	24			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3988/1	ULICA BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA	1367	9		
			CESTA	1367			
		12308	RAKITJE	2951	7		
			ORANICA	2951			
		12310	RAKITJE	3484	7		
			ORANICA	3484			
		12311	RAKITJE	2991	7		
			ORANICA	2991			
Ukupna površina katastarskih čestica				411477			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

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. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA

Varaždin, listopad 2019.

Zadatak: *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine*

Osnovica: *Tržišna vrijednost*

Svrha: *Za 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: *08.02.2019.*

Dan kakvoće: *08.02.2019.*

Dan vrednovanja: *15.10.2019.*

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: 849 472 900 34

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**U
 LUDBREGU**

4. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- katastarska čestica br. 1247, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2858, ko. Ludbreg, kao oranica sa 1360 m² i livada sa 908 m², sveukupne površine od 2.268 m²,

na lokaciji u Ludbregu.

Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 08. veljače 2019. godine.

Predmet procjene je katastarska čestica br. 1247, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2858, k.o. Ludbreg.

Prema Urbanističkome planu uređenja Ludbrega (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18), građevinsko područje Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica 1247 k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, oznaka M1.

Prema navedenom, prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna procjenjivana čestica predstavlja građevinsko zemljište, koje zbog oblika i širine od 9 metara ne zadovoljava građevnu česticu, te nema pristup na prometnu površinu i priključak na infrastrukturu, te se na istoj ne može ishoditi građevinska dozvola.

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 procjene je katastarska čestica br. 1247, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2858, k.o. Ludbreg.

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18), građevinsko područje Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica 1247 k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, oznaka M1.

Prema navedenom, prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna procjenjivana čestica predstavlja građevinsko zemljište, koje zbog oblika i širine od 9 metara ne zadovoljava građevnu česticu, te nema pristup na prometnu površinu i priključak na infrastrukturu, te se na istoj ne može ishoditi građevinska dozvola.

5. 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 i 39/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- 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 vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica -eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa - Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 18 (svibanj 2017.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

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, poluizgrađenih 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 građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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 konjunkturi do kojih se dolazi bog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Posljedično navedenog, vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode, te ćemo se istom i koristiti.

S obzirom da je dana 22.05.2019. godine predan Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Sjedište Varaždin, za katastarske čestice mješovite namjene, oznake M1 a predmet procjene ovog elaborata je isto čestica te namjene, obaviješteni smo da isti nisu u mogućnosti izdati tražene izvotke navedene nekretnine iz razloga što ne raspolažu sa dovoljnim brojem evaluiranih podataka, Klasa: 361-08/19-01/10, Ur.br.: 2186/1-06/9-19-2, Varaždin, od 04.06.2019.godine.

Temeljem navedenog, uvidom u eNekretnine, na promatranom području, utvrdio sam evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

7. LOKACIJA

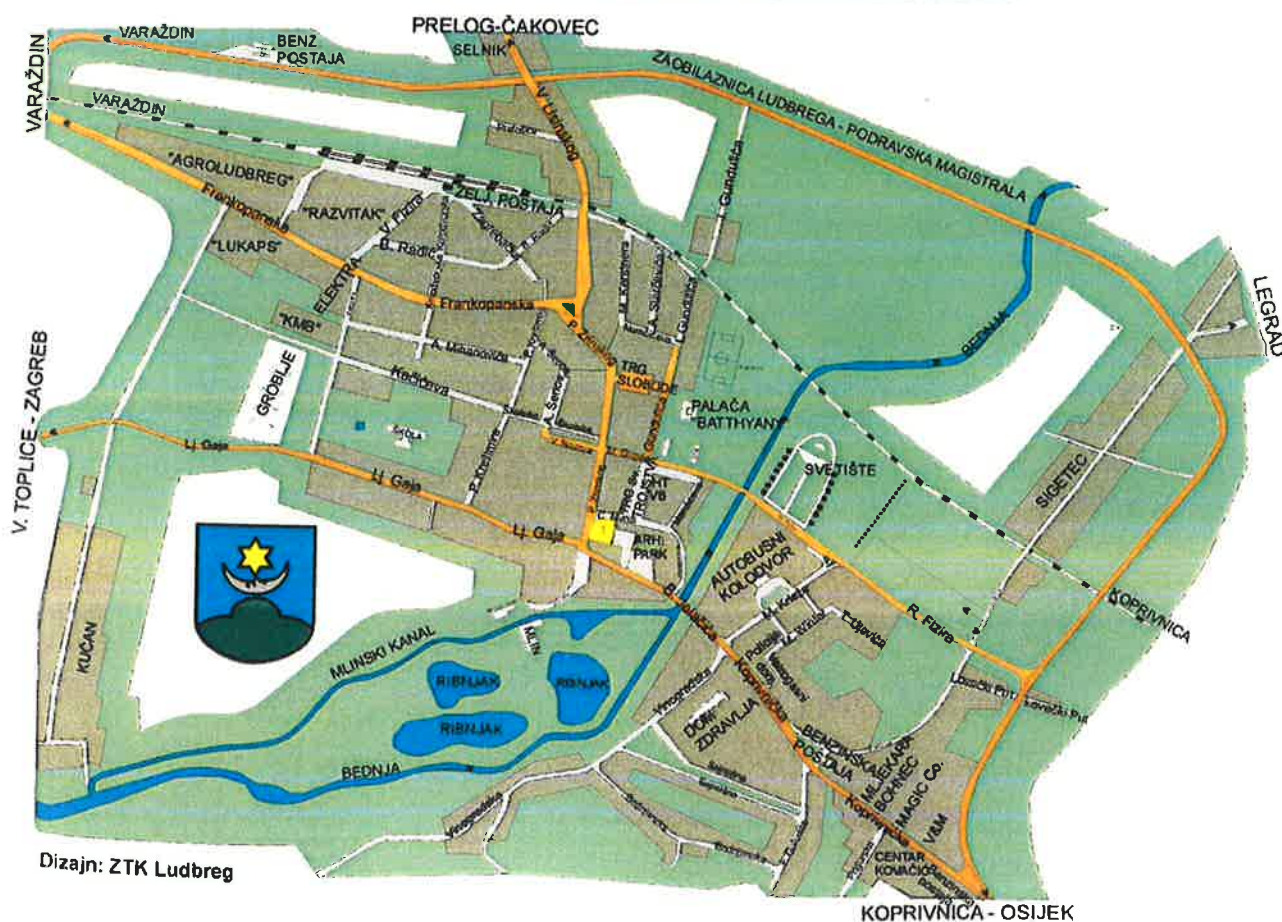
7.1. MAKROLOKACIJA

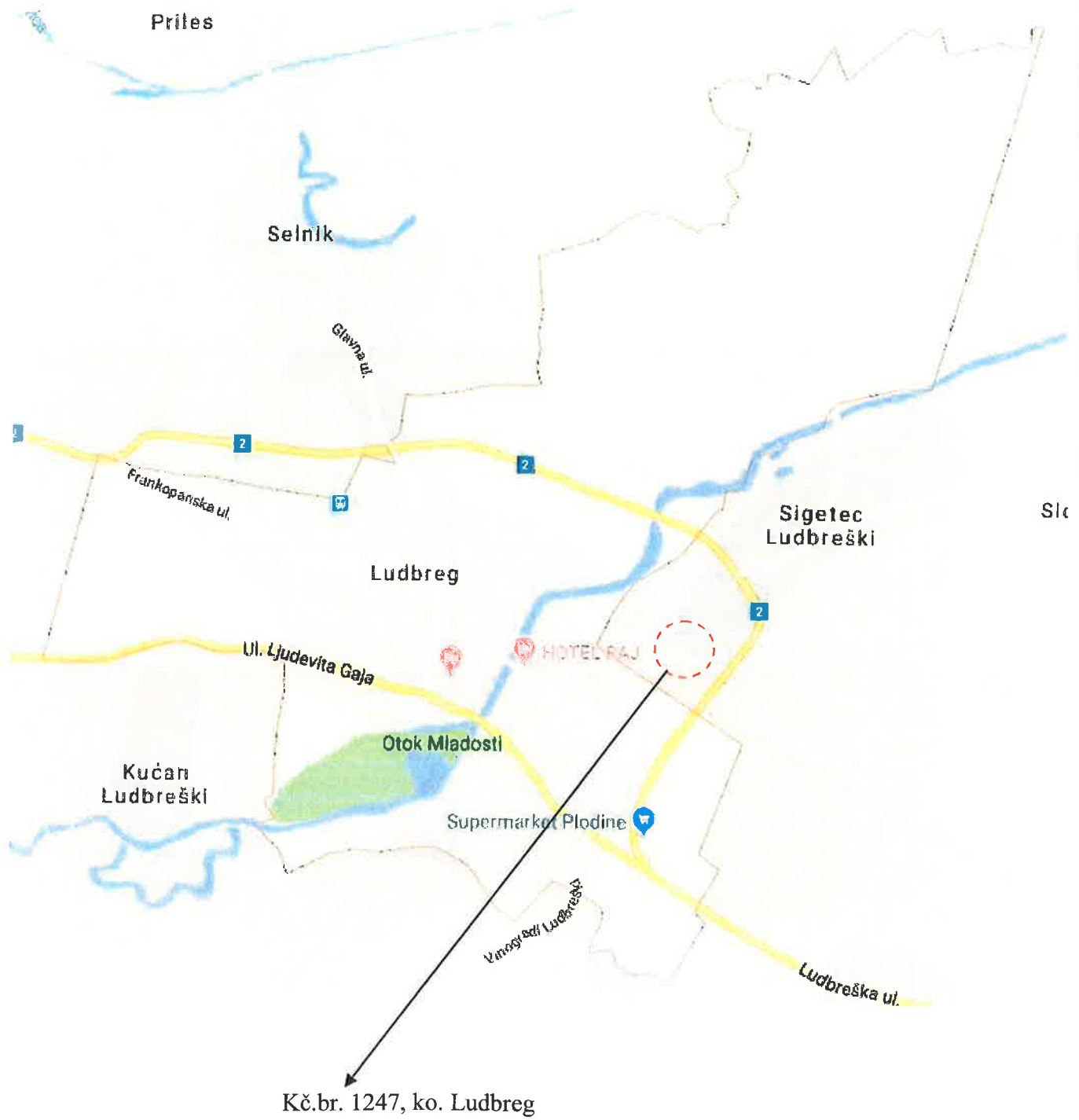
Grad Ludbreg čini 13 naselja: Apatija, Bolfan, Čukovec, Globočec Ludbreški, Hrastovsko, Kućan Ludbreški, Ludbreg, Poljanec, Segovina, Selnik, Sigetec Ludbreški, Slokovec i Vinogradi Ludbreški. U tih 13 naselja prema popisu stanovništva iz 2011. godine imamo živi 9194 stanovnika.

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.

PLAN GRADA LUDBREGA

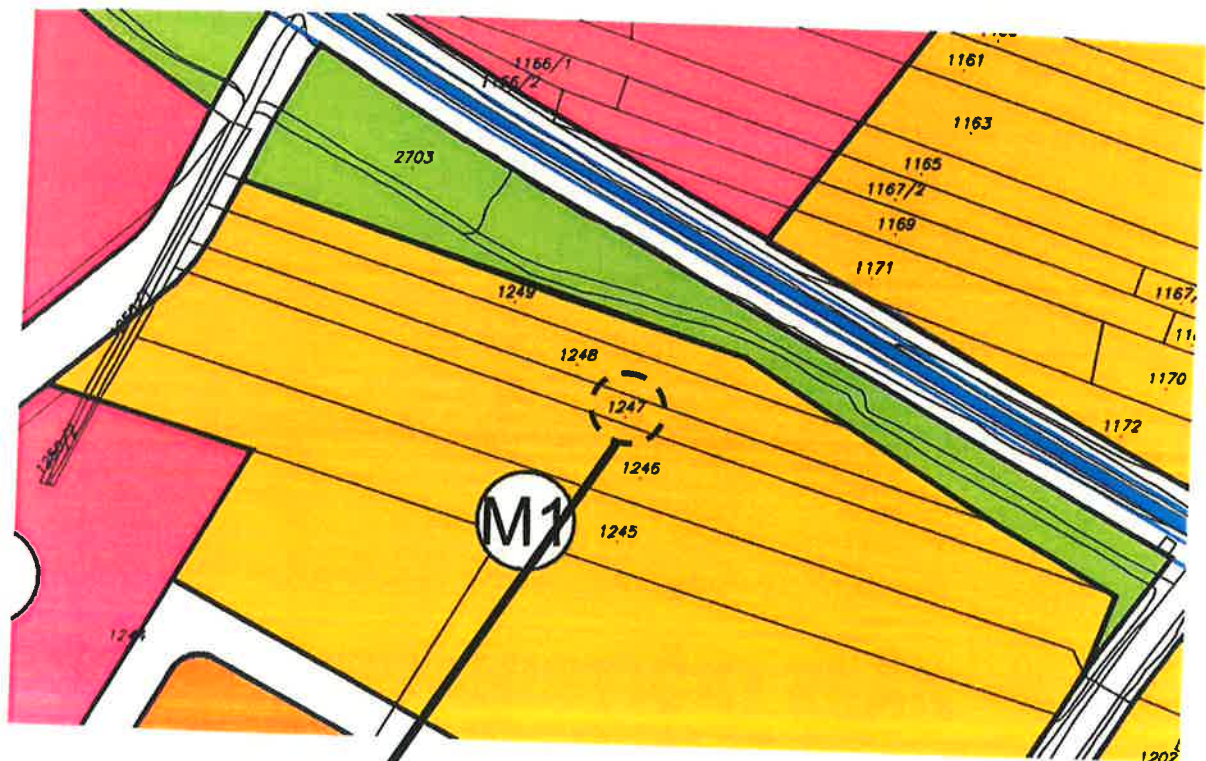




7.2. MIKROLOKACIJA

Prema Urbanističkome planu uređenja Ludbrega (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18), građevinsko područje Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica 1249 k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, oznaka M1.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE



Kč.br. 1247 ko. Ludbreg



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUDBREG IZMJENE I DOPUNE III

1.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:	
	GRANICA OBUHVATA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - UPRAVA, D2 - ŠKOLA, D3 - DJEČJI VRTIĆ D4 - ZDRAVNI I VO
	POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N1 - SVETIŠTE (ZONA 1), PRATEĆI SADRŽAJI N3 - ZONA 3, N4 - ZONA 4
	POSLOVNA NAMJENA K1 - POSLOVNA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA
	PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
	GROBLJE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVNE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)
PROMETNE POVRŠINE	
	CESTE I ULICE
	ŽELJEZNIČKA PRUGA
	INFRASTRUKTURNI SISTAVI
	ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
	AUTOBUSNO STAJALIŠTE

7.3.SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Prema Urbanističkome planu uređenja Ludbrega (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18), građevinsko područje Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica 1247 k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, oznaka M1.

Prostorno planska dokumentacija, UPU Grada Ludbrega definira nam:

„**Građevinsko područje naselja mješovite namjene** je područje primarno predviđeno za razvoj i uređenje naselja. Unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene, osiguravaju se prostori za stanovanje.“

„**Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu sa odredbama Plana.**

U slučaju interpolacije u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja (izgradnja na neizgrađenoj građevinskoj parceli koja graniči s izgrađenim građevinskim parcelama) i gdje ne postoji mogućnost formiranja najmanje propisane građevne čestice, dozvoljava se smještaj građevina i na građevnoj čestici površine manje od najmanje propisane posebnim uvjetima i pod uvjetom da je u skladu s ostalim odrednicama posebnih uvjeta za uređenje prostora.“

„**Priključak na prometnu infrastrukturu** - Građevna čestica mora imati osigurani pristup na prometnu površinu najmanje širine 3,0 m. U slučaju prilaza na javnu cestu u postupku utvrđivanja uvjeta uređenja građevne čestice potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležne uprave koja tim cestama upravlja. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja. Prilaz s građevne čestice na prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnoj prometnoj površini.“

Članak 24.

Određuju se uvjeti smještaja i načina gradnje građevina poslovnih djelatnosti u sklopu površina mješovite namjene (oznaka M1 i M2):

1. poslovne djelatnosti u sklopu površina mješovite namjene (M1) su kao iz članka 6.
2. poslovne djelatnosti u sklopu površina mješovite namjene (M2) su kao iz članka 7.
3. na građevnoj čestici može se graditi osnovna poslovna građevina te uz istu prateće i pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene (građevni kompleks),
4. najmanja veličina građevne čestice je 600 m² a najveća 3000 m²; najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4, a najmanji koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,1

5. kada je to nužno za poslovnu djelatnost, najveća veličina građevne čestice može biti i veća od 3000 m², do maksimalno 5000 m²; najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3 a najmanji koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,1
6. najveći koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (kis) je 2,0
7. najveća etažna visina poslovne građevine je $E=Po/Su+Pr+2kat+Pk$; najviša visina V poslovne građevine može biti 12,0 m, a iznimno i više za pojedine dijelove građevine čija funkcija to zahtijeva
8. najveća visina pratećih i pomoćnih građevina mora biti usklađena s osnovnom poslovnom građevinom s kojom čine funkcionalnu cjelinu (to jest ne smije nadvisiti osnovnu poslovnu građevinu)
9. građevine budu izgrađene na samostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama,
10. najmanja udaljenost samostojeće građevine od susjednih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini, ali ne manja od 5,0 m,
11. u sklopu poslovne izgradnje mogu se kao prateći sadržaji planirati i kompatibilne djelatnosti druge namjene (javne, prometne, komunalne) kao iz članka 6 stavak 2 za izgradnju u sklopu površina M1 odnosno kao iz članka 7. stavak 2 za poslovnu izgradnju u sklopu površina M2 i koje mogu biti do najviše 50% GBP osnovne poslovne namjene
12. stambena namjena može se planirati do max 5% GBP osnovne poslovne namjene
13. građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
14. prostor za potrebna parkirališna mjesta osigurava se sukladno kao određeno u članku 19.

Prema navedenome, prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna procjenjivana čestica predstavlja građevinsko zemljište, koje zbog oblika i širine od 9 metara ne zadovoljava građevnu česticu, te nema pristup na prometnu površinu i priključak na infrastrukturu, te se na istoj ne može ishoditi građevinska dozvola.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

8.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti.

Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza.

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo. Ulaganja u istraživanje i razvoj u javnom i privatnom sektoru te u digitalizaciju pridonijela bi povećanju inovacijskog kapaciteta gospodarstva kada bi se povezala s ulaganjima u sustav obrazovanja radi uspješnijeg stjecanja potrebnih vještina. I na kraju, potrebno je osigurati resurse za zapošljavanje i promicanje socijalne uključenosti. U Prilogu D utvrđeni su ključni prioriteti za Hrvatsku za koje bi se potpora osigurala iz sredstava Europskog fonda za regionalni razvoj, Europskog socijalnog fonda plus i Kohezijskog fonda za razdoblje od 2021. do 2027. na temelju analize potreba za ulaganjima i poteškoća navedenih u ovom izvješću.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019.g. od 27.02.2019.g.)

8.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, sektor Nekretnine:*

Zaduženost privatnog sektora dodatno se smanjila unatoč rastu bankovnog kreditiranja, osobito kreditiranja kućanstava. Tijekom prva tri tromjesečja 2018. nastavljeno je smanjenje konsolidiranog duga korporativnog sektora i sektora kućanstava. U rujnu 2018. dug korporativnog sektora iznosio je 63,2 % BDP-a, dok je dug sektora kućanstava iznosio 34,1 % BDP-a, što je oko 20 odnosno 8 postotnih bodova manje od najviših razina zabilježenih 2010. Omjer privatnog duga smanjio se zbog rasta BDP-a i u manjoj mjeri zbog vrijednosnih učinaka jer je nastavljena aprecijacija kune, što je dovelo do smanjenja vrijednosti nepodmirenih obveza indeksiranih ili denominiranih u stranoj valuti. Stopa novih kredita koje su domaće kreditne institucije odobrile nebankarskom privatnom sektoru (korigirana za prodaju kredita i sekuritizaciju) bila je pozitivna u 2018., no smanjila se za 3,2 % u usporedbi s 2017., unatoč naglom povećanju novih kredita odobrenih kućanstvima. Međutim, nastavljeno je znatno smanjenje izloženosti kućanstava valutnom riziku i riziku promjenjive kamatne stope. Predviđa se daljnje smanjenje omjera privatnog duga.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama. 4.2. Dug privatnog sektora i financijski sektor* 33 Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", HNB, www.hnb.hr

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnine:

- *katastarska čestica br. 1247, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 2858, ko. Ludbreg, kao oranica sa 1360 m² i livada sa 908 m², sveukupne površine od 2.268 m²,*

na lokaciji u Ludbregu.

Vrijednost iste čini:

- *vrijednost zemljišta*

9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 1247 KO. LUDBREG)

Prema Urbanističkome planu uređenja Ludbrega (Službeni vijesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18), građevinsko područje Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica 1247 k.o. Ludbreg nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito stambene, oznaka M1.

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 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 predmetna procjenjivana parcela spada u II kategoriju 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.

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.

9.2.PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

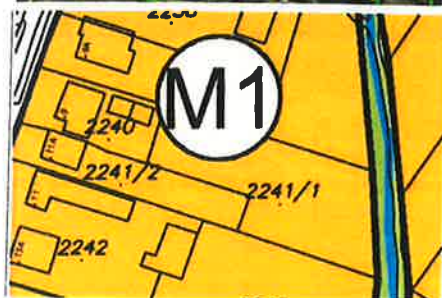
S obzirom da je dana 22.05.2019. godine predan Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Sjedište Varaždin, za katastarske čestice mješovite namjene, oznake M1 a predmet procjene ovog elaborata je isto čestica te namjene, obaviješteni smo da isti nisu u mogućnosti izdati tražene izvotke navedene nekretnine iz razloga što ne raspolažu sa dovoljnim brojem evaluiranih podataka, Klasa: 361-08/19-01/10, Ur.br.: 2186/1-06/9-19-2, Varaždin, od 04.06.2019.godine.

Temeljem navedenog, uvidom u eNekretnine, na promatranom području, utvrdio sam evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

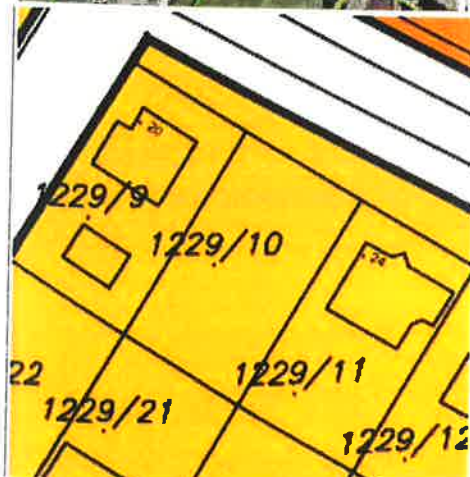
Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:



- - Lokacija nekretnine koja je predmet procjene
- - Lokacija poredbenih nekretnina

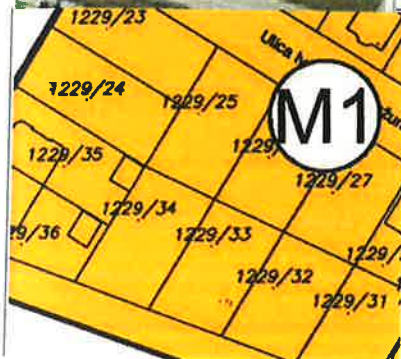
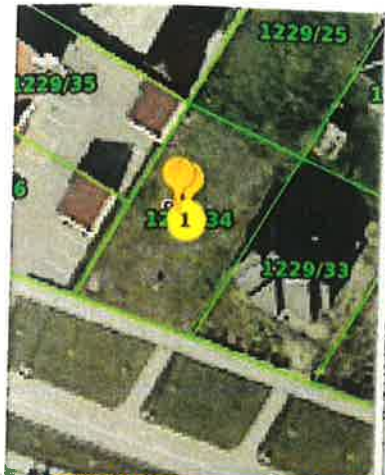
POREDBENA NEKRETNINA 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	703186
Datum pregleda	22.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.030,00
Vrijednost nekretnine (KN)	186.750,00
Datum ugovora	24.08.2016
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE

POREDBENA NEKRETNINA 2









Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	572530
Datum pregleda	22.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3400009
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	700,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.400,00
Datum ugovora	13.06.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	554824
Datum pregleda	22.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3345828
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	682,00
Vrijednost nekretnine (KN)	151.465,52
Datum ugovora	11.03.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE

Zbirka kupoprodajnih cijena

-  Stan/apartman
-  Stambeni objekt (kuća)
-  Poslovne zgrade
-  Poslovni prostor
-  Gospodarske zgrade
-  Nekretnina za povremeni b
-  Garaža
-  Parkirno-garažno mjesto
-  Parkirno mjesto
-  Različite nekretnine
-  Ostalo
-  Ruševine
-  Građevinsko zemljište
-  Poljoprivredno zemljište
-  Šumsko zemljište

9.2.1. 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.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2014.	Q1	102,94	105,29	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	99,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

* 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	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
	NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		703186	572530	554824
a) katastarska općina	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
b) katastarska čestica	1247	2241/1	1229/10	1229/34
Neto korisna površina parcele (m ²)	2268	1030	700	682
Prodajna/trazena cijena		186.750,00	113.400,00	151.465,52
Cijena po kn/m ²		181,31	162,00	222,09
Datum transakcije		24.08.2016.	13.06.2016.	11.03.2016.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		97,74	100,52	100,21
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		100,59		
Koeficijent korekcije (B/A)		1,03	1,00	1,00
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja		186,60	162,11	222,93
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta građevinskog korištenja	M1- mješovita, pretežno stambena	M1- mješovita, pretežno stambena	M1- mješovita, pretežno stambena	M1- mješovita, pretežno stambena
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1,60	1,60	1,60	1,60
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	1,28	1,28	1,28	1,28
Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		186,60	162,11	222,93
Kategorija zemljišta (Tablica 1.)	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		1,00	0,65	0,65
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		186,60	105,37	144,91
Aritmetička sredina		145,63		
Odstupanje od prosjeka (kn/m ²)		40,97	-40,25	-0,72
Odstupanje od prosjeka u % (max. ±30%)		28%	-28%	0%
Kvadrat odstupanja		1679	1620	1
Rezultat odstupanja od prosjeka		Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Podudarnost poredbenih nekretnina (max. ±40%), (Čl.19. Pravilnik)		3%	-35%	-35%
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		186,60	105,37	144,91
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			145,63 kn	

Tablica 1.

**ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

<i>Kategorije zemljišta</i>	<i>Udjel vrijednosti u postocima</i>
I	100%
II	50 - 80 %
III	25 - 60 %

- Vrijednost čk.br. 1247 ko. Ludbreg dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 2.268 \times 145,63 = 330.288,84 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišta čkbr. 1247, ko. Ludbreg, upisane u zk.ul.br. 2858, ko. Ludbreg iznosi 330.288,84 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

10. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

10.1. PREDMET PROCJENE

Nekretnina:	Katastarska čestica br. 1247, ko. Ludbreg - građevinsko zemljište – II. kategorija,
Lokacija:	Ludbreg
Katastarska općina:	Ludbreg
Zemljišnoknjižni uložak br.:	2858

10.2. VLASNIK

GRAD LUDBREG, Ludbreg, Trg Sv. Trojstva, 14

10.3. POVRŠINA

Površina procjenjivane katastarske čestice iznosi 2.268 m².

10.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE.....	330.288,84 kn
UKUPNO:	330.288,84 kn

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

**IZNOS OD 330.000,00 kn,
PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
KATASTARSKE ČESTICE BR. 1247, KO. LUDBREG,
KOJA JE UPISANA U ZK.UL.BR. 2858, KO. LUDBREG,
NA ADRESI
U LUDBREGU.**

Varaždin, listopad 2019.godine

Izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zdravec Vladimir, struc.spec.ing.aedif -



11. 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.

12. 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, listopad 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

13. FOTO PRILOG



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

14. PRILOG

- *Preslika Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena*



REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin
KLASA: 361-08/19-01/10
URBROJ: 2186/1-06/9-19-2
Varaždin, 4.6.2019.

➤ VLADIMIR ZADRAVEC,
Varaždin, Vladimira Vežića 10

**Predmet: Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih
cijena**
- očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

dana 22.5.2019. godine zaprimili smo Vaše zahtjeve koje ste osobno predali ovom
Upravnom odjelu, a kojima tražite izdavanje izvotka iz zbirke kupopordajnih cijena iz sustava
E-nekretnine.

Ovim Vas putem obavještavam da nismo u mogućnosti izdati tražene izvotke za niže
navedene nekretnine, jer ne raspolažemo sa dovoljnim brojem evaluriranih podataka navedene
vrste nekretnina:

- zemljište kč.br. 878 k.o. Vinogradi Ludbreški
- zemljište kč.br. 1897/3 k.o. Čukovec
- zemljište kč.br. 1243/2 k.o. Ludbreg
- zemljište kč.br. 2233/2 k.o. Ludbreg
- zemljište kč.br. 1232/1 k.o. Ludbreg.

STRUČNI SURADNIK ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA, GRADITELJSTVA I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Zoran Šanjek, struč.spec.admin.publ

DOSTAVITI:
1.Naslovu,
2.U spis,ovdje.

