
VIP d.o.o.

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

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

Broj elaborata: 2210/2019

VIP d.o.o.
Varaždin

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VIP d.o.o.
Varaždin

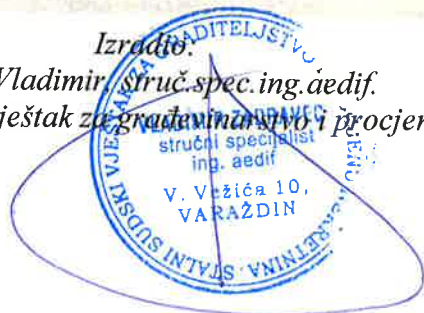
Nekretnina: katastarska čestica br. 1249, k.o. Ludbreg,
upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 182 ko.
Ludbreg

Lokacija: Ludbreg

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

Svrha: Za potrebe naručitelja

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



Direktor:
Zadravec 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 | 28 |
| 4. UVOD..... | 30 |
| 4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU | 31 |
| 5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA | 31 |
| 6. METODOLOGIJA PROCJENE..... | 32 |
| 7. LOKACIJA | 34 |
| 7.1. MAKROLOKACIJA..... | 34 |
| 7.2. MIKROLOKACIJA | 36 |
| IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE..... | 36 |
| 7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA..... | 38 |
| 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 40 |
| 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI..... | 42 |
| 9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 1249 KO. LUDBREG)..... | 43 |
| 9.2. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA | 45 |
| 10. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE..... | 51 |
| 11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA..... | 53 |
| 12. IZJAVA PROCJENITELJA | 53 |
| 13. FOTO PRILOG | 54 |
| 14. PRILOG..... | 56 |

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.

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
- * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - djelatnosti prostornog uređenja
- * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * - djelatnost građenja
- * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * - djelatnost ispitivanja
- * - djelatnost prethodnih istraživanja
- * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - skladištenje robe - usluge skladištenja
- * - djelatnost pakiranja
- * - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



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



Janja Topol

Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108
Datum: 03.05.2018

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * - turističke usluge u kongresnom turizmu
- * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * - usluge turističkog ronjenja
- * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- * - održavanje fasada
- * - unutarnje i vanjsko održavanje građevina i prostorijske
- * - 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
UREN PRISTUPE INICE 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 Hropek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Vladimir Zadravec, stručni specijalist ing. arhif. 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. arhif. 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 usube 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. 123/11.), 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 Hropek-Šabijan

Dostaviti:

1. *Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10*
2. *Ministarstvo pravosuđa RH*
3. *Općinski sudovima 1-3*
4. *Poreznoj 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 glasiti:

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 očitj pogrešci u izradi rješenja, kojim nije obuhvaćena i procjena vrijednosti nekretnina, riješeno je kao u izreci rješenja.

Zamjenik predsjednice suda

Igor Pavlic

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 LUBREG
Stanje na dan: 24.10.2019. 00:15

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUBREG

Broj ZK uložka: 182

Broj zadnjeg dnevnika: Z-599/2009
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1249 | LOKE | | | 1620 | |
| | | ORANICA | | | 810 | |
| | | LIVADA | | | 810 | |
| | | UKUPNO: | | | 1620 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 GRAD LUBREG - OIB 88468311879, LUBREG, TRG SVETOG TROJSTVA 14 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2019.

2.2. IZVADAK IZ KATASTRA

24. 10. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUDBREG, 316814
k.č. br.: 1249

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.10.2019

2.3. IZVADAK IZ POSJEDOVNOG LISTA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.10.2019. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUDBREG (Mbr. 316814)

Posjedovni list: 1489

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GRAD LUDBREG, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 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/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 133 | SELNIK 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 ORANICA | 2742 2742 | 17 | | |
| | | 636 | TRI LIPE ORANICA | 1389 1389 | 17 | | |
| | | 639 | TRI LIPE ORANICA | 2878 2878 | 10 | | |
| | | 653 | TRI LIPE ZGRADA GROBLJE | 18318 55 18263 | 16 | | |
| | | 658 | TRI LIPE ORANICA | 2386 2386 | 10 | | |
| | | 663 | FRANKOPANSKA ULICA ORANICA | 516 516 | 10 | | |
| | | 802 | UL.BR.RADIĆA ULICA | 157 157 | 11 | | |
| | | 828/1 | FRANKOPANSKA UL. PROLAZ | 57 57 | 11 | | |
| | | 951/1 | UL.A.ŠENOE PARK | 4217 4217 | 15 | | |
| | | 954/1 | ŠKOLSKA UL. PARK | 556 556 | 15 | | |
| | | 955/1 | UL.A.ŠENOE GARAŽA, UL.A.ŠENOE PARK | 1751 53 1698 | 15 | | |
| | | 971/1 | UL.A.ŠENOE PARK | 1943 1943 | 11 | | |
| | | 986 | UL.P.ZRINSKOG-PROLAZ PROLAZ | 608 608 | 11 | | |
| | | 1021/2 | ŠTROSMAJEROVA UL. GOSPODARSKA ZGRADA, ŠTROSMAJEROVA UL. LIVADA | 81 9 72 | 11 | | |
| | | 1096/1 | UL.I.GUNDULIĆA POSLOVNA ZGRADA, UL.I.GUNDULIĆA ZEM. ZA SPORT I REK. | 23760 492 23268 | 11 | | |
| | | 1123 | MEKA ORANICA | 3753 3753 | 11 | | |
| | | 1214/1 | UL.M.P.MIŠKINE LIVADA | 611 611 | 21 | | |
| | | 1215/1 | LASNO LIVADA | 1019 1019 | 21 | | |
| | | 1216 | LASNO LIVADA | 348 348 | 21 | | |
| | | 1220/2 | LASNO LIVADA | 348 348 | 21 | | |

| 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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 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 režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1253 | UL.R.FIZIRA LIVADA | 8438 8438 | 14 | | |
| | | 1286/1 | LUDBREG PARK | 3614 3614 | 15 | | |
| | | 1286/2 | LUDBREG PARK | 8257 8257 | 15 | | |
| | | 1287 | TRG SVETOG TROJSTVA PARK | 19579 19579 | 15 | KD | |
| | | 1290 | UL.I.GUNDULIĆA DVORIŠTE KUĆA I GOSP. ZGRADE | 1217 90 1127 | 15 | KD | |
| | | 1291 | UL.I.GUNDULIĆA PARK | 268 268 | 15 | KD | |
| | | 1292 | TRG SVETOG TROJSTVA ZGRADA | 567 567 | 15 | KD | |
| | | 1294 | TRG SVETOG TROJSTVA ZGRADA | 539 539 | 15 | KD | |
| | | 1315/4 | LUDBREG KUĆA, UL.I.GUNDULIĆA | 240 240 | 15 | KD | |
| | | 1320/2 | UL.M.GUPCA DVORIŠTE | 826 826 | 15 | | |
| | | 1321 | UL.M.GUPCA TRG | 598 598 | 15 | | |
| | | 1323 | LUDBREG KUĆA, TRG SVETOG TROJSTVA | 578 578 | 15 | | |
| | | 1324 | TRG SVETOG TROJSTVA DVORIŠTE | 365 365 | 15 | | |
| | | 1325 | TRG SVETOG TROJSTVA ORANICA | 303 303 | 15 | | |
| | | 1326/1 | TRG SVETOG TROJSTVA GARAŽA, TRG SVETOG TROJSTVA DVORIŠTE | 1468 212 1256 | 15 | | |
| | | 1348 | MARULIČEVA UL. PARKIRALIŠTE | 169 169 | 15 | | |
| | | 1511/4 | ULICA VLADIMIRA NAZORA LIVADA | 249 249 | 15 | | |
| | | 1515 | UL.P.ZRINSKOG PAŠNJAK | 1846 1846 | 15 | | |
| | | 1518/2 | ŠKOLSKA UL. PUT | 92 92 | 15 | | |
| | | 1518/5 | ULICA VLADIMIRA NAZORA ULICA | 1071 1071 | 15 | | |
| | | 1600 | KAČIĆEVA UL. ORANICA | 1764 1764 | 16 | | |

| 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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 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.

2.4. ORTO-FOTO SNIMAK

Katastarska čestica br. 1249 k.o. Ludbreg



VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

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

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

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

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. 1249, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 182, ko. Ludbreg, kao oranica sa 810 m² i livada sa 810 m², sveukupne površine od 1.620 m²,

na lokaciji u Ludbregu.

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

Predmet procjene je katastarska čestica br. 1249, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 182, 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 navedenome, prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna procjenjivana čestica predstavlja građevinsko zemljište, koje zbog oblika i širine 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. 1249, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 182, 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 navedenome, prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna procjenjivana čestica predstavlja građevinsko zemljište, koje zbog oblika i širine 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, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

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

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

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim

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

Međuvremensko izjednačavanje je postupak proračunavanja razlika u 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

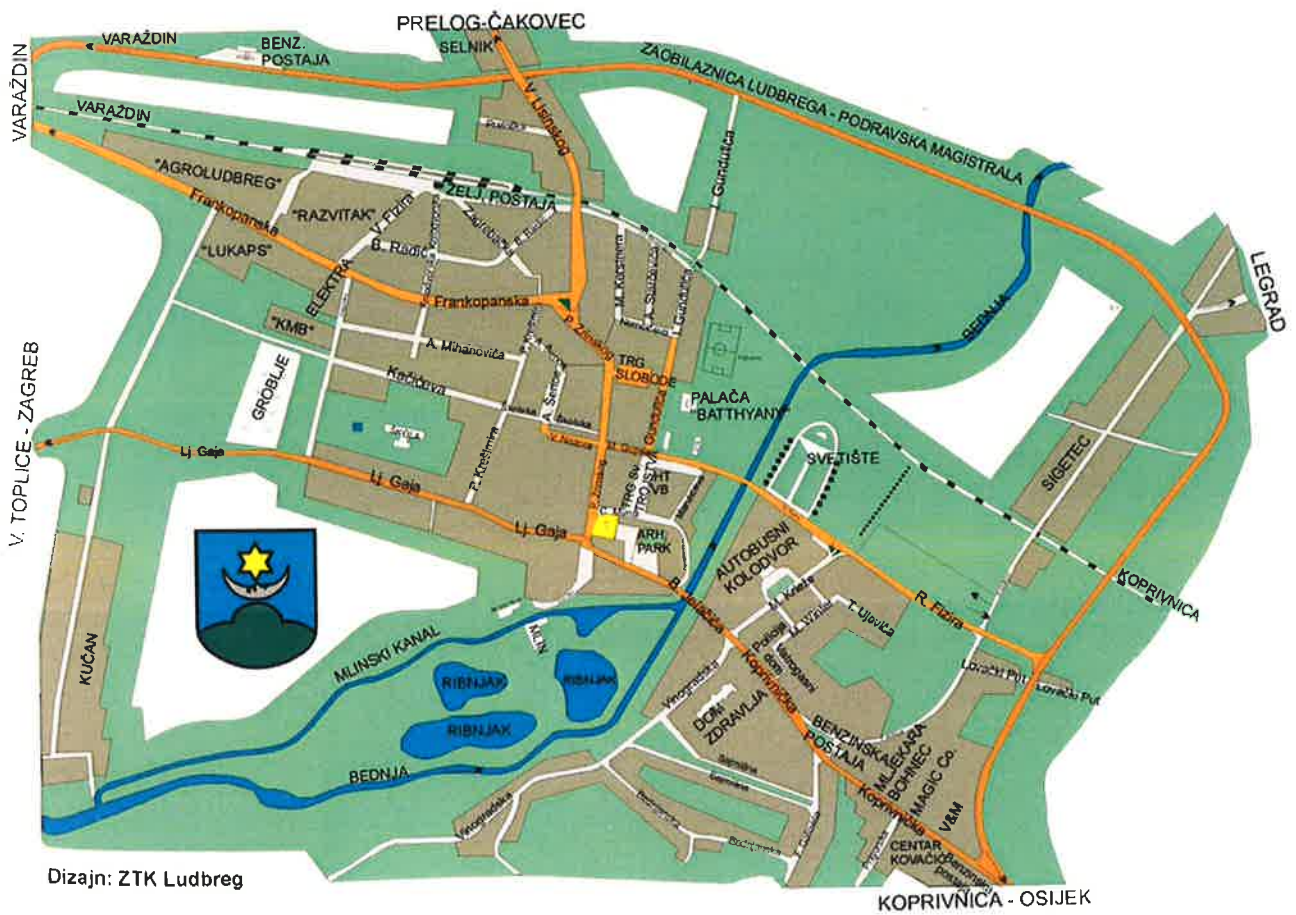
7.1. MAKROLOKACIJA

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

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 LADBREGA





Kč.br. 1249, ko. Ludbreg

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. 1249 ko. Ludberg



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUDBREG

IZMJENE I DOPUNE III

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 UPRAVA, D2 ŠKOLA, D3 DJEČJI VRTIĆ D4 ZDRAVSTVO | | PROMETNE POVRŠINE CESTE I ULICE |
| | POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N1 - SVETIŠTE (ZONA 1), PRATEĆI SADRŽAJI N3 - ZONA 3, N4 - ZONA 4 | | ŽELJEZNIČKA PRUGA |
| | POSLOVNA NAMJENA K1 POSLOVNA, K3 KOMUNALNO SERVISA | | INFRASTRUKTURNI SUSTAVI |
| | PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA | | ŽELJEZNIČKI KOLODVOR |
| | SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA | | 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 1249 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 $E = P_o/S_u + P_r + 2k_{at} + P_k$; 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. 1249, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 182, ko. Ludbreg, kao oranica sa 810 m² i livada sa 810 m², sveukupne površine od 1.620 m²,*

na lokaciji u Ludbregu.

Vrijednost iste čini:

- *vrijednost zemljišta*

9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (ZK.Č.BR. 1249 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 1249 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.

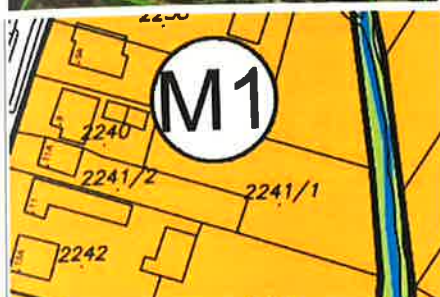
Temeljem navedenog, uvidom u eNekretnine, na promatranom području, utvrdio sam evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

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



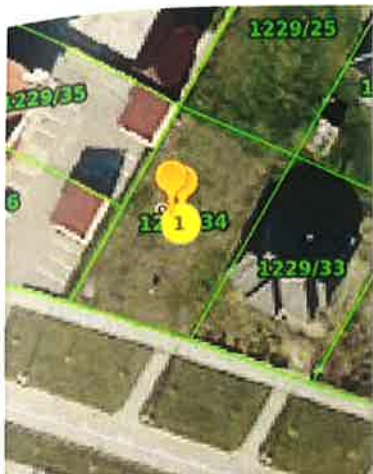
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-----------------------------------|---|
| ID ZKC | 703186 |
| Datum pregleda | 22.10.2019. |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| ID PN (PU) | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | 1.030,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 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.

|  | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| 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 | 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 | 98,67 | 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 | 1249 | 2241/1 | 1229/10 | 1229/34 |
| Neto korisna površina parcele (m ²) | 1620 | 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. 1249ko. Ludbreg dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 1.620 \times 145,63 = 235.920,60 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišta čkbr. 1249, ko. Ludbreg, upisane u zk.ul.br. 182, ko. Ludbreg iznosi 235.920,60 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. 1249, ko. Ludbreg - građevinsko zemljište – II. kategorija, |
| Lokacija: | Ludbreg |
| Katastarska općina: | Ludbreg |
| Zemljišnoknjižni uložak br.: | 182 |

10.2. VLASNIK

GRAD LUDBREG, Ludbreg, Trg Sv. Trojstva, 14

10.3. POVRŠINA

Površina procjenjivane katastarske čestice iznosi 1.620 m².

10.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

| | |
|----------------|----------------------|
| ZEMLJIŠTE..... | 235.920,60 kn |
| UKUPNO: | 235.920,60 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 236.000,00 kn,
PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
KATASTARSKE ČESTICE BR. 1249, KO. LUDBREG,
KOJA JE UPISANA U ZK.UL.BR. 182, KO. LUDBREG,
NA ADRESI
U LUDBREGU.**

Varaždin, listopad 2019.godine

Izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč. 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 predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina. Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

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

Varaždin, listopad 2019.

Izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zdravec Vladimír, stručnjak 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 obavještavamo 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 Sanjek, struč.spec.admin.publ

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

