
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

Broj elaborata: VN-0403/2017

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

- novonastale katastarske čestice broj 657/3 k.o. Ludbreg, upisane u z.k.ul. 3197 k.o. Ludbreg, na adresi u Ludbregu

sve u vlasništvu:

GRAD LUDBREG, Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14,
OIB: 84947290034, u cijelosti

Izradio:

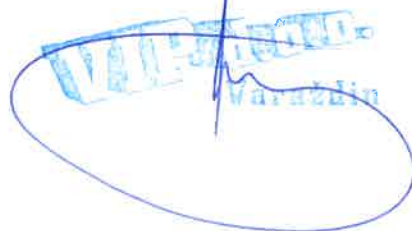
Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif.
-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-



Varaždin, ožujak 2017.

Direktor:

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

SADRŽAJ

1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	3
2.	ORTO-FOTO SNIMAK	5
3.	REGISTRACIJA TVRTKE	7
	RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	7
	SUDSKIH VJEŠTAKA	7
4.	UVOD	17
	4.1. PODACI O NEKRETNINAMA I NJENOM LEGALITETU	18
5.	PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	18
6.	METODOLOGIJA PROCJENE	19
7.	LOKACIJA	21
	7.1. MAKROLOKACIJA	21
	7.2. MIKROLOKACIJA	21
	IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE	22
	7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	24
8.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	25
	8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČBR. 903/1 i 861/3, KO. LUDBREG)	25
9.	REKAPITULACIJA	29
10.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	30
11.	IZJAVA PROCJENITELJA	30
12.	FOTO PRILOG	31
13.	PRILOZI	35
	13.1. PRESLIKA PRIJAVNOG LISTA U SVRHU PARCELACIJE	36
	13.2. PRESLIKA KOPIJE KATASTARSKOG PLANA	38

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. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Varaždin, ožujak 2017.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 07.03.2017. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 3197

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15497/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	657/2	ORANICA U ZAGORSKOJ ULICI			9550	Prilpis iz uložka 688
		UKUPNO:			9550	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2017.

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. ORTO-FOTO SNIMAK

Varaždin, ožujak 2017.

KATASTARSKA ČESTICA 657/3 KO. 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. REGISTRACIJA TVRTKE
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, ožujak 2017.

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
- * - 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 upisuju 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 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
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
OPRETI PREDsjedNICI 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. 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. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo**, na vrijeme od četiri godine,

Obrazloženje

Vladimir Zadravec, stručni specijalist ing. aedif. 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 odovoljiti 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 (ai. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.)), plaćena je u cijelosti.

I. puta o pravnom lijeku:

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

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Varaždinu 1-3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na sp.



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

Naručitelj:

GRAD LUDBREG
Trg Svetog Trojstva 14
42 230 Ludbreg

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U

LUDBREGU

4. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- *katastarske čestice br. 657/3, ko. Ludbreg, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 3197, kao oranica u Zagorskoj ulici, sa 3199 m², što je i sveukupna površina, na lokaciji u Ludbregu.*

Pregled postojećeg stanja obavljen je 8. ožujka 2017. godine.

Postupkom parcelacije se kč.br. 657/2 ko. Ludbreg podijelila na kč.br. 657/3 i 657/4 ko. Ludbreg. Predmet ove procjene je novonastala katastarska čestica br. 657/3 ko. Ludbreg. Parcelacijski elaborat je u ovom trenutku u postupku ovjere na katastru te se preslika prijavnog lista prilaže u prilogu. Predmetna katastarska čestica, prema važećem Urbanističkim planom uređenja Grada Ludbrega, nalazi se u građevinskoj zoni javne i društvene namjene, označeno oznakom D2 (škola). U tijeku je prijedlog plana za javnu raspravu prema kojem bi se katastarska čestica 657/3 nalazila u zoni poslovne namjene, označeno oznakom K1. Prilikom pregleda bilo je vidljivo da predmetna katastarska čestica u naravi livada.

Dan očevida podudara se sa danom kakvoće i danom vrednovanja.

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

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina

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

4.1. PODACI O NEKRETNINAMA I NJENOM LEGALITETU

Katastarska čestica broj 657/3, ko. Ludbreg, smještena je zapadno od centra grada Ludbrega, te se prema Urbanističkom planu uređenja grada Ludbrega nalazi unutar građevinskog područja naselja javne i društvene namjene.

5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14)

Zakon o gradnji (NN 153/14)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju:

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

Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Propisi o vlasništvu:

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

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

Pravilnik o energetske pregledima građevina i energetske certificiranju zgrada
(NN 81/12., 29/13., 78/13.)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU (sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

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 i koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih u ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Da bi poredbenu metodu mogli koristiti moramo imati barem tri kupoprodaje nekretnina sa približno istim karakteristikama, unatrag maksimalno četiri godine.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija), utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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 je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica u kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih stambenih građevina, koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije, ako troškovna metoda dovodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode

uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti nekretnine, odnosno zemljišta, koristit ćemo se:

➤ **Poredbenom metodom**

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

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

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

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

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

7. LOKACIJA

7.1. MAKROLOKACIJA

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

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

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

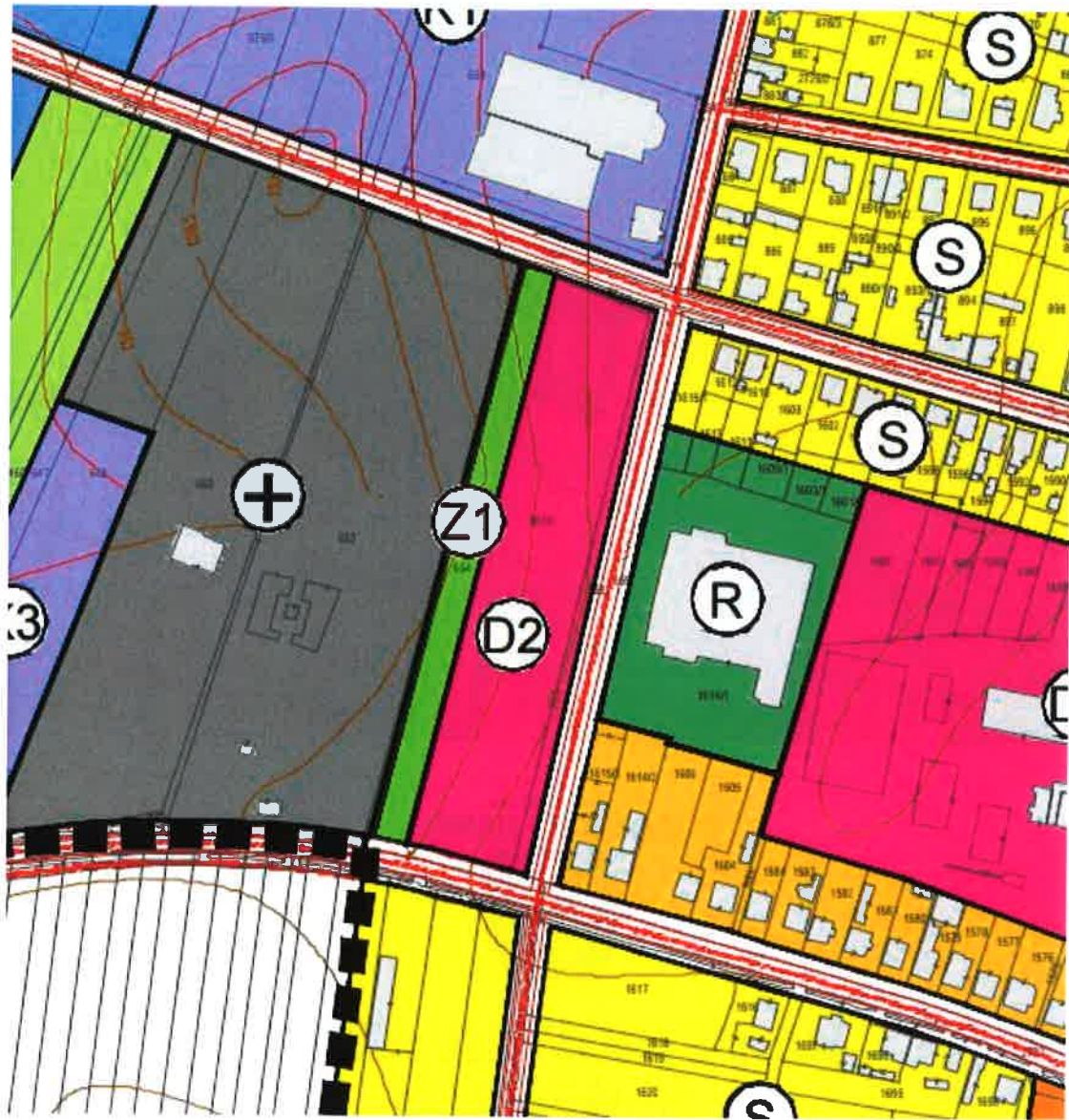
Iz Ludbrega vodi 6 cestovnih pravaca. Podravska cesta prema Varaždinu i Koprivnici ima superregionalno značenje. Pravac dolinom Bednje prema Varaždinskim Toplicama i Novom Marofu veže se na Magistralnu cestu Zagreb- Varaždin (regionalno područje). Pravci subregionalnog značenja su prema Legradu (donjem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

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

7.2. MIKROLOKACIJA

Područje u Gradu Ludbregu, na kojemu je smještena predmetna procjenjivana parcela, pod određenim uvjetima definirana je urbanističko-planskom dokumentacijom Grada Ludbrega; Urbanistički plan uređenja grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 35/2011., 37/2012., 21/2015., 25/2015., 48/2016.)

Katastarska čestica broj 657/3, ko. Ludbreg, smještena je zapadno od centra grada Ludbrega, te se prema Urbanističkom planu uređenja grada Ludbrega nalazi unutar građevinskog područja naselja javne i društvene namjene.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE



VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA L U D B R E G

CILJANE IZMJENE I DOPUNE

1.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

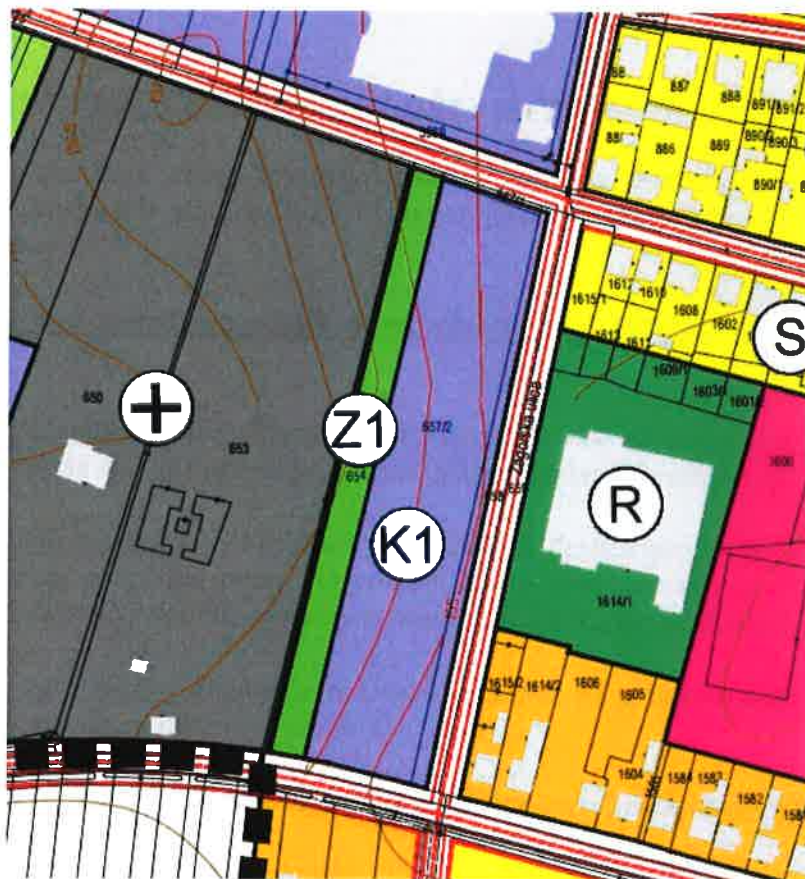
TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		SPORTSKO-REKREAC. NAMJENA
	STAMBENA NAMJENA		GROBLJE
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVNE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA		ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA ŠKOLSKA, DVAŠKOLA, OS-ŠKOLSKA VRŠIĆ DVAŠKOLSKA VRŠIĆ		VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)
	POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N1 - SVETIŠTE ŽONA II, PRATEĆI SADRŽAJI N2 - ŽONA 2, N3 - ŽONA 3, N4 - ŽONA 4		PROMETNE POVRŠINE
	UGOSTIT. - TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKA ŽONA I I II I III I ACI		CESTE I ULICE
	POSLOVNA NAMJENA KORISNIŠKA I PROMETNO-SERVISNA		ŽELJEZNIČKA PRUGA
	GOSPODARSKA NAMJENA		ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
			AUTOBUSNI KOLODVOR

7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Prema prostornom planu uređenja Grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica nalazi se u građevinskoj zoni javne i društvene namjene, označeno oznakom D2 (škola).

U tijeku je prijedlog plana za javnu raspravu prema kojem bi se katastarska čestica 657/3 nalazila u zoni poslovne namjene, označeno oznakom K1.



KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		GROBLJE
	STAMBENA NAMJENA		JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVNE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA		ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
	MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA		VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1-JAVNA, D2-ŠKOLA, D3-DJEČJI VRTIĆ D4-ZDRAVSTVENO	PROMETNE POVRŠINE	
	POSEBNA NAMJENA - VJERSKA N1- SVETIŠTE (ZONA 1), PRATEĆI SADRŽAJI; N2 - ZONA 2, N3 - ZONA 3, N4 - ZONA 4		CESTE I ULICE
	POSLOVNA NAMJENA K1-POSLOVNA, K2-KOMUNALNO-SERVISNA		ŽELJEZNIČKA PRUGA
	PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA		ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		AUTOBUSNI KOLODVOR

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnine:

- *katastarske čestice br. 657/3, ko. Ludbreg, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 3197, kao oranica u Zagorskoj ulici, sa 3199 m², što je i sveukupna površina,*

*Vrijednost iste čini:
- vrijednost zemljišta*

8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČBR. 657/3, KO. LUDBREG)

Prema Urbanističkom planu uređenja grada Ludbrega, razvidno je da se predmetna procjenjivana katastarska čestica nalazi unutar građevinskog područja naselja javne i društvene namjene.

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 predmetne procjenjivane parcele spadaju u I kategoriju zemljišta

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.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU**

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
a) katastarska općina	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
b) katastarska čestica	657/3	1237/2	1238/8	1525/2
c) kategorija zemljišta	I	I	I	I
Neto korisna površina (m ²)	3199	443,00	1.386,00	858,00
Prodajna/trazena cijena		68.100,00	205.920,00	134.000,00
Cijena po kn/m ²		153,72	148,57	156,18
Cijena, €/m ²		20,50	19,81	20,82
Datum transakcije		29.2.2016.	7.12.2015.	21.12.2015.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		80,20	80,20	80,20
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		80,20		
Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja		20,50	19,81	20,82
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		20,50	19,81	20,82
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasniš.	knjižno vlasniš.	knjižno vlasniš.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		20,50	19,81	20,82
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		20,50	19,81	20,82
Pristup (uređen/neuređen)	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		20,50	19,81	20,82
Veličina	dobra	lošija	isto	lošija
Prilagodba		1,15	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		23,57	19,81	22,91
Izgradivost (kig)	40%	40%	40%	40%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		23,57	19,81	22,91
Mikrolokacija	građevinska parcela,	građevinska parcela,	građevinska parcela,	građevinska parcela,
		isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		23,57	19,81	22,91
Buka	tolerantna	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		23,57	19,81	22,91
Konfiguracija terena	dobra	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		23,57	19,81	22,91
Komunalna infrastruktura	postoji	nepostoji	nepostoji	nepostoji
Prilagodba		1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		25,93	21,79	25,20
Orijentacija / osvjetljenost	SI-JZ, dobro	SI-JZ, dobro	SI-JZ, dobro	SZ-JI, dobro
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		25,93	21,79	25,20
Zagađenje okoliša	nije poznato	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		25,93	21,79	25,20
Indikator vrijednosti po m ²	24,31	25,93	21,79	25,20

TRŽISNA METODA - ZAKLJUČAK

Uskladenost vrijednost po m²

24,31 €/m² = 182,33 kn/m²

Na navedenu cijenu nije potrebno uvrstiti koeficijent prilagodbe na tržištu (objašnjen u odlomku 10.4.), jer su isti već obuhvaćeni u tabeli prije.

Vrijednost čkbr. 657/3, ko. Ludbreg dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 3199 \times 182,33 = 583.273,67 \text{ kn.}$$

Vrijednost katastarske čestice broj 657/3, ko. Ludbreg iznosi 583.273,67 kn.

HNS Bilten 216

Tabela 22: Hedonistički indeks cijena nekretnosti

Godina	Trimestar	Bazni indeks 2010 =			Godišnja promjena			Godišnja promjena		
		Privatna	Posloj	Ukupno	Privatna	Posloj	Ukupno	Privatna	Posloj	Ukupno
2000		60,4	66	58	-2,0	-1,5	-4,8			
2001		61,5	68,4	49,8	1,9	-3,7	31,2			
2002		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,8			
2003		67	70,8	66,9	3,2	4,2	-0,6			
2004		74,5	78	64,1	11,1	10,2	14,7			
2005		82,8	86,8	74,8	11,2	9,7	16,8			
2006		97,5	101,7	85,1	17,7	18,9	13,8			
2007		109,2	112,7	99,1	12	10,8	16,4			
2008		113	115,7	105,2	3,5	2,7	6,2			
2009		108,8	109,5	106,8	-3,8	-6,4	1,8			
2010		100	100	100	-8,1	-8,7	-6,4			
2011		96,3	94,9	99,8	-3,7	-6,1	-0,6			
2012		97,9	97	97,9	1	2,2	-1,8			
2013		81,2	82,8	79,4	-16,5	-15,0	-19,9			
2014		79,3	80,1	77,7	-2,4	-2,9	-0,9			
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,3	-6,7	-8,0	-13,2	-2,7	2,1	-13,0
	2. tr.	77,8	79,3	74,7	-2,9	-2,9	-2,5	0,6	-2,3	7,9
	3. tr.	81,8	80,2	84,4	2,6	-0,3	8,8	4,7	1,1	13
	4. tr.	80,5	79,5	82,5	1,2	0	3,6	-1,3	-0,8	-2,2
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,4	1,2	0,1	4,5	-2,8	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	79,1	3,6	2,4	4,5	3,4	0,0	7,9

Prilog. Hedonistički indeks cijena nekretnina

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

9. REKAPITULACIJA**VRIJEDNOST KATASTARSKE ČESTICE BR. 657/3, KO. LUDBREG**

ZEMLJIŠTE.....	583.273,67 kn
----------------	---------------

UKUPNO:	583.273,67 kn
----------------	----------------------

**IZNOS OD 583.273,67 kn
 PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
 KATASTARSKE ČESTICE BROJ 657/3, KO. LUDBREG
 U LUDBREGU.**

Varaždin, ožujak 2017.

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



10. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

11. IZJAVA PROCJENITELJA

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

Varaždin, ožujak 2017.

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

12. 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*

13. PRILOZI*Varaždin, ožujak 2017.*

13.1. *PRESLIKA PRIJAVNOG LISTA U SVRHU PARCELACIJE*

Milan Mirčetić dipl. ing. geod.
URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

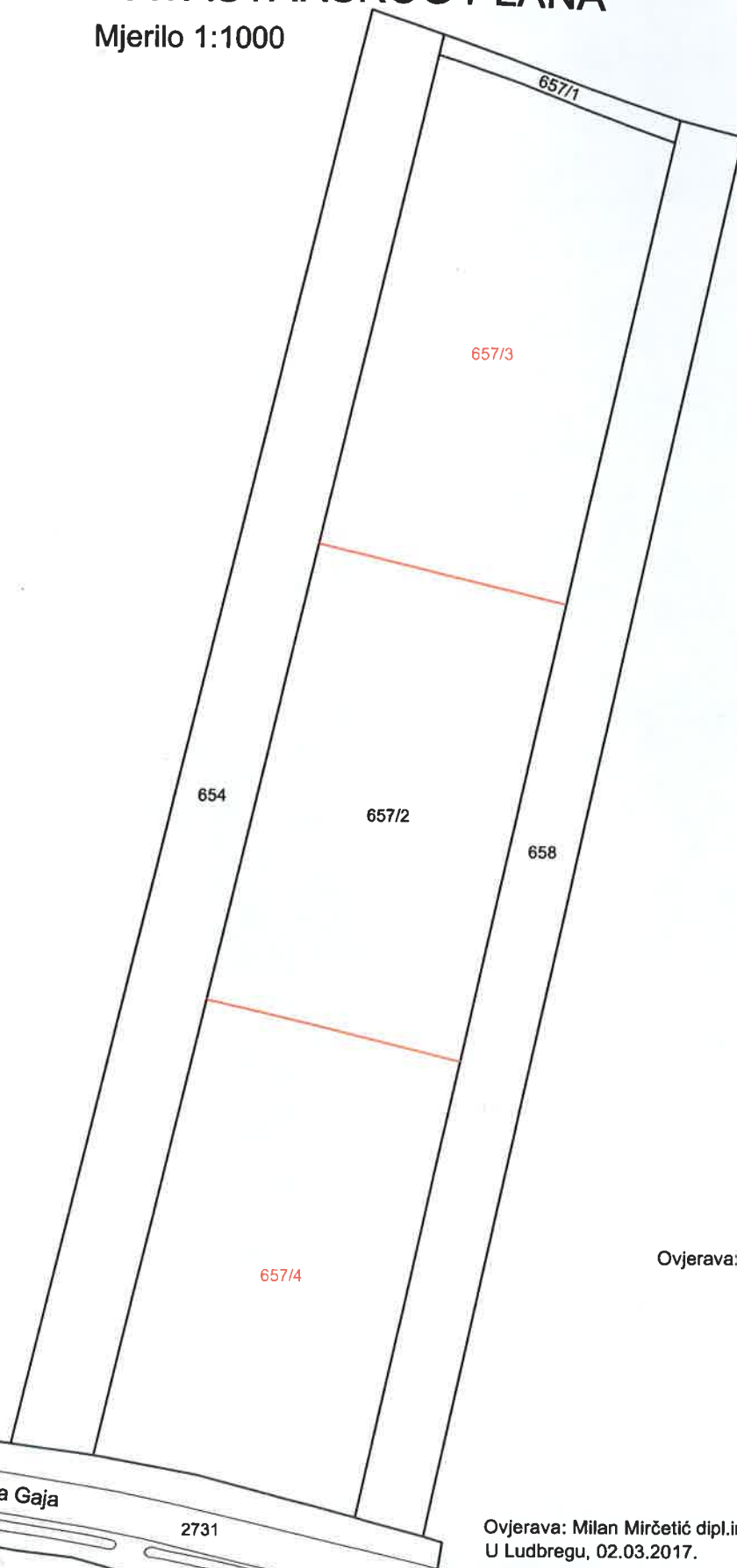
Vladimira Nazora 8, Ludbreg
OIB: 35513358998
tel. ++385-42-811-506
Mobitel: 098/9416301 fax. 042/421-506
E-mail: mircetic.geoured@mtnet.hr

K.o. Ludbreg MBR: 316814
Broj kat.plana: 10
Br.prijavnog lista: 61/2017



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000



Ovjerava:

Ovjerava: Milan Mirčetić dipl.ing.geod.
U Ludbregu, 02.03.2017.