****

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*** *Broj elaborata: E-12-07/2020*
Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg
42 230 Ludbreg
OIB: 849 472 900 34

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: ***katastarska čestica br. 1244/1, k.o. Ludbreg, upisana u zk.ul.br. 3103 ko. Ludbreg,***

Lokacija: ***Ludbreg, Ulica Rudolfa Fizira***

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

Svrha: ***Procjena vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine***

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

Suradnik: *Valentina Novak, bacc.ing.evol.sust.*

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

Varaždin, srpanj, 2020.

****

****

VIP d.o.o.

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

****

S A D R Ž A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE 3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH 3
SUDSKIH VJEŠTAKA 3
2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 15
3. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 22
4. UVOD 24
4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU 25
5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA 25
6. METODOLOGIJA PROCJENE 26
7. LOKACIJA 28
7.1. MAKROLOKACIJA 28
7.2. MIKROLOKACIJA 30
7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA 33
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 34
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI 36
9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČ.BR. 1244/1, KO. LUDBREG) 37
10. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE 44
11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA 46
12. IZJAVA PROCJENITELJA 46
13. FOTO PRILOG 47

****

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, srpanj, 2020.

****

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-15/4954-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 28.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine

Viši sudski savjetnik

Ivana Starčević

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

izrada svih vrsta procjena opasnosti iz zaštite na radu; mjerenje čimbenika radnog okoliša (buka, osvijetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na siguran način za sve vrste poslova; osposobljavanje poslodavca iz područja zaštite na radu; osposobljavanje ovlaštenika poslodavca za zaštitu na radu; osposobljavanje povjerenika radnika za zaštitu na radu; osposobljavanje za utvrđivanje alkoholiziranosti radnika na radu; osposobljavanje za rad na visini; izrada plana evakuacije i spašavanja; ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i sve vrste radne opreme; izrada pravilnika zaštite na radu; izrada plana i programa osposobljavanja radnika za rad na siguran način; vođenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu

* - savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu

* - stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašanje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava,protupožarnih zaklopki)

* - stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

samouprave za sprječavanje velikih nesreća koje uključuju opasne tvari; izrada raščlambi o praćenju stanja i izvješća o stanju sustava zaštite i sprečavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrade posebnih elaborata proračuna i projekcija u sustavu zaštite i spašavanja; izrada operativnih planova zaštite i spašavanja

* - stručni poslovi u području zaštite okoliša: obavljanje stručnih poslova za potrebe Registra onečišćavanja okoliša; izrada operativnih planova intervencija u zaštiti okoliša; izrada plana gospodarenje otpadom; izrada svih vrsta elaborata iz zaštite okoliša; izrada operativnih plinova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada eleborata za izdavanje vodopravne dozvole; izrada studija o značajnom utjecaju plana ili programa na okoliš; izrada studija o utjecaju zahvata na okoliš uključujući i studiju prihvatljivosti planiranog zahvata za prirodu; izrada tehničko-tehnološkog rješenja za postrojenje vezano za objedinjene uvjete zaštite okoliša; izrada programa zaštite okoliša; izrada izviješća o stanju okoliša; izrada izvješća o sigurnosti; izrada elaborata o zaštiti okoliša koji se odnose na zahvate za koje nije propisana obveza procjene utjecaja na okoliš; izrada odnosno provjeru (reviziju) posebnih elaborata, proračuna i projekcija za potrebe sastavnica okoliša

* - procjena šteta nastalih u okolišu i praćenje stanja iz područje zaštite okoliša

* - stručni poslovi u području zaštite od buke: izrada procjene utjecaja buke na okoliš; izrada stručnih podloga glede zaštite od buke za dokumente prostornog uređenja svih razina i akata za njihovo provođenje; izrada karata buke i akcijskih planova; projektiranje, odnosno predviđanje razine buke; akustična mjerenja (mjerenje razine buke, mjerenje zvučne izolacije)

* - izrada plana izvođenja radova; poslovi koordinatora za zaštitu na radu u fazi izrade projekta i koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja

* - izrada tehnološke dokumentacije i tehnički

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

nadzor, izrada elaborata zaštite na radu za potrebe glavnih projekata; izrada elaborata zaštite od požara za potrebe glavnih projekata

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-18/1873-2

R J E Š E N J E

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

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

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

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Sudski savjetnik

Janja Topol

Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108
Datum: 03.05.2018

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

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

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Sudski savjetnik
Jasna Topić

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA

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

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

R J E Š E N J E

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 udovoljiti zahtjevu.

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

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

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

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

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

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-114/16-4

Varaždin, 23. ožujka 2016. g.

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

RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja **za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

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

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

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

Propisana sudska pristojba plaćena je u cijelosti.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave:

Snježana Hrupek-Šabijan

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

****

VIP d.o.o.

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

****

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Varaždin, srpanj, 2020.

****

2.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 23.07.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uloška: 3103

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18652/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	446/2	ORANICA RAKITJE			1425	Pripis iz uloška 2745
2.	476/2	PUT TRI LIPE			59	Pripis iz uloška 2745
3.	477/2	PUT TRI LIPE			29	Pripis iz uloška 2745
4.	478/2	PUT TRI LIPE			28	Pripis iz uloška 2501
5.	479/2	PUT TRI LIPE			106	Pripis iz uloška 2501
6.	480/2	PUT TRI LIPE			69	Pripis iz uloška 2501
7.	481/2	PUT TRI LIPE			73	Pripis iz uloška 2501
8.	482/2	PUT TRI LIPE			138	Pripis iz uloška 2501
9.	556	ORANICA TRI LIPE			2742	Pripis iz uloška 2745
10.	584	ORANICA TRI LIPE			2722	Pripis iz uloška 2745
11.	628	ORANICA TRI LIPE			2742	Pripis iz uloška 2745
12.	636	ORANICA TRI LIPE			1389	Pripis iz uloška 2745
13.	663	FRANKOPANSKA ULICA ORANICA			516 516	
14.	802	ULICA BR. RADIĆA			157	Pripis iz uloška 2501
15.	903/3	ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA ULICA			 104	
16.	986	PROLAZ U V. NAZORA			608	Pripis iz uloška 2745

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG **Broj ZK uloška: 3103**

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
17.	1244/1	**ULICA RUDOLFA FIZIRA** LIVADA			**8385** 8385	
18.	1252	**LIVADA LOKE**			**23735**	**Pripis iz uloška 2745**
19.	1253	**LIVADA LOKE**			**8438**	**Pripis iz uloška 2745**
20.	1286/1	**PARK U LUDBREGU**			**3614**	**Pripis iz uloška 2745**
21.	1286/2	**PARK U LUDBREGU**			**8257**	**Pripis iz uloška 2745**
22.	1287	**TRG SVETOGA TROJSTVA** PARK			**16384** 16384	
23.	1348	**GRADILIŠTE U LUDBREGU**			**169**	**Pripis iz uloška 2745**
24.	1518/2	**PUT U ŠKOLSKOJ ULICI**			**92**	
25.	1518/5	**ULICA VLADIMIRA NAZORA** ULICA			**1071** 1071	
26.	1724	**ORANICA VRTI**			**787**	**Pripis iz uloška 2745**
27.	1747/2	**ULICA BANA JELAČIĆA - SPOMENIK I DVORIŠTE**			**39**	
28.	1827/1	**PAŠNJAK U VINOGRADSKOJ ULICI**			**2132**	**Pripis iz uloška 2745**
29.	1840	**LIVADA U VINOGRADSKOJ ULICI**			**4100**	**Pripis iz uloška 2745**
30.	1894	**PAŠNJAK U VINOGRADSKOJ ULICI**			**3592**	
31.	1920/2	**LIVADA LASNO**			**18**	**Pripis iz uloška 2745**
32.	2032/9	**KOPRIVNIČKA ULICA** CESTA			**4166** 4166	
33.	2220/4	**LIVADA PODGORA**			**2792**	**Pripis iz uloška 2501**
34.	2546	**ORANICA U VINOGRADSKOJ ULICI**			**917**	**Pripis iz uloška 2745**
35.	2547	**ORANICA U VINOGRADSKOJ ULICI**			**1002**	**Pripis iz uloška 2745**
36.	2550	**PAŠNJAK U VINOGRADSKOJ ULICI**			**246**	**Pripis iz uloška 2745**
37.	3952/2	**ORANICA U FRANKOPANSKOJ ULICI**			**4139**	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uloška: 3103

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
38.	3954/2	PUT TRI LIPE			280	Pripis iz uloška 2745
		UKUPNO:			107158	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-1625/13. Temeljem pravom. Rješenja RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612/08/11-06/0726, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-1, od 20. kolovoza 2012. godine, čl. 12. st. 2. i 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da čkbr. 1287 u A, ima svojstvo kulturnog dobra, te da je upisana u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD LUDBREG, OIB: 88468311879, LUDBREG, TRG SVETOG TROJSTVA 14		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.03.2017.g. pod brojem Z-3459/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3952/2, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 26.01.2017, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 17.02.2017, pravo služnosti puta kao prava kolnika na poslužnim nekretninama radi pristupa za osoblje, vozila i strojeve izvoditelja radova i prava imati svoju napravu - trafostanicu TS 10(20)/10 kV s ppriključnim 10(20)kV kabelskim vodom i NN izlazima, a sve to prema prema Glavnom projektu Elektre Koprivnica broj DL-3111, **HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37**		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uloška: 3103

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.09.2019.g. pod brojem Z-12825/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, OVJERENI PRESLIK UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OVJERENOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA, MIROSLAVA KRLEŽE 27.,BROJ:OV-5036/2019 OD 14.08.2019.G,OVJEREN POD BROJEM OV-5053/2019 14.08.2019, PRESLIK RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 39-SU-12/15-4 21.01.2015, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OD 09.08.2019. OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA,BROJ:OV-5709/2019 12.09.2019, pravo služnosti radi građenja građevine infrastrukturne namjene,vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-sustava odvodnje i vodoopskrbe te rekonstrukcije postojećeg mješovitog sustava odvodnje na području Grada Ludbrega 2.skupine (Lokacijska dozvola:Klasa:UP/I-350-05/18-01/000001, Urbroj:2186-06-3/2-18-0012, Ludbreg,27.07.2018.),a sve prema Glavnom projektu oznake: 144-83/2018, i to na: - kčbr. 1286/1 park u Ludbregu 3614 m2 , u površini od 200 m2 -kčbr. 1286/2 park u Ludbregu 8257 m2 , u površini od 120 m2 -kčbr. 1518/5 ulica Vladimira Nazora 1071 m2 (ulica 1071 m2) , u površini od 70 m2 -kčbr. 2032/9 Koprivnička ulica 4166 m2 (cesta 4166 m2),u površini od 375 m2, za korist: **VARKOM D.D., OIB: 39048902955, TRG BANA JELAČIĆA 15, 42000 VARAŽDIN**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2020.

2.2. KOPIJA KASTASTARSKOG PLANA

24. 07. 2020. 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.: 1244/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000

Datum ispisa: 24.07.2020

2.3.ORTO-FOTO SNIMAK

****

VIP d.o.o.

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

****

3. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Varaždin, srpanj, 2020.

****

Zadatak: *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine*

Osnovica: *Tržišna vrijednost*

Svrha: *Provođenje građevinskog vještačenja radi prodaje nekretnine*

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: *24.07.2020.*

Dan kakvoće: *24.07.2020.*

Dan vrednovanja: *27.07.2020.*

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, Ludbreg
42 230 Ludbreg
OIB: 849 472 900 34

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U

LUDBREGU, ULICA RUDOLFA FIZIRA

4. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- *katastarske čestice br. 1244/1, ko. Ludbreg, upisane u zk.ul.br. 3103, kao livada, sveukupne površine od 8.385,00 m^2, na lokaciji u Ludbregu, Ulica Rudolfa Fizira.*

Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 24.07. 2020. godine.

Predmet procjene je katastarska čestica br. 1244/1, k.o.Ludbreg, koja je upisana u zk.ul. br. 3103, ko. Ludbreg.

Prilikom pregleda predmetne katastarske čestice br. 1244/1, ko. Ludbreg, bilo je vidljivo da ista u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište – livada.

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20), predmetna katastarska čestica broj 1244/1, ko. Ludbreg, nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito javne i poslovne, označeno oznakom M2.

Imovinsko pravni odnosi te eventualni sporovi nisi predmet promatranja predmetnog vještaka u ovom elaboratu procjene prometne vrijednosti nekretnina.

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.

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 kakvoće.

4.1.PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Predmet procjene je katastarska čestica br. 1244/1, ko. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 3103, k.o. Ludbreg.

Predmetna procjenjivana čestica predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište – livada.

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, 39/19 i 98/19)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 153/13 , 20/17, 39/19 i 125/19)*
- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)*
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)*
- *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 105/15,65/20)*
- *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 konjukturi do kojih se dolazi bog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova*

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti nekretnine koristit ćemo se:

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

7. LOKACIJA

7.1.MAKROLOKACIJA

Ludbreg *je grad u Hrvatskoj, u Varaždinskoj županiji. Grad Ludbreg sastoji se od 13 naselja: Apatija, Bolfan, Čukovec, Globočec Ludbreški, Hrastovsko, Kućan Ludbreški, Ludbreg, Poljanec, Segovina, Selnik, Sigetec Ludbreški, Slokovec i Vinogradi Ludbreški.*

Prometno je Ludbreg i okolicu određivao položaj uz rijeku Dravu i Bednju, te Bilogorske-topličko pobrđe (u uvjetno-homogenom pogledu). K tome valja pridodati položaj između većih regionalnih središta kakva su bila Varaždin, Koprivnica , Križevci i Čakovec kao najvažnija, te manjih središta poput Legrada i Preloga (u nodalno-funkcionalnom pogledu). Uz to, važan je i geopolitički položaj, prvenstveno jer ovaj dio Hrvatske prestaje biti pogranični povlačenjem granice sa Osmanskim Carstvom nakon 1699. godine znatno istočnije od Ludbrega. Jedine granice koje su donekle utjecale na ludbreški prostor bile su one s Mađarskom (jer je Međimurje ušlo u njen sastav) i sa slovenskim zemljama (Štajerskom).

Razinu prometne pogodnosti pojedinih naselja u okolici Ludbrega određivali su ponajprije prirodno-geografski elementi, koji su bili osnovica pri stvaranju rastera naseljenosti. Bitna odrednica je bio longitudinalni prometni smjer, koji je dolinom rijeke Drave zapad povezivalo s istokom (i obrnuto). Na tu osnovnu longitudinalnu vezu naslanjali su se i vicinalni transverzalni pravci, određeni na sjeveru najpovoljnijim gazovima preko rijeke Drave, a na jugu transverzalnim uskim ili kompozitnim dolinama i dolinicama rijeka i potoka, koji su presjecali sjeverne obronke Bilogore, Kalnika i Topličke gore omogućujući lakšu komunikaciju. U tom pogledu je svakako najznačajniji proboj rijeke Bednje, a na njenom izlasku u dravsku nizinu, prema svim zakonitostima prometno-geografskog položaja, moralo je nastati važnije naselje, jer je ta točka ujedno bila vrlo važno prometno križište. Takav položaj koji je još naglašen povoljnom reljefnom mikrolokacijom na uzdignutoj koti iznad Bednje, omogućio je Ludbregu da opstane kao centralno naselje čiji je utjecaj tijekom stoljeća prelazio lokalne okvire.

Ludbreg je postao korespodentno naselje, s jedne strane za dio dravske nizine, ali i za dio područja prema gornjem dijelu doline Bednje na jugu, te prema sjeveru - s važnim vezama prema Međimurju i jugozapadnoj Mađarskoj. Gladajući širi prostor 18. stoljeća, Ludbreg je u lokalnim okvirima uspješno nadopunjavao gradske funkcije i centralitet Varaždina, Koprivnice i Križevaca.

Prirodne značajke Ludbrega i okolice posebno su važne za tijek naseljavanja i prostorni raspored naseljenosti, odnosno za kasniji odnos čovjeka i okoliša. Od sjevera prema jugu, odnosno od rijeke Drave do kalničko-topličkog pobrđa, izmjenjuje se nekoliko karakterističnih reljefno-pedoloških zona, koje su utjecale na klimu i biljni svijet, a pogotovo na gustoću i razmještaj naseljenosti stanovništva.

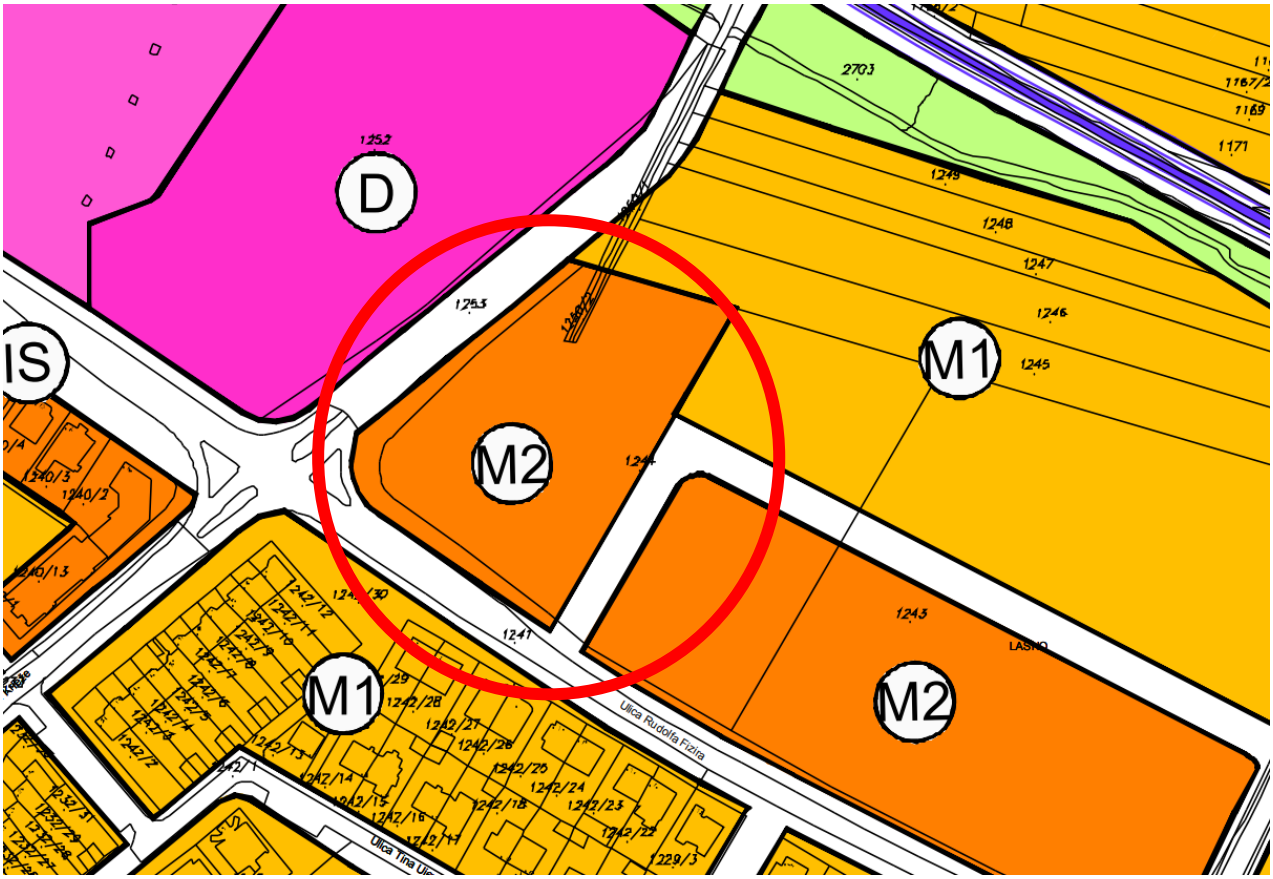
Prema popisu stanovništva 2011. godine grad Ludbreg sa svim svojim naseljima je imao 8.478 stanovnika, dok je samo naselje grada Ludbrega po istom popisu imalo 3.603 stanovnika.

Plitvica
Plitvica
Priles
Selnik
Glavna ul.
Varaždinska ul.
Frankopanska ul.
Ludbreg
Sigetec
Ludbreški
Slokovec
HOTEL RAJ
Ludbreška ul.
Ul. Ljudevita Gaja
Otok Mladosti
Hrastovsko
Kućan
Ludbreški
Supermarket Plodine
Vinogradi Ludbreški
Ludbreška ul.
Globočec
Ludbreški
Vinogradi
Ludbreški
Google

7.2.MIKROLOKACIJA

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20), predmetna katastarska čestica broj 1244/1, ko. Ludbreg, nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito javne i poslovne, označeno oznakom M2.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE



N1
D
IS
M1
M2
M1
M2
M1
M1
M1
M1
M1
M1
M1
DS
M1

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUDBREG

IZMJENE I DOPUNE IV

1.

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

- GRANICA OBUHVATA
- (S) STAMBENA NAMJENA
- (M1) MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA
- (M2) MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA
- (D) JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
  D1-UPRAVA, D2-ŠKOLA, D3-DJEČJI VRTIĆ
  D4-ZDRAVSTVO
- (N) POSEBNA NAMJENA - VJERSKA
  N1- SVETIŠTE (ZONA 1)
- (K) POSLOVNA NAMJENA
  K1-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA
  K3-1 RECIKLAŽNI CENTAR
- (I) PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
- (R) SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- (+) GROBLJE
- (Z1) JAVNE ZELENE POVRŠINE
  PARKOVNE POVRŠINE
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)

PROMETNE POVRŠINE

- CESTE I ULICE
- ŽELJEZNIČKA PRUGA
- (IS) INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- (ŽK) ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
- (AS) AUTOBUSNO STAJALIŠTE

Županija: **VARAŽDINSKA ŽUPANIJA**	
Jedinica lokalne samouprave: **GRAD LUDBREG**	
Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUDBREG - Izmjene i dopune IV**	
Broj Plana: A-720-2/2019	Faza izrade: PLAN
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: **1.**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1 : 5.000**
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: **Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 13/20**	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: **Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 49/20**
Javna rasprava (datum objave): 15.06.2020. web stranica Grada Ludbrega (www.ludbreg.hr) 15.06.2020. web stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (www.mgipu.hr) 16.06.2020. Večernji list 16.06.2020. radio Ludbreg	Javni uvid održan: **16.06.2020 do 03.07.2020.**
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba:

7.3.SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmet procjene je katastarska čestica br. 1244/1, k.o.Ludbreg, koja je upisana u zk.ul. br. 3103, ko. Ludbreg.

Prilikom pregleda predmetne katastarske čestice br. 1244/1, ko. Ludbreg, bilo je vidljivo da ista u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište – livada.

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20), predmetna katastarska čestica broj 1244/1, ko. Ludbreg, nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito javne i poslovne, označeno oznakom M2.

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, energetsku 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, br. 18. od svibnja 2017., 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“, br. 18. od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnine:

- *katastarske čestice br. 1244/1, ko. Ludbreg, upisane u zk.ul.br. 3103, kao put Loke, sveukupne površine od 8.385,00 m^2, na lokaciji u Ludbregu.*

Vrijednost će činiti:

- *vrijednost zemljišta,*

9.1.PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (KČ.BR. 1244/1, KO. LUDBREG)

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 35/11. i 37/12., 21/15 i 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20), predmetna katastarska čestica broj 1244/1, ko. Ludbreg, nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene – pretežito javne i poslovne, označeno oznakom M2.

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

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

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

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

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku 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 katastarska čestica br. 1244/1 ko. Ludbreg nalazi se u I kategoriji zemljišta,*** *koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

U neposrednoj blizini, unatrag nekoliko godina (do tri) 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.

Radi hitnosti izrade predmetne procjene od strane Odjela za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nisu tražene kupoprodajne transkacije.

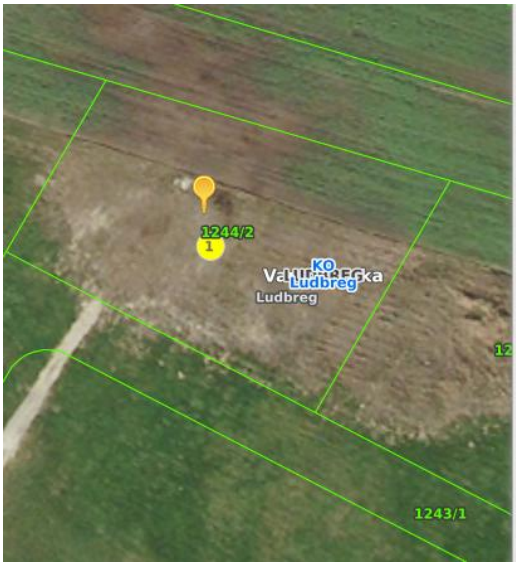
Temeljem navedenog, uvidom u eNekretnine, na promatranom području, utvrdio sam evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

9.2.PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Uvidom u eNekretnine, na promatranom području, utvrdio sam evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka

POREDBENA NEKRETNINA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	915471
Datum pregleda	18.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3817775
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	10.999,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.063.000,92
Datum ugovora	05.04.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE

POREDBENA NEKRETNINA 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	767031
Datum pregleda	30.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3659299
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.361,00
Vrijednost nekretnine (KN)	434.424,00
Datum ugovora	21.07.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE

POREDBENA NEKRETNINA 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

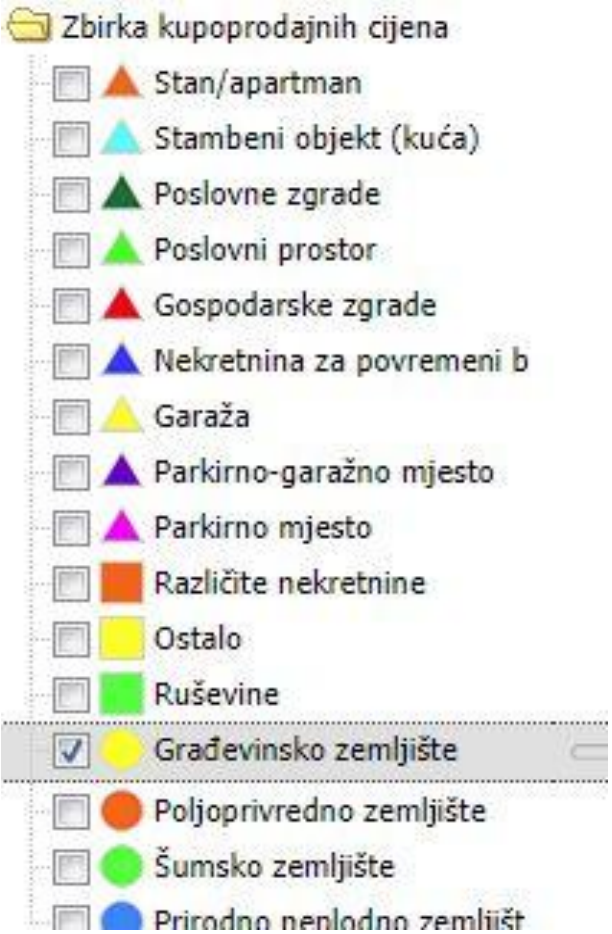
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1250794
Datum pregleda	18.8.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4174630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	755,00
Vrijednost nekretnine (KN)	211.000,00
Datum ugovora	05.12.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE



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, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

**** izvor:*** ***www.dsz.hr***

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik).

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM				
	PROCJENJIVANA NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		3817775	3659299	4174630
a)katastarska općina	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
b) katastarska čestica	1244/1	1244/2	1240/10	1536
Neto korisna površina (m ²)	8385	10999	2361	755
Prodajna/tražena cijena		3.063.000,92	434.424,00	211.000,00
Cijena po kn/m²		**278,48**	**184,00**	**279,47**
Datum transakcije		05.04.2018.	21.07.2017.	05.12.2019.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		98,94	100,20	109,64
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)	109,64			
Koeficijent korekcije (B/A)		1,11	1,09	1,00
Prilagodba cijene nakon međuvre-menskog izjednačenja		**308,60**	**201,33**	**279,47**
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta građevinskog korištenja	Mješovita namjena-pretežito javna i poslovna (M2)	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1,60	1,60	1,60	1,60
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogučnosti 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 interklvalitativno izjednačena cijena		**308,60**	**201,33**	**279,47**
Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		**308,60**	**201,33**	**279,47**
Aritmetička sredina		**263,13**		
Odstupanje od prosjeka (kn/m²)		45,46	-61,80	16,34
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		17%	-23%	6%
Kvadrat odstupanja		2067	3819	267
Rezultat odstupanja od prosjeka		Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		**11%**	**9%**	**0%**
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		**308,60**	**201,33**	**279,47**
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			**263,13 kn**	

Tablica 1.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	***Udjel vrijednosti u postocima***
I	**100%**
II	**50 - 80 %**
III	**25 - 60 %**

- ***<u>Vrijednost čk.br. 1244/1 ko. Ludbreg dobit ćemo iz izraza:</u>***

  Vz = 8.385 x 263,13 = 2.206.345,05 kn

Vrijednost zemljišta čkbr. 1244/1 ko. Ludbreg, upisane u zk.ul.br. 3103 ko. Ludbreg iznosi 2.206.345,05 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. 1244/1, ko. Ludbreg*** - *građevinsko zemljište – I. kategorija,*
Lokacija:	***Ludbreg, ulica Rudolfa Fizira***
Katastarska općina:	***Ludbreg***
Zk.ul.br.:	***3103***

10.2. VLASNIK

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

10.3. POVRŠINA

Površina procjenjivane katastarske čestice iznosi 8385 m^2.

10.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE.....	*2.206.345,05 kn*
UKUPNO:	***2.206.345,05 kn***

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

IZNOS OD 2.210.000,00 kn,
PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
KATASTARSKE ČESTICE BR. 1244/1, KO. LUDBREG,
KOJA JE UPISANA U ZK.UL.BR. 3103, KO. LUDBREG,
NA ADRESI
U LUDBREGU, ULICA RUDOLFA FIZIRA.

Varaždin, srpanj, 2020.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, srpanj, 2020.

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

****

****

VIP d.o.o.

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

****

13. FOTO PRILOG

Varaždin,srpanj, 2020.

STOP