REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Ž U P A N
KLASA: 024-01/26-01/5
URBROJ: 2186/1-02/1-26-2
Varaždin, 16. studenoga 2026.

PREDSJEDNIKU ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Predmet: Prijedlog zaključka o davanju suglasnosti na Odluku o kupnji poslovnog prostora Ljekarne Varaždinske županije (Ljekarna Ludbreg)

Na temelju odredbe članka 48. točke 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 19/13. - pročišćeni tekst, 144/12., 137/15. - pročišćeni tekst, 123/17., 98/19., 144/20.) i članka 60. točke 1. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 14/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst i 11/21.), a u vezi s odredbom članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“ br. 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 151/22.), Županijskoj skupštini Varaždinske županije dostavljam:

- Prijedlog zaključka o davanju suglasnosti na Odluku o kupnji poslovnog prostora Ljekarne Varaždinske županije (Ljekarna Ludbreg)

Prijedlog zaključka se dostavlja na raspravu i prihvaćanje, na temelju članka 33. točke 4. Statuta Varaždinske županije.

Sukladno odredbi članka 39. Poslovnika o radu Županijske skupštine Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 26/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst, 11/21., 66/26. i 97/26. – pročišćeni tekst), Prijedlog zaključka će obrazložiti župan Anđelko Stričak i pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo, socijalnu skrb, civilno društvo i hrvatske branitelje, Ljubica Božić.

ŽUPAN
Anđelko Stričak

ANĐELKO STRIČAK
Digitally signed by ANĐELKO STRIČAK
Date: 2026.11.17 12:41:54 +01'00'

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
KLASA: 510-06/26-01/8
URBROJ:2186-01-26-2
Varaždin, 2026.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.), članka 250. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.), članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 151/22.) te članka 33. točke 4. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst i 11/21.) i članka 56. Poslovnika o radu Županijske skupštine Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 26/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst, 11/21. 66/26. i 97/26.) Županijska skupština Varaždinske županije na sjednici održanoj 2026. godine donosi

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na Odluku o kupnji poslovnog prostora Ljekarne Varaždinske županije (Ljekarna Ludbreg)

I.

Županijska skupština Varaždinske županije daje suglasnost na Odluku o kupnji poslovnog prostora, KLASA:007-04/26-01/13, URBROJ:2186-1-26-01-26-7, koju je Upravno vijeće Ljekarne Varaždinske županije donijelo 21. listopada 2026. godine, odnosno kupnju nekretnine označene u zemljišnoj knjizi kao k.č.br. 1315/4, Ludbreg kuća, Ul. I. Gundulića, površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg.

II.

Odluka Upravnog vijeća iz točke I. priložena je i čini sastavni dio ovog Zaključka.

Ovlašćuje se ravnatelj Ljekarne Varaždinske županije za provedbu ovog Zaključka te za sklapanje odgovarajućeg ugovora.

III.

Ovaj Zaključak objavit će se u Službenom vjesniku Varaždinske županije.

PREDSJEDNIK
Krunoslav Lukačić

O b r a z l o ž e nj e

Člankom 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 157/22.) određeno je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Člankom 250. stavkom 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.) određeno je da kad je za sklapanje nekog ugovora potrebna privola treće osobe, ta privola može biti dana prije sklapanja ugovora, kao suglasnost, ili poslije njegova sklapanja, kao odobrenje, ako zakonom nije propisano što drugo.

Člankom 35. točkom 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17., 98/19. i 144/20.) i člankom 33. točkom 4. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/18, 7/20, 65/20 - pročišćeni tekst i 11/21) određeno je da Skupština donosi opće i pojedinačne akte iz samoupravnog djelokruga Županije, sukladno zakonu i drugim propisima.

Grad Ludbreg dostavio je Ljekarni Varaždinske županije Odluku o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima, sukladno članku 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.). Također je dostavio Procjembeni elaborat koji je izradilo trgovačko društvo VIP d.o.o. broj: E-08-04/2026 iz travnja 2026., koje je procijenilo da je sadašnja tržišna vrijednost nekretnine 170.000,00 €.

Ljekarna Varaždinske županije na području Grada Ludbrega obavlja djelatnost u ljekarničkoj jedinici na adresi Ivana Gundulića 1 u Ludbregu, kao zakupnik. Ljekarnička jedinica nalazi se u centru grada i posluje pozitivno. Stoga je Upravno vijeće donijelo Odluku o kupnji poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, predlaže se Županijskoj skupštini donošenje zaključka u predloženom tekstu.

ŽUPAN
Anđelko Stričak

Prilozi:

1. Odluka o kupnji poslovnog prostora, KLASA:007-04/26-01/13, URBROJ:2186-1-26-01-26-7, od 21. listopada 2026. godine
2. Dopis KLASA: 007-03/26-01/1, URBROJ: 2186-1-26-01-26-5 od 22. listopada 2026. godine
3. Izvadak iz BZP
4. Odluka o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima
5. Procjembeni elaborat

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG
GRADONAČELNIK
KLASA: 372-04/26-01/01
URBROJ: 2186-16-01/1-26-2
Ludbreg, 28.09.2026.

PREDMET: Ponuda za prodaju „zgrade ljekarne“ u Ludbregu sukladno zakonskom pravu prvokupa

Poštovani,

Grad Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg, OIB:84947290034, donio je **Odluku o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima**, od 24. rujna 2026. g. ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 87/2026.), kojom je utvrdio i objavio popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima pod uvjetima i na način propisan člankom 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („NN“, br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024):

- **Poslovna zgrada na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1**, tzv. „zgrada ljekarne“, **izgrađena na čkbr. 1315/4** – kuća u Ludbregu, Ul. I. Gundulića, od 240 m2, ZK uložak 4778 **k.o. Ludbreg**, ukupne neto korisne površine poslovnog prostora od 179,92 m2, a predmet kupoprodaje je cijela nekretnina u 1/1 dijelova u vlasništvu Grada Ludbrega.

S obzirom da je predmetna nekretnina upisana u listu zaštićenih kulturnih dobara, te da je svojstvo kulturnog dobra upisano u zemljišnim knjigama pod brojem Z-1625/13 u ZK ulošku 4778 k.o. Ludbreg, sadašnji zakupnik ostvaruje prvenstvenog pravo na kupnju tek ako se ovlaštenici prava prvokupa ne namjeravaju koristiti svojim pravom prvokupa temeljem članka 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („NN“, br. 145/2024. i 151/25.).

Sukladno naprijed navedenom, kao zakonskom ovlašteniku prava prvokupa temeljem članka 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, dostavljamo vam ponudu za prodaju cijele nekretnine u 1/1 dijelova i to:

- **čkbr. 1315/4** – kuća u Ludbregu, Ul. I. Gundulića, od 240 m2, ZK uložak 4778 **k.o. Ludbreg, za kupoprodajnu cijenu od 170.000,00 €** (sto sedamdeset tisuća eura), koja je utvrđena je temeljem Procjembenog elaborata, Broj elaborata: E-08-04/2026, od travnja 2026., izrađene po stalnom sudskom vještaku Vladimiru Zadravcu, djelatniku tvrtke za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu: VIP d.o.o., Varaždin.

Navedena kupoprodajna cijena uplaćuje se u korist Proračuna Grada Ludbrega u cijelosti u roku od 15 (petnaest) dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

S poštovanjem!

GRADONAČELNIK
Dubravko Bilić

Prilozi:
1. Odluka o popisu poslovnih prostora,
2. ZK izvadak,
3. Procjembeni elaborat.

DOSTAVITI:
1. Varaždinska županija, Franjevački trg 7, 42000 Varaždin,
2. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 28.09.2026. 12:25

Katastarska općina: 316814, LUDBREG **Broj ZK uloška: 4778**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21750/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	828/1	11	**FRANKOPANSKA UL.**	**57**	
			PROLAZ	57	
2.	1021/2	11	**ŠTROSMAJEROVA UL.**	**81**	
			LIVADA	72	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ŠTROSMAJEROVA UL.	9	
3.	1096/1	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**26919**	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	26410	
			POSLOVNA ZGRADA, Ludbreg, Ulica Damira Hrastića - Dade 3	492	
			NADSTREŠNICA	17	
4.	1096/7	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**2207**	
			ULICA	2207	
5.	1096/9	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**1170**	
			PARKIRALIŠTE	1170	
6.	1214/1	21	**UL.M.P.MIŠKINE**	**611**	
			LIVADA	611	
7.	1229/1	21	**LOKE**	**12794**	
			LIVADA	12794	
8.	1229/5	21	**ULICA DR. FRANJE TUĐMANA**	**1703**	
			PAŠNJAK	1703	
9.	1229/7	21	**UL. T. UJEVIĆA**	**2603**	
			PAŠNJAK	2603	
10.	1229/8	21	**UL. T. UJEVIĆA**	**1304**	
			PAŠNJAK	1304	
11.	1229/37	21	**LOKE**	**15**	
			LIVADA	15	
12.	1290	15	**UL.I.GUNDULIĆA**	**1217**	**KULTURNO DOBRO**
			DVORIŠTE	90	
			KUĆA I GOSP. ZGRADE	1127	

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
13.	**1292**	**15**	**TRG SVETOG TROJSTVA**	**567**	**KULTURNO DOBRO**
			ZGRADA	567	
14.	**1315/4**	**15**	**LUDBREG**	**240**	**KULTURNO DOBRO**
			KUĆA, UL.I.GUNDULIĆA	240	
15.	**1515**	**15**	**UL.P.ZRINSKOG**	**1846**	
			PAŠNJAK	1846	
16.	**1615/1**	**16**	**UL.LJ.GAJA**	**146**	
			ORANICA	146	
		UKUPNO:		**53480**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-1625/13. Temeljem pravom. Rješenja RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I- 612/08/11-06/0726, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-1, od 20. kolovoza 2012. godine, čl. 12. st. 2. i 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da čkbr. 1290, 1292 i 1315/4 u A, imaju svojstvo kulturnog dobra, te da su upisane u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara.	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 12.09.2019.g. pod brojem Z-12823/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, OVJERENI PRESLIK UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OVJERENOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA, MIROSLAVA KRLEŽE 27.,BROJ:OV-5036/2019 OD 14.08.2019.G,OVJEREN POD BROJEM OV-5053/2019 14.08.2019, PRESLIK RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 39-SU-12/15-4 21.01.2015, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OD 09.08.2019. OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA,BROJ:OV-5709/2019 12.09.2019, pravo služnosti radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-sustava odvodnje i vodoopskrbe te rekonstrukcije postojećeg mješovitog sustava odvodnje na području Grada Ludbrega 2.skupine (Lokacijska dozvola:Klasa:UP/I-350-05/18-01/000001, Urbroj:2186-06-3/2-18-0012,Ludbreg,27.07.2018.),a sve prema Glavnom projektu oznake: 144-83/2018, i to na: - kčbr. 1096/1 ulica Ivana Gundulića 23760 m2 (poslovna zgrada 492 m2, zemljište za sport i rekreaciju 23268 m2), u površini od 150 m2 -kčbr. 1096/2 pašnjak u Ludbregu 5522 m2 , u površini od 93,94 m2 -kčbr. 1096/3 pašnjak u Ludbregu 3684 m2 , u površini od 110 m2 -kčbr. 1096/7 livada u ulici I.Gundulića 1441 m2 , u površini od 320 m2 - kčbr. 1288/1 livada u ulici I.Gundulića 1181 m2 , u površini od 50 m2 za korist: **VARKOM D.O.O., OIB: 39048902955, TRG BANA JELAČIĆA 15, 42000 VARAŽDIN**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.09.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 806062/2026

Kontrolni broj: 425941458035b37

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

LJEKARNA
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VARAŽDIN

Primljeno: 27-10-2026		
Klasifikacijska oznaka: 512-06/26-01/2	Org. jed. 07	
Urudžbeni broj 2186-1-26-26-1	Pril.	Vrij.

Kolodvorska 18, 42 000 Varaždin
Tel 042/ 212 955
OIB 43158005754
E-mail info@ljekarna-vzz.hr
Web www.ljekarna-vzz.hr

KLASA: 007-03/26-01/1
URBROJ: 2186-1-26-01-26-5
U Varaždinu, dana
22. listopad 2026. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu skrb i civilno društvo
n/p Pročelnice
Franjevački trg 7
42000 Varaždin

PREDMET: Suglasnost osnivača za odluku Upravnog vijeća Ljekarne Varaždinske županije, traži se

Prilog:
-KLASA: 007-04/26-01/13 , UR.BROJ : 2186-1-26-01-26-7 od 21. listopada 2026. godine

Poštovani,

u privitku dostavljamo Odluku Upravnog vijeća Ljekarne Varaždinske županije o kupnji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega, za koju je potrebno ishoditi suglasnost Naslova.

S obzirom na to da je Ljekarna Varaždinske županije trenutačni zakupnik navedenog poslovnog prostora, smatramo opravdanim pristupiti njegovoj kupnji, čime bi se osigurali uvjeti za nastavak kvalitetnog i kontinuiranog obavljanja ljekarničke djelatnosti na području Grada Ludbrega.

Slijedom navedenoga, molimo Naslov za izdavanje suglasnosti na predmetnu Odluku Upravnog vijeća.

Ljekarna Varaždinske županije
Mirko Magić, mag.oec.
ravnatelj

Ljekarna Varaždinske županije VARAŽDIN

LJEKARNA
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Kolodvorska 18, 42 000 Varaždin
Tel 042/ 212 955
OIB 43158005754
E-mail info@ljekarna-vzz.hr
Web www.ljekarna-vzz.hr

UPRAVNO VIJEĆE
KLASA: 007-04/26-01/13
URBROJ: 2186-1-26-01-26-7
Varaždin, 21. listopada 2026. godine

Na temelju odredbe članka 26. točke 3. Statuta Ljekarne Varaždinske županije, Upravno vijeće Ljekarne Varaždinske županije na 13. sjednici održanoj dana 21. listopada 2026. godine donosi

O D L U K U
o kupnji poslovnog prostora

I. Donosi se odluka o kupnji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega, Ludbreg, Trg Sv. Trojstva 14, OIB: 84947290034, i to poslovne zgrade na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1, tj. zgrada ljekarne, izgrađena na č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg, za cijenu do 170.000,00 EUR-a.

II. Ovlašćuje se ravnatelj za podnošenje ponude i sklapanje ugovora o kupnji nekretnine nakon dobivanja suglasnosti od Varaždinske županije.

III. Odluka stupa na snagu po dobivanju suglasnosti osnivača Varaždinske županije.

Obrazloženje

Grad Ludbreg je Odlukom o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupcima, KLASA: 372-04/26-01/01, URBROJ: 2186-16-02/1-26-1 od 24. rujna 2026. godine utvrdio i objavio prodaju poslovnog prostora i to poslovne zgrade na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1, tj. zgrada ljekarne, označena kao č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg.

Ljekarna Varaždinske županije sadašnji je zakupac navedenog poslovnog prostora od 2014. godine.

Uz Odluku, Grad Ludbreg dostavio je Procjembeni elaborat broj E-08-04/2026 iz travnja 2026. izrađen od trgovačkog društva VIP d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, kojim je utvrđeno da sadašnja tržišna vrijednost č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg iznosi 170.000,00 EUR.

Odlukom je Ljekarni Varaždinske županije određen rok od 90 dana od dana objave Odluke u „Službenom vjesniku Varaždinske županije" za podnošenje zahtjeva za kupnju. Odluka je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije" broj 87 dana 25. rujna 2026. te rok istječe 28. prosinca 2026.

LJEKARNA
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Kolodvorska 18, 42 000 Varaždin
Tel 042/ 212 955
OIB 43158005754
E-mail info@ljekarna-vzz.hr
Web www.ljekarna-vzz.hr

U zgradi je smještena ljekarnička jedinica koja pozitivno posluje, a prostorno je smještena u samom centru grada Ludbrega. Povrat investicije kupnje poslovnog prostora ova ljekarnička jedinica može ostvariti u roku 17 mjeseci.

Člankom 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine" broj 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 157/22.) određeno je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Slijedom iznijetog, odlučeno je kao u izreci odluke, a ista se s obrazloženjem dostavlja osnivaču.

Predsjednica Upravnog vijeća
Ljekarne Varaždinske županije
Andreja Tomašek

Ljekarna Varaždinske županije
VARAŽDIN

LJEKARNA
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Kolodvorska 18, 42 000 Varaždin
Tel 042/ 212 955
OIB 43158005754
E-mail info@ljekarna-vzz.hr
Web www.ljekarna-vzz.hr

UPRAVNO VIJEĆE
KLASA: 007-04/26-01/13
URBROJ: 2186-1-26-01-26-7
Varaždin, 21. listopada 2026. godine

Na temelju odredbe članka 26. točke 3. Statuta Ljekarne Varaždinske županije, Upravno vijeće Ljekarne Varaždinske županije na 13. sjednici održanoj dana 21. listopada 2026. godine donosi

O D L U K U
o kupnji poslovnog prostora

I. Donosi se odluka o kupnji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ludbrega, Ludbreg, Trg Sv. Trojstva 14, OIB: 84947290034, i to poslovne zgrade na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1, tj. zgrada ljekarne, izgrađena na č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg, za cijenu do 170.000,00 EUR-a.

II. Ovlašćuje se ravnatelj za podnošenje ponude i sklapanje ugovora o kupnji nekretnine nakon dobivanja suglasnosti od Varaždinske županije.

III. Odluka stupa na snagu po dobivanju suglasnosti osnivača Varaždinske županije.

Obrazloženje

Grad Ludbreg je Odlukom o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupcima, KLASA: 372-04/26-01/01, URBROJ: 2186-16-02/1-26-1 od 24. rujna 2026. godine utvrdio i objavio prodaju poslovnog prostora i to poslovne zgrade na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1, tj. zgrada ljekarne, označena kao č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg.

Ljekarna Varaždinske županije sadašnji je zakupac navedenog poslovnog prostora od 2014. godine.

Uz Odluku, Grad Ludbreg dostavio je Procjembeni elaborat broj E-08-04/2026 iz travnja 2026. izrađen od trgovačkog društva VIP d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, kojim je utvrđeno da sadašnja tržišna vrijednost č.k.br. 1315/4, Ludbreg, kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m2, upisana u zk. ul. br. 4778 k.o. Ludbreg iznosi 170.000,00 EUR.

Odlukom je Ljekarni Varaždinske županije određen rok od 90 dana od dana objave Odluke u „Službenom vjesniku Varaždinske županije" za podnošenje zahtjeva za kupnju. Odluka je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije" broj 87 dana 25. rujna 2026. te rok istječe 28. prosinca 2026.

LJEKARNA
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Kolodvorska 18, 42 000 Varaždin
Tel 042/ 212 955
OIB 43158005754
E-mail info@ljekarna-vzz.hr
Web www.ljekarna-vzz.hr

U zgradi je smještena ljekarnička jedinica koja pozitivno posluje, a prostorno je smještena u samom centru grada Ludbrega. Povrat investicije kupnje poslovnog prostora ova ljekarnička jedinica može ostvariti u roku 17 mjeseci.

Člankom 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine" broj 76/93., 29/97., 47/99., 35/08., 127/19. i 157/22.) određeno je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Slijedom iznijetog, odlučeno je kao u izreci odluke, a ista se s obrazloženjem dostavlja osnivaču.

Predsjednica Upravnog vijeća
Ljekarne Varaždinske županije
Andreja Tomašek

Ljekarna Varaždinske županije
VARAŽDIN

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG
Gradsko vijeće
KLASA: 372-04/26-01/01
URBROJ: 2186-16-02/1-26-1
Ludbreg, 24. rujna 2026. g.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 34. Statuta Grada Ludbrega („Službeni Vjesnik Varaždinske županije", br. 12/2021.) i članka 33., 35. i 36. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („NN", br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024), Gradsko vijeće Grada Ludbrega na 10. sjednici održanoj 24. rujna 2026. g., donosi

ODLUKU
o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima

Članak 1.

Sukladno članku 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („NN", br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) – dalje u tekstu: Zakon, **Grad Ludbreg**, Ludbreg, Trg Svetog Trojstva 14, OIB:84947290034, **utvrđuje i objavljuje popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ludbrega koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima pod uvjetima i na način propisan Zakonom**:

1. **Poslovna zgrada na adresi: Ludbreg, Ulica Ivana Gundulića 1**, tzv. „zgrada ljekarne", **izgrađena na čkbr. 1315/4** – kuća u Ludbregu, Ul. I. Gundulića, od 240 m2, ZK uložak 4778 **k.o. Ludbreg**, ukupne neto korisne površine poslovnog prostora od 179,92 m2, a predmet kupoprodaje je cijela nekretnina u 1/1 dijelova u vlasništvu Grada Ludbrega.

Članak 2.

1) **Kupoprodajna cijena poslovne zgrade** iz članka 1. ove Odluke **iznosi 170.000,00 €**, a utvrđena je temeljem Procjembenog elaborata, Broj elaborata: E-08-04/2026, od travnja 2026., izrađene po stalnom sudskom vještaku Vladimiru Zadravcu, djelatniku tvrtke za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu: VIP d.o.o., Varaždin.
2) Sadašnji zakupnik cijele poslovne zgrade iz članka 1. ove Odluke je Ljekarna Varaždinske županije, Varaždin, Kolodvorska 18, OIB:43158005754, temeljem važećeg Ugovora o zakupu, od 16.01.2026.

(KLASA:372-03/26-01/03, URBROJ:2186-16-01/1-26-1), a predmetnu poslovnu zgradu zakupnik koristi bez prekida u trajanju dužem od 5 godina.
3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke, sadašnji zakupnik može podnijeti u roku od 90 dana od objave ove Odluke u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“, uz ispunjavanje svih uvjeta propisanih Zakonom.
4) S obzirom da je navedena poslovna zgrada upisana u listu zaštićenih kulturnih dobara, sadašnji zakupnik ostvaruje prvenstvenog pravo na kupnju tek ako se ovlaštenici prava prvokupa ne namjeravaju koristiti svojim pravom prvokupa temeljem članka 79. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („NN“, br. 145/2024. i 151/25.).

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD LUDBREG 1 LUDBREG GRADSKO VIJEĆE VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Darko Jagić

****

VIP d.o.o.

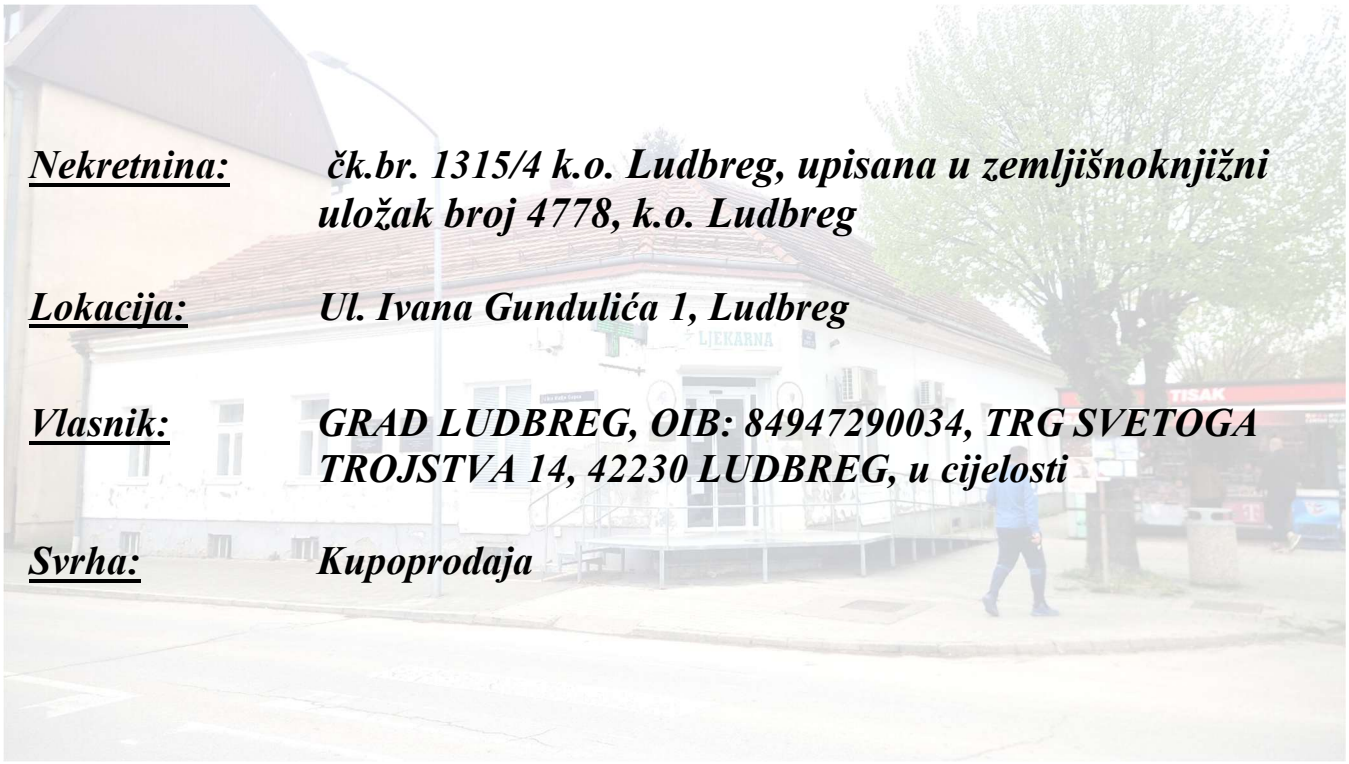
Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

****

Naručitelj: ***GRAD LUDBREG***
TRG SVETOG TROJSTVA 14,
42230 LUDBREG
OIB: 84947290034

Broj elaborata: E-08-04/2026

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: ***čk.br. 1315/4 k.o. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4778, k.o. Ludbreg***

Lokacija: ***Ul. Ivana Gundulića 1, Ludbreg***

Vlasnik: ***GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, 42230 LUDBREG, u cijelosti***

Svrha: ***Kupoprodaja***

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

Suradnik: *Valentina Novak, univ.mag.ing.aedif.*

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

Varaždin, travanj 2026.

****

****

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. IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA 19
3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 21
4. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 28
5. UVOD 30
7. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA 33
8. METODOLOGIJA PROCJENE 34
9. LOKACIJA 36
9.1. MAKROLOKACIJA 36
9.2. MIKROLOKACIJA 37
IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE 37
10. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 40
11. PROCJENA VRIJEDNOSTI 61
12. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 62
12.1. ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA 64
12.2. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA 67
12.3. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – podudarne nekretnine unutar mješovite namjene - M1 69
13. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA 74
14. OPIS NEKRETNINE 76
15. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA 78
16. PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRAĐENE GRAĐEVINE 79
17. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA 81
18. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE 81
19. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA 81
20. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA 82
21. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST 82

22. R E K A P I T U L A C I J A 85
23. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA 87
24. IZJAVA PROCJENITELJA 87
25. FOTO PRILOG 88

****

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, travanj 2026.

****

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

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.

Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

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 Topolj

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/807
URBROJ: 514-03-04-02/03-25-03

Zagreb, 3. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o., Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 53495674497, podnesenog po Vladimiru Zadravcu iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB 17426432166, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi VIP d.o.o., Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 53495674497, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vladimir Zadravec iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB 17426432166, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe VIP d.o.o., Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 53495674497, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi VIP d.o.o., Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10, za Vladimira Zadravca iz Varaždina, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-331/2020. od 29. prosinca 2020.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja, dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1 VIP d.o.o., Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10
– n/r Vladimir Zadravec
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401807|3

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/542
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 15. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Vladimira Zadravca, stručnog specijalista inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 17426432166, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Vladimir Zadravec, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 17426432166, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 27. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vladimir Zadravec, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao višu stručnu spremu i stručno zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen

zCz6gqKHkkq1540Vuz-bvQ

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFO

DOSTAVITI:
1. Vladimir Zadravec, Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 10
2. Pismohrana-ovdje.

zCz6gqKHkkq1540Vuz-bvQ

****

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. IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

Varaždin, travanj 2026.

****

Tvrtka VIP d.o.o. donosi sljedeće rješenje:

R J E Š E NJ E br. 08-04/2026

O IMENOVANJU IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

Ovim Rješenjem imenuje se ***Vladimir Zadravec, s.s.i.a., stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekiretnina*** *za izrađivača Procjembenog elaborata:*

- *čk.br. 1315/4 k.o. Ludbreg, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4778, k.o. Ludbreg*

u Ul.Ivana Gundulića 1, Ludbreg

GRAD LUDBREG, OIB: 84947290034, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, 42230 LUDBREG, u cijelosti

Imenovani ima pravo uporabe strukovnog naziva stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina temeljem Rješenja izdanog od strane Republike Hrvatske, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije;

KLASA: UP/I-710-03/23-01/542
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07
izdano u Zagrebu, 15. siječnja 2025.

U Varaždin, travanj 2026. *VIP d.o.o.*

_____

****

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. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Varaždin, travanj 2026.

****

3.1. <u>IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA</u>

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 20.04.2026. 11:43

Katastarska općina: 316814, LUDBREG **Broj ZK uloška: 4778**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7525/2025
Aktivne plombe: Z-21750/2025, K-932-07/2025-13/19

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	828/1	11	**FRANKOPANSKA UL.**	**57**	
			PROLAZ	57	
2.	1021/2	11	**ŠTROSMAJEROVA UL.**	**81**	
			LIVADA	72	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ŠTROSMAJEROVA UL.	9	
3.	1096/1	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**26919**	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	26410	
			POSLOVNA ZGRADA, Ludbreg, Ulica Damira Hrastića - Dade 3	492	
			NADSTREŠNICA	17	
4.	1096/7	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**2207**	
			ULICA	2207	
5.	1096/9	11	**Ulica Damira Hrastića - Dade**	**1170**	
			PARKIRALIŠTE	1170	
6.	1214/1	21	**UL.M.P.MIŠKINE**	**611**	
			LIVADA	611	
7.	1229/1	21	**LOKE**	**14261**	
			LIVADA	14261	
8.	1229/5	21	**ULICA DR. FRANJE TUĐMANA**	**1703**	
			PAŠNJAK	1703	
9.	1229/7	21	**UL. T. UJEVIĆA**	**2603**	
			PAŠNJAK	2603	
10.	1229/8	21	**UL. T. UJEVIĆA**	**1304**	
			PAŠNJAK	1304	
11.	1229/37	21	**LOKE**	**15**	
			LIVADA	15	
12.	1290	15	**UL.I.GUNDULIĆA**	**1217**	**KULTURNO DOBRO**
			DVORIŠTE	90	
			KUĆA I GOSP. ZGRADE	1127	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 316814, LUDBREG **Broj ZK uloška: 4778**

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
13.	**1292**	**15**	**TRG SVETOG TROJSTVA**	**567**	**KULTURNO DOBRO**
			ZGRADA	567	
14.	**1315/4**	**15**	**LUDBREG**	**240**	**KULTURNO DOBRO**
			KUĆA, UL.I.GUNDULIĆA	240	
15.	**1515**	**15**	**UL.P.ZRINSKOG**	**1846**	
			PAŠNJAK	1846	
16.	**1615/1**	**16**	**UL.LJ.GAJA**	**146**	
			ORANICA	146	
		UKUPNO:		**54947**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-1625/13. Temeljem pravom. Rješenja RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I- 612/08/11-06/0726, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-1, od 20. kolovoza 2012. godine, čl. 12. st. 2. i 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da čkbr. 1290, 1292 i 1315/4 u A, imaju svojstvo kulturnog dobra, te da su upisane u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara.	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 316814, LUDBREG **Broj ZK uloška: 4778**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 12.09.2019.g. pod brojem Z-12823/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, OVJERENI PRESLIK UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OVJERENOG PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA, MIROSLAVA KRLEŽE 27.,BROJ:OV-5036/2019 OD 14.08.2019.G,OVJEREN POD BROJEM OV-5053/2019 14.08.2019, PRESLIK RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: 39-SU-12/15-4 21.01.2015, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OD 09.08.2019. OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIĆU IZ LUDBREGA,BROJ:OV-5709/2019 12.09.2019, pravo služnosti radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-sustava odvodnje i vodoopskrbe te rekonstrukcije postojećeg mješovitog sustava odvodnje na području Grada Ludbrega 2.skupine (Lokacijska dozvola:Klasa:UP/I-350-05/18-01/000001, Urbroj:2186-06-3/2-18-0012,Ludbreg,27.07.2018.),a sve prema Glavnom projektu oznake: 144-83/2018, i to na: - kčbr. 1096/1 ulica Ivana Gundulića 23760 m2 (poslovna zgrada 492 m2, zemljište za sport i rekreaciju 23268 m2), u površini od 150 m2 -kčbr. 1096/2 pašnjak u Ludbregu 5522 m2 , u površini od 93,94 m2 -kčbr. 1096/3 pašnjak u Ludbregu 3684 m2 , u površini od 110 m2 -kčbr. 1096/7 livada u ulici I.Gundulića 1441 m2 , u površini od 320 m2 - kčbr. 1288/1 livada u ulici I.Gundulića 1181 m2 , u površini od 50 m2 za korist: **VARKOM D.O.O., OIB: 39048902955, TRG BANA JELAČIĆA 15, 42000 VARAŽDIN**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.04.2026.

3.2. IZVADAK IZ KATASTRA

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 1315/4

Stanje na dan: 20.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



3.3. ***ORTO-FOTO SNIMAK***





****

VIP d.o.o.

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

****

4. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Varaždin, travanj 2026.

****

Zadatak: *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine*

Osnovica: *Tržišna vrijednost*

Svrha: *Kupoprodaja*

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: *14.04.2026.*

Dan kakvoće: *14.04.2026.*

Dan vrednovanja: *20.04.2026.*

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,
42230 LUDBREG
OIB: 84947290034

PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE

5. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

- *čestica br. 1315/4, k.o. Ludbreg, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 4778, kao kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m²*

na lokaciji u Ludbregu, Ul. Ivana Gundulića 1.

Pregled postojećeg stanja obavljen je 14.04.2026.

Predmetna čestica k.č.br. 1315/4 k.o. Ludbreg nepravilnog je L oblika, položena približno u smjeru sjever-jug. Čestica je u naravi sama građevina. Nalazi se na križanju lokalnih prometnica (ulica Ivana Gundulića i ulica Matije Gupca), uz koju je osiguran neposredan kolni i pješački pristup na nekretninu.

Komunalna opremljenost lokacije može se ocijeniti kao potpuna. Nekretnina je priključena na svu osnovnu komunalnu infrastrukturu, uključujući javni vodovod, sustav odvodnje (kanalizaciju), elektroenergetsku mrežu te elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i plinsku mrežu.

Predmet procjene je katastarska čestica u naravi izgrađena građevinom ukupne površine približno 240 m². Na čestici je izgrađena samostojeća zgrada tlocrtno nepravilnog oblika, okvirnih dimenzija 16,27 x 9,28 m te 12,55 x 7,51 m. Građevina je katnosti podrum, prizemlje i tavan, s visinom do vijenca približno 3,86 m te visinom do sljemena približno 8,20 m. Konstrukcijski se radi o klasičnoj zidanoj građevini s kosim krovištem pokrivenim crijepom, starijeg načina gradnje. Objekt je u naravi korišten za obavljanje javne, odnosno poslovne djelatnosti (ljekarna), što je vidljivo iz postojećeg funkcionalnog rasporeda i uređenja. Ulaz u objekt organiziran je s ulične strane, a izveden je i pristup za osobe smanjene pokretljivosti putem rampe.

Nekretnina je upisana kao kulturno dobro te se nalazi pod zaštitom nadležnog konzervatorskog tijela, što podrazumijeva određena ograničenja u pogledu zahvata, ali ujedno daje dodatnu vrijednost u smislu povijesne i ambijentalne važnosti. U trenutku pregleda građevina se nalazi u funkcionalnom, ali dotrajalom stanju. Na pročeljima su vidljiva oštećenja u vidu degradacije žbuke, ljuštenja završnih slojeva i tragova vlage, osobito u zoni prizemlja. Unutarnji prostori funkcionalno odgovaraju dosadašnjoj namjeni, ali zahtijevaju modernizaciju i prilagodbu suvremenim standardima. Općenito, objekt zahtijeva značajnija ulaganja u sanaciju

i rekonstrukciju, osobito u dijelu vanjske ovojnice, instalacija i energetskih svojstava, pri čemu je sve zahvate potrebno uskladiti s uvjetima zaštite kulturnog dobra.

Za predmetnu nekretninu izrađen je projekt rekonstrukcije što predstavlja poboljšicu u smislu pripremljenosti za buduća ulaganja i potencijalnu revitalizaciju objekta.

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega - VII. izmjene i dopune plana (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 35/11, 37/12-ispravak, 21/15, 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20, 70/20- pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 61/22- ispravak i 63/22-pročišćeni tekst, 18/24 i 93/24-pročišćeni tekst) čestica se nalazi unutar građevinskog područja mješovite namjene M1 - pretežito stambena.

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

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršit će se na temelju pregleda svih nekretnina, skupljanja podataka sa terena, detaljne izmjere istih i izradi foto dokumentacije.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina

Dakle, zadatak procjenitelja je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina 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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

6. LEGALNOST GRAĐEVINA

Za predmetnu građevinu ishođena je:

- ***Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15 veljače 1968 godine;*** *Klasa: UP/I-361-05/20-30/000136, Ur. Broj: 2186/1-08-3/1-20-0005, od 11.11.2020. izdana od strane Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinska županija, Ispostava Ludbreg*

Također za ***rekonstrukciju građevine*** *izdana je* ***Građevinska dozvola****; Klasa: UP/I-361-03/20-01/000061, Ur.broj: 2186/1-08-3/1-21-0017, od 21.04.2021. izdana od strane Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinska županija, Ispostava Ludbreg.*

7. 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, 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 155/25)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 155/25)*
- *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)*
- *Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini*
- *Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

8. 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*

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na katastarskoj čestici k.č.br. 1315/4 k.o. Ludbreg izvršena je primjenom troškovne metode za poslovnu građevinu te poredbene metode za zemljište.

***Troškovna metoda** primijenjena je zbog specifične namjene građevine koja se sastoji od uredskih prostora u katnoj dilataciji i garažnog prostora u prizemnoj dilataciji, a temelji se na procjeni troška izgradnje nove građevine istih tehničkih obilježja, funkcionalnosti i namjene, umanjenog za procijenjenu amortizaciju uzrokovanu starošću, fizičkom istrošenošću i funkcionalnom zastarjelosti. Primjena troškovne metode opravdana je s obzirom na nedostatak dovoljnog broja usporedivih transakcija na tržištu, kao i na dostupnost preciznih tehničkih podataka o građevini i važeće uporabne dozvole, što omogućuje pouzdano određivanje vrijednosti.*

***Procjena vrijednosti zemljišta provedena je poredbenom metodom** koja se temelji na analizi ostvarenih cijena usporedivih parcela na relevantnom tržištu uz korekcije za razlike u lokaciji, površini, infrastrukturnoj opremljenosti i prostorno-planskoj namjeni. Poredbena metoda primijenjena je jer na tržištu postoji dovoljan broj usporedivih zemljišta unutar građevinskog područja, što omogućuje pouzdano određivanje tržišne vrijednosti. Dobivena vrijednost zemljišta odražava realnu tržišnu vrijednost u trenutku procjene, uzimajući u obzir stanje na lokalnom tržištu nekretnina i važeću dokumentaciju.*

9. LOKACIJA

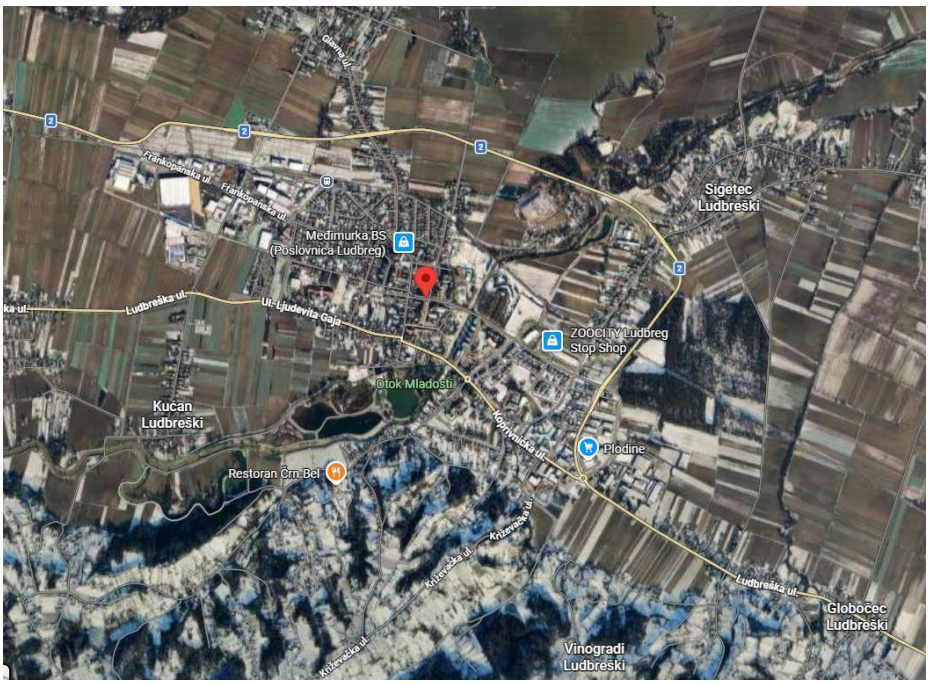
9.1. MAKROLOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Ludbreg, u sastavu Varaždinske županije, koja pripada razvijenijem sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske. Makrolokacijski gledano, Ludbreg je smješten u Podravini, između rijeke Drave i brežuljkastog područja Hrvatskog zagorja, na prostoru koji karakterizira dobra prometna povezanost i relativna blizina važnijih regionalnih središta.

Grad se nalazi približno između Varaždina kao administrativnog i gospodarskog središta županije te Koprivnice kao značajnog industrijskog i prometnog čvorišta. Ovakav položaj omogućuje funkcionalnu povezanost s regionalnim tržištem rada, obrazovanja i usluga. Šire područje povezano je mrežom državnih i županijskih cesta, dok se u relativnoj blizini nalaze i važniji prometni pravci koji omogućuju povezivanje s ostalim dijelovima Hrvatske, uključujući i pravce prema Zagrebu.

Makrolokaciju karakterizira stabilno gospodarsko okruženje temeljeno na kombinaciji industrije, poljoprivrede, obrtništva i uslužnih djelatnosti. Područje Varaždinske županije općenito ima razvijenu komunalnu i prometnu infrastrukturu te relativno povoljne demografske i gospodarske pokazatelje u odnosu na nacionalni prosjek.

U kontekstu tržišta nekretnina, makrolokacija se može ocijeniti povoljnom za različite oblike korištenja, osobito za stambene i poslovne sadržaje lokalnog i regionalnog značaja. Blizina većih urbanih centara, uz niže razine cijena u odnosu na veće gradove, čini ovo područje atraktivnim za ulaganja, uz stabilnu, ali umjerenu dinamiku tržišta.



9.2. MIKROLOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u užem središtu grada Ludbrega, na adresi Ulica Ivana Gundulića 1, u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga Svetog Trojstva. Mikrolokacija se ubraja u najfrekventnije i funkcionalno najvrijednije dijelove naselja, s izraženom koncentracijom poslovnih, javnih i društvenih sadržaja.

U neposrednom okruženju nalaze se trgovine, ugostiteljski objekti, uslužne djelatnosti te javne ustanove, što prostoru daje naglašenu urbanu dinamiku i visoku razinu korištenja tijekom cijelog dana. Lokacija je lako dostupna, s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu te osiguranim pješačkim pristupom, a promet u zoni karakterizira umjeren do pojačan intenzitet, osobito u dnevnim satima.

Položaj na uglu ulica dodatno doprinosi vidljivosti i prepoznatljivosti nekretnine, što je osobito značajno za poslovne i javne namjene. Okruženje je pretežito izgrađeno građevinama mješovite namjene (stambeno-poslovne), ujednačene katnosti i tradicionalne urbane strukture, tipične za povijesnu jezgru naselja.

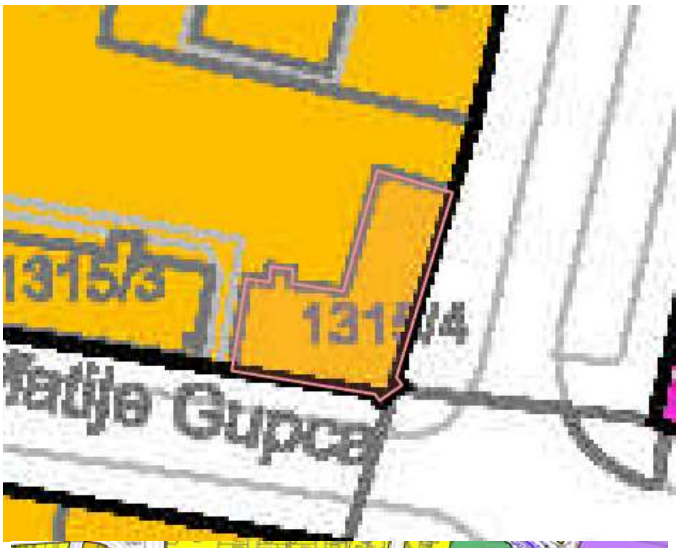
Mikrolokacija se može ocijeniti kao vrlo povoljna, s obzirom na centralni položaj, dostupnost sadržaja, prometnu povezanost i opću atraktivnost prostora, uz napomenu da se nekretnina nalazi unutar zone kulturno-povijesne cjeline, što podrazumijeva određene uvjete i ograničenja u korištenju i zahvatima.

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega - VII. izmjene i dopune plana (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 35/11, 37/12-ispravak, 21/15, 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20, 70/20- pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 61/22- ispravak i 63/22-pročišćeni tekst, 18/24 i 93/24-pročišćeni tekst) čestica se nalazi unutar građevinskog područja mješovite namjene M1 - pretežito stambena.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE

Urbanistički plan uređenja Ludbrega - VII. izmjene i dopune plana *(Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 35/11, 37/12-ispravak, 21/15, 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20, 70/20- pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 61/22- ispravak i 63/22-pročišćeni tekst, 18/24 i 93/24-pročišćeni tekst)- Građevinska područja -*

- Karta Korištenje i namjena prostora/površina -





1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ:

- GRANICA OBUHVATA
- GRAĐEVINE / POVRŠINE / ZAHVATI ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
- (S) STAMBENA NAMJENA
- (M1) MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA
- (M2) MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO JAVNA I POSLOVNA
- (D) JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1-UPRAVA, D2-ŠKOLA, D3-DJEČJI VRTIĆ D4-ZDRAVSTVO
- (T4.7) UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T4.7 - VJERSKI TURIZAM
- (K) POSLOVNA NAMJENA K1-POSLOVNA, K3-KOMUNALNO-SERVISNA, K3.1 - RECIKLAŽNI CENTAR,
- (I) PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
- (R) SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- GROBLJE
- (Z1) PARKOVNE ZELENE POVRŠINE (JAVNI PARK)
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- VODNE POVRŠINE (VODOTOCI)

PROMETNE POVRŠINE

- KORIDOR CESTA I ULICA
- ŽELJEZNIČKA PRUGA R202
- (IS) INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- (ŽK) ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
- (AS) AUTOBUSNO STAJALIŠTE
- KORIDOR MAGISTRALNOG PLINOVODA zahvati u prostoru mogući uz prethodnu suglasnost i posebne uvjete od strane tijela nadležnog za magistralni plinovod

9.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Sadašnje korištenje zemljišta

Predmetna katastarska čestica u sadašnjem stanju koristi se kao izgrađeno građevinsko zemljište, na kojem je smještena postojeća zgrada javno-poslovne namjene (ljekarna). Sukladno stvarnom stanju na terenu, zemljište je u cijelosti privedeno namjeni, bez slobodnih neizgrađenih površina za dodatnu izgradnju. Postojeća građevina koristi se za obavljanje zdravstvene odnosno uslužne djelatnosti, što je u skladu s karakterom uže gradske jezgre Ludbrega.

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja Ludbrega, predmetna čestica nalazi se unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene M1 – pretežito stambena. Takva namjena omogućuje kombinaciju stambenih, poslovnih i javnih sadržaja, čime je postojeće korištenje u skladu s prostorno-planskim odredbama.

Razvojni potencijal zemljišta

Razvojni potencijal zemljišta proizlazi prvenstveno iz njegove izuzetno povoljne mikrolokacije u samom centru grada, neposredno uz Trg Svetog Trojstva, kao i iz činjenice da za nekretninu postoji izrađen projekt rekonstrukcije. S obzirom na plansku namjenu, lokacija je pogodna za nastavak ili prenamjenu u različite oblike poslovne, javne ili stambeno-poslovne funkcije.

Međutim, razvojni potencijal je djelomično ograničen činjenicom da je postojeća građevina zaštićeno kulturno dobro, što podrazumijeva obvezu očuvanja njezinih vrijednosti i ishođenje posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog tijela za sve zahvate. To u praksi znači da su mogućnosti rušenja, nadogradnje ili značajnijih izmjena volumena ograničene, dok se rekonstrukcija i adaptacija moraju provoditi u skladu s propisanim konzervatorskim smjernicama.

Unatoč navedenim ograničenjima, predmetna nekretnina ima značajan razvojni potencijal kroz kvalitetno osmišljenu rekonstrukciju i revitalizaciju postojećeg objekta, osobito u kontekstu poslovnih i javnih sadržaja koji profitiraju od centralne i frekventne lokacije.

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

Za pretpostaviti je da će predmetna procjenjivana nekretnina zadržati postojeću namjenu.

10.OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

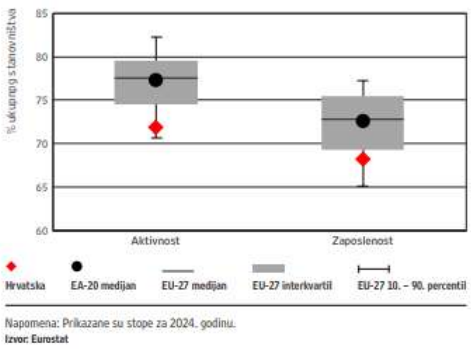
10.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 26, Zagreb, lipanj 2025. , Mekroekonomsko okružje – domaće okružje:

Rizici u domaćem okružju:

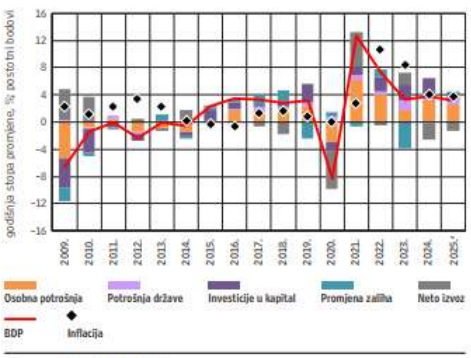
Glavni rizici za financijsku stabilnost koji proizlaze iz domaćega makroekonomskog okružja povezani su s intenziviranjem financijskog ciklusa, uz snažno kreditiranje kućanstava i rast cijena stambenih nekretnina. Iako poboljšani makroekonomski uvjeti u domaćem okružju, uključujući nastavak gospodarske ekspanzije te snažno tržište rada obilježeno rastom plaća i zaposlenosti, djeluju stabilizirajuće, oni istodobno potiču snažno kreditiranje kućanstava i nastavak rasta cijena na tržištu nekretnina (vidi poglavlja B i C), a to pridonosi akumulaciji neravnoteža i može povećati osjetljivost gospodarstva na moguće šokove. Usto, snažna građevinska aktivnost, iako podupire gospodarski rast, povećava izloženost banaka građevinskom sektoru, što dodatno koncentrira cikličke rizike povezane s tržištem nekretnina. U takvim okolnostima, uz rizike koji proizlaze iz jačanja globalnih trgovinskih napetosti, poglavito kroz neizravne kanale poput slabije gospodarske aktivnosti u glavnim vanjskotrgovinskim partnerima, ukupna izloženost sustava sistemskim rizicima i dalje se ocjenjuje kao umjereno povišena iako raste. Strukturne slabosti domaćega gospodarstva uglavnom su nepromijenjene, a odnose se ponajviše na manjkavosti na tržištu rada. Iako se stopa nezaposlenosti u Hrvatskoj zadržava na povijesno niskim razinama, a ukupan broj zaposlenih raste, stopa zaposlenosti kao i stopa aktivnosti radno sposobnog stanovništva i dalje su među nižima u odnosu na druge zemlje članice EU-a (Slika A.11.). Strukturni nerazmjeri na tržištu rada dodatno se očituju kao izraženi nesklad između ponude i potražnje za radnom snagom, ponajviše u sektorskim i kvalifikacijskim odrednicama na koje djeluju i nepovoljni demografski trendovi. Takva kretanja otežavaju popunjavanje radnih mjesta u pojedinim djelatnostima, smanjuju učinkovitost alokacije resursa i dugoročno ograničavaju potencijal rasta hrvatskoga gospodarstva.

Slika A.11. Stope zaposlenosti i aktivnosti niže u odnosu na većinu članica EU-a



Napomena: Prikazane su stope za 2024. godinu.
Izvor: Eurostat

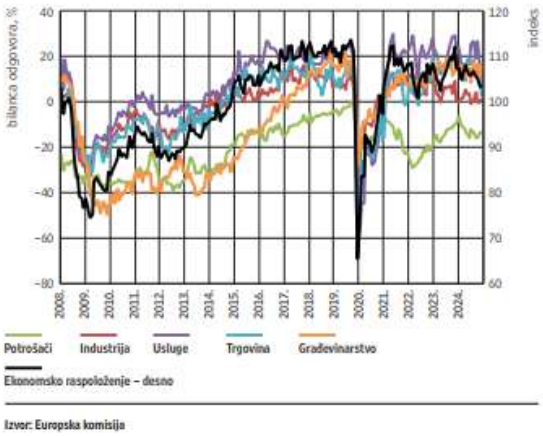
Slika A.12. Snažan rast gospodarske aktivnosti nastavio se i u 2024.



* Prognoza HNB-a iz ožujka 2025.
Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi rastu BDP-a, godišnje stope promjene realnog BDP-a i prosječne godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena.
Izvori: DZS; HNB

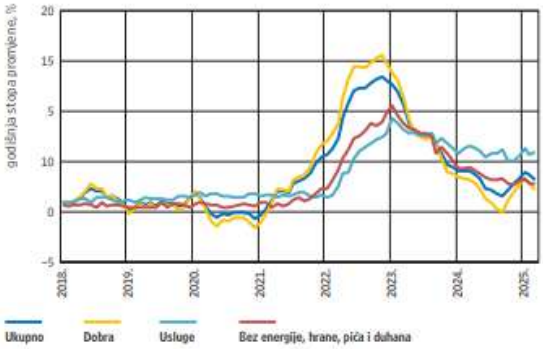
Izgledi za rast domaćega gospodarstva i nadalje su povoljni, no rastu rizici koji proizlaze iz kretanja u međunarodnom okružju. Unatoč slabijim rezultatima glavnih trgovinskih partnera i jačanju globalne neizvjesnosti hrvatsko gospodarstvo snažno je raslo u 2024. godini, odnosno bilo je pri vrhu među zemljama članicama EU-a. Odraz je to ponajviše snažne domaće potražnje, poticajno usmjerene fiskalne politike i snažne investicijske aktivnosti privatnog sektora (Slika A.12.). No, iako se ekonomsko raspoloženje u zemlji i dalje zadržava iznad dugoročnog prosjeka, u prvim mjesecima 2025. zabilježeno je blago pogoršanje, ponajviše u trgovini i uslugama, koje može upućivati na početak prelijevanja globalnih trgovinskih napetosti na Hrvatsku (Slika A.13.). Nastavak takvih kretanja mogao bi nepovoljno utjecati na izvoznu aktivnost, uključujući i prihode od turizma, što bi pogoršalo izglede gospodarskog rasta. Inflacija se nastavlja postupno smanjivati, pri čemu se ukupni inflacijski rizici ocjenjuju uravnoteženima. Prosječna godišnja stopa inflacije u 2024. više se nego prepolovila u odnosu na prethodnu godinu, ali se u prvim mjesecima 2025. i nadalje zadržava na povišenim razinama pod utjecajem tekućih inflacijskih pritisaka u segmentu usluga i cijena energenata zbog povlačenja fiskalnih potpora (Slika A.14.). Usluge, kao glavni generator inflacijskih pritisaka, odražavaju snažnu domaću potražnju i nastavak rasta plaća, u postojanim uvjetima povoljnih kretanja na tržištu rada. Geopolitičke napetosti, povećanje trgovinskih barijera i snažniji rast plaća od očekivanog mogli bi usporiti proces dezinflacije, a u nepovoljnijem scenariju i ubrzati njezin rast, dok bi s druge strane slabljenje gospodarske aktivnosti ili daljnji pad cijena energenata mogli pridonijeti njezinu daljnjem usporavanju.

Slika A.13. Blago pogoršanje ekonomskog raspoloženja u prvim mjesecima 2025.



Izvor: Europska komisija

Slika A.14. Rast cijena usluga ostaje glavni izvor inflacijskih pritisaka



Napomena: Prikazane su godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena (IPC).
Izvor: HNB

Slika A.15. U drugoj polovini 2024. usporio se rast realnih plaća



Napomena: Prikazani podaci prilagođeni su sezonski i kalendarski. Zamah (moment) odnosi se na tromjesečnu stopu promjene izraženu na godišnjoj razini.
Izvori: DZS; HNB; HZMO

Slika A.16. Stopa štednje ostala je tijekom 2024. povišena

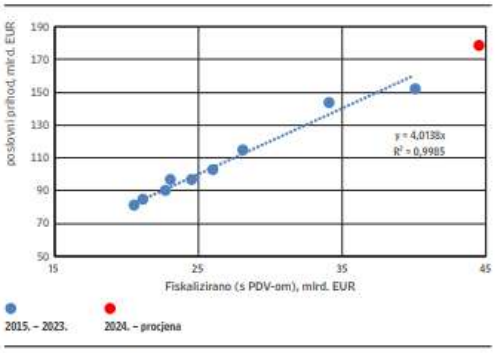


Napomena: Tromjesečne vrijednosti raspoloživog dohotka procijenjene su primjenom Chow-Linove metode i serija naknada zaposlenicima te bruto operativnog viška i mješovitog dohotka kao indikatora. Službeni godišnji podaci o raspoloživom dohotku dostupni su do 2023., dok je 2024. procijenjena. Stopa štednje izračunata je kao omjer pomičnih godišnjih suma procijenjenoga nominalnog iznosa štednje i procijenjenoga raspoloživog dohotka te isključuje prilagodbe za promjene u mirovinskim pravima. Raspoloživi dohodak i konačna potrošnja kućanstava deflacionirani su deflatorom konačne potrošnje te izraženi u baznim cijenama 2020.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

Rast štednje kućanstava, potaknut snažnim tržištem rada, pridonosi njihovoj otpornosti. Naime, uz nastavak rasta zaposlenosti tijekom 2024., rasle su i realne plaće te su u prosincu 2024. bile za 10% veće nego u istom razdoblju prethodne godine (Slika A.15.). Pritom je rast plaća bio izraženiji u prvoj polovini godine, ponajviše zahvaljujući reformi sustava plaća u javnom sektoru. Iako se u drugoj polovini godine rast plaća usporio, one su i dalje ostale na znatno višim razinama nego prije, a daljnji rast plaća, iako slabijeg intenziteta, očekuje se i tijekom 2025. i 2026. godine (vidi Makroekonomska kretanja i prognoze br. 17, poglavlje Projekcije makroekonomskih varijabli). Budući da raspoložive procjene govore da je u 2024. rast raspoloživog dohotka nadmašio rast konačne potrošnje, stopa štednje dodatno je porasla i premašila pretpandemijski prosjek (Slika A.16.).

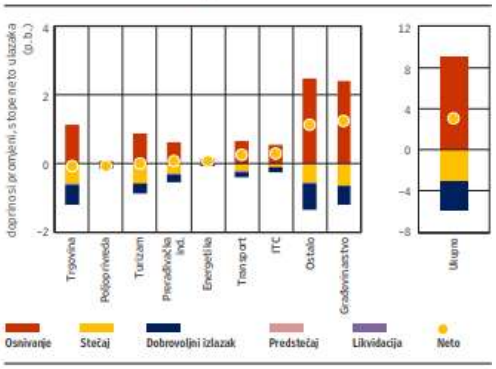
Nastavak snažne ekspanzije gospodarske aktivnosti povoljno je djelovao i na poslovanje nefinancijskih poduzeća. Ocjenjuje se da je poslovna aktivnost nefinancijskih poduzeća ostala na visokoj razini, s obzirom na rast iznosa fiskaliziranih računa od oko 11% u 2024. (Slika A.17.). Povoljno poslovno okružje dodatno je potvrđeno porastom broja novoosnovanih poduzeća (neto ulasci poduzeća porasli su za 3% u 2024.2), s izraženijim doprinosom građevinskog i uslužnog sektora (Slika A.18.). Rast prihoda poduzeća, zajedno s postupnim padom kamatnih stopa na kredite u drugoj polovini godine, pridonio je smanjenju tereta otplate postojećih dugovanja (vidi poglavlje C).

Slika A.17. Ocjenjuje se da su poslovni prihodi poduzeća snažno porasli u 2024.



Izvori: Porezna uprava; HNB

Slika A.18. Rast neto ulazaka poduzeća nastavio se i u 2024.



Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi promjeni stope neto ulazaka poduzeća koja je u 2024. iznosila 3%. "Turizam" označuje poduzeća iz djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane.

Izvori: HNB; Registar Trgovačkog suda

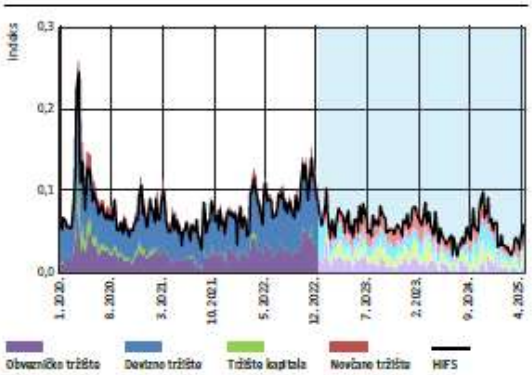
Iako se geopolitička previranja i porast neizvjesnosti zasad nisu odrazili na poslovanje poduzeća, kolebljivost na domaćem dioničkom tržištu blago je porasla. Naime, zbog nastavka rasta gospodarske aktivnosti, dobrih poslovnih rezultata i povoljnog raspoloženja ulagača vrijednost indeksa CROBEX nastavila je rasti tijekom 2024., te je u listopadu prvi put nakon 2008. premašila razinu od 3000 bodova (Slika A.19.). Međutim, taj trend privremeno se preokrenuo u prvim mjesecima 2025., kada je pod utjecajem povećane globalne nesigurnosti i domaće dioničko tržište osjetno potonulo, no do sredine svibnja vrijednost indeksa CROBEX ponovno se oporavila. Strukturne slabosti domaćega dioničkog tržišta ostale su nepromijenjene, pri čemu se i dalje ističu visoka koncentracija i niska likvidnost s ograničenim brojem aktivnih izdanja i malim brojem aktivnih ulagača. Domaće obvezničko i novčano tržište ostali su stabilni unatoč pojačanim inozemnim rizicima, uz i dalje nisku razinu financijskog stresa (Slika A.20.). Naime, u uvjetima snažne potražnje za državnim obveznicama obvezničko tržište ostalo je stabilno, uz nisku premiju za rizik i povoljne uvjete zaduživanja (Tablica A.1.). Na novčanom tržištu nisu zabilježena veća odstupanja, pri čemu je aktivnost ostala niska zbog ograničene potrebe za međubankovnim financiranjem u uvjetima visoke likvidnosti sustava. Strukturna obilježja domaćih financijskih tržišta, poput niske razvijenosti, nelikvidnosti i plitkosti, mogu stvoriti privid stabilnosti u razdoblju smanjene tržišne aktivnosti, no zbog povezanosti s kretanjima na međunarodnim tržištima mogu dovesti do povećane kolebljivosti u trenucima iznenadnih promjena.

Slika A.19. Vrijednost indeksa CROBEX privremeno je pala u travnju, nakon više od dvije godine kontinuiranog rasta



Izvor: Zagrebačka burza

Slika A.20. Hrvatski indeks financijskog stresa zadržava se na niskim razinama

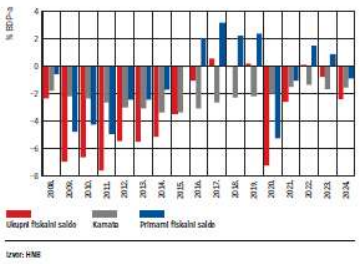


Napomena: Za razdoblje do 31. 12. 2022. prikazan je stari HIFS. Novi, revidirani HIFS (opis metodologije vidi u Financijskoj stabilnosti br. 24) prikazan je u osjenčanom području za razdoblje od 1. 1. 2023.

Izvor: HNB

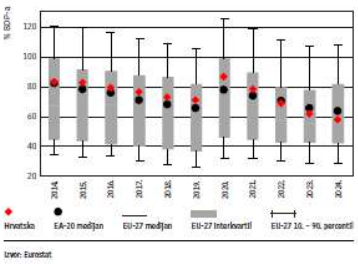
Fiskalna pozicija odražava pogoršanje salda opće države, ali i nastavak smanjivanja omjera javnog duga i BDP-a. Saldo opće države osjetno se pogoršao tijekom prethodne godine, pri čemu dekompozicija salda upućuje na negativnu promjenu strukturnoga primarnog salda i odražava ekspanzivni fiskalni impuls, uz blago negativan doprinos cikličke komponente (Slika A.21.). No, unatoč tome omjer javnog duga i BDP-a nastavio se smanjivati, ponajviše zbog snažnog rasta nominalnog BDP-a, te se spustio ispod razine maastrichtskog kriterija konvergencije od 60% do kraja 2024. (Slika A.22.). Ročna struktura javnog duga ostala je povoljna, a udio dugoročnog duga s promjenjivom kamatnom stopom u ukupnom dugoročnom dugu blago se smanjio, čime se dodatno ublažava osjetljivost duga na promjene tržišnih kamatnih stopa (Slika A.23.). Dugoročne državne obveznice i nadalje se izdaju uz razmjerno nizak trošak, odražavajući poboljšani kreditni rejting Republike Hrvatske3 te i dalje nisku razinu premije za rizik države mjerene CDS (engl. credit default swap) ugovorom (Slika A.24. i Tablica A.1.). Fiskalni izazovi ponajviše su vezani uz rast proračunskih rashoda, poglavito onih koji se odnose na plaće u javnom sektoru i mirovine, ali i buduće obrambene izdatke. Ovi izazovi, zajedno s već sada visokom izloženosti banaka središnjoj državi, upućuju na izražen rizik njihove međusobne povezanosti (tzv. banking-sovereign nexus), odnosno rizik da sa slabljenjem fiskalne pozicije države dođe do poteškoća u financijskom sektoru.

Slika A.21. Saldo opće države osjetno se pogoršao u 2024.



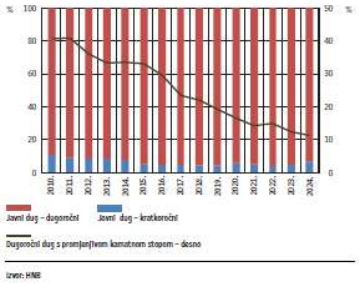
Izvor: HNB

Slika A.22. Trend smanjivanja omjera javnog duga i BDP-a nastavio se



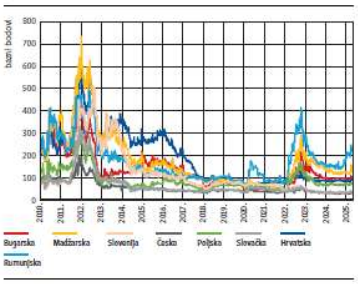
Izvor: Eurostat

Slika A.23. Ročna i kamatna struktura javnog duga ostala je povoljna



Izvor: HNB

Slika A.24. Premija za rizik države mjerena CDS ugovorom na niskim je razinama



Izvor: Bloomberg

Tablica A.1. Dospjele i izdane obveznice u 2024. i prvim mjesecima 2025.

Godina	Dospjele obveznice						Izdane obveznice					
	Iznos	Valuta	Kamatna stopa	Datum izdanja	Datum dospijeća	Ročnost u godinama	Iznos	Valuta	Kamatna stopa	Datum izdanja	Datum dospijeća	Ročnost u godinama
Domaće												
2024.	1.400.000.000	EUR	5,750	10.7.2013.	10.7.2024.	11	1.250.000.000	EUR	3,500	12.7.2024.	12.7.2034.	10
	3.500.000.000	HRK	0,250	27.11.2019.	27.11.2024.	5						
2025.	5.000.000.000	HRK	0,250	3.3.2020.	3.3.2025.	5	1.250.000.000	EUR	3,000	10.3.2025.	10.3.2030.	5
Međunarodne												
2024.	1.750.000.000	USD	6,000	26.11.2013.	26.1.2024.	10	1.500.000.000	EUR	3,375	12.3.2024.	12.3.2034.	10
2025.	1.500.000.000	EUR	3,000	11.3.2015.	11.3.2025.	10	2.000.000.000	EUR	3,250	11.2.2025.	11.2.2037.	12

Napomena: Prikazane su obveznice s rokom dospijeća od pet ili više godina.
Izvor: Ministarstvo financija

10.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 26, Zagreb, lipanj 2025., sektor Nekretnine:

B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena i niske stope slobodnih prostora. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja vrlo snažno rasti, potaknuta robusnom domaćom potražnjom i pojačanim optimizmom, što bi u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, rast cijena moglo bi ojačati smanjenje kamatnih stopa, kroz poticaj domaće i inozemne potražnje. Promjene stambene politike također će utjecati na izglede tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene nekretnine poticati ponudu.

B.1. Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina vrlo se blago usporio u 2024. u godini, s povišene razine. Robustan gospodarski rast i snažan rast plaća poduprli su potražnju za stambenim nekretninama, pa su njihove cijene u prosjeku u 2024. godini porasle za 10,4%, odnosno nešto niže u odnosu na 11,9% u 2023. (Slika B.1.). Na godišnjoj su razini cijene stambenih nekretnina sporije rasle u svim regijama, najviše u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu usporavanje rasta bilo manje izraženo. Rast traženih cijena nekretnina u internetskim oglasnicima[4] upućuje na nastavak snažnog rasta ostvarenih cijena u prvoj polovini 2025. godine.

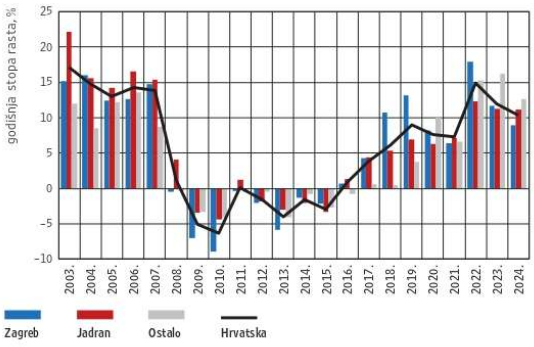
Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje vrlo izražena heterogenost pa su u onima iz sjeverozapadne Europe cijene nastavile padati, što je povezano s lošijim gospodarskim izgledima. S druge strane, vrlo snažan rast cijena, uz Hrvatsku, ostvaren je u Bugarskoj, Poljskoj i Mađarskoj.

Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini (Slika B.3.). Pritom se tržišna aktivnost nastavila smanjivati u Zagrebu i na Jadranu, dok je u ostatku zemlje porasla. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina nastavila rasti potaknuta rastom cijena, po godišnjoj stopi od 11,8%, što je nešto brže nego prethodne godine (3,9%).

---

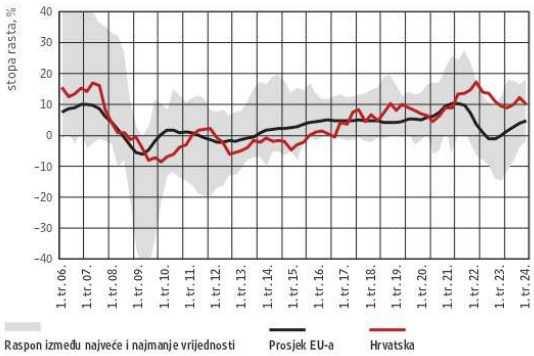
4 Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo. hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritam cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Preglede HNB-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotarac (2019.): *Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj*.

Slika B.1. Unatoč usporavanju rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

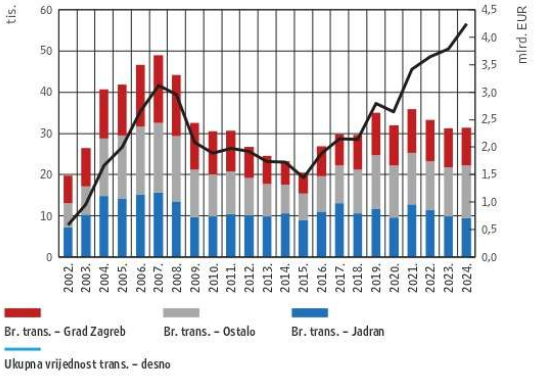
Slika B.2. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

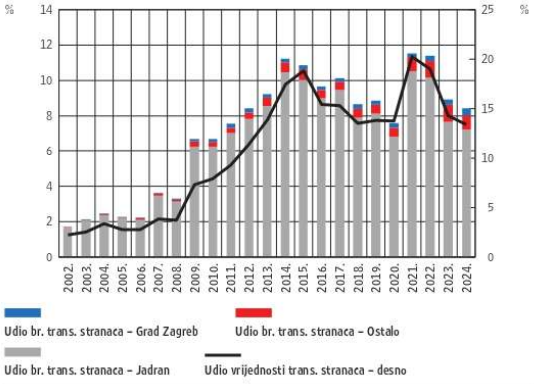
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u odnosu na pad od 30% u 2023. U skladu s time, nastavio se smanjivati i udio nerezidenata u ukupnim kupoprodajama, koji je u 2024. iznosio 7,2% mjereno brojem transakcija, odnosno 13,4% mjereno ukupnom vrijednosti (Slika B.4.).

Slika B.3. Zaustavio se pad broja transakcija, dok njihova ukupna vrijednost nastavlja rasti



Izvor: baza Porezne uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu nastavio se smanjivati udio nerezidenata



Izvori: baza Porezne uprave; Eurostat

Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno stabilan omjer zadržao i u 2024. godini (Slika B.5.). Ipak, zbog rasta kamatnih

stopa kreditno financirana priuštivost dodatno se smanjivala do sredine 2024. zato što su veći troškovi zaduživanja ograničavali dostupni obujam kredita[5] u odnosu na tržišne cijene, nakon čega se njihov omjer stabilizirao. Smanjivanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. povoljno će djelovati na kreditnu priuštivost. No, istodobno se rast dohodaka usporava pa će i u ovoj godini na pokazatelje priuštivosti vjerojatno presudno utjecati rast cijena nekretnina.

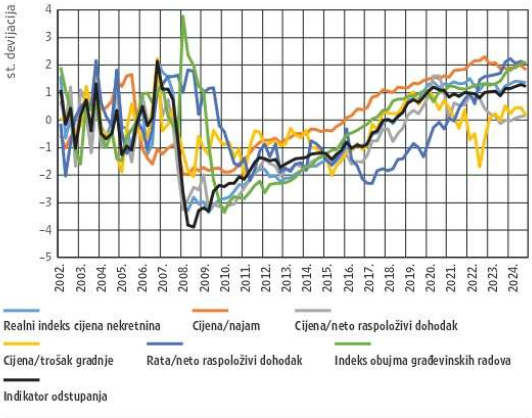
Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka (Slika B.6.). Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja.

Slika B.5. Priuštivost kupnje stambene nekretnine nije se znatno mijenjala tijekom 2024.



Napomena: Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019.): https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicatorfor-germany-806946
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

Slika B.6. Cijene stambenih nekretnina rastu brže od većine njihovih fundamenata



Napomena: Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranoga rekurzivnog HP filtra (λ = 400.000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
Izvori: DZS; Porezna uprava; Eurostat; HNB

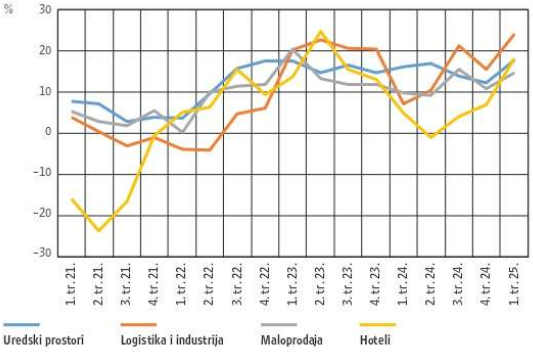
5 Maksimalni iznos kredita koji kućanstva, uz prosječan dohodak i trenutačne tržišne uvjete, mogu dobiti za kupnju stana od 50 m².

B.2. Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog smještaja (Slika B.7.). Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene[6] koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena.

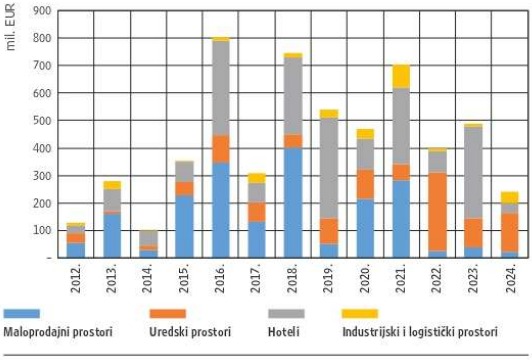
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima.

Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na *web*-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na *web*-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvori: izračun HNB-a; Njuškalo

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



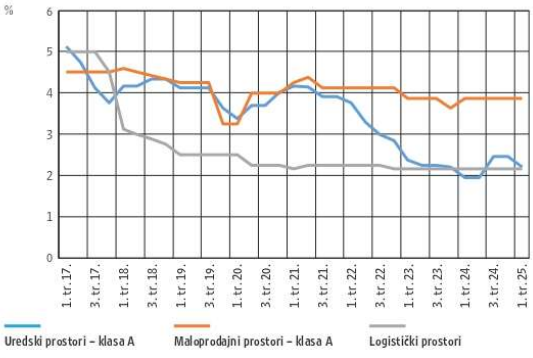
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

6 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda

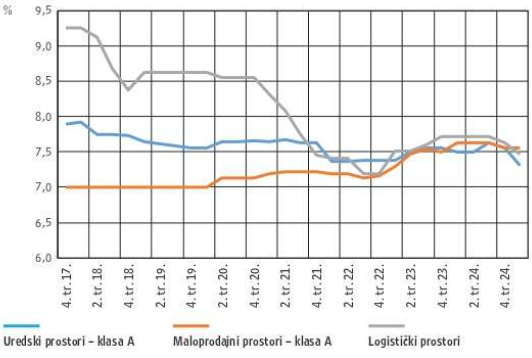
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rasle su umjereno.

Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izglede sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robusnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

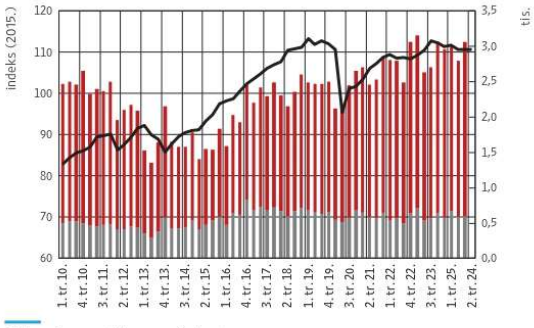
dozvola za izgradnju novih nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvori: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti

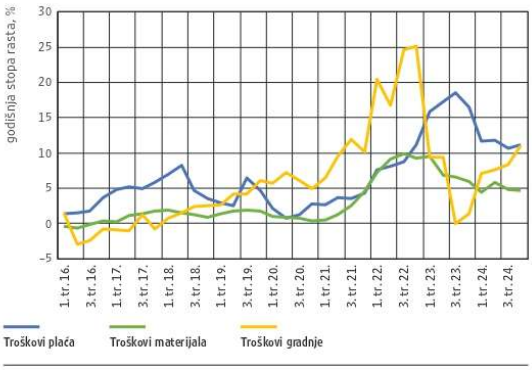


Izvor: DZS

Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

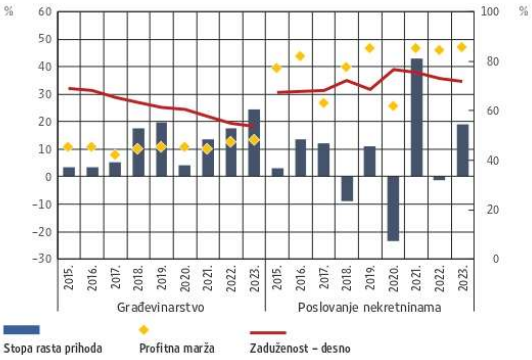
Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanima s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnina.

Slika B.13. Troškovni pritisci i dalje rastu snažnije nego u pretpandemijskom razdoblju



Izvor: DZS

Slika B.14. Rast cijena odrazio se na zadovoljavajuće poslovne rezultate u građevinarstvu



Napomena: Profitna marža odnosi se na EBITDA maržu, koja je definirana kao omjer zarada prije kamata, poreza i amortizacije i poslovnih prihoda. Zaduženost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbroj kratkoročnih i dugoročnih obveza) i ukupne imovine.
Izvor: Fina

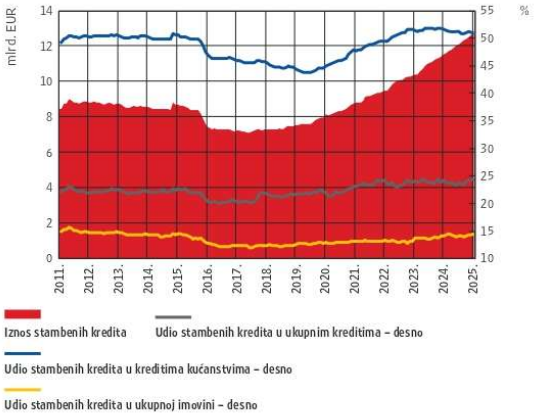
B.4. Izloženost banaka tržištu nekretnina

Zbog velikog udjela izravne i neizravne izloženosti banaka tržištu nekretnina ono je jedan od najvažnijih izvora mogućih šokova za stabilnost financijskog sustava. Najvažniji izvor izravne izloženosti jest portfelj stambenih kredita. Dodatnu, posrednu izloženost stvaraju i nestambeni krediti kućanstvima koji se koriste za adaptaciju, opremanje ili kupnju nekretnina jer i njihova otplata može biti uvjetovana stanjem na tržištu nekretnina. Posljednjih godina osim što izravno financiraju građevinske i razvojne projekte, banke su u korporativnom segmentu izložene i poduzećima iz različitih djelatnosti koja koriste vlastite nekretnine kao osiguranje za kredite, čime postaju neizravno osjetljive na kretanja na tržištu nekretnina. Osim izravnih izloženosti, zbog značajnog udjela građevinarstva i poslovanja nekretninama u ukupnom broju zaposlenih i bruto dodanoj vrijednosti, važni su i neizravni kanali kroz koje se nepovoljna kretanja na tržištu nekretnina mogu prenijeti na kreditne institucije.

B.4.1. Izloženost banaka tržištu stambenih nekretnina

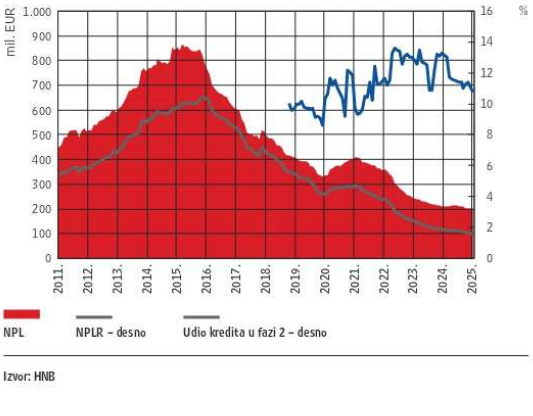
Stambeni krediti kontinuirano snažno rastu i povećavaju udjel u aktivi banaka uz znatno poboljšanje kvalitete. Od 2018. godine stambeni su krediti snažno rasli po stabilnim godišnjim stopama od oko 10% te su povećavali udjel u ukupnoj imovini (Slika B.15.). Krajem 2024. činili su više od polovine svih kredita kućanstvima te oko četvrtine ukupnih kredita. Istodobno se udio neprihodonosnih stambenih kredita smanjio na samo 1,7%, što je znatno niže u odnosu na više od 10% zabilježenih prije deset godina (Slika B.16.). Iako se ukupna kvaliteta portfelja vidljivo poboljšala, više od 10% stambenih kredita i dalje spada u kategoriju s povećanim kreditnim rizikom (tzv. faza 2).

Slika B.15. Stambeni krediti ostaju glavni izvor izloženosti banaka



Napomena: Ukupna imovina odnosi se na bruto imovinu.
Izvor: HNB

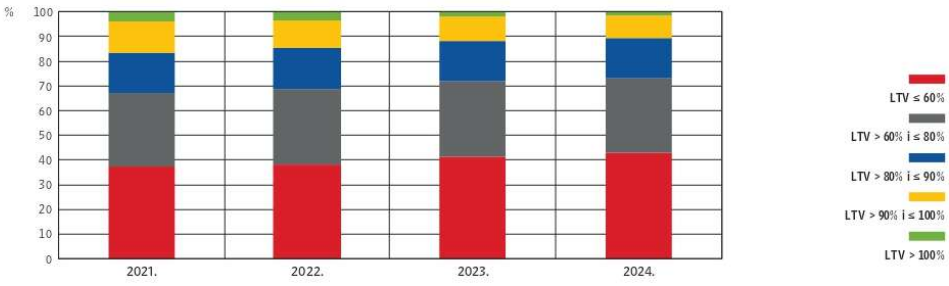
Slika B.16. Kvaliteta stambenih kredita na povijesno je visokoj razini



Izvor: HNB

Iako je vrijednost nekretnina u zalogu relativno visoka u odnosu na iznose stambenih kredita, osjetljiva je na tržišne promjene. Prosječni omjer vrijednosti kredita i stambene nekretnine u zalogu (LTV) na kraju 2024. iznosio je 64%, pri čemu je gotovo tri četvrtine stambenih kredita imalo omjer kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) manji od 80% (Slika B.17.). Ipak, u preostalom dijelu portfelja stambenih kredita, a posebice kod 10% kredita koji imaju LTV viši od 90%, u slučaju izbijanja krize i naglog pada cijena značajno bi porasla vjerojatnost da iznos kredita premašuje vrijednost kolaterala, što bi uz nisku likvidnost tijekom krizne epizode znatno otežalo ili čak onemogućilo naplatu potraživanja.

Slika B.17. Više od četvrtine kredita ima LTV veći od 80%



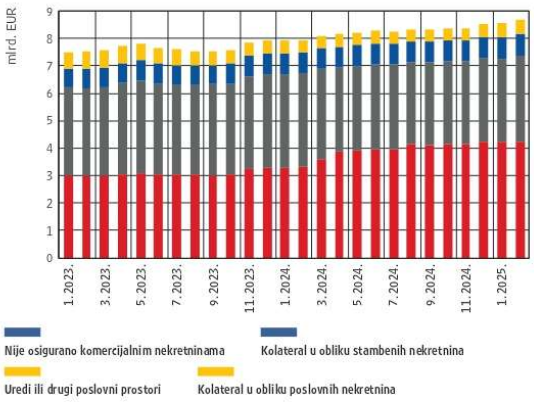
Izvor: HNB

B.4.2. Izloženost banaka tržištu poslovnih nekretnina

Iako je izravna izloženost banaka poduzećima čije poslovanje ovisi o tržištu nekretnina relativno niska, poslovne nekretnine često se koriste kao sredstvo osiguranja. Krediti poduzećima u sektorima građevinarstva i poslovanja nekretninama čine oko 20% ukupnih

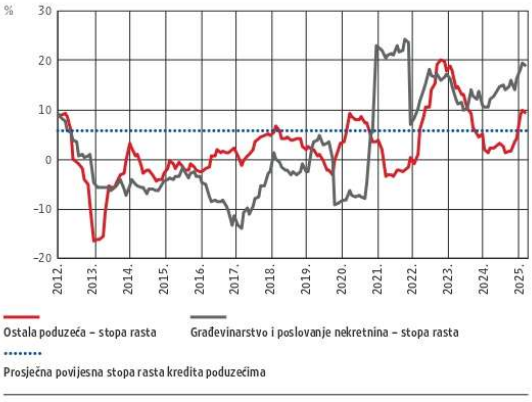
kredita poduzećima, a dodatnih 39% čine krediti osigurani poslovnim nekretninama, neovisno o djelatnosti dužnika. Time se stvara neizravna, ali velika izloženost financijskog sustava tržištu poslovnih nekretnina[7]. Takvi instrumenti osiguranja često se koriste pri financiranju ulaganja u postrojenja, opremu i same nekretnine, dok su izloženosti bez osiguranja poslovnim nekretninama većinom povezane s financiranjem obrtnih sredstava i karakterizira ih kraći rok dospijeća.

Slika B.18. Većina kolaterala odnosi se na poslovne nekretnine te urede ili druge poslovne prostore



Izvor: HNB

Slika B.19. Rast kredita građevinarstvu i poslovanju nekretninama znatno je brži u odnosu na ostale kredite poduzećima



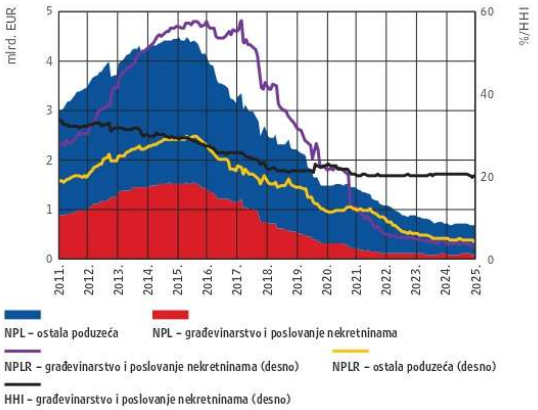
Napomena: Prosječna povijesna stopa rasta prikazuje geometrijsku sredinu godišnjih stopa rasta. Izračunava se na temelju stanja kreditnog portfelja od 31. 12. 1999. do 31. 12. 2024.
Izvor: HNB

Izravna izloženost banaka tržištu nekretnina povećava se relativno snažno, znatno brže od rasta ukupnih kredita poduzećima (Slika B.19.). Rast kreditne izloženosti banaka sektoru nekretnina odražava snažnu ekspanziju u građevinarstvu, potaknutu povećanom potražnjom, osobito u stanogradnji. Krediti poduzećima u tim djelatnostima često su velikih iznosa, dugih dospijeća i izrazito osjetljivi na tržišne cikluse i makroekonomska kretanja. Iskustva iz prethodnih kriza pokazuju da pad tržišne aktivnosti i pad cijena nekretnina mogu brzo generirati gubitke i pritisak na bilance banaka (Slika B.20.). U aktualnom kreditnom ciklusu, za razliku od onog prije dva desetljeća obilježenog koncentracijom na stambenu izgradnju, struktura je izloženosti raznolikija. U ovom je ciklusu osim kreditiranja djelatnosti građevinarstva prisutno i znatnije kreditiranje aktivnosti najma i upravljanja nekretninama. Iako ta diversifikacija može smanjiti sektorsku koncentraciju rizika, banke ostaju osjetljive na cikličke oscilacije tržišta nekretnina i makroekonomske promjene.

Kvaliteta kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina nastavila se poboljšavati, no ovaj segment i dalje je rizičniji u odnosu na druge plasmane. Poboljšanje kvalitete imovine u portfelju kredita za poslovne nekretnine ogleda se u smanjenju udjela izloženosti klasificiranih u fazu 2 i fazu 3 (Slika B.21.). Međutim, unatoč pozitivnim kretanjima razina kreditnog rizika ostaje viša u usporedbi s ostalim vrstama kreditnih plasmana.

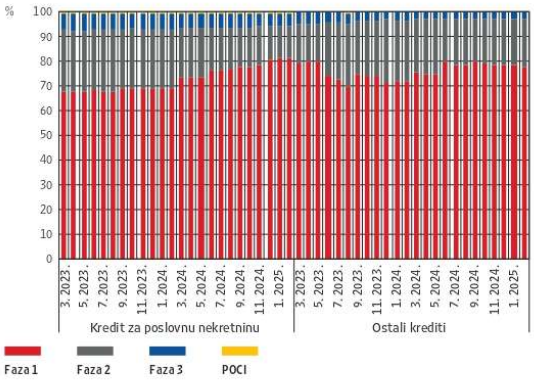
7 Za više informacija vidi Okvir 1. Analiza izloženosti banaka nefinancijskim poduzećima vezanima uz poslovne nekretnine, Makroprudencijalna dijagnostika br. 22

Slika B.20. Krediti građevinarstvu i poslovanju nekretnina podložni su naglom pogoršanju u vrijeme kriza



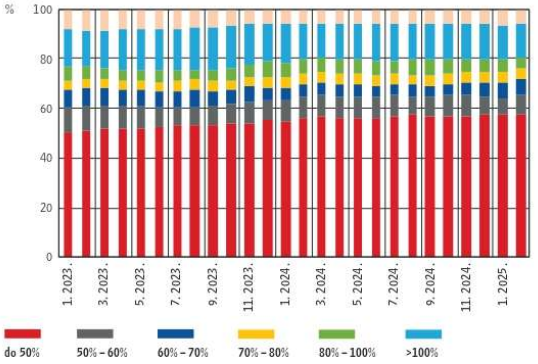
Napomena: HHI izračunat je na temelju tržišnih udjela po kreditnoj izloženosti sljedećih djelatnosti:
F – Gradnja zgrada, Gradnja cesta i željezničkih pruga, Ostali građevinski radovi; L – Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup, Poslovanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora. Udio svake djelatnosti kvadriran je i zbrojen, a HHI je skaliran na raspon od 0 do 100 radi lakše interpretacije. Više vrijednost HHI-ja označuje veću koncentraciju kreditne izloženosti u manjem broju djelatnosti.
Izvor: HNB

Slika B.21. Kvaliteta kredita za poslovne nekretnine raste, ali je i dalje slabija nego kod ostalih kredita



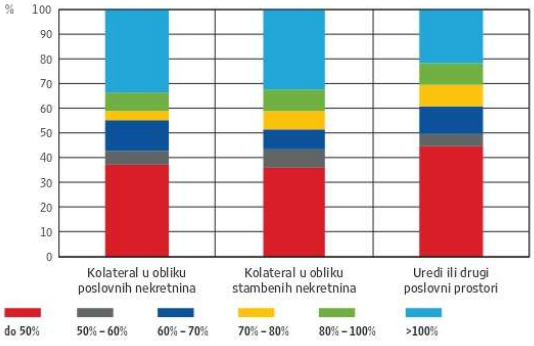
Napomena: Kupljena ili inicijalno umanjena financijska imovina (POCI) odnosi se na potraživanja koja su već imala obilježja umanjenja vrijednosti u trenutku stjecanja ili početnog priznavanja.
Izvor: HNB

Slika B.22. Gotovo četvrtina kredita za poslovne nekretnine ima LTV iznad 80% ili nema kolaterala



Izvor: HNB

Slika B.23. LTV pri odobrenju CRE plasmana heterogen je ovisno o vrsti kolaterala



Napomena: LTV za odobrene kredite prikazan je za kredite odobrene od siječnja 2024. do ožujka 2025.
Izvor: HNB

Iako krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina uglavnom imaju visoku pokrivenost kolateralom, postoji segment portfelja s povećanim rizikom. Analiza omjera kredita i vrijednosti kolaterala (LTV) pri odobravanju upućuje na izraženu heterogenost u kreditnim standardima ovisno o vrsti instrumenta osiguranja i sektorskoj pripadnosti dužnika (Slika B.23.). Krediti osigurani stambenim nekretninama u prosjeku su odobravani uz blago viši LTV (od 5 do

10 postotnih bodova) u odnosu na kredite osigurane uredskim prostorima ili poslovnim nekretninama. Iako su prosječne (oko 50%) i medijalne vrijednosti (oko 40%) LTV-a kod novoodobrenih kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina relativno niske, u portfelju i dalje postoji značajan udio kredita s povišenim omjerom. Naime, u 2024. i početkom 2025. oko trećine novoodobrenih kredita osiguranih poslovnim nekretninama imalo je LTV veći od 100%. Takva struktura portfelja pokazuje da su pojedini segmenti sustava osjetljiviji na tržišne šokove. U scenariju pogoršanja makroekonomskog okružja ili potrebe za prisilnom naplatom potraživanja upravo su krediti s povećanim LTV omjerom značajan izvor potencijalnih gubitaka za kreditne institucije.

10.3. LOKALNO TRŽIŠTE - IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

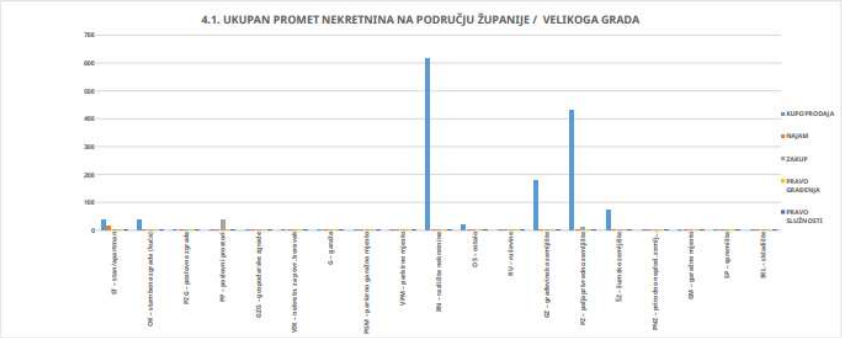
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15.), u daljnjem tekstu: Zakon, uređuje se, između ostalog, sastav i nadležnost procjeniteljskih povjerenstava, nadležnosti upravnih tijela županija u provedbi Zakona, kao i način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije te izdavanja podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina. Djelokrug rada Upravog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije, koji, uz ostale, obavlja i stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva te druge poslove sukladno propisima o procjeni vrijednosti nekretnina, određen je člankom 3. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 82/19., 96/21. i 63/23.), podtočkom 2. istoga članka. Obveza je nadležnog upravnog odjela Varaždinske županije i izrada godišnjeg izvješća o prometu nekretnina na lokalnom tržištu, pa tako i izvješća za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2024. godine, kao i njegova objava na mrežnoj stranici Varaždinske županije, uz prethodnu suglasnost procjeniteljskog povjerenstva. Prethodno izvješće o tržištu nekretnina (za 2023. godinu), objavljeno je na mrežnoj stranici Varaždinske županije 02. travnja 2024. godine.

Zbirka kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina na području Varaždinske županije. Preduvjet korektno izrađenog izvješća dovoljan je broj podataka o transakcijama unijetih u aplikaciju eNekretnine od strane Ministarstva financija, Područnog ureda Varaždin, Ispostave Varaždin, Ispostave Ivanec, Ispostave Ludbreg i Ispostave Novi Marof, kako bi iste potom bili dostupne za daljnju obradu/ evaluaciju, sukladno članku 18. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine" broj 68/20. i 12/24.), po nadležnom upravnom odjelu Varaždinske županije. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu dio Zbirke kupoprodajnih cijena.

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	38	14	0	0	0	-31.58%
OK – stambena zgrada (kuća)	38	0	0	0	0	-75.80%
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0	0	+0.00%
PP – poslovni prostori	4	0	36	0	0	+14.29%
GZG – gospodarske zgrade	2	0	0	0	0	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. Iznajmljivanje	0	0	0	0	0	-100.00%
G – garaža	0	0	0	0	0	+0.00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	1	0	0	0	0	+0.00%
RN – različite nekretnine	618	0	0	0	0	-10.30%
OS – ostalo	18	0	0	0	0	+50.00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	177	0	0	2	0	-57.58%
PZ – poljoprivredno zemljište	432	0	11	0	0	-64.59%
ŠZ – šumsko zemljište	74	0	0	0	0	-52.87%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0.00%
SKL – skladište	0	0	1	0	0	+0.00%



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	38	4,056,916.70 €	2,708.80 m²	1,497.68 €/m²	+52.25%
OK – stambena zgrada (kuća)	38	2,475,633.33 €	38,641.25 m²	64.07 €/m²	+217.00%
PZG – poslovne zgrade	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
PP – poslovni prostori	4	115,400.00 €	140.23 m²	822.93 €/m²	+857.00%
GZG – gospodarske zgrade	2	40,000.00 €	3,741.00 m²	10.69 €/m²	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
G – garaža	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	1	2,000.00 €	2.50 m²	800.00 €/m²	+0.00%
RN – različite nekretnine	618	15,212,579.66 €	1,455,428.91 m²	10.45 €/m²	+14.01%
OS – ostalo	17	197,040.04 €	45,427.80 m²	4.34 €/m²	+38.62%
RU – ruševine	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	177	5,503,008.62 €	494,137.93 m²	11.14 €/m²	+26.86%
PZ – poljoprivredno zemljište	432	1,069,248.17 €	1,465,506.45 m²	0.73 €/m²	+36.30%
ŠZ – šumsko zemljište	74	122,195.00 €	230,151.90 m²	0.53 €/m²	+26.16%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
SP – spremište	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
SKL – skladište	0	0.00 €	0.00 m²	0.00 €/m²	+0.00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	1401				
UKUPNO U ZKC:	1402				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

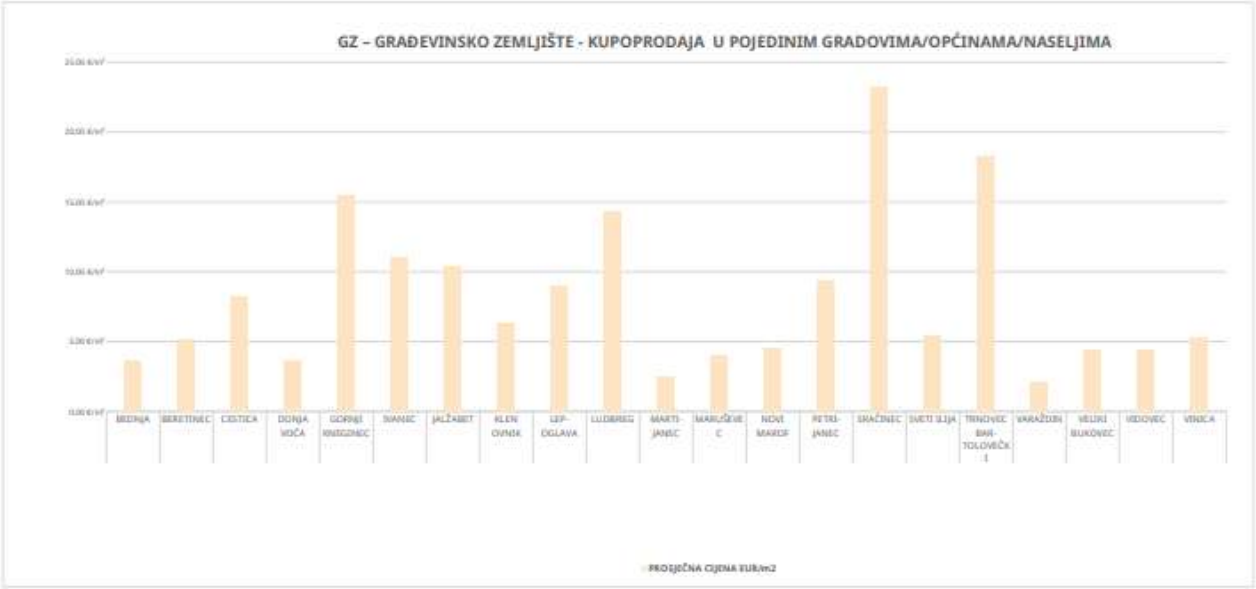
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
177	5,503,008.62 €	494,137.93 m²	11.14 €/m²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	24	34,774.82 €	3,935.05 m²	8.84 €/m²
300 - 500 m²	13	36,425.00 €	4,979.30 m²	7.32 €/m²
500 - 800 m²	26	178,920.00 €	17,410.21 m²	10.28 €/m²
800 - 1000 m²	19	268,468.66 €	16,936.09 m²	15.85 €/m²
1000 - 1500 m²	27	363,740.00 €	32,550.53 m²	11.17 €/m²
1500 - 2000 m²	17	286,659.38 €	29,481.30 m²	9.72 €/m²
više od 2000 m²	51	4,334,020.76 €	388,845.45 m²	11.15 €/m²



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA					
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	
BEDNJA	5	30,180.00 €	8,202.00 m²	3.68 €/m²	
BERETINEC	2	20,000.00 €	3,872.32 m²	5.16 €/m²	
CESTICA	5	51,500.00 €	6,282.06 m²	8.20 €/m²	
DONJA VOĆA	5	16,852.34 €	4,634.70 m²	3.64 €/m²	
GORNJI KNEGINEC	18	2,186,599.95 €	141,110.82 m²	15.50 €/m²	
IVANEC	33	571,855.00 €	52,091.75 m²	10.98 €/m²	
JALŽABET	2	81,290.00 €	7,836.00 m²	10.37 €/m²	
KLENOVNIK	2	6,500.00 €	1,040.00 m²	6.25 €/m²	
LEPOGLAVA	25	542,714.78 €	60,835.50 m²	8.92 €/m²	
LUDBREG	14	344,878.60 €	24,120.07 m²	14.30 €/m²	
MARTIJANEC	5	24,681.00 €	9,887.20 m²	2.50 €/m²	
MARUŠEVEC	11	83,483.00 €	20,739.00 m²	4.03 €/m²	
NOVI MAROF	1	353.00 €	78.12 m²	4.52 €/m²	
PETRIJANEC	17	1,009,975.99 €	108,251.71 m²	9.33 €/m²	
SRAČINEC	10	279,020.00 €	12,000.16 m²	23.25 €/m²	
SVETI ILIJA	6	50,600.00 €	9,329.75 m²	5.42 €/m²	
TRNOVEC BARTOLOVEČKI	6	122,500.00 €	6,693.00 m²	18.30 €/m²	
VARAŽDIN	1	5,000.00 €	2,325.00 m²	2.15 €/m²	
VELIKI BUKOVEC	1	14,000.00 €	3,190.24 m²	4.39 €/m²	
VIDOVEC	1	5,300.00 €	1,192.00 m²	4.45 €/m²	
VINICA	7	55,724.96 €	10,426.53 m²	5.34 €/m²	
UKUPNO OBRAĐENIH:	177				
UKUPNO U ŽKC:	177				



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

5.4.1. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA I STANOVA U RAZDOBLJU OD 2020. DO 2024.					
VRSTA NEKRETNINE	GODINA 2020.	GODINA 2021.	GODINA 2022.	GODINA 2023.	GODINA 2024.
PZ	100	123.23	161.12	177.65	213.35
GZ	100	100.45	97.98	87.68	116.07
ST	100	110.29	119.66	146.47	205.48
SZ	100	118.63	158.13	175.87	182.13

ZAKLJUČAK

Izvješće obuhvaća podatke o prometu nekretnina na području Varaždinske županije u 2024. godini- kupoprodajama (s rekapitulacijom po vrstama nekretnina, površinama, gradovima/ općinama na čijem su području nekretnine ležeće i promjenama u odnosu na ranije godine), te najmu stanova i zakupu poslovnih prostora. Podaci o zakupu poljoprivrednog zemljišta u 2024. godini cjenovno su nerealni i kao takvi nisu uvršteni u Zbirku kupoprodajnih cijena. Izvješće u toč. 5.4. sadrži tablicu s indeksnim nizovima kupoprodajnih cijena zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i šumsko) i stanova, razdoblje 2020- 2024 godina. Sastavni dio izvješća su i podaci o broju zaprimljenih procjembenih elaborata i danih mišljenja procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti provjeravanih procjembenih elaborata sa Zakonom i pripadnim pravilnicima, podaci o broju podnesenih zahtjeva nadležnom upravnom odjelu Varaždinske županije radi izrade i izdavanja izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine (prema vrstama nekretnina za koje su se zahtjevi podnosili), te podaci o broju izdanih izvadaka iz Plana približnih vrijednosti sustava eNekretnine. Broj zaprimljenih zahtjeva za pregled procjembenih elaborata u naravi je veći od broja kao u toč. 8.4.1., gdje su prikazani isključivo zahtjevi riješeni do 31. prosinca 2024. godine, dok se s rješavanjem ostalih zahtjeva zaprimljenih tijekom prošle godine i povjerenstvom u novom sastavu, nastavilo u tekućoj 2025. godini. Budući je procjembene elaborate pregledavalo i mišljenja o usklađenosti/ neusklađenosti istih sa Zakonom i pripadnim pravilnicima, do 30. studenog 2024. godine, davalo Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije i Grada Varaždina, temeljem podnesenih zahtjeva JLP(R)S, JLS i ustanova kojih su isti osnivači, navodi se da je dano i 59 mišljenja na elaborate o procijenjenim vrijednostima nekretnina ležećih u katastarskim općinama teritorijalno pripadajućih Gradu Varaždinu. Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Varaždinske županije i Grada Varaždina, djelovalo je u sljedećem sastavu: Emanuela Grđan- predsjednica, Dubravka Komes- zamjenica predsjednice, te Iris Rožmarić, Sanja Majnić i Željko Sedlanić, članovi iz redova procjenitelja, posrednika u prometu nekretnina i porezne uprave. Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu- Varaždinska županija, dobilo je potrebnu prethodnu suglasnost predsjednice i članova povjerenstva iz 2024. godine.

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnina:

- *čestica br. 1315/4, k.o. Ludbreg, upisane u zemljišno-knjižni uložak broj 4778, kao kuća, Ul. I. Gundulića površine 240 m²*

  na lokaciji u Ludbregu, Ul. Ivana Gundulića 1.

  Vrijednost će činiti:

  - vrijednost zemljišta
  - vrijednost priključaka
  - vrijednost poslovne građevine
  - vrijednost komunalnog doprinosa

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

12. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Prema Urbanističkom planu uređenja Ludbrega - VII. izmjene i dopune plana (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 35/11, 37/12-ispravak, 21/15, 25/15-pročišćeni tekst, 48/16, 83/18, 49/20, 70/20- pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 61/22- ispravak i 63/22-pročišćeni tekst, 18/24 i 93/24-pročišćeni tekst) čestica se nalazi unutar građevinskog područja mješovite namjene M1 - pretežito stambena.

Izvršit ćemo usporedbu tri prodane nekretnine, u što bližem raskoraku s vremenom, i u što bližem području procjenjivane nekretnine, nekretnina sa što bližim podudarnim obilježjima, te na taj način dobiti vrijednost po kojoj bi se ista mogla prodati u ovom trenutku.

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

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

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

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

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

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Prema navedenoj kategorizaciji zemljišta, razvidno je da predmetna procjenjivana čestica spada u I. kategoriju zemljišta.

<u>Za izradu predmetne procjene od strane Odjela za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena vtražene su kupoprodajne transakcije te su iste dobivene i priložene.</u>

12.1. ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 106167	
Datum podnošenja zahtjeva: 20.4.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	LUDBREG, LUDBREG 1315/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	LUDBREG 1315/4
Grad/Općina:	LUDBREG
Naselje:	LUDBREG
Ulica/Trg:	TRG SVETOG TROJSTVA
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.4.2026.
Dan kakvoće:	14.4.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	240
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	1,6
Površina:	240
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	29.12.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	VARAŽDIN
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU, URED PREDSJEDNIKA SUDA
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	VLADIMIR
Prezime:	ZADRAVEC
Adresa:	
Telefon:	0917257766
e-mail:	VLADIMIR.ZADRAVEC99@GMAIL.COM

12.2. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VLADIMIR ZADRAVEC (17426432166)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, LUDBREG	, SRAČINEC	, PETRIJANEC	, IVANEC	, LUDBREG	, LUDBREG
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	,1288/1	229/1	507/125	5422/8	1372	1767
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	LUDBREG	SRAČINEC	PETRIJANEC	IVANEC	LUDBREG	LUDBREG
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1298	673	958	861	1310	6697
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1298	673	958	861	897	418,56
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	897/1310	1/16
10	K.Č	KATASTAR	1288/1	229/1	507/125	5422/8	1372	1767
11	K.O.	KATASTAR	LUDBREG	SRAČINEC	PETRIJANEC	IVANEC	LUDBREG	LUDBREG
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,6;	1,6;	1,6;	2,5;	1,6;	1,6;
		Kin max	0,8;	0,8;	0,8;	1,5;	0,8;	0,8;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		34,67	29,72	26,10	23,23	19,28	10,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.09.2023	09.01.2025	05.07.2024	15.09.2025	14.06.2022	08.09.2025
18	CJENOVNI BLOK		LUDBREG - CENTAR	SRAČINEC - GRAĐEVINSKO	PETRIJANEC - GRAĐEVINSKO	IVANEC - GRAĐEVINSKO	LUDBREG - CENTAR	LUDBREG, SIGETEC LUDBREŠKI - NASELJE
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 77906

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRG SVETOG TROJSTVA 1, LUDBREG odnosno na k.č. 1315/4 k.o. LUDBREG, LUDBREG.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LUDBREG- CENTAR.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/57

URBROJ: 2186-10/4-26-2

VARAŽDIN, 21.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
ROMANA BORAK JAKLIN

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

12.3. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – podudarne nekretnine unutar mješovite namjene - M1

POREDBENA NEKRETNINA 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2293006
Datum pregleda	22.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5531399
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.04.2025
Površina u prometu	673,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	09.01.2025
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SRAČINEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

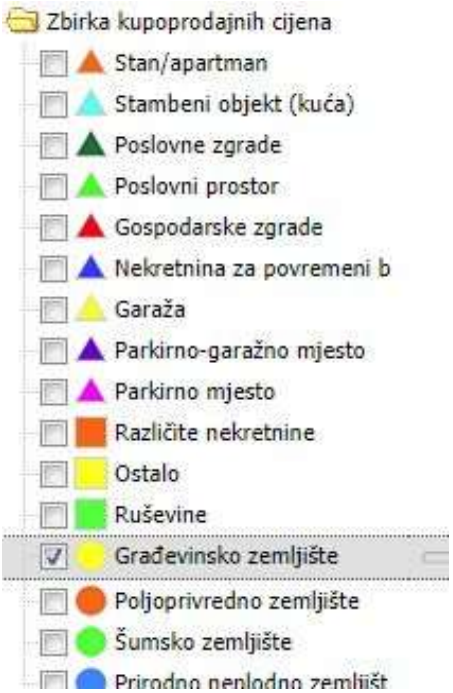


POREDBENA NEKRETNINA 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2245260
Datum pregleda	22.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5466197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2025
Površina u prometu	958,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	25.000,00
Datum ugovora	05.07.2024
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRIJANEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA





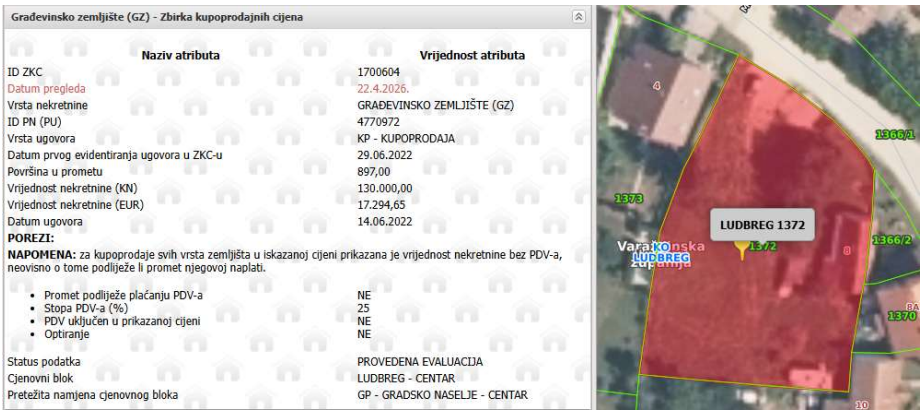
POREDBENA NEKRETNINA 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2384207
Datum pregleda	22.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5636692
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2025
Površina u prometu	861,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	15.09.2025
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IVANEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE



POREDBENA NEKRETNINA 4



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1700604
Datum pregleda	22.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4770972
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.06.2022
Površina u prometu	897,00
Vrijednost nekretnine (KN)	130.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.294,65
Datum ugovora	14.06.2022
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUDBREG - CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADSKO NASELJE - CENTAR

12.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

INDEKSNI NIZOVI – VARAŽDINSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	**GODINA**										
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Građevinsko zemljište						100,00	100,45	97,98	87,68	116,07	116,16
Poljoprivredno zemljište						100,00	123,23	161,12	177,65	213,35	227,46
Šumsko zemljište						100,00	118,63	158,13	175,87	182,13	224,31
Stanovi/apartmani						100,00	110,29	119,66	146,47	205,48	208,56
Stanovi/apartmani najam						100,00	114,84	130,16	159,54	202,96	248,21
Poslovni prostori						100,00	127,37	137,78	138,58	139,45	151,64
Poslovni prostori zakup						100,00	107,01	111,24	128,80	147,88	181,54

**pristupljeno: 27. siječnja 2026. godine,*

*** Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Varaždinske županije, 31. ožujka 2026. godine*

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM							
	PROCJENJIVANA NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	*USPOREDBA 1.*	*USPOREDBA 2.*	*USPOREDBA 3.*	*USPOREDBA 4.*	*USPOREDBA 5.*	*USPOREDBA 6.*
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI							
Lokacija nekretnine							
ID PN		*5088899*	*5531399*	*5466197*	*5636692*	*4770972*	*5654146*
a) katastarska općina	*LUDBREG*	*LUDBREG*	*SRAČINEC*	*PETRIJANEC*	*IVANEC*	*LUDBREG*	*LUDBREG*
b) katastarska čestica	*1315/4*	*1288/1*	*229/1*	*507/125*	*5422/8*	*1372*	*1767*
Neto korisna površina (m²)	*240*	*1298*	*673*	*958*	*861*	*897*	*418,56*
Prodajna/tražena cijena		*45.000,00*	*20.000,00*	*25.000,00*	*20.000,00*	*17.294,65*	*4.185,63*
Cijena po EUR/m²		***34,67***	***29,72***	***26,10***	***23,23***	***19,28***	***10,00***
Datum transakcije		*6.9.2023.*	*9.1.2025.*	*5.7.2024.*	*15.9.2025.*	*14.6.2022.*	*8.9.2025.*
Indeksni nizovi		*87,68*	*116,16*	*116,07*	*116,16*	*97,98*	*116,16*
Indeksni niz na dan vrednovanja(B)				*116,16*			
Koeficijent korekcije (B/A)		*1,32*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,19*	*1,00*
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja		***45,93***	***29,72***	***26,12***	***23,23***	***22,86***	***10,00***
Vrsta transakcije		*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*	*kupoprodaja*
Vrsta građevinskog korištenja	*M1- MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*	*MJEŠOVITA NAMJENA*
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	*1,60*	*1,60*	*1,60*	*1,60*	*2,50*	*1,60*	*1,60*
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	*1,28*	*1,28*	*1,28*	*1,28*	*1,65*	*1,28*	*1,28*
Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*0,78*	*1,00*	*1,00*
Komunalna infrastruktura	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Lakcija/položaj/pristup	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*

Oblik/veličina	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Korektivni faktor (PN/UN)		***1,00***	***1,00***	***1,00***	***0,78***	***1,00***	***1,00***
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***45,93***	***29,72***	*26,12*	***18,12***	*22,86*	***10,00***
Kategorija zemljišta	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*	*I. Kategorija*
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***45,93***	***29,72***	***26,12***	***18,12***	***22,86***	***10,00***
Aritmetička sredina		***25,46***					
Odstupanje od prosjeka (EUR/m²)		*20,47*	*4,26*	*0,66*	*-7,34*	*-2,60*	*-15,46*
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		*80%*	*17%*	*3%*	*-29%*	*-10%*	*-61%*
Kvadrat odstupanja		*419*	*18*	*0*	*54*	*7*	*239*
Rezultat odstupanja od prosjeka		*Ne zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Ne zadovoljava*
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		***32%***	***0%***	***0%***	***-22%***	***19%***	***0%***
Rezultat odstupanja		*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*	*Zadovoljava*
Međuvremenski i interklvalitativno izjednačena cijena		***45,93***	*29,72*	*26,12*	*18,12*	*22,86*	***10,00***
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :							***24,20 €***

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta I. kategorije u zoni mješovite namjene - M1 u iznosu od 24,20 EUR/m^2.

<u>Vrijednost čk.br. 1315/4 k.o. Ludbreg koja se nalazi unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene dobit ćemo iz izraza:</u>

Vz = 240 x 24,20 = 5.808,00 EUR

<u>Vrijednost čk.br. 1315/4 k.o. Ludbreg iznosi 5.808,00 EUR.</u>

13. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na:

- *vodovodnu mrežu*
- *elektroenergetsku mrežu (III. fazni priključak)*
- *telekomunikacijsku mrežu*
- *plinsku mrežu*
- *javnu kanalizacijsku mrežu*

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 pristojba za angažiranu snagu .

13.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA GRADSKI VODOVOD

Priključni vod: 5,00 m x 35,00 € = 175,00 €
Vodomjerno okno, brojilo i
fazonski komadi = 1.325,00 €

UKUPNO: 1.500,00 €

***Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 1.500,00** €.*

13.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključka na elektroenergetski vod s razvodnim ormarom, te zakupom snage od
17,25 kw x 193,00 € x 1,25 = 4.161,56 €

UKUPNO: 4.161,56 €

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 4.161,56 €.

13.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA TELEKOMUNIKACIJSKU MREŽU

Priključni vod, tel. centrala 300,00 EUR

UKUPNO: 300,00 EUR

Vrijednost priključka na telefon iznosi 300,00 EUR

13.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU

Priključni vod, tel. centrala	*2.000,00 EUR*
UKUPNO:	*2.000,00 EUR*

Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 2.000,00 EUR

13.5. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA JAVNU KANALIZACIJSKU MREŽU

Priključni vod, tel. centrala	*1.800,00 EUR*
UKUPNO:	*1.800,00 EUR*

Vrijednost priključka na telefon iznosi 1.800,00 EUR

Ukupna vrijednost priključaka predmetne građevine iznosi 9.761,56 €.

14.<u>OPIS NEKRETNINE</u>

14.1. POSLOVNA GRAĐEVINA

Status lokacije: *Nekretnina se nalazi u užem središtu grada Ludbrega, na lokaciji visoke frekventnosti i dobre dostupnosti. Prema važećem prostorno-planskom dokumentu smještena je unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene M1 – pretežito stambena. Objekt je ujedno zaštićeno kulturno dobro, što uvjetuje poseban režim korištenja i zahvata.*

Vrsta građevine: *poslovna građevina*

Vrijeme izgradnje: *1968. godine*

Funkcija građevine: *ljekarna*

Katnost građevine*:* *podrum, prizemlje i tavan (Po+Pr)*

Konstrukcija građevine <u>(kompletna konstrukcija se opisuje na osnovu vizualnog pregleda građevine);</u>

Konstrukcija i materijali:

Vanjski izgled:	*Zgrada ima obilježja povijesne gradnje s jednostavno oblikovanim pročeljima. Vidljivi su elementi arhitektonske vrijednosti, ali i znakovi dotrajalosti poput oštećenja žbuke i tragova vlage*
Temelji:	*Temelji su izvedeni kao trakasti, u skladu s tadašnjim načinom gradnje. Nema vidljivih podataka o dodatnim hidroizolacijskim mjerama, što je uobičajeno za starije objekte.*
Nosiva konstrukcija:	*Nosivi sustav čine masivni zidovi od opeke, koji preuzimaju vertikalna i horizontalna opterećenja. Konstrukcija je stabilna, ali zahtijeva pregled i eventualna ojačanja u sklopu rekonstrukcije.*
Nosiva međukatna konstrukcija:	*Međukatna konstrukcija je drvena (grednici) te boltani strop. Stanje zahtijeva detaljniju provjeru, osobito u kontekstu nosivosti i trajnosti.*
Krovište:	*Krovište je koso, drvena konstrukcija, pokriveno crijepom.*

Obrada podova:	*Podne obloge u unutrašnjosti prilagođene su dosadašnjoj poslovnoj namjeni (keramika, laminat), uz vidljive znakove trošenja.*
Obrada unutrašnjih zidova:	*Unutarnji zidovi su žbukani i obojani, mjestimično oštećeni i potrebni obnove. U podrumu su zidovi djelomično obrađeni*

Fasada: *Fasada je klasična žbukana, bez suvremene toplinske izolacije. Vidljiva su oštećenja, pukotine i degradacija završnog sloja, što upućuje na potrebu cjelovite obnove.*

Unutarnja stolarija: *Unutarnja vrata su pretežno drvena, starije izvedbe, djelomično očuvana, ali funkcionalno i estetski zastarjela.*

Vanjska stolarija: *Vanjska stolarija je dijelom obnovljena (PVC) u prizemlju, dok je u podrumu stara i derutna stolarija*

Limarija: *Limarski elementi (oluci, opšavi) su izvedeni od pocinčanog lima, s vidljivim tragovima trošenja i lokalnih oštećenja. Potrebna je potpuna zamjena.*

Grijanje i ventilacija: *Grijanje u objektu osigurava centralno, radijatorsko s plinskim bojlerom, dok je ventilacija izvedena kombinacijom prirodnog protoka zraka i klima uređaja*

Instalacije: *priključak vode, struje, odvodnje, plina i telekomunikacija*

Energetski certifikat: *nije predočen*

Stanje zgrade: *Građevina se nalazi u funkcionalnom, ali dotrajalom stanju. Vidljiva su oštećenja na pročelju, trošenje materijala i zastarjelost instalacija. Za daljnje korištenje i povećanje vrijednosti nužna su značajnija ulaganja u rekonstrukciju, uz obvezno poštivanje konzervatorskih uvjeta zaštite kulturnog dobra*

15.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.

KAT	OPIS	POVRŠINA	KOEFIC. REDUKCIJE	NETO POVRŠINA m²	BRUTO POVRŠINA m²	VOLUMEN m³
PODRUM	01. Podrumski prostor	14,80	0,50	7,40		
PODRUM	02. Podrumski prostor	21,80	0,50	10,90		
PODRUM	03. Podrumski prostor	38,20	0,50	19,10		
PODRUM	04. Podrumski prostor	3,20	0,50	1,60		
PODRUM	05. Podrumski prostor	23,00	0,50	11,50		
PODRUM	06. Podrumski prostor	3,30	0,50	1,65		
PODRUM	07. Podrumski prostor	4,50	0,50	2,25		
UKUPNO PODRUM		**108,80**		**54,40**		
PRIZEMLJE	Izdavanje lijekova	42,80	1,00	42,80		
PRIZEMLJE	Ured voditelja	24,40	1,00	24,40		
PRIZEMLJE	Ured	23,00	1,00	23,00		
PRIZEMLJE	Spremište	11,20	0,50	5,60		
PRIZEMLJE	Čajna kuhinja	5,10	1,00	5,10		
PRIZEMLJE	Wc	3,80	1,00	3,80		
PRIZEMLJE	Hodnik	23,80	1,00	23,80		
PRIZEMLJE	Laboratorij	23,90	1,00	23,90		
PRIZEMLJE	Skladište	15,80	0,50	7,90		
UKUPNO PRIZEMLJE		**173,80**		**160,30**		
SVEUKUPNO:		**282,60**		**214,70**	**457,25**	**1840,41**

Poslovna zgrada se sastoji od stvarne neto površine 282,60 m² (neto korisne površine koja iznosi 214,70 m²), bruto površine od 457,25 m² i volumena od 1840,41 m³.

16. PROCJENA VRIJEDNOSTI IZGRAĐENE GRAĐEVINE

16.1. POSLOVNA GRAĐEVINA

Prema odredbi čl.55, Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove (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 dodatnu vrijednost.

Tablica prikazuje izračun troškova gradnje po m² prema stupnjevima obrade građevine, izrađen na temelju jedinične etalonske cijene građenja od 1.315 €/m², sukladno Narodnim novinama NN 106/2025 od 25. srpnja 2025. godine.

U prikazanim cijenama dodatno su uključeni i uzgredni troškovi u iznosu od 17 %, koji obuhvaćaju troškove arhitektonskih i inženjerskih usluga (projektiranje i nadzor građenja), kao i troškove potrebnih dozvola, suglasnosti i stručnih nalaza, kako je prikazano u tablici 1.

Na temelju navedenog, jedinične cijene po stupnjevima obrade izvedene su proporcionalnom raspodjelom u odnosu na etalonsku cijenu građenja, pri čemu stupanj obrade 5 predstavlja potpuno dovršenu građevinu u skladu s važećim propisima i tržišnim uvjetima.

Tablica 1.

Dijelovi zgrade	stupnjevi obrade i opreme					udio %	troškovi
	1	2	3	4	5		
vanjski zidovi			+			0,23	200
krovište			+			0,15	131
vanjska vrata i prozori			+			0,11	96
unutarnji zidovi i vrata				+		0,11	116
ploče i stepenice				+		0,11	116
obloge podova					+	0,05	66
sanitarije					+	0,09	118
grijanje					+	0,09	118
tehnička opremljenost					+	0,06	79
cijene € /m² BRP	680	760	870	1050	1315	ukupno:	1040

Za poslovnu građevinu cijena građenja iznosi 1.040,00 €.

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE

FK matrica za postojeću stambenu zgradu

	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
	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
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	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	*1/2*
B	*2*
C	*2*

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2,00

godina izgradnje	*1868. godine*
starost građevine G	*158 godina*
održivi vijek korištenja OVK	*100 godina*
faktor korištenja Fk	*2,00*
relativna starost (G/OVK)	*158 %*
OOVK = 50% x OVK	***50,00***
zamjenska starost (OVK-OOVK)	*50,00*
linearni otpis = 50,00/100	*50,00%*

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE:

Sv = 282,60 x 1.040,00 x 0,50 = 146.952,00 €

Građevinska vrijednost poslovne građevine iznosi 146.952,00 €.

17. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

U postupku procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primijenjena je FK matrica (faktori korekcije), kojom su obuhvaćeni svi relevantni utjecaji na vrijednost, uključujući lokaciju, starost građevine, građevinsko-tehničko stanje, stupanj održavanosti te tržišne uvjete.

Sukladno navedenom, utvrđeni nedostaci i oštećenja građevine nisu zasebno kvantificirani kao dodatno umanjenje vrijednosti, budući da su isti već uključeni kroz primijenjene korekcijske faktore u okviru FK matrice.

Ipak, radi potpunosti prikaza stanja nekretnine, uočeni su sljedeći nedostaci: dotrajalost završnih građevinskih slojeva, oštećenja fasade, dotrajalost limarskih elemenata, potreba modernizacije instalacija te nedovoljna energetska učinkovitost građevine.

Navedeni elementi već su valorizirani kroz primjenu FK matrice te su posredno ugrađeni u konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

18. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Građevina je legalna.

19. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Volumen poslovne građevine iznosi 1.840,41 m ^{3} .
Komunalni doprinos Grada Ludbrega - I. Zona iznosi 4,00 EUR/m³.

$V_{sortirnica}$ = 1.840,41 x 4,00 = 7.361,64 EUR

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 7.361,64 EUR.

20. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Predmetna nekretnina nalazi se u užem središtu grada Ludbrega, u urbano formiranom i potpuno izgrađenom dijelu naselja, gdje prevladavaju građevine mješovite namjene (stambeno-poslovne i javne namjene) u kontinuiranom uličnom nizu. Okolne nekretnine karakterizira pretežito starija, ali funkcionalna gradnja, uz prisutnost adaptiranih i djelomično obnovljenih objekata, što upućuje na postupnu urbanu revitalizaciju užeg centra.

Procjenjivana nekretnina u naravi predstavlja samostojeću zgradu javno-poslovne namjene, smještenu na uglovnoj parceli. Građevina je starije gradnje, izvedena kao klasična zidana konstrukcija s podrumom, prizemljem i tavanom, te pokazuje znakove dotrajalosti i potrebe za sveobuhvatnom obnovom. Unatoč tome, objekt je i dalje u funkcionalnom stanju te se koristi za poslovnu djelatnost (ljekara), što ukazuje na očuvanu uporabnu vrijednost.

Posebna značajka nekretnine je njezin status zaštićenog kulturnog dobra, što je razlikuje od većine okolnih objekata. Ova činjenica ima dvojaki učinak: s jedne strane doprinosi ambijentalnoj i povijesnoj vrijednosti lokacije, dok s druge strane uvjetuje ograničenja u pogledu mogućnosti rekonstrukcije, adaptacije i promjene gabarita građevine.

Promatrano u odnosu na okolne nekretnine, predmetna građevina se nalazi u prosječnom do ispodprosječnom tehničkom stanju, ali u nadprosječno povoljnom položaju unutar mikrolokacije. Okolne nekretnine uglavnom su slične starosti i namjene, pri čemu se razlike u vrijednosti primarno formiraju na temelju stupnja uređenosti, održavanosti i mogućnosti korištenja.

Kao odlučne činjenice za procjenu vrijednosti posebno se ističu: centralna lokacija, uglovni položaj, potpuna komunalna opremljenost, postojeća javno-poslovna funkcija, starost i dotrajalost građevine, potreba rekonstrukcije te ograničenja proizašla iz statusa kulturnog dobra. Sve navedene okolnosti zajedno određuju tržišni položaj nekretnine i njezinu konačnu procijenjenu vrijednost.

21. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji:	*Prema važećem Urbanističkom planu uređenja grada Ludbrega, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni mješovite namjene M1 – pretežito stambena. U navedenoj zoni dopuštena je gradnja i korištenje građevina stambene, poslovne, javne i društvene namjene, uz uvjet usklađenja s posebnim propisima zaštite kulturne baštine, s obzirom da je predmetna građevina evidentirana kao kulturno dobro.*
Pristup:	*Nekretnina ima neposredan kolni i pješački pristup s javne prometne površine. Pristup je omogućen s ulične mreže užeg gradskog centra, uz razvijenu prometnu infrastrukturu. Lokacija omogućuje jednostavan pristup osobnim i*

	dostavnim vozilima, kao i pješački pristup iz svih smjerova središta grada.
Ocjena položaja lokacije:	*Lokacija se ocjenjuje kao vrlo povoljna zbog smještaja u samom središtu naselja, u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga Svetog Trojstva. Karakterizira je visoka razina frekventnosti, dobra vidljivost i razvijena infrastruktura. Predstavlja jednu od atraktivnijih mikrolokacija u gradu, posebno za poslovne i javne namjene.*
Kategorija zemljišta:	*I. kategorija zemljišta*
Buka:	*nema značajnog utjecaja*
Zagađenje:	*nema značajnog utjecaja*
Infrastruktura:	*postoji*
Površina:	*240 m^2*
Energetski razred:	*-*
Kategorizacija oštećenja od potresa:	*Građevina nema formalnu oznaku razine oštećenja od potresa niti je evidentirana u službenim kategorizacijama seizmičke oštećenosti.*
Rizici:	***Rizik od plavljenja i zadržavanja oborinskih voda** - lokacija se ne nalazi u evidentiranoj zoni visokog rizika od poplava. S obzirom na urbani karakter područja, moguća su lokalna zadržavanja oborinskih voda u slučaju intenzivnih padalina, no rizik se ocjenjuje kao nizak do umjeren.* ***Rizik od riječne poplave i iznenadnih bujičnih poplava** - nekretnina se ne nalazi u neposrednoj blizini većih vodotoka koji bi predstavljali značajan rizik od riječne poplave. Bujični rizik je ograničen zbog urbaniziranog okoliša i regulirane odvodnje, te se procjenjuje kao nizak.* ***Rizik povezan s porastom razine mora -** s obzirom na kontinentalni položaj grada Ludbrega, rizik povezan s porastom razine mora nije relevantan.* ***Klimatski rizici (toplinski valovi i suša) -** područje je podložno umjerenim klimatskim rizicima karakterističnim za kontinentalnu Hrvatsku, uključujući povremene toplinske valove i razdoblja suše. Utjecaj na nekretninu je umjeren, bez značajnog ograničavajućeg efekta na korištenje.* ***Opasnost od požara** - rizik od požara je umjeren, tipičan za urbano izgrađena područja. Postoje osnovni uvjeti za*

vatrogasnu zaštitu i pristup intervencijskih vozila, što smanjuje ukupni rizik.
***Rizik od tuče i olujnih vjetrova** - područje je povremeno izloženo olujnim vjetrovima i tuči, što predstavlja standardni klimatski rizik kontinentalne Hrvatske. Rizik se ocjenjuje kao umjeren.*
***Rizik klizanja tla -** s obzirom na ravničarski karakter terena u Ludbregu, rizik od klizanja tla nije relevantan.*
***Rizik od lavina -** rizik od lavina nije prisutan.*
***Erozija i degradacija tla -** na urbaniziranom području ne postoje značajni procesi erozije tla. Degradacija tla vezana je isključivo uz antropogene utjecaje, bez značajnog utjecaja na stabilnost nekretnine.*
***Rizik od potresa -** područje pripada zoni umjerene seizmičke aktivnosti karakteristične za sjeverozapadnu Hrvatsku. Rizik od potresa postoji, ali se smatra standardnim za građevine ove vrste i starosti, uz potrebu pridržavanja važećih seizmičkih normi kod rekonstrukcije.*

Utrživost nekretnine: *Utrživost nekretnine ocjenjuje se kao dobra, prvenstveno zbog iznimno povoljne mikrolokacije u centru grada, postojeće javno-poslovne funkcije i komunalne opremljenosti. Ograničavajući čimbenici su starost građevine, potreba značajne rekonstrukcije te status kulturnog dobra, koji utječe na dinamiku i opseg potencijalnih ulaganja.*

Moguća upotreba nekretnine: *Sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji, moguća je stambena, poslovna ili javna uporaba, odnosno njihova kombinacija u okviru mješovite namjene M1. Najrealniji scenarij buduće uporabe odnosi se na nastavak poslovne funkcije (ljekara) uz mogućnost adaptacije u stambeno-poslovni objekt, pri čemu je nužno poštivanje konzervatorskih uvjeta zaštite kulturnog dobra.*

****

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
****

22. R E K A P I T U L A C I J A

22.1. Čk.br. 1315/4 k.o. Ludbreg

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA……	*5.808,00 €*
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA ……	*9.761,56 €*
VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE……	*146.952,00 €*
VRIJEDNOST KOMUNLANOG DOPRINOSA ……	*7.361,64 €*
UKUPNO:	***169.883,20 €***

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina d) vrijednosti od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice.

IZNOS OD 170.000,00 EUR
PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST
ČK.BR. 1315/4 K.O. LUDBREG
KOJA JE UPISANA U ZK.UL.BR. 4778, K.O. LUDBREG
NA ADRESI
U LUDBREGU, IVANA GUNDULIĆA 1.

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili porez na promet nekretnina, ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Cijena je tržišna i iskazana bez PDV-a.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je uvjetovana trenutnim stanjem na tržištu nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima kao što su ekonomski, politički i drugi parametri.

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska ili imovinsko pravna provjera. tereti i opterećenja na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata, niti su uzimani u obzir.

Vještak ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost korištenih podataka iz dokumentacije koju je dobio predočenom od Naručitelja.

Varaždin, travanj 2026. godine

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

23. 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.

24. 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, travanj 2026. godine

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
****

25. FOTO PRILOG

Varaždin, travanj 2026.




































































Diclac
gel

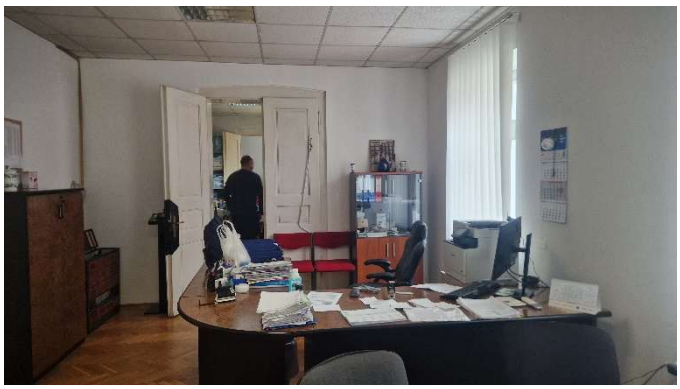

Omeganil
















SILAC
DR. THEISS







