****

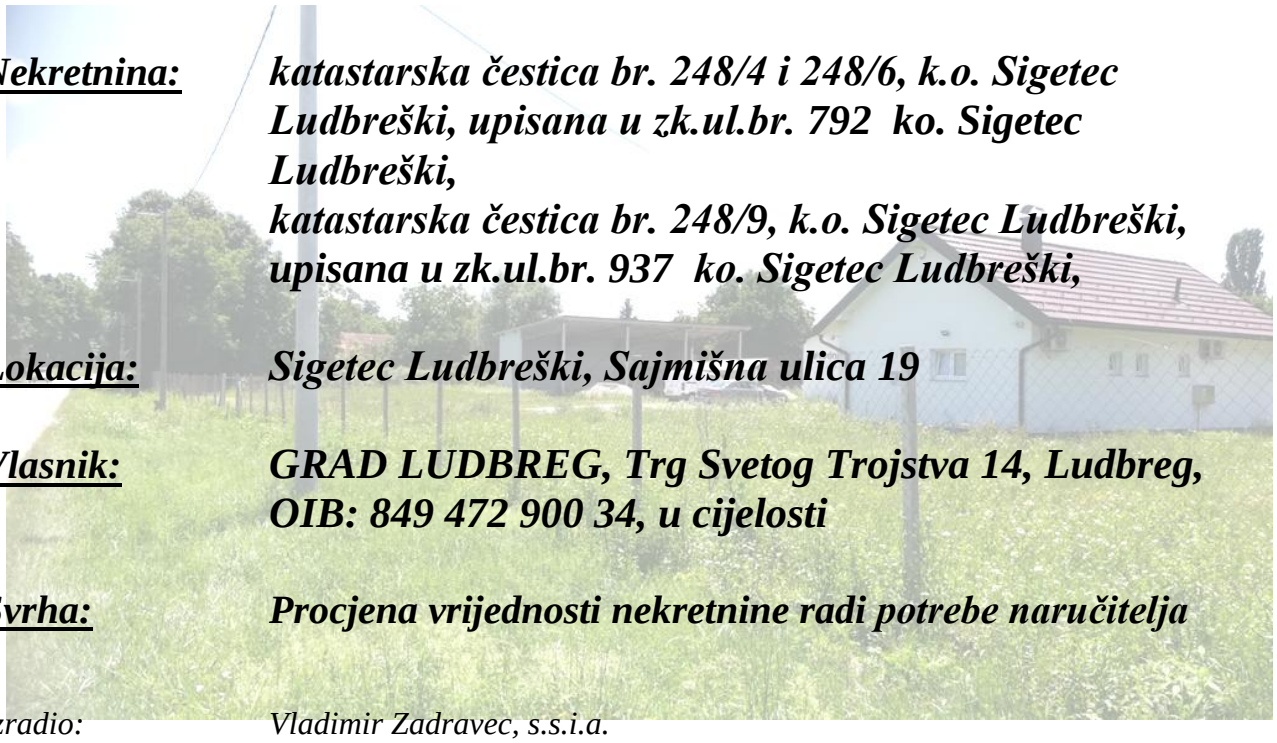
VIP d.o.o.

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-06-07/2020*
Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg
42 230 Ludbreg
OIB: 849 472 900 34

ELABORAT PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: ***katastarska čestica br. 248/4 i 248/6, k.o. Sigetec Ludbreški, upisana u zk.ul.br. 792 ko. Sigetec Ludbreški,***
katastarska čestica br. 248/9, k.o. Sigetec Ludbreški, upisana u zk.ul.br. 937 ko. Sigetec Ludbreški,

Lokacija: ***Sigetec Ludbreški, Sajmišna ulica 19***

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

Svrha: ***Procjena vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja***

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 4
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH 4
SUDSKIH VJEŠTAKA 4
2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 18
3. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 28
4. UVOD 30
4.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU 32
5. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA 40
6. METODOLOGIJA PROCJENE 41
7. LOKACIJA 43
7.1. MAKROLOKACIJA 43
7.2. MIKROLOKACIJA 44
7.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA 47
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI 48
8.1. OPIS NEKRETNINE 49
8.1.1. UPRAVNA ZGRADA 49
8.1.2. POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE 50
8.1.3. NADSTREŠNICA 51
8.1.4. NADSTREŠNICA za drvenu građu 52
8.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA 53
8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 54
8.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA 66
8.4.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU 66
8.4.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI VODOVOD 66
8.4.3. VRIJEDNOST PLINSKOG UMP SPREMNIKA 66
- UPRAVNA ZGRADA 67
- POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE 69
- NADSTREŠNICA 71

- *NADSTREŠNICA za drvenu građu* *73*
8.6. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA *75*
8.7. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA *75*
8.8. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA *75*
9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE *77*
10. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA *79*
11. IZJAVA PROCJENITELJA *79*
12. FOTO PRILOG *80*

****

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 pravosuda RH.

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

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

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

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

R J E Š E N J E

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

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

Obrazloženje

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU - URED PREDSJEDNIKA SUDA

Zamjenik predsjednice suda

Igor Pavlić

1. Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sudovi 1-3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-94/2020-5
Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

R J E Š E N J E

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava 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, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zadravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zadravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zadravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" 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.

REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU URED PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

****

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: 07.07.2020. 00:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316865, SIGETEC LUDBREŠKI

Broj ZK uloška: 792

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6125/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	72/5	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA**			**172**	
		LIVADA			172	
2.	248/4	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA KBR. 19**			**3220**	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			2875	
		UPRAVNA ZGRADA			78	
		POSLOVNA ZGRADA			99	
		NADSTREŠNICA			12	
		NADSTREŠNICA			12	
		NADSTREŠNICA			144	
3.	248/6	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA**			**10034**	
		LIVADA			10034	
4.	248/7	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA**			**1399**	
		LIVADA			275	
		CESTA			533	
		LIVADA			591	
		UKUPNO:			**14825**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.06.2018.g. pod brojem Z-7794/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST KLASA: UP/I 932-07/18-02/45, UR.BROJ: 541-14-03/6-18-4 07.05.2018, Zabilježuje se da je za evidentiranje objekata sagrađenih na čkbr. 248/4, u katastarskom operatu priloženo, za upravnu zgradu od 39 m2 i poslovnu zgradu od 99 m2, izvršno i pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Varaždinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Ispostave Ludbreg, Klasa: UP/I-361-07/13-01/4276, Ur.broj: 2186/1-06-3/3-16-16-TS od 31.08.2016. godine.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316865, SIGETEC LUDBREŠKI **Broj ZK uloška: 792**

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2019.g. pod brojem Z-6538/2019	
4.2	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR VARAŽDIN,ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG KLASA:UP/I-932-07/19-02/31,URBROJ:541-14-03/4-19-4 30.04.2019, zabilježuje se da je evidentiranje objekata u katastarskom operatu za upravnu zgradu od 78 m2 i nadstrešnicu od 144 m2, priložena Uporabna dozvola, izdana od Varaždinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Ludbreg, KLASA: UP/I-361-05/19- 01/000005, URBROJ: 2186/1-06-3/3-19-0006 od 29.04.2019. godine, koja je postala pravomoćna s danom 29.04.2019. godine.	na 4.1

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2020.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 07.07.2020. 00:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316865, SIGETEC LUDBREŠKI

Broj ZK uloška: 937

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6125/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**247/2**	**PUT U KUTIMA**			**1244**	
2.	**248/3**	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA**			**138**	
		PUT			138	
3.	**248/8**	**SIGETEC LUDBREŠKI, ULICA MATIJE GUPCA**			**723**	
		PUT			723	
4.	**248/9**	**SIGETEC LUDBREŠKI, SAJMIŠNA ULICA**			**1239**	
		PUT			1239	
		UKUPNO:			**3344**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI **GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, 42230 LUDBREG - upravlja GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, 42230 LUDBREG**		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2020.

2.2. IZVADAK IZ KATASTRA

07. 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. SIGETEC LUDBREŠKI, 316865
k.č. br.: 248/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

Datum ispisa: 07.07.2020

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SIGETEC LUDBREŠKI, 316865
k.č. br.: 248/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1

Datum ispisa: 07.07.2020

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SIGETEC LUDBREŠKI, 316865
k.č. br.: 248/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

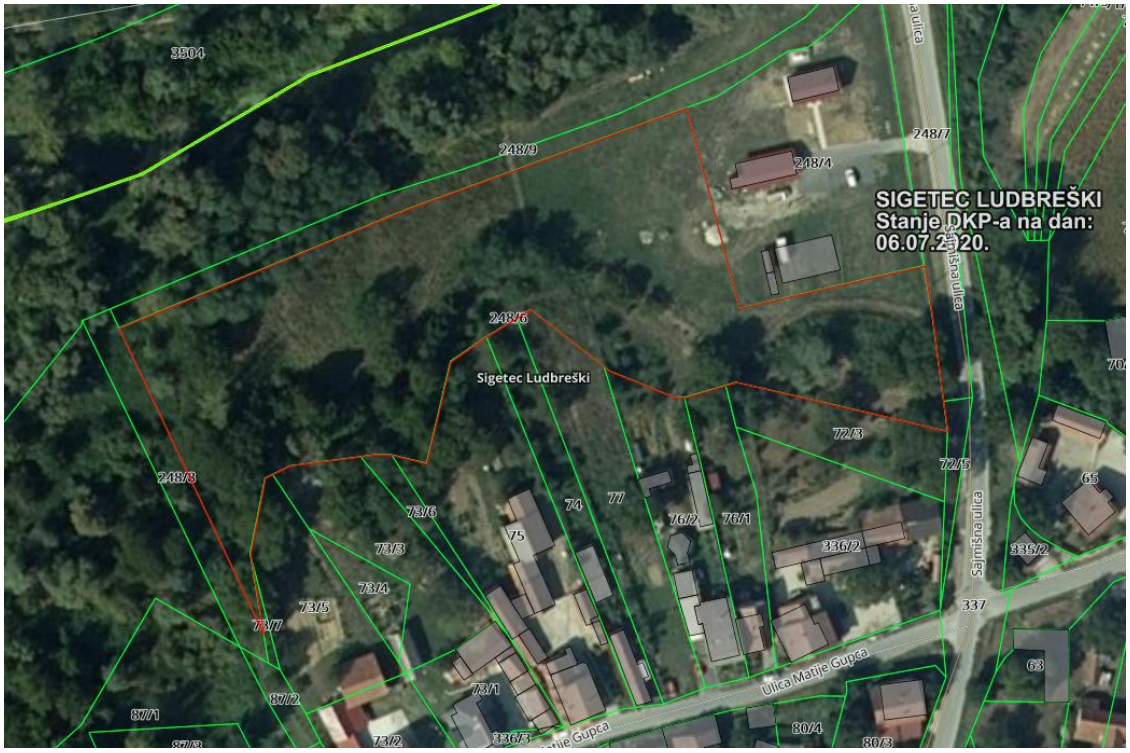
Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1

Datum ispisa: 07.07.2020

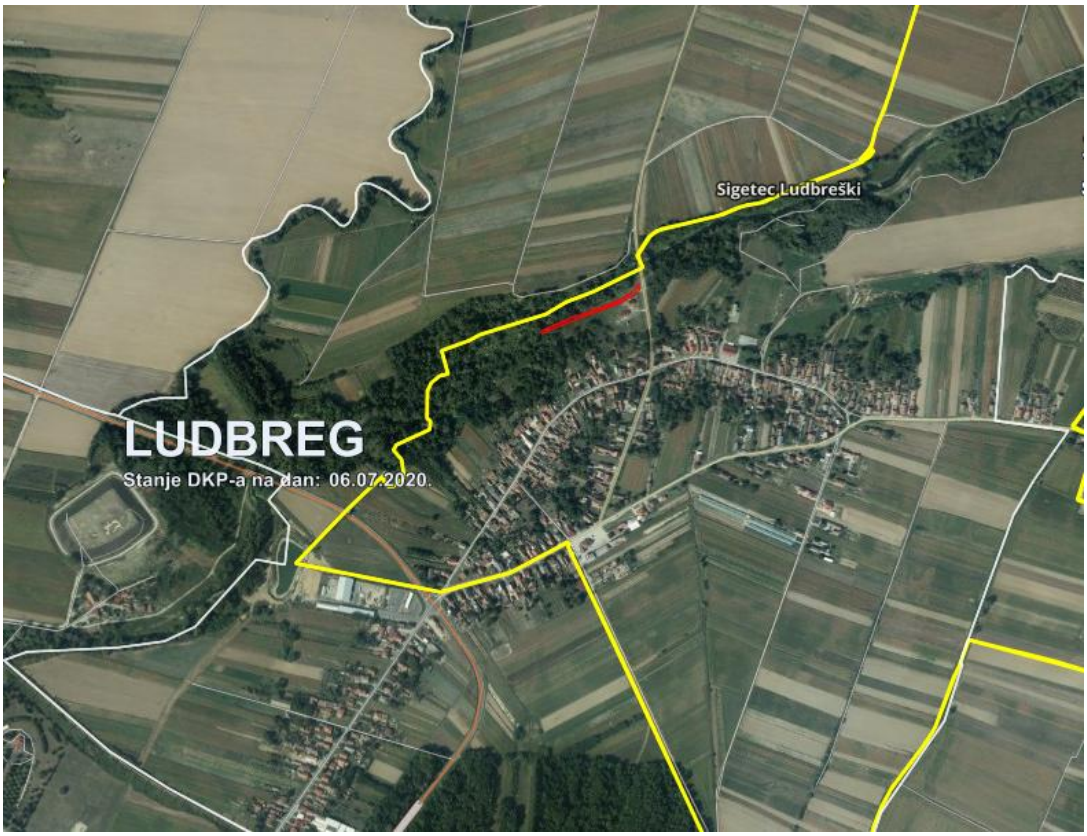
2.3.ORTO-FOTO SNIMAK

čk.br. 248/4, k.o. Sigetec Ludbreški

čk.br. 248/6, k.o. Sigetec Ludbreški



čk.br. 248/9, k.o. Sigetec Ludbreški



****

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: *Procjena vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja*

Čl.4.St. 41., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Dan očevida: *01.07.2020.*

Dan kakvoće: *01.07.2020.*

Dan vrednovanja: *07.07.2020.*

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

SIGETECU LUDBREŠKOM, SAJMIŠNA ULICA 19

4. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- *katastarske čestice br. 248/4, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 792, kao gospodarsko dvorište sa 2875 m², upravna zgrada sa 78 m², poslovna zgrada sa 99 m², nadstrešnica sa 12 m², nadstrešnica sa 12 m², nadstrešnica sa 144 m², sveukupne površine 3220 m²,*

- *katastarske čestice br. 248/6, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 792, kao livada sa 10034 m²,*

- *katastarske čestice br. 248/9, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 937, kao put sa 1239 m²,*

na lokaciji u Sigetecu Ludbreškom, Sajmišna ulica 19.

Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 01. srpnja, 2020. godine.

Predmet ove procjene su katastarske čestice br. 248/4, 248/6 i 248/9. Prilikom pregleda predmetne čestice čk.br. 248/4 k.o. Sigetec Ludbreški bilo je vidljivo da se na istoj nalaze upravna zgrada, pomoćna zgrada - spremište, te dvije nadstrešnice. Čestica 248/6 predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, dok se čk.br. 248/9 koristi kao put za potrebe manipulativnog prostora prethodno navedenih čestica.

Kako je prethodno navedeno, prilikom pregleda predmetnih čestica bilo je vidljivo da se na navedenim česticama nalaze:

- ***upravna zgrada***
- ***pomoćna zgrada-spremište***
- ***nadstrešnica***
- ***nadstrešnica za drvenu građu***

Upravna zgrada je max. dimenzija 23,20 x 28,83 m, katnosti prizemlje (Pr).

Pomoćna zgrada-spremište je max. dimenzija 6,00 x 13,10 m, katnosti prizemlje (Pr).
Nadstrešnica je max. dimenzija 10,00 x 15,30 m.
Nadstrešnica za drevnu građu je max. dimenzija 2,10 x 12,20 m.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.

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

Za predmetne građevine dan nam je akt na osnovu kojeg iste egzistiraju u prostoru (Slike u prilogu).

Temeljem navedenog predmetne građevine su izgrađene temeljem pravovaljanog akta i smatrat ćemo ih legalnima.

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
Ispostava Ludbreg

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG
Primljeno: 20. 9. 2016.
Klasifikacijska oznaka: UP/I-415-03/16-01/245 06/5
Org. jed.
Urbroj: 2186/1-16-1
Pril. Vrij.

KLASA: UP/I-361-07/13-01/4276
URBROJ: 2186/1-06-3/3-16-16-TS
Ludbreg, 31.8.2016. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Ludbreg,rješavajući po zahtjevu koji je zatražio podnositelj Grad Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, OIB 84947290034, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, temeljem članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), te članka 96. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" broj 47/09), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

   1.1. Nezakonito izgrađena dovršena slobodnostojeća jednostavna zgrada, poslovne namjene, vanjskih tlocrtnih dimenzija 6,10 x 6,05 m, visine do sljemena 5,66 m, mjereno od niže kote konačno uređenog terena, dvostrešnog krova, koja se sastoji od prizemlja, u kojem se nalazi upravna zgrada.

   1.2. Nezakonito izgrađena dovršena slobodnostojeća jednostavna zgrada, poslovne namjene, vanjskih tlocrtnih dimenzija 6,10x15,10 + 2,70x2,20 m, visine do sljemena 4,39 m, mjereno od niže kote konačno uređenog terena, dvostrešnog krova, koja se sastoji od prizemlja, u kojem se nalazi spremište,

   Zgrade iz točke 1. izgrađene na parceli čkbr. 248/4 k.o. Sigetec Ludbreški, lokacija - Sigetec Ludbreški, Sajmina ulica 19, prikazana na izvodu iz katastarskog plana, izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin, Ispostava za katastar nekretnina Ludbreg, KLASA: 935-06/16-01/222, URBROJ: 541-14-02-01/3-16-2, od 09.05.2016. godinei na Iskazu površina i obračunskim veličinama nezakonito izgrađene zgrade izrađenoj po IB PROJEKT d.o.o., Ludbreg, Viktora Fizira 7, oznaka projekta 090715-5, od 1.7.2015. godine, inženjer Igor Božić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3301.

2. Izvod iz katastarskog plana iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni je dio ovog rješenja, a što je na njemu navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelji zahtjeva, Grad Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, OIB 84947290034, je zatražio podneskom od 29.6.2013. godine izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz zahtjev su priloženi slijedeći dokumenti propisani člankom 13. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13) i to:

- tri primjerka izvoda iz katastarskog plana, izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin, Ispostava za katastar nekretnina Ludbreg, KLASA: 935-06/16-01/222, URBROJ: 541-14-02-01/3-16-2, od 09.05.2016. godine,
- iskaz površina i obračunske veličine zgrade (građevinska (bruto) površina, broj etaža i visina zgrade (u metrima), te obračunske veličine zgrade prema posebnim propisima kojima se uređuje obračun komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa) koji je izradio ovlašteni inženjer Igor Božić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3301,
- foto dokumentacija (četiri crno bijele fotografije koje prikazuju sva pročelja zgrade),
- iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), koji je izradio gore navedeni ovlašteni inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja prikazane na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Ludbrega (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 6/03, 22/08 i 7/10), iskaz površina i obračunske veličine nezakonito izgrađene zgrade i izvod iz katastarskog plana, te očevidom održanim dana 11.05.2016. godine, utvrđeno je da:

– su građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja – područje mješovite namjene – izgrađeni dio,

– predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,

– da se radi o ozakonjenju:

a) zgrade čija građevinska (brutto) površina iznosi 32,22 m2, tj. nije veća od 100 m2, te se sukladno odredbi članka 13. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), svrstava u skupinu jednostavna zgrada, koja je u građevinskom smislu u cjelosti završena i privedena namjeni, tipa prizemnica sa jednom funkcionalnom jedinicom,

b) zgrade čija građevinska (brutto) površina iznosi 92,95 m2, tj. nije veća od 100 m2, te se sukladno odredbi članka 13. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), svrstava u skupinu jednostavna zgrada, koja je u

građevinskom smislu u cjelosti završena i privedena namjeni, tipa prizemnica sa jednom funkcionalnom jedinicom,

– se predmetne zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,

– predmetne zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu,

– predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,

– je iskaz površina i obračunske veličine nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja su završene i sukladno članku 33. Zakona smatraju se postojećim građevinama, te se mogu sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati i priključiti na komunalnu infrastrukturu.

Sukladno članku 35. stavak 1. Zakona, katastarski ured evidentira završene zgrade u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar nekretnina.

U tijeku postupka priložena je u spis Potvrda o reguliranju naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, KLASA: UP/I-361-08/16-01/116, URBROJ: 2186/18-06/5-16-3, od 01.08.2016. godine, izdana po Jedinstvenom upravnom odjelu Grada Ludbrega, uvidom u koju je utvrđeno je da je podnositelj regulirao obvezu plaćanja naknade za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 09.05.2016. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 09.05.2016. do 17.05.2016. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 17.05.2016. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 17.05.2016. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13).

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13).

Upravna pristojba za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, po Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14 i 69/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je biljezima u cijelosti i poništena na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku neposredno ili šalje poštom ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i u zapisnik, uz pristojbu prema Tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14 i 69/14) u iznosu od 50,00 kn.

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA
Tomislav Sokolić, dipl.ing.građ.

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO 4 VARAŽDIN

DOSTAVITI:

1. Grad Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Grad Ludbreg, Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14,
2. Hrvatske vode, Varaždin, Međimurska 26b,
3. Građevinska inspekcija, Varaždin, Kratka 1/III,
4. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji - Ispostava Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg.

OVA UPORABNA DOZVOLA JE
PRAVOMOĆNA S DANOM 29.04.2019
LUDBREG, 29.04.2019 godine
Ovlaštena osoba

REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Ludbreg

KLASA: UP/I-361-05/19-01/000005
URBROJ: 2186/1-06-3/3-19-0006
Ludbreg, 29.04.2019. godine

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Ludbreg, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ODVODNJA d.o.o., HR-42230 Ludbreg, Sigetec Ludbreški, Sajmišna ulica 19, OIB 10186946018, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17.), te članka 62. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 39/19.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

- rekonstruiranog (dograđenog) dijela postojeće građevine gospodarske namjene, poslovne djelatnosti, 2. skupine - upravne zgrade, te

- izgrađene građevine pomoćne namjene, 2. skupine – nadstrešnice,

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 248/4 k.o. Sigetec Ludbreški (Sigetec Ludbreški, Sajmišna ulica 19), za koje je izdan pravomoćan akt za rekonstrukciju i građenje i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000021, URBROJ: 2186/1-06-3/3-18-0009, od 20.06.2018. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Ludbreg, pravomoćna s danom 17.07.2018. godine.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, ODVODNJA d.o.o., HR-42230 Ludbreg, Sigetec Ludbreški, Sajmišna ulica 19, OIB 10186946018, zatražio je podneskom zaprimljenim dana 29.03.2019. godine izdavanje uporabne dozvole za rekonstruirani dio postojeće zgrade, te izgrađenu nadstrešnicu, iz izreke.

Uz zahtjev, investitor je priložio dokumentaciju propisanu člankom 137. stavak 2. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13., 20/17.) i to:

a) fotokopija građevinske dozvole, iz točke I. izreke,

b) podatke o sudionicima u gradnji,

c) pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,

d) završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine,

e) izjava ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom,

f) energetski certifikat zgrade.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku utvrđeno je:

- u spisu su priloženi propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13., 20/17.);

- dana 24.04.2019. godine obavljeni je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji, o čemu je sastavljen zapisnik, kojim je utvrđeno da su rekonstruirani (dograđeni) dio upravne zgrade, te izgrađena nadstrešnica, izvedeni u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom;

- građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom;

- privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17.), te članka 62. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 39/19.), te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 1.000,00 kuna na račun Varaždinske županije, prema Tarifnom broju 51. stavak 2. točka 4. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19.).

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Martina Ereiz, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

1. ODVODNJA d.o.o., HR-42230 Ludbreg, Sigetec Ludbreški, Sajmišna ulica 19
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje

NA ZNANJE:

1. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Varaždin, Ispostava Ludbreg, HR-42230 Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14

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

- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 , 65/17, 114/18 i 39/19)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 153/13 , 20/17, 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)*
- *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,***
- ***Troškovnom metodom u svezi izračuna vrijednosti predmetnih građevina***

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.

7. LOKACIJA

7.1.MAKROLOKACIJA

Sigetec Ludbreški *(kajkavski Segetec) je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Grada Ludbrega, Varaždinska županija.*

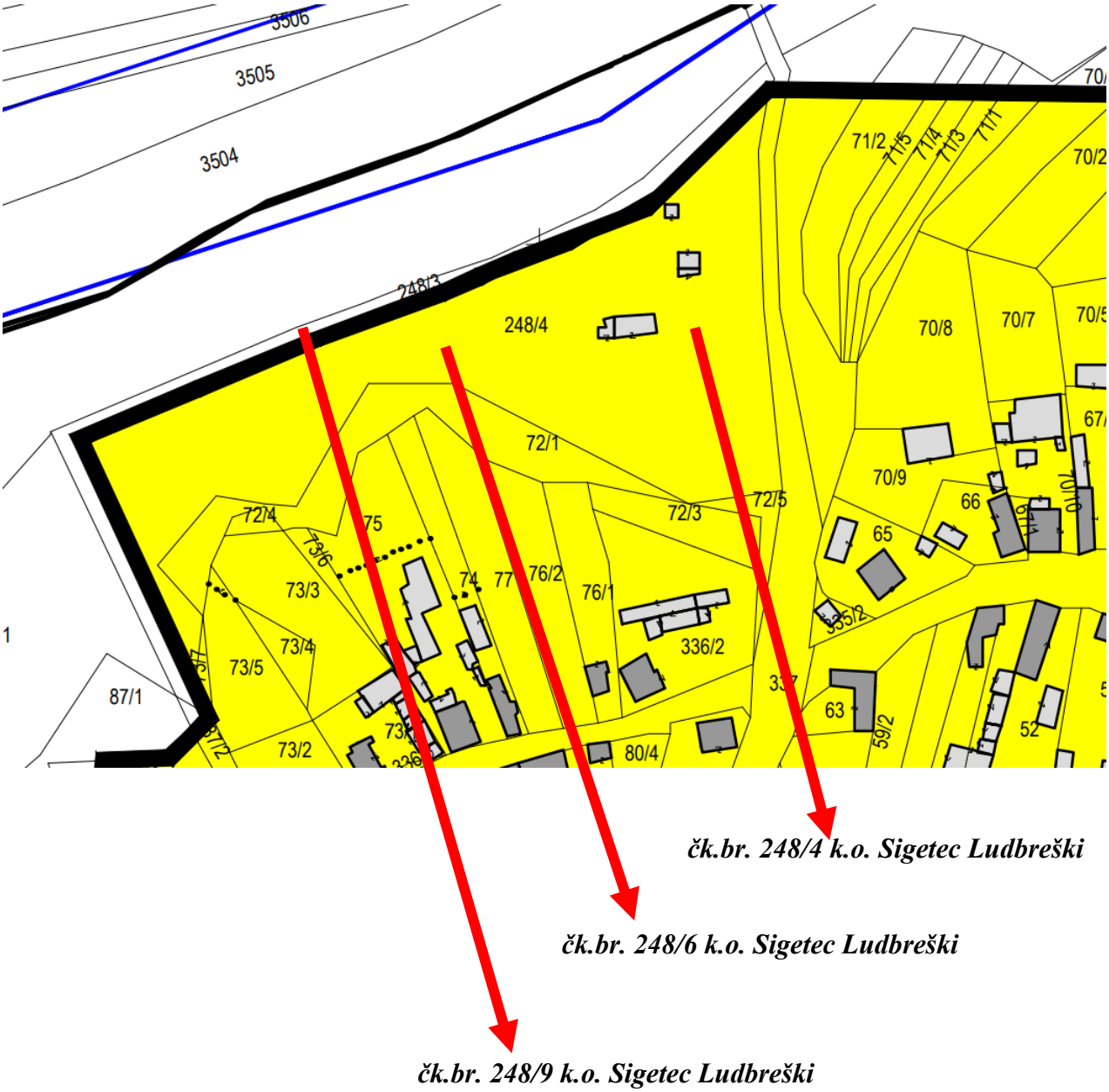
Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 765 stanovnika te 209 obiteljskih kućanstava.

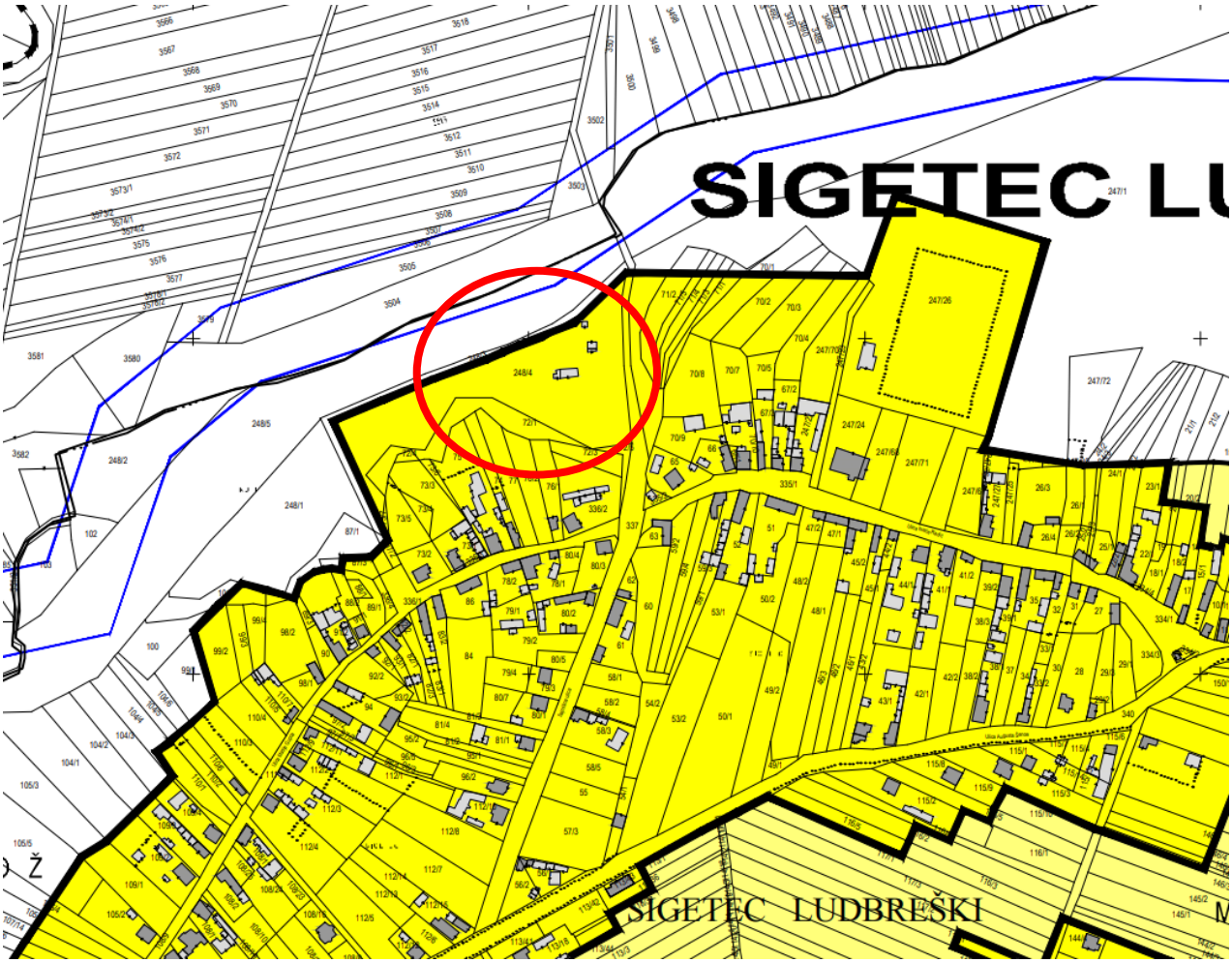
Prema popisu stanovništva 2011. godine naselje je imalo 667 stanovnika.

7.2.MIKROLOKACIJA

Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE




SIGETEC LU
SIGETEC LUDBREŠKI

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD LUDBREG
PROSTORNI PLAN UREĐENJA
IZMJENE I DOPUNE II

4.3.
GRAĐEVINSKA PODRUČJA

TUMAČ:

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA ŽUPANIJE

GRANICA OPĆINE/GRADA

GRANICA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

UREĐENI DIO | NEUREĐENI DIO

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
MJEŠOVITE NAMJENE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE
ZONA MJEŠOVITE NAMJENE - POVREMENO STANOVANJE

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

GROBLJE

ZAŠTITNI PLANSKI KORIDOR PROMETNICE

DRŽAVNA BRZA CESTA

PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

OBUHVAT OBVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA

INUNDACIJSKI POJAS RIJEKA BEDNJA, PLITVICA I POTOK SEGOVINA

7.3.SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmet ove procjene su katastarske čestice br. 248/4, 248/6 i 248/9. Prilikom pregleda predmetne čestice čk.br. 248/4 k.o. Sigetec Ludbreški bilo je vidljivo da se na istoj nalaze upravna zgrada, pomoćna zgrada - spremište, te dvije nadstrešnice. Čestica 248/6 predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, dok se čk.br. 248/9 koristi kao put za potrebe manipulativnog prostora prethodno navedenih čestica.

Kako je prethodno navedeno, prilikom pregleda predmetnih čestica bilo je vidljivo da se na navedenim česticama nalaze:

- *upravna zgrada*
- *pomoćna zgrada-spremište*
- *nadstrešnica*
- *nadstrešnica za drvenu građu*

Upravna zgrada je max. dimenzija 23,20 x 28,83 m, katnosti prizemlje (Pr).
Pomoćna zgrada-spremište je max. dimenzija 6,00 x 13,10 m, katnosti prizemlje (Pr).
Nadstrešnica je max. dimenzija 1,00 x 15,30 m.
Nadstrešnica za drevnu građu je max. dimenzija 2,10 x 12,20 m.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.

Za pretpostaviti je da će predmetne nekretnine zadržati postojeću namjenu.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnine:

- *katastarske čestice br. 248/4, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 792, kao gospodarsko dvorište sa 2875 m², upravna zgrada sa 78 m², poslovna zgrada sa 99 m², nadstrešnica sa 12 m², nadstrešnica sa 12 m², nadstrešnica sa 144 m², sveukupne površine 3220 m²,*

- *katastarske čestice br. 248/6, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 792, kao livada sa 10034 m²,*

- *katastarske čestice br. 248/9, k.o. Sigetec Ludbreški, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 937, kao put sa 1239 m²,*

na lokaciji u Sigetecu Ludbreškom, Sajmišna ulica 19.

Vrijednost će činiti:

- vrijednost zemljišta čk.br. 248/4, 248/6 i 248/9
- vrijednost priključaka
- vrijednost upravne zgrade
- vrijednost pomoćne zgrade - spremišta
- vrijednost nadstrešnice
- vrijednost nadstrešnice za drvenu građu
- vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa
- vrijednost vanjskog uređenja

Vrijednost zemljišta ispod same građevine biti će obračunata sa ostalim zemljištem.

8.1. OPIS NEKRETNINE

8.1.1. UPRAVNA ZGRADA

Status lokacije: *Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.*

Vrsta građevine: *poslovna zgrada*

Vrijeme izgradnje: *zgrada je izgrađena 1965. godine*

Funkcija građevine: *upravna zgrada*

Katnost građevine: *prizemlje (Pr)*

Konstrukcija građevine ***(konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)***

Temelji:
- *temelji prema pretpostavci izvedeni kao temeljne trake ispod nosivih zidova*

Prizemlje:
- *podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, sa završnom obradom (keramika)*
- *zidovi prizemlja su izvedeni od cigle jedinke, završno obrađeni i obojani poludisperzivnim bojama, ili obloženi keramikom*
- *pregradni zidovi izvedeni su od gipskartona*
- *stropna konstrukcija prizemlja, izvedena je od drvenih grednika te je podaskana*

Krovište:
- *izvedeno drveno, dvostrešno, prekriveno glazirani valoviti crijep*

Fasada: *izvedena kontaktna fasada*

Unutarnja stolarija: *izvedena iz drva i drvnih prerađevina*

Vanjska stolarija: *izvedena od PVC-a, izo staklo, 4+16+4*

Limarija: *izvedena od plastificiranog lima*

Instalacije: *priključak vode, struje, plina UMP*

8.1.2. POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE

Status lokacije: *Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.*

Vrsta građevine: *pomoćna zgrada*

Vrijeme izgradnje: *zgrada je izgrađena 1965. godine*

Funkcija građevine: *sprmeište*

Katnost građevine: *prizemlje (Pr)*

Konstrukcija građevine ***(konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)***

Temelji:
- *temelji prema pretpostavci izvedeni kao temeljne trake ispod nosivih zidova*

Prizemlje:
- *podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, sa završnom obradom (keramika)*
- *zidovi prizemlja su izvedeni od betonskih blokova, završno obrađeni i obojani poludisperzivnim bojama, ili obloženi keramikom*

Krovište:
- *izvedeno drveno, dvostrešno, prekriveno valovitim limom*

Fasada: *izvedena hirofa*

Unutarnja stolarija: *izvedena iz drva i drvnih prerađevina*

Vanjska stolarija: *izvedena metalna, jednostruko mutno staklo*

Limarija: *izvedena od plastificiranog lima*

Instalacije: *priključena na komunalnu infrastrukturu upravne zgrade*

8.1.3. NADSTREŠNICA

Status lokacije: *Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.*

Vrsta građevine: *pomoćna zgrada*

Vrijeme izgradnje: *zgrada je izgrađena 2019.godine*

Funkcija građevine: *nadstrešnica*

Katnost građevine: *prizemlje (Pr)*

Konstrukcija građevine ***(konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)***

Temelji:
- *temelji prema pretpostavci izvedeni kao temeljne trake ispod nosivih zidova*

Prizemlje:
- *podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, zaglađena*
- *metalna nosiva konstrukcija*
- *dio zatvoren sa valovitim limom*

Krovište:
- *izvedena metalna konstrukcija, jednostrešno, pokriveno valovitim limom*

Fasada: *nije izvedena, manjim dijelom zatvorena limenim pločama*

Unutarnja stolarija: *nije izvedena*

Vanjska stolarija: *nije izvedena*

Limarija: *izvedena od plastificiranog lima*

Instalacije: *nema priključaka*

8.1.4. NADSTREŠNICA za drvenu građu

Status lokacije: *Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.*

Vrsta građevine: *pomoćna zgrada*

Vrijeme izgradnje: *zgrada je izgrađena 2016.godine*

Funkcija građevine: *spremiste za drvenu građu*

Katnost građevine: *prizemlje (Pr)*

Konstrukcija građevine ***(konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja)***

Temelji:
- *temelji prema pretpostavci izvedeni kao temeljne trake ispod nosivih zidova*

Prizemlje:
- *podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, zaglađena*
- *metalna nosiva konstrukcija*
- *dio zatvoren sa valovitim limom*

Krovište:
- *izvedena metalna konstrukcija, dvostrešno, pokriveno valovitim limom*

Fasada: *nije izvedena, zatvoreno limenim pločama*

Unutarnja stolarija: *nije izvedena*

Vanjska stolarija: *nije izvedena*

Limarija: *nije izvedena*

Instalacije: *nema priključaka*

8.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

ISKAZ POVRŠINA UPRAVNE ZGRADE

KAT	OPIS	POVRŠINA m²	KOEFIC. REDUKCIJE	NETO POVRŠINA m²	BRUTO POVRŠINA m³	VOLUMEN m³
PRIZEMLJE	Ured 1	23,63	1,00	23,63		
PRIZEMLJE	Hodnik	15,35	1,00	15,35		
PRIZEMLJE	Sanitarni čvor	5,05	1,00	5,05		
PRIZEMLJE	Arhiva	5,43	1,00	5,43		
PRIZEMLJE	Ured 2	10,71	1,00	10,71		
	UKUPNO:	60,17		60,17	78,72	343,61

Upravna zgrada sastoji se od neto korisne površine koja iznosi 60,17 m^2, bruto površine 78,72 m^2 i volumena od 343,61 m^3 .

ISKAZ POVRŠINA POMOĆNE ZGRADE - SPREMIŠTE

KAT	OPIS	POVRŠINA m²	KOEFIC. REDUKCIJE	NETO POVRŠINA m²	BRUTO POVRŠINA m³	VOLUMEN m³
PRIZEMLJE	Spremište	71,29	0,35	24,95		
PRIZEMLJE	Garderoba	8,43	1,00	8,43		
	UKUPNO:	79,72		33,38	87,03	322,28

Pomoćna zgrada - spremište sastoji se od neto korisne površine koja iznosi 33,38 m^2, bruto površine 87,03 m^2 i volumena od 322,28 m^3 .

Nadstrešnica se sastoji od tlocrtne površine 153,00 m^2 .

Nadstrešnica za drvenu građu se sastoji od tlocrtne površine 25,62 m^2 .

8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Prema Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 6/03, 22/08 i 07/10 i 6/15. , 25/15 pročišćeni tekst) predmetne procjenjivane čestice čk.br. 248/4 i 248/6 nalaze se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene, dok se čk.br. 248/9 nalazi izvan građevinskog područja.

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 čestice br. 248/4 i 248/6 nalaze 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.*

- ***predmetna procjenjivana čestica br. 248/9, nalazi se u IV kategoriji zemljišta,*** *koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja: 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,

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.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

POREDBENA NEKRETNINA 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

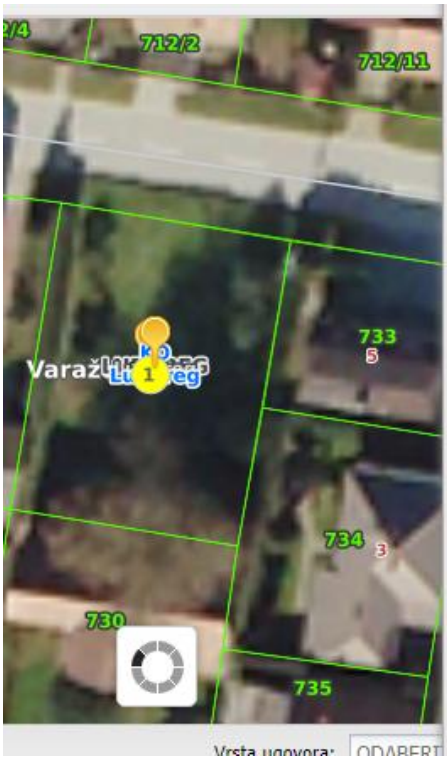
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	725433
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3596590
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	850,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.500,40
Datum ugovora	23.05.2017
POREZI:	
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	VINOGRADI 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	1250520
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4228955
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.778,00
Vrijednost nekretnine (KN)	69.500,00
Datum ugovora	20.03.2020
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	MARTIJANEC - IZGRAĐENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

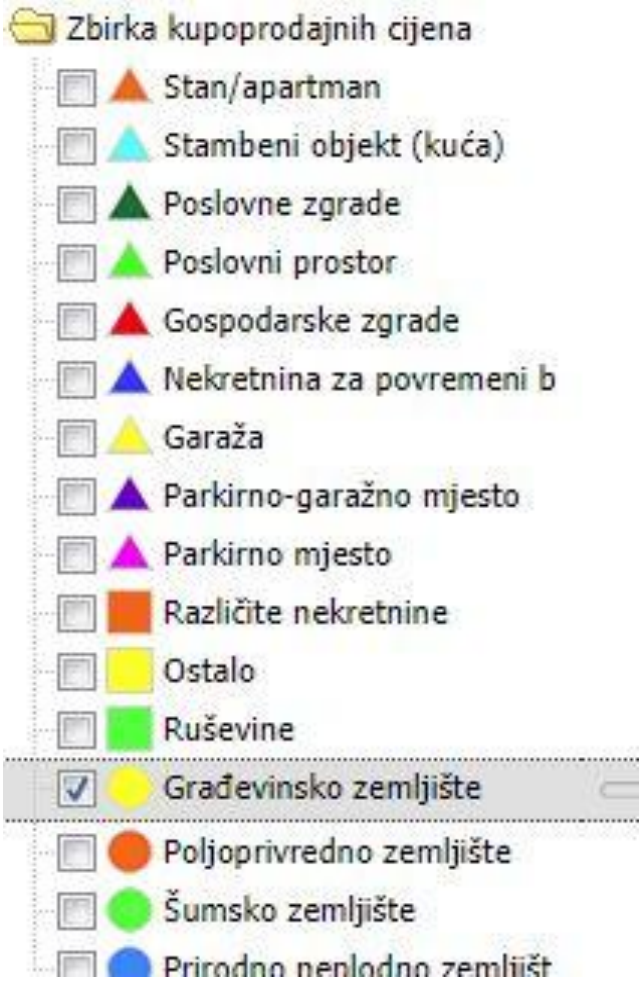
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1142862
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4087750
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	498,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	14.08.2019

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



8.3.1. 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
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
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

**** 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		*3596590*	*4228955*	*4087750*
a)katastarska općina	*Sigetec Ludbreški*	*Vinogradi Ludbreški*	*Martijanec*	*Ludbreg*
b) katastarska čestica	*248/4, 248/6*	*2395/10*	*88/1*	*731*
Neto korisna površina (m ²)	*3220, 10034*	*850*	*1778*	*498*
Prodajna/tražena cijena		*33.500,40*	*69.500,00*	*20.000,00*
Cijena po kn/m²		***39,41***	***39,09***	***40,16***
Datum transakcije		*23.05.2017.*	*20.03.2020.*	*14.08.2019.*
Bazni indeks na dan prodaje (A)		*100,93*	*109,64*	*103,98*
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)	*109,64*			
Koeficijent korekcije (B/A)		*1,09*	*1,00*	*1,05*
Prilagodba cijene nakon međuvre-menskog izjednačenja		***42,81***	***39,09***	***42,35***
Vrsta transakcije		*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*
Vrsta građevinskog korištenja	*M-mješovita namjena*	*M-mješovita namjena*	*M-mješovita namjena*	*M-mješovita namjena*
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	*2,00*	*2,00*	*2,00*	*2,00*
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogučnosti gradnje	*1,45*	*1,45*	*1,45*	*1,45*
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		***42,81***	***39,09***	***42,35***
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		***42,81***	***39,09***	***42,35***
Aritmetička sredina		***41,42***		
Odstupanje od prosjeka (kn/m²)		*1,40*	*-2,33*	*0,93*
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		*3%*	*-6%*	*2%*
Kvadrat odstupanja		*2*	*5*	*1*
Rezultat odstupanja od prosjeka		*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		***9%***	***0%***	***5%***
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***42,81***	***39,09***	***42,35***
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			***41,42 kn***	

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta I. kategorije u zoni mješovite namjene u iznosu od 41,42 kn/m^2.

Vrijednost čk.br. 248/4, k.o. Sigetec Ludbreški koji se nalazi unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene dobit ćemo iz izraza:

Vz = 3.220 x 41,42 = 133.372,40 kn

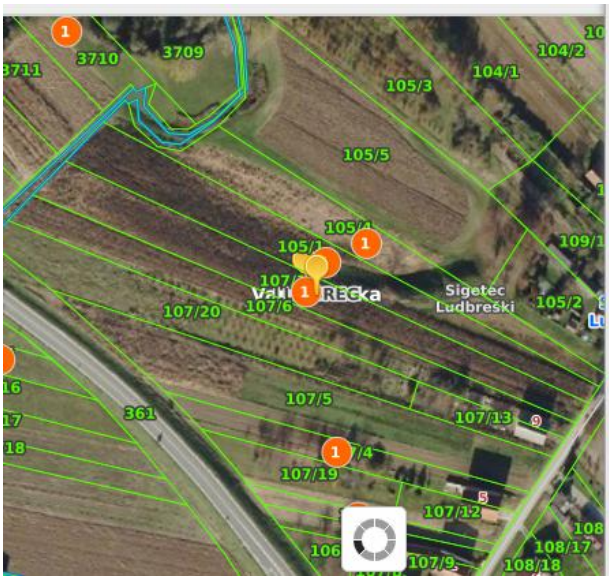
Vrijednost čk.br. 248/6, k.o. Sigetec Ludbreški koji se nalazi unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene dobit ćemo iz izraza:

Vz = 10.034 x 41,42 = 415.608,28 kn

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

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

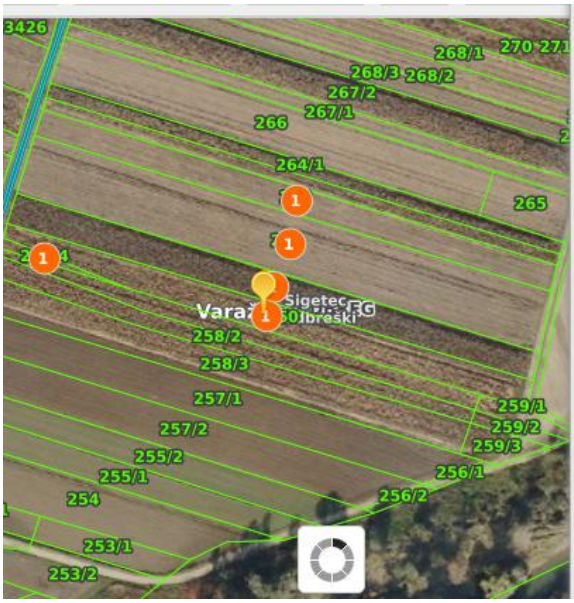
POREDBENA NEKRETNINA 1



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	971248
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3882544
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11.832,78
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	21.09.2018
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	SELNIK - OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALO OBRADIVO TLO

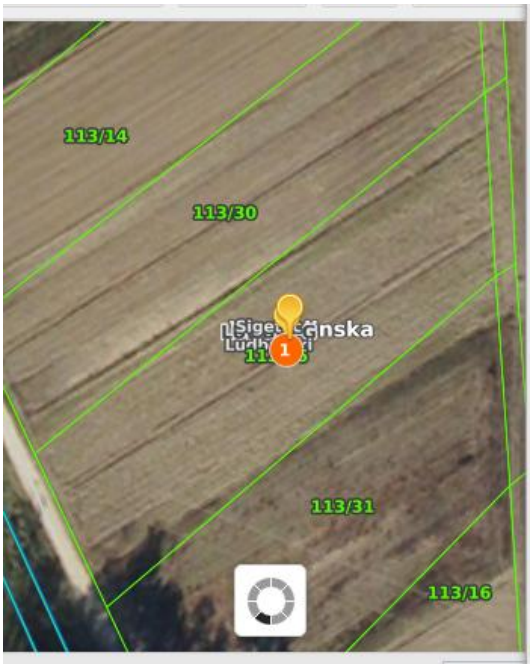
POREDBENA NEKRETNINA 2



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

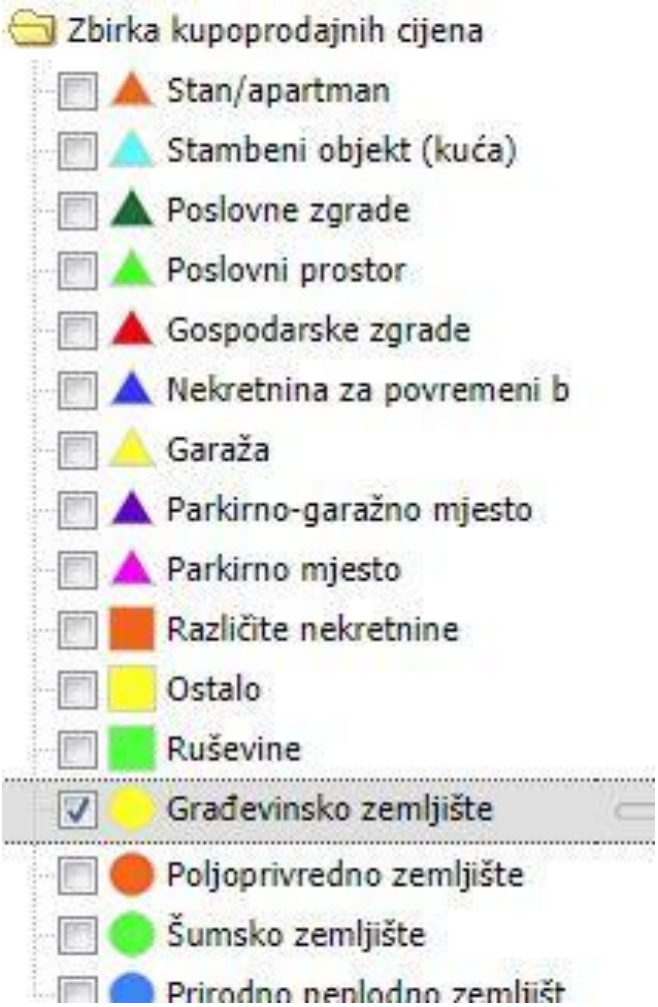
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	683332
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3539327
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.179,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.500,00
Datum ugovora	02.03.2017
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	SELNIK - OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALO OBRADIVO TLO

POREDBENA NEKRETNINA 3



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1055463
Datum pregleda	9.7.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3981291
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.877,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	26.02.2019
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 (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GLOBOČEC LUDBREŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



8.3.2. 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
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
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

**** 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 POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM				
	PROCJENJIVANA NEKRETNINA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	*USPOREDBA 1.*	*USPOREDBA 2.*	*USPOREDBA 3.*
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		*3882544*	*3539327*	*3981291*
a)katastarska općina	*Sigetec Ludbreški*	*Sigetec Ludbreški*	*Sigetec Ludbreški*	*Sigetec Ludbreški*
b) katastarska čestica	*248/9*	*107/14*	*260*	*113/15*
Neto korisna površina (m ²)	*1239*	*11832,78*	*1179*	*2877*
Prodajna/tražena cijena		*50.000,00*	*4.500,00*	*8.000,00*
Cijena po kn/m²		***4,23***	***3,82***	***2,78***
Datum transakcije		*21.09.2018.*	*02.03.2017.*	*26.02.2019.*
Bazni indeks na dan prodaje (A)		*100,51*	*95,53*	*100,59*
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)	*109,64*			
Koeficijent korekcije (B/A)		*1,09*	*1,15*	*1,09*
Prilagodba cijene nakon međuvre-menskog izjednačenja		***4,61***	***4,38***	***3,03***
Vrsta transakcije		*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*
Vrsta građevinskog korištenja	*poljoprivredno zemljište*	*poljoprivredno zemljište*	*poljoprivredno zemljište*	*poljoprivredno zemljište*
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogučnosti gradnje	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
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		***4,61***	***4,38***	***3,03***
Kategorija zemljišta	*IV. kategorija*	*IV. kategorija*	*IV. kategorija*	*IV. kategorija*
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		*1,00*	*1,00*	*1,00*
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***4,61***	***4,38***	***3,03***
Aritmetička sredina		***4,01***		
Odstupanje od prosjeka (kn/m²)		*0,60*	*0,37*	*-0,98*
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		*15%*	*9%*	*-24%*
Kvadrat odstupanja		*0*	*0*	*1*
Rezultat odstupanja od prosjeka		*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		***9%***	***15%***	***9%***
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***4,61***	***4,38***	***3,03***
Vrijednost 1 m² poljoprivrednog zemljišta iznosi :			***4,01 kn***	

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta IV. kategorije u iznosu od 4,01 kn/m^2.

Vrijednost čk.br. 248/9, k.o. Sigetec Ludbreški koji se nalazi izvan građevinskog područja dobit ćemo iz izraza:

Vz = 1.239 x 4,01 = 4.968,39 kn

8.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na:

- *elektrodistributivnu mrežu*
- *vodovodnu mrežu*
- *plinski UMP spremnik*

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. Također u obračun nije uključena ni pristojba za angažiranu snagu kao ni pristojba za telefonske brojeve koje također nisu prenosive na druge osobe.

8.4.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključka na elektroenergetski vod s razvodnim ormarom, te zakupom snage od
22,08 kwh x 1.350,00 x 1,25 = 37.260,00 kn

UKUPNO: 37.260,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 37.260,00 kn.

8.4.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI VODOVOD

Priključni vod: 10,00 m x 255,00 kn = 2.550,00 kn
Vodomjerno okno, brojilo i
fazonski komadi = 4.100,00 kn

UKUPNO: 6.650,00 kn

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 6.650,00 kn.

8.4.3. VRIJEDNOST PLINSKOG UMP SPREMNIKA

plinski UMP spremnik 20.000,00 kn

UKUPNO: 20.000,00 kn

Vrijednost plinskog UMP spremnika iznosi 20.000,00 kn.

<u>Ukupna vrijednost priključaka iznosi 63.910,00 kn.</u>

8.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH GRAĐEVINA

Prema odredbi čl. 55, Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (dalje u tekstu NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Nadalje, NTG obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju, uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost.

Izračun kumulativnih NTG prema podacima iz NHK 2010, dani su dani su uz zadane parametre. U cijene je uračunat PDV i uzgredni troškovi od 17% (troškovi arhitekta i inženjera – projektiranje i građenje, te dozvole, suglasnosti i nalazi) (tablica 1).

1 € na dan vrednovanja iznosi 7,57 kn.

- ***UPRAVNA ZGRADA***

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi				+		0,23	193,2
krovište				+		0,15	126,0
vanjska vrata i prozori				+		0,11	92,4
unutarnji zidovi i vrata				+		0,11	92,4
ploče i stepenice				+		0,11	92,4
obloge podova					+	0,05	52,5
sanitarije					+	0,09	94,5
grijanje					+	0,09	94,5
tehnička opremljenost					+	0,06	63,0
cijene € /m² BRP (bruto)	545	605	695	840	1050	ukupno:	900,9

Za predmetnu upravnu zgradu cijena građenja iznosi 900,9 €/m², odnosno 6.819,81 kn/m².

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE POSLIJE OŠTEĆENJA

FK matrica

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	*3./4.*
B	*2.*
C	*2./3.*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,50

starost građevine G	*55*
održivi vijek korištenja OVK	*80*
faktor korištenja Fk	*3,50*
relativna starost (G/OVK)	*68,75 %*
*OOVK = **37**% x OVK*	*29,60*
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*50,4*
linearni otpis = 50,4/80	*63,00%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST UPRAVNE ZGRADE

Sv = 60,17 x 37% x 6.819,81 = 151.828,75 kn

Građevinska vrijednost upravne zgrade iznosi 151.828,75 kn.

- ***POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE***

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi		+				0,23	139,15
krovište	+					0,15	81,75
vanjska vrata i prozori	+					0,11	59,95
unutarnji zidovi i vrata	+					0,11	59,95
ploče i stepenice		+				0,11	66,55
obloge podova	+					0,05	27,25
sanitarije		+				0,09	54,45
grijanje						0,09	0
tehnička opremljenost						0,06	0
cijene € /m² BRP (bruto)	545	605	695	840	1050	ukupno:	489,05

Za predmetnu pomoćnu zgradu - spremište cijena građenja iznosi 489,05 €/m^2, odnosno 3.702,11 kn/m^2.

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE POSLIJE OŠTEĆENJA

FK matrica

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	*3./4.*
B	*3./4.*
C	*3.*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,50

starost građevine G	*55*
održivi vijek korištenja OVK	*80*
faktor korištenja Fk	*3,50*
relativna starost (G/OVK)	*68,75 %*
*OOVK = **37**% x OVK*	*29,60*
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*50,4*
linearni otpis = 50,4/80	*63,00%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POMOĆNE ZGRADE - spremišta:

Sv = 33,38 x 37% x 3.702,11 = 45.723,28 kn

Građevinska vrijednost pomoćne zgrade - spremišta iznosi 45.723,28 kn.

- ***NADSTREŠNICA***

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi						0,23	0
krovište				+		0,15	126
vanjska vrata i prozori						0,11	0
unutarnji zidovi i vrata						0,11	0
ploče i stepenice					+	0,11	115,5
obloge podova						0,05	0
sanitarije						0,09	0
grijanje						0,09	0
tehnička opremljenost						0,06	0
cijene € /m² BRP (bruto)	545	605	695	840	1050	ukupno:	241,5

Za predmetnu nadstrešnicu cijena građenja iznosi 241,5 €/m^2, odnosno 1.828,16 kn/m^2.

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE POSLIJE OŠTEĆENJA

FK matrica

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštečenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštečenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštečenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	*3./4.*
B	*2.*
C	*2.*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,50

starost građevine G	*1*
održivi vijek korištenja OVK	*80*
faktor korištenja Fk	*3,50*
relativna starost (G/OVK)	*1,25 %*
*OOVK = **50**% x OVK*	*40,00*
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*40,00*
linearni otpis = 40,00/80	*50,00%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NADSTREŠNICE:

Sv = 153,00 x 50% x 1.828,16 = 139.854,24 kn

Građevinska vrijednost nadstrešnice iznosi 139.854,24 kn.

- ***NADSTREŠNICA za drvenu građu***

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi						0,23	0
krovište	+					0,15	81,75
vanjska vrata i prozori						0,11	0
unutarnji zidovi i vrata						0,11	0
ploče i stepenice	+					0,11	59,95
obloge podova						0,05	0
sanitarije						0,09	0
grijanje						0,09	0
tehnička opremljenost						0,06	0
cijene € /m² BRP (bruto)	545	605	695	840	1050	ukupno:	141,7

Za predmetnu nadstrešnicu cijena građenja iznosi 141,7 €/m^2, odnosno 1.072,67 kn/m^2.

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE POSLIJE OŠTEĆENJA

FK matrica

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštečenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjrena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštečenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštečenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	*3./4.*
B	*4.*
C	*4.*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 4,00

starost građevine G	*4*
održivi vijek korištenja OVK	*80*
faktor korištenja Fk	*4,00*
relativna starost (G/OVK)	*5,00 %*
*OOVK = **39**% x OVK*	*31,20*
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*48,8*
linearni otpis = 48,8/80	*61,00%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NADSTREŠNICE za drvenu građu:

Sv = 25,62 x 39% x 1.072,67 = 10.717,90 kn

Građevinska vrijednost nadstrešnice za drvenu građu iznosi 10.717,90 kn.

8.6. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

8.7. VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA

Pod vrijednošću vanjskog uređenja na predmetnoj građevinskoj parceli, uvrstit ćemo vrijednost površine pod asfaltom.

- *Asfaltni zastor sastoji se iz nosivog sloja i habajućeg sloja, postavljeno na trup ceste izveden od drenažnog šljunka.*
  Površina pod asfaltom iznosi 156,00 m², a jedinična cijena 150,00 kn/m².

Faktor umanjenja zbog starosti i trošnosti iznosi 75,00 %.

Vvu = (156,00 x 150,00) x 0,25 = 5.850,00 kn.

Sveukupna vrijednost vanjskog uređenja iznosi 5.850,00 kn.

8.8. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

UPRAVNA ZGRADA

Volumen zgrade iznosi 343,61 m³.
Komunalni doprinos Grada Ludbrega, II. Zona, za poslovne zgrade iznosi 25,00 kn/m³.
Vodni doprinos, B zona RH , za poslovne zgrade iznosi 10,05 kn/m³

V = (25,00 + 10,05) x 343,61 = 12.043,53 kn

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa upravne zgrade iznosi 12.043,53 kn.

POMOĆNA ZGRADA -spremište

Volumen zgrade iznosi 322,28 m³.
Komunalni doprinos Grada Ludbrega, II. Zona, za poslovne zgrade iznosi 25,00 kn/m³.
Vodni doprinos, B zona RH , za poslovne zgrade iznosi 10,05 kn/m³

V = (25,00 + 10,05) x 322,28 = 11.295,91 kn

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa pomoćne zgrade - spremišta iznosi 11.295,91 kn.

NADSTREŠNICA

Tlocrtna površina nadstrešnice iznosi 153,00 m^2
Komunalni doprinos Grada Ludbrega, II. Zona, za poslovne zgrade iznosi 25,00 kn/m^3.
Vodni doprinos, B zona RH , za poslovne zgrade iznosi 10,05 kn/m^3

V = (25,00 + 10,05) x 153,00 x 1,00 = 5.362,65 kn

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za nadstrešnicu iznosi 5.362,65 kn.

NADSTREŠNICA za drvenu građu

Tlocrtna površina nadstrešnice za drva iznosi 25,62 m^2.
Komunalni doprinos Grada Ludbrega, II. Zona, za poslovne zgrade iznosi 25,00 kn/m^3.
Vodni doprinos, B zona RH , za poslovne zgrade iznosi 10,05 kn/m^3

V = (25,00 + 10,05) x 25,62 x 1,00 = 897,98 kn

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za nadstrešnicu za drva iznosi 897,98 kn.

Sveukupna vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa iznosi 29.600,07 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

****

9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

ZEMLJIŠTE – čk.br. 248/4.....	*133.372,40 kn*
ZEMLJIŠTE – čk.br. 248/6.....	*415.608,28 kn*
ZEMLJIŠTE – čk.br. 248/9.....	*4.968,39 kn*
PRIKLJUČCI.....	*63.910,00 kn*
UPRAVNA ZGRADA.....	*151.828,75 kn*
POMOĆNA ZGRADA-spremište	*45.723,28 kn*
NADSTREŠNICA…….....	*139.854,24 kn*
NADSTREŠNICA ZA DRVA.....	*10.717,90 kn*
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS……..	*29.600,07 kn*
VANJSKO UREĐENJE.....	*5.850,00 kn*
UKUPNO:	***1.001.433,31 kn***

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

IZNOS OD 1.001.000,00 kn,
PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
ZEMLJIŠNE ČESTICE BR. 248/4, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI
KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BR. 792, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI, ZEMLJIŠNE ČESTICE BR. 248/6, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI
KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BR. 792, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI,
ZEMLJIŠNE ČESTICE BR. 248/9, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI,
KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BR. 937, K.O. SIGETEC LUDBREŠKI,
NA ADRESI
U SIGETECU LUDBREŠKOM, SAJMIŠNA ULICA 19.

Varaždin, srpanj, 2020.godine

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 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.

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 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 -

****

****

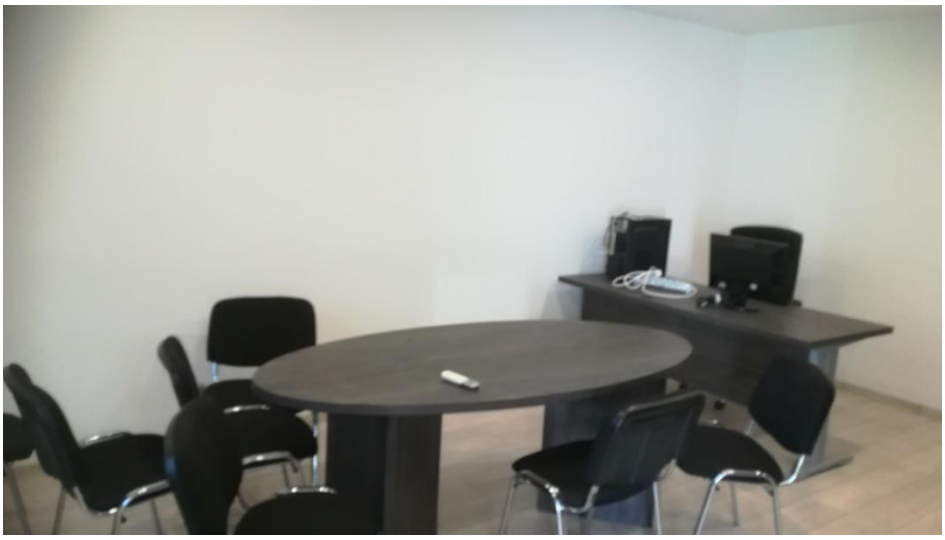
VIP d.o.o.

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

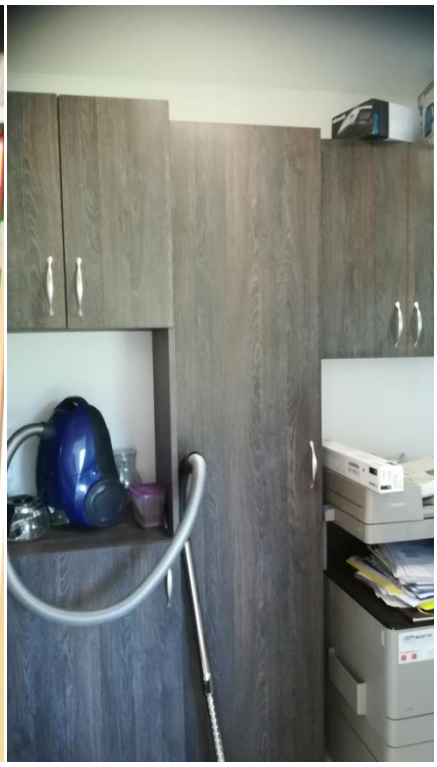
****

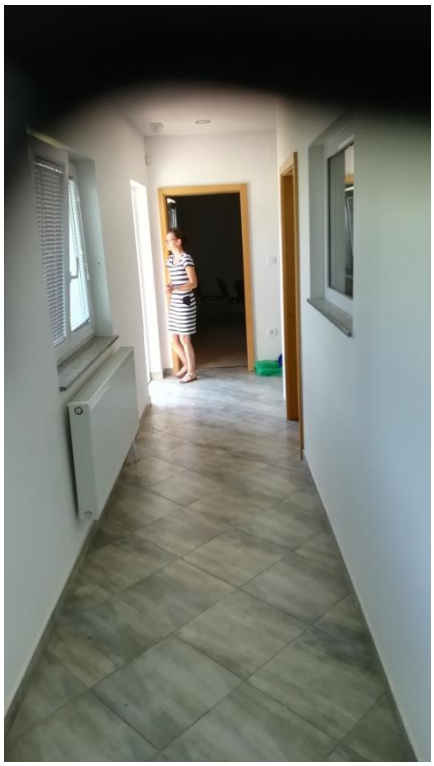
12. FOTO PRILOG

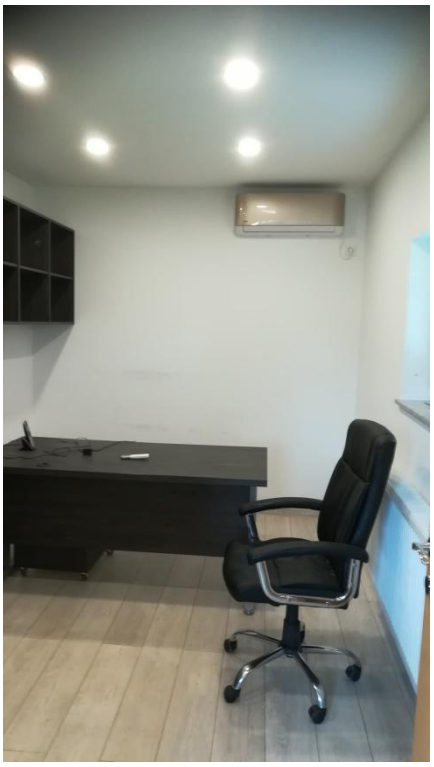
Varaždin,srpanj, 2020.



Sanita







Odvodnja d.o.o.

ja daa