



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN**

KLASA: 024-01/25-01/8

URBROJ: 2186-02/1-26-2

Varaždin, 3. ožujka 2026.

**PREDSJEDNIKU ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE**

PREDMET: Prijedlog Odluke o darovanju nekretnine k.č.br. 204/1, k.o. Slokovec, Gradu Ludbregu

Na temelju odredbe članka 48. stavka 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. - pročišćeni tekst, 137/15. - ispravak pročišćenog teksta, 123/17., 98/19. i 144/20.) i članka 60. stavka 1. točke 1. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst i 11/21.), Županijskoj skupštini Varaždinske županije dostavljam:

Prijedlog odluke o darovanju nekretnine k.č.br. 204/1, k.o. Slokovec, Gradu Ludbregu.

Prijedlog se dostavlja na raspravu i prihvatanje, na temelju odredbe članka 33. točke 34. Statuta Varaždinske županije.

Sukladno odredbi članka 39. Poslovnika o radu Županijske skupštine Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 26/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst, 11/21.), izvjestitelji po ovoj točki dnevnog reda biti će župan Anđelko Stričak i pročelnica Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Lovorka Horvat.

**ŽUPAN
Anđelko Stričak**



PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
KLASA: 940-03/25-01/15
URBROJ: 2186-01/1-26-28
Varaždin, 3. ožujka 2026.

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13. stavaka 1., 2. i 3. i članka 28. stavaka 1., 2., 3. i 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), u vezi sa člankom 4. i člankom 5. stavkom 1. podstavkom 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25.) i člankom 24. stavkom 2. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, br. 93/13., 114/13., 41/14., 57/18. i 138/21.), a na temelju članka 33. točke 34. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst i 11/21.), Županijska skupština Varaždinske županije donosi

ODLUKU **o darovanju nekretnine k.č.br. 204/1, k.o. Slokovec,** **Gradu Ludbregu**

I.

Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, kao vlasnik, daruje Gradu Ludbregu, Trg Svetog Trojstva 14, Ludbreg, OIB: 84947290034, nekretninu označenu kao k.č.br. 204/1, k.o. Slokovec, Močvari pašnjak od 88981 m², upisanu u zemljišnoknjižni uložak broj 1448 Baze zemljišnih podataka Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnog odjela Ludbreg i Područnog ureda za katastar Varaždin, Odjela za katastar nekretnina Ludbreg, u vlasništvu i posjedu Republike Hrvatske, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec.

II.

Tržišna vrijednost darovane nekretnine opisane u točki I. ove Odluke iznosi 954.000,00 eura (slovima: devetsto pedeset četiri tisuće eura), a utvrđena je prema II. Izmjeni i dopuni procjembenog elaborata iz srpnja br. E-02-07/2025 izrađenoj od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Vladimira Zadravca, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva VIP d.o.o., sa sjedištem u Varaždinu, V. Vežića 10, kojeg je mišljenjem KLASA: 940-01/20-03/2360, URBROJ: 531-15-2-4-25-55 od 19. kolovoza 2025. godine potvrdila Služba za tehničke poslove Ministarstva graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine.

Trošak izrade procjene vrijednosti nekretnine iz točke I. ove Odluke u iznosu od 398,89 eura (slovima: tristo devedeset osam eura i osamdeset devet centi) podmiren je od strane Grada Ludbrega.

III.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruje se Gradu Ludbregu pod uvjetom da se isti u

svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku, koja će se utvrditi na dan potpisivanja Ugovora o darovanju prema ovoj Odluci, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja su nastala do dana potpisivanja Ugovora o darovanju, do visine vrijednosti darovane nekretnine.

IV.

Grad Ludbreg se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretnini iz točke I. ove Odluke.

V.

Grad Ludbreg se obvezuje darovanu nekretninu privesti namjeni utvrđenoj u točki I. ove Odluke u roku od pet godina od dana sklapanja ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Varaždinskoj županiji dokaz o privođenju namjeni.

Privođenje namjeni iz stavka 1. ove točke podrazumijeva infrastrukturno opremanje Poduzetničke zone Slokovec:

- energetskom infrastrukturuom (struja, javna rasvjeta, plin, plinska podstanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetski priključci)
- komunalnom infrastrukturuom (opskrba vodom, vodovodne i oborinske instalacije, kanalizacija i odvodnja – fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu)
- prometnom infrastrukturuom (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, parkirališta, utovarne rampe i dr.)
- komunikacijskom infrastrukturuom (telefonska i internetska, radio, TV mreža i dr.).

VI.

U slučaju daljnjeg raspolaganja darovanom nekretninom iz točke I. ove Odluke, u smislu prodaje, sredstva ostvarena prodajom Grad Ludbreg dužan je koristiti za infrastrukturno opremanje poduzetničke zone za koju je darovano zemljište, sukladno članku 5. stavku 1. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture ili za unapređenje poduzetničkog okruženja unutar Grada Ludbrega i o tome dokumentirano izvijestiti Ministarstvo gospodarstva i Varaždinsku županiju.

VII.

S Gradom Ludbregom sklopit će se Ugovor o darovanju nekretnine iz točke I. ove Odluke.

U Ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula ukoliko se darovana nekretnina ne privede namjeni u roku utvrđenom u točki V. stavku 1. ove Odluke ili se promijeni njezina namjena, ukoliko se sredstva od eventualne prodaje ne iskoriste za infrastrukturno opremanje poduzetničke zone za koju je darovano zemljište ili za unapređenje poduzetničkog okruženja unutar Grada Ludbrega, te ukoliko se darovana nekretnina ošteti namjernim ponašanjem Grada Ludbrega ili postupanjem s krajnjom nepažnjom.

VIII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije.“

PREDSJEDNIK
Krunoslav Lukačić

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNA OSNOVA

Dana 30. prosinca 2023. na snagu je stupio Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23.; u daljnjem tekstu: Zakon), kojim su poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem za redovitu uporabu tih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske iz dotadašnje nadležnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, povjereni na postupanje županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima, prema mjestu gdje se nekretnina nalazi (članak 12. stavak 2. i članak 13. stavak 1.). Pritom se prema odredbi članka 9. stavka 1. podstavka 3. Zakona pod građevinama sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine smatraju se i zgrade za koje su fizičke ili pravne osobe ishodile rješenje o izvedenom stanju, s pripadajućim zemljištem za redovitu uporabu tih građevina, na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, pod uvjetom da pravo upravljanja nije tim Zakonom ili posebnim propisom povjereno drugom tijelu. Županijama su povjereni poslovi upravljanja spomenutim nekretninama koje se nalaze na njihovom području, a izvan područja grada sjedišta županije ili velikoga grada (članak 13. stavak 2.) i to tako da su župani ovlašteni donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština, osim ako tim Zakonom nije propisano drukčije (članak 13. stavak 3.).

Mogućnost raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske bez naknade u korist jedinica lokalne samouprave predviđena je odredbom članka 28. Zakona, kojim je propisano da se takvi postupci provode na zahtjev jedinica lokalne samouprave (stavak 2.), kada je to opravdano i obrazloženo, između ostalih, i razlozima poticanja gospodarskog napretka (stavak 1.), a posebno u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unapređenje poduzetničke infrastrukture (stavak 3. podstavak 1.).

Postupak darovanja nekretnina detaljnije je uređen Uredbom o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“ broj 35/25.; u daljnjem tekstu: Uredba), koja također propisuje da se nekretnine mogu darovati jedinicama lokalne samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka (članak 4. stavak 1.) te da se takav postupak provodi i u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu sa zakonom kojim se uređuje unapređenje poduzetničke infrastrukture (članak 5. stavak 1. podstavak 1.). Uredba u odredbi članka 9. određuje koju je dokumentaciju podnositelj dužan priložiti svom zahtjevu.

Uredbom je dalje propisano da kada nadležno tijelo utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom koja je predmet zahtjeva, vrši se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmetom raspolaganja (članak 11. stavak 1.), a potom je potrebno ishoditi i mišljenje o usklađenosti procjemenih elaborata s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina (članak 11. stavak 3.). Nakon što nadležno tijelo izvrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet darovanja, dužno je zatražiti i mišljenje ministarstva nadležnog za financije o eventualnim dugovanjima i potraživanjima podnositelja zahtjeva prema državnom

proračunu Republike Hrvatske (članak 12. stavak 1.). Prema odredbi članka 15. stavka 1. Uredbe, ugovor o darovanju nekretnine potpisuje čelnik nadležnog tijela, nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

Prema odredbi članka 33. točke 34. Statuta Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 14/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst i 11/21.) Županijska skupština obavlja i druge poslove koji su zakonom i drugim aktima te tim Statutom stavljeni u njezin djelokrug.

II. OBRAZLOŽENJE PREDMETNE ODLUKE

Grad Ludbreg je dana 20. ožujka 2019. godine Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine podnio zahtjev za darovanje nekretnine označene kao k.č.br. 204/1 k.o. Slokovec, Močvari pašnjak od 97541 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 903 k.o. Slokovec.

Temeljem geodetskog elaborata izrađenog dana 29.05.2024. godine od strane trgovačkog društva GEO-MIRČETIĆ d.o.o., Ludbreg, V. Nazora 8, provedena je parcelacija k.č.br. 204/1 sa 97541 m² tako da je iz nje izdvojen dio koji nije bio unutar građevinskog područja u novu k.č.br. 204/4 sa 5408 m² upisanu u zk.ul. 1448 k.o. Slokovec, tako da je sada predmet zahtjeva Grada Ludbrega za darovanje k.č.br. 204/1 sa 88981 m² upisana u zk.ul. 1448 Baze zemljišnih podataka Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnog odjela Ludbreg i Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Varaždin, Odjela za katastar nekretnina Ludbreg, u vlasništvu i posjedu Republike Hrvatske.

Zbog stupanja na snagu novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23.) zahtjev Grada Ludbrega za darovanjem predmetne nekretnine je prenesen u rad Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije odnosno Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je dana 20. kolovoza 2025. godine donijelo Odluku o predaji na postupanje Zahtjeva za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, KLASA: 371-01/24-01/66, URBROJ: 531-15-2-3-25-71, Varaždinskoj županiji.

Svrha predmetnog darovanja je osnivanje Poduzetničke zone Slokovec, koja je predviđena odredbama članka 5. stavka 1. podstavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“ broj 35/25.), te je uz predmetni zahtjev Grad Ludbreg priložio i svu dokumentaciju koju u odredbi članka 9. propisuje navedena Uredba.

Dana 21. siječnja 2026. godine Grad Ludbreg dostavio je dopis, KLASA: 940-06/21-01/05, URBROJ: 2186-16-01/1-26-67 u kojem se navodi da je sukladno Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 6/2003., 22/2008., 07/2010. - ispravak, 6/2015., 25/2015. - pročišćeni tekst, 49/2020., 70/2020. - pročišćeni tekst, 104/2020., 04/2021. - pročišćeni tekst, 49/2022., 63/2022. - pročišćeni tekst, 18/2024. i 93/2024. - pročišćeni tekst), predmetna nekretnina u građevinskom području naselja Slokovec, gospodarske namjene te da se Odlukom o osnivanju Poduzetničke zone Slokovec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 101/2025.) zona proteže na ukupnoj površini od 9 ha 94 a 48m², a smještena je uz županijsku cestu 2079 (čkb. 1305, k.o. Slokovec), te obuhvaća sljedeće

čestice: čkbr. 204/1 , 204/2, 204/3, 207/4, 207/5, 207/6 i dio 1325, sve u k.o. Slokovec. Grad Ludbreg u predmetnom dopisu ujedno navodi da je zatraženo darovanje od presudne važnosti za ostvarenje navedene svrhe jer bez ove nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koja čini čak 89,47 % ukupne površine zone i zajedno s ostalim česticama u zoni čini gospodarsku cjelinu, nije moguće formirati Poduzetničku zonu Slokovec i da je izgradnja Poduzetničke zone Slokovec od važnosti za razvoj gospodarstva Grada Ludbrega budući da su građevne parcele gospodarske namjene u naselju Ludbreg gotovo u cijelosti izgrađene i ne postoji građevna parcela veće površine pa je potrebno razvijati nove poduzetničke zone u širem području Grada Ludbrega, osobito stoga jer ova nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske omogućuje formiranje građevne parcele veće površine kako bi se omogućilo poduzetničko investiranje koje iziskuje veće zahvate u površini.

Postupajući prema odredbi članka 12. stavka 1. Uredbe, nakon što je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine i nakon što se Stručna služba Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine očitovala dopisom KLASA: 940-01/20-03/2360, URBROJ: 531-15-2-4-25-55 dana 19. kolovoza 2025. godine da je II. Izmjena i dopuna procjembenog elaborata br. E-02-07/2025 izrađena od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Vladimira Zadravca, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva VIP d.o.o., sa sjedištem u Varaždinu, V. Vežića 10, načinjena sukladno njihovim primjedbama iz dopisa KLASA: 940-01/20-03/2360, URBROJ: 531-15-2-4-25-50 od 17. lipnja 2025. godine, od Ministarstva financija zatraženo je i mišljenje o dugovanjima i potraživanjima Grada Ludbrega prema državnom proračunu Republike Hrvatske. Navedeno se Ministarstvo dopisom KLASA: 940-01/26-01/5, URBROJ: 513-16-01-26-7 od 30. siječnja 2026., očitovalo kako Grad Ludbreg nema dugovanja ni potraživanja prema državnom proračunu Republike Hrvatske.

S obzirom da je nekretnina koja je predmet zahtjeva Grada Ludbrega namijenjena za poduzetničku zonu, zatraženo je mišljenje ministarstva nadležnog za gospodarstvo na darovanje predmetnih nekretnina, sukladno članku 24. stavku 2. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine br. 93/13., 114/13., 41/14., 57/18., 138/21.). U mišljenju navodi se da su ispunjeni svi zakonski propisani preduvjeti za darovanje Gradu Ludbregu predmetne nekretnine te se daje suglasnost za postupanje prema podnesenom zahtjevu.

Po provjeri svih relevantnih činjenica, nadležni Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i opću upravu utvrdio je da je raspolaganje predmetnom nekretninom moguće jer su iste upisane kao vlasništvo i posjed Republike Hrvatske, ne postoje zapreke za raspolaganje istima, pa tako ni one predviđene odredbom članka 10. Uredbe, dok je svrha traženog darovanja nekretnina dopuštena Zakonom, opravdana i obrazložena razlozima u svrhu razvoja gospodarstva te usklađena s prostorno-planskom dokumentacijom.

Tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki II. stavku 1. ove Odluke iznosi 954.000,00 eura (slovima: devetsto pedeset četiri tisuće eura), a utvrđena je prema II. Izmjeni i dopuni procjembenog elaborata iz srpnja br. E-02-07/2025, izrađenoj od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Vladimira Zadravca, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva VIP d.o.o., sa sjedištem u Varaždinu, V. Vežića 10, kojeg je mišljenjem KLASA: 940-01/20-03/2360, URBROJ: 531-15-2-4-25-55 od 19. kolovoza 2025. godine potvrdila Služba za tehničke poslove Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine. Budući da je ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena na iznos od 954.000,00 eura (slovima: devetsto pedeset četiri tisuće eura), utvrđeno je da je temeljem odredbe članka 13. stavka 3. Zakona Odluku o njihovu raspolaganju ovlaštena

donijeti Županijska skupština Varaždinske županije.

Po donošenju predložene Odluke, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije pripremit će prijedlog Ugovora o darovanju kojim će se urediti međusobna prava i obveze Republike Hrvatske i Grada Ludbrega, a potom isti uz priloženu svu dokumentaciju spisa predmeta dostaviti Općinskom državnom odvjetništvu u Varaždinu, radi ishođenja mišljenja o pravnoj valjanosti namjeravanog pravnog posla.

III. IZNOS NOVČANIH SREDSTVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA

Za provođenje predložene Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Varaždinske županije.



P/8188991

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA

KLASA: 943-01/20-01/20
URBROJ: 526-03-02-02-01-26-12
Zagreb, 27. veljače 2026.

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i
opću upravu
Stanka Vraza 4
42 000 Varaždin

PREDMET: Grad Ludbreg, zahtjev za darovanjem nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Slokovec, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec
– prethodna suglasnost, daje se

Veza: KLASA: 940-03/25-01/15, URBROJ: 2186-10/7-25-4 od 16. rujna 2025.

Poštovani,

Ministarstvo gospodarstva (dalje Ministarstvo) je zahtjev Grada Ludbrega za darovanjem nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, označene kao zk.č.br. 204/1, u k.o. Slokovec, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec prvotno obrađivalo tijekom 2020. godine te na isti dalo suglasnost aktom KLASA: 943-01/20-01/20, URBROJ: 526-03-01-02/1-20-7 od 22. srpnja 2020. godine.

Nadalje, Varaždinska županija, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i opću upravu je 16. rujna 2025. ponovo dostavio Ministarstvu zahtjev Grada Ludbrega za darovanjem nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, označene kao zk.č.br. 204/1, u k.o. Slokovec, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec.

Zbog proteka vremena od davanja suglasnosti u srpnju 2020. godine, Ministarstvo je dopisom KLASA: 943-01/20-01/20, URBROJ: 526-03-02-02-01-25-9 od 23. rujna 2025. zatražilo dopunu dokumentacije i upis/ažuriranje podataka u Jedinostvenom registru poduzetničke infrastrukture.

Ministarstvo je traženu dopunu zaprimilo 29. siječnja 2026. te je uvidom u sadržaj dostavljene dopune dokumentacije utvrdilo da je u međuvremenu proširen obuhvat Poduzetničke zone Ludbreg - Istok i Poduzetničke zone Ludbreg – Zapad, a da je smanjen obuhvat Poduzetničke zone Slokovec. Također, Ministarstvo je utvrdilo kako je iz obuhvata Poduzetničke zone Ludbreg - Istok i Poduzetničke zone Ludbreg - Zapad potrebno isključiti područje koje svojom namjenom ne odgovara namjeni kako je propisana čl. 3. st. 1. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine, br. 93/13., 114/13., 41/14., 57/18. i 138/21., dalje Zakon).

Sukladno navedenom, odluke o izmjenama i dopunama odluka o osnivanju za Poduzetničku zonu Ludbreg - Istok i Poduzetničku zonu Ludbreg – Zapad objavljene su u Službenom glasniku Varaždinske županije, br. 15/26 od 24. veljače 2026., a istima je korigiran obuhvat poduzetničkih zona, te je namjena područja u obuhvatu zona u skladu s čl. 3. st. 1. Zakona.

Iz sve dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je na području Grada Ludbrega osnovano pet poduzetničkih zona (PZ Ludbreg - Istok, PZ Ludbreg - Zapad, PZ Apatija, PZ Hrastovsko i PZ Slokovec), da čelnik Grada jamči za ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona sukladno čl. 25. Zakona te da je ispunjen uvjet intenziteta aktivacije veći od 50 % za sve poduzetničke zone na području Grada Ludbrega za koje su donesene odluke o osnivanju odnosno osnivački akti.

Ministarstvo daje prethodnu suglasnost sukladno Zakonu, a vezano uz čl. 28. st. 1. i 3. alineja 1. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 155/23.) te čl. 10. st. 7. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (Narodne novine, broj 35/25.).

Zaključno, pregledom sve dostavljene dokumentacije Ministarstvo je utvrdilo da su ispunjeni uvjeti za darovanje nekretnine označene kao zk.č.br. 204/1, u k.o. Slokovec u vlasništvu Republike Hrvatske Gradu Ludbregu u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec te sukladno tome daje prethodnu suglasnost za postupanje prema podnesenom zahtjevu Grada Ludbrega.

Ljubazno molimo da nam nakon sklapanja ugovora o darovanju dostavite presliku istoga u svrhu vođenja službene evidencije ovoga Ministarstva.

S poštovanjem,

MINISTAR

Ante Šušnjar 1



Na znanje:

GRAD LUDBREG, Dubravko Bilić, gradonačelnik, Trg Svetog Trojstva 14, 42230 Ludbreg



P/5373837

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA

KLASA: 940-01/26-01/5
URBROJ: 513-16-01-26-7
Zagreb, 30. siječnja 2026.

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i
opću upravu
Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin

PREDMET: Zahtjev Grada Ludbrega za darovanje nekretnine oznake k.č.br. 204/1,
k.o. Slokovec
- očitovanje o dugovanjima i potraživanjima za koje evidenciju vodi
Ministarstvo financija, daje se

Poštovani,

vezano uz dopis Varaždinske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu, KLASA: 940-03/25-01/15, URBROJ: 2186-10/1-26-19, od 15. siječnja 2026. g. kojim se sukladno odredbi čl. 12. st. 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja (Narodne novine, br. 35/25, dalje u tekstu: Uredba), traži mišljenje Ministarstva financija o eventualnim dugovanjima i potraživanjima podnositelja zahtjeva prema državnom proračunu Republike Hrvatske o kojima Ministarstvo financija vodi evidenciju, a vezano uz zahtjev Grada Ludbrega radi darovanja nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, oznake k.č.br. 204/1, k.o. Slokovec (procijenjene tržišne vrijednosti 954.000,00 eura), u svrhu izgradnje Poduzetničke zone Slokovec, odgovaramo kako slijedi.

Varaždinska županija u postupku darovanja nekretnina dužna je voditi računa o pravilnoj i potpunoj primjeni svih relevantnih pravila o državnim potporama, odnosno postupiti u skladu s propisima koji uređuju državne potpore, ako darovanje nekretnine predstavlja instrument državne potpore, odnosno ako se nekretnina daruje poduzetniku koji obavlja gospodarsku djelatnost, kako to propisuje čl. 3. i čl. 12. st. 3. Uredbe.

Slijedom navedenog, ako darovanje nekretnine predstavlja instrument dodjele državne potpore, Varaždinska županija u obvezi je izraditi odgovarajući prijedlog državne potpore te ishoditi mišljenje o njegovoj usklađenosti s pravilima o državnim potporama, temeljem čl. 8. ili 9. Zakona o državnim potporama (Narodne novine, br. 47/14 i 69/17), odnosno ovisno o tome da li odluke o prijedlogu državne potpore donosi Europska komisija ili je riječ o prijedlogu državne potpore izuzetom od obveze prijave Europskoj komisiji, koji se temelji na Uredbi o općem skupnom izuzeću. Prijedloge koje sadrže potpore male vrijednosti nije potrebno dostavljati Ministarstvu financija radi ishoda mišljenja.

Prema podacima o dugovanjima i potraživanjima o kojima Ministarstvo financija vodi evidenciju, obavještavamo kako Grad Ludbreg nema dugovanja ni potraživanja prema državnom proračunu Republike Hrvatske.

S poštovanjem,

POTPREDsjedNIK VLADE REPUBLIKE HRVATSKE
MINISTAR FINACIJA



[Signature]
dr. sc. Tomislav Čorić



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/24-01/66

URBROJ: 531-15-2-3-25-72

Zagreb, 27. kolovoza 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA P/10676398
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VARAŽDIN

Primljeno: 03-09-2025	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.
940-03125-01/15	1017
Uredbeni broj	Pril. Vrij.
531-25-1	

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Ured župana

n/r g. Anđelko Stričak, župan

Franjevački trg 7

42 000 Varaždin

PREDMET: Zahtjev Grada Ludbrega za darovanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Slokovec, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec
- na nadležno postupanje, dostavlja se

Poštovani,

Ministarstvo državne imovine, kao pravni prednik Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, zaprimilo je zahtjev Grada Ludbrega za darovanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske označene kao zk.č.br. 204/1, u k.o. Slokovec, u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Slokovec.

Na temelju članka 58. stavka 1. i članka 13. stavaka 1. i 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donio je Odluku o predaji na postupanje zahtjeva za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, KLASA: 371-01/24-01/66, URBROJ: 531-15-2-3-25-71, od 20. kolovoza 2025. godine, kojom se predmetni zahtjev predaje na postupanje Varaždinskoj županiji.

Slijedom navedenog, predmet KLASA: 940-01/20-03/2360 dostavlja se na nadležno postupanje Varaždinskoj županiji. U prilogu se ujedno dostavljaju navedena Odluka te dva primjerka Zapisnika o primopredaji predmeta Varaždinskoj županiji.

Molimo da nam **jedan potpisani primjerak Zapisnika dostavite pozivom na gornju KLASU**, u roku od najkasnije osam dana od dana zaprimanja istih.

S poštovanjem,



Prilog: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Grad Ludbreg - na znanje
3. pismohrana - ovdje



P/10672486

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/24-01/66

URBROJ: 531-15-2-3-25-71

Zagreb, 20.08.2025.

Na temelju članka 58. stavka 1. i članka 13. stavaka 1. i 9. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi

ODLUKU

o predaji na postupanje zahtjeva za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

I.

Ovom Odlukom predaje se na postupanje Varaždinskoj županiji zahtjev za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske zaprimljen do dana 30. prosinca 2023. godine, i to:

1. KLASA: 940-01/20-03/2360

II.

Ministarstvo će obavijestiti podnositelja zahtjeva iz točke I. ove Odluke o tome da je njegov zahtjev predan na postupanje Varaždinskoj županiji.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**POTPREDSJEDNIK VLADE
I MINISTAR**



Dostaviti:

1. Varaždinska županija
2. Sektor za neprocijenjeno građevinsko zemljište, investicijske projekte, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i tehničke poslove;
3. Pismohrana, ovdje

Prilog:- kao u tekstu

ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI PREDMETA VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI

Varaždinskoj županiji predan je predmet Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Službe za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave:

1. KLASA: 940-01/20-03/2360

Za Ministarstvo:



U: 

Datum: _____

Preuzimatelj:





P/10671588

SLUŽBA ZA TEHNIČKE POSLOVE
KLASA: 940-01/20-03/2360
URBROJ: 531-15-2-4-25-55
Zagreb, 19.08.2025.

**Služba za jedinice lokalne i područne
(regionalne) samouprave**
-ovdje-

PREDMET: Nekretnina u k.o. Slokovec (zahtjev Grd Ludbreg)
- očitovanje o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina (druga dopuna),
daje se

VEZA: Vaš dopis Klasa: 940-01/20-03/2360 od 10. srpnja 2025. godine

Služba za tehničke poslove dana 18. travnja 2025. godine i 17. lipnja 2025. godine u istoj klasi očitovala se je o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine na slijedeći način:

Uvidom u Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine (nekretnina (postojeći upis) upisana u zk.ul.br. 903 k.o. Slokovec označena kao zk.č.br. 204/1 k.o. Slokovec opisana kao Pašnjak u močvari površine 94.389,00 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Slokovec). Predmetna nekretnina u naravi predstavlja zemljište površine 94.389,00 m² koja se prema PPU Grada Ludbrega nalazi unutar građevinskog područja naselja, u zoni gospodarske namjene. Sukladno geodetskom elaboratu izdvaja se dio čestice čija površina se nalazi izvan granica građevinskog područja gospodarske namjene pa je predmet procjene novoformirana katastarska čestica iste oznake 204/1 k.o. Slokovec površine 88.981,00 m² koja je u cijelosti unutar građevinskog područja naselja gospodarske namjene mješovite namjene pretežito poslovne, mjere korištenja maxKis=2. Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji naselje Slokovac (naselje u sastavu Grada Ludbrega) Slokovec bb) izrađen od društva VIP d.o.o. po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vladimiru Zadravcu univ.mag.ing.aedif.. za naručitelja Grad Ludbreg očitujemo se kako slijedi:

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine načinjena je sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina metodološki ispravno primjenom usporedne metode (**odnosi se isključivo na odabir metode**).

Tržišne vrijednosti usporednih nekretnine procjenitelj je preuzeo sa aplikacije eNekretnine (tri usporedne nekretnina - građevinska zemljišta gospodarske namjene, po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije i mjere korištenja 2,0 po jedna u k.o. Slokovec, Jakopevec i Ivanec) **što je u suprotnosti odredbama članka 14. stavka 3. Pravilnika o eNekretninama** (izradu izvatka s evauliranim podacima koji će se koristiti u postupku procjene mogu izraditi samo ovlašteni korisnici kojima su dodijeljene ovlasti).

Pri procjeni vrijednosti nekretnina primjenom usporedne metode najveću pažnju (samo po sebi razumljivo je da to iziskuje najviše vremena) procjenitelj je analiza svih (zakonski dopustivih) dostupnih transakcija sličnih nekretnina, dostatna argumentacija (koja podliježe načelu naknadne provjerljivosti) izostavljanja pojedinih transakcija.

Da bi se otklonila subjektivnost pri usvajanju usporednih nekretnina potrebno je zatražiti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta od nadležnog tijela, kritički analizirati sve dostavljene kupoprodaje, obrazložiti izostavljanje pojedinih transakcija iz daljnje obrade te izlučiti optimalni broj usporednih nekretnina koje pokazuju najveću podudarnost obilježja (materijalno bitnih za procjenu) sa nekretninom koja je predmet procjene, te temeljem takvih usporednih nekretnina načiniti procjenu vrijednosti nekretnina.

U zahtjevu za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina navesti sve relevantne podatke o nekretnini (poglavito o specifičnostima koji znatno utječu na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine kao što su vrsta, status, namjena, kategorija i mjera korištenja, mikrolokacija).

ZAKLJUČAK: potrebno je načiniti dopunu sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina naime svaka zakonski prihvatljiva procjena započinje Zahtjevom za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta koji procjenitelj upućuje nadležnoj službi u kojoj definira kakvoću nekretnine koja je predmet procjene. Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kao i Izvadak iz zbirke prilaže se procjembenom elaboratu kao i sva eventualna komunikacija između procjenitelja i Službe nadležne za izdavanje izvotka iz zbirke. Također zakonski nije dopušteno korištenje proizvoljnih koeficijenata pri interkvalitativnom izjednačenju.

Dana 17. lipnja 2025. godine dostavljena nam je Dopuna Procjembenog elaborata oznake E-10-06/2025 od lipnja 2025. godine.

Procjenitelj je sukladno našim primjedbama nadležnom uredu uputio Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC. Zahtjev je rezultirao izdavanjem Izvatka iz ZKC – kupoprodaja zemljišta od Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove i opću upravu Varaždinske županije, oznaka Izvatka ID 61788.

U navedenom Izvтку dostavljeni su podatci o devet usporednih nekretnina, sve građevinska zemljišta namjene I, po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije, od kojih 3 po mjeri korištenja $K_{max}=2$, po dva usporedna zemljišta mjere korištenja $K_{max}=1,5$ i $K_{max}=2,4$ a za dvije usporedne nekretnine nije navedena mjera korištenja. Tri usporedne nekretnine nalaze se u cjenovnom bloku Ludbreg, Sigetec Ludbreški – naselje, dvije u cjenovnom bloku Lepoglava gospodarska namjena 1, te po jedna usporedna nekretnina u cjenovnim blokovima Bolfan obradivo, Ivanec gospodarsko 2, Ludbreg gospodarsko 1 i Moždenec izgrađeno. Transakcije usporednih nekretnina realizirane su u razdoblju od 19.07.2021. do 23.05. 2024. godine.

Procjenitelj je u „grubom čišćenju“ za daljnji postupak procjene izlučio tri usporedne nekretnine Rb 1, 2 i 3 (od kojih jedna značajno prekoračuje većinu iznosa kupoprodajnih cijena).

Izostavljanje ostalih usporednih nekretnina iz daljnjeg postupka procjene nisu obrazložene, što je suprotno sa člankom 4. Pravilnika.

Pri interkvalitativnom izjednačenju korišteni su proizvoljni ničim dokazivi koeficijenti prilagodbe što je suprotno ZPVN i pripadajućim pravilnicima (ne zadovoljava jedno od osnovnih načela procjene - naknadnu provjerljivost).

A interkvalitativno izjednačenje glede različitih mjera korištenja (uz opasku da je za procjenu izlučena i jedna usporedna nekretnina za koju nije navedena mjera korištenja) nije izrađeno sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedna nekretnina Rb.1 (koja znatno prekoračuje većinu iznosa svih ostalih usporednih nekretnina) poradi svoje mjere korištenja $K_{max}=2,4$ u donosu na mjeru korištenja nekretnine koja je predmet procjene $K_{max}=2$ pri interkvalitativnom izjednačenju je cca 10 % manja od međuvremenski izjednačene vrijednosti (5,62 €/m²).

Kratki komentar na dostavljene podatke usporednih nekretnina iz Izvatka ID 61788 (odnosno poradi čega usporedna nekretnina Rb. 1 niti na koji zakonski dopustiv način ne može biti izlučena za daljnji postupak procjene):

- Prosječna međuvremenski izjednačena cijena svih 9 usporednih nekretnina iznosi: 14,62 €/m².
- Prosječna međuvremenski izjednačena cijena usporednih nekretnina (koje zadovoljavaju odstupanja od +/- 30% u donosu na prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja) iznosi: 13,52 €/m².
- Prosječna međuvremenski i interkvalitativno (glede izjednačenja poradi različite mjere korištenja, uz izostavljanje usporednih nekretnina za koje nije navedena mjera korištenja) iznosi: 13,87 €/m².

Zaključak: sukladno gore navedenom Dopuna procjembenog elaborata nije izrađena sukladno ZPVN i pripadajućim Pravilnicima te kao takva nije prihvatljiva. Potrebno je načiniti Dopunu Procjembenog elaborata na zakonski dopustiv način.

Dana 10. srpnja 2025. godine dostavljena nam je Druga dopuna procjembenog elaborata. Druga dopuna procjembenog elaborata načinjena je sukladno našim primjedbama od 17. lipnja 2025. godine.

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (zemljište gospodarske namjene površine 88.981,00 m²) iznosi: 953.876,32 € odnosno zaokružena vrijednost 954.000,00 €.

VODITELJICA SLUŽBE

Nataša Zuljani



Mario Čutura

Dostaviti:
1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
Sektor za neprocijenjeno građevinsko zemljište,
investicijske projekte, jedinice lokalne i područne
(regionalne) samouprave, tehničke poslove i
imovinsko-pravne poslove
Služba za jedinice lokalne i područne
(regionalne) samouprave



P/10647740

KLASA: 940-01/20-03/2360

URBROJ: 531-15-2-3-25-54

Zagreb, 10.07.2025.

SLUŽBA ZA TEHNIČKE POSLOVE

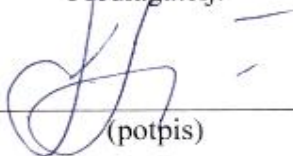
PREDMET: Grad Ludbreg, davanje mišljenja na procjembeni elaborat u k.o. Slokovec

Molim da se Službi za tehničke poslove, radi davanja mišljenja, dostavi II. izmjena i dopuna procjembenog elaborata, br. E-10-06/2025 od lipnja 2025., iz srpnja 2025., izrađena od trgovačkog društva VIP d.o.o., Varaždin, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vladimira Zdravca, s.s.i.a.

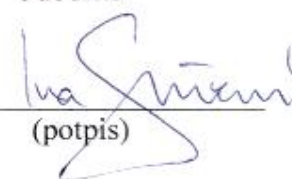
Napominjemo da se Služba za tehničke poslove na prethodnu procijenjenu tržišne vrijednosti nekretnina dala očitovanje, KLASA: 940-01/20-03/2360, URBROJ: 531-15-2-4-25-50, od 17. lipnja 2025.

Prema uputi ravnateljice Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama predmet je potrebno odmah uzeti u rad.

Predlagatelj:


(potpis)

Odobrila:


(potpis)

Tonič

From: "Pisarnica Ludbreg" <pisarnica@ludbreg.hr>
Sent: 07.07.2025 12:20
To: "episarnica" <episarnica@mpgi.hr>
Subject: II. Izmjene i dopune procjembenog elaborata- Slokov
Attachments: slokovec_204-1_izmjena i dopuna II_ 2025.pdf

REPUBLIKA HRVATSKA		
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine		
Primljeno	7.7.2025.	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/20-03/2360	15-2-3	
Redni broj pismena	Pril.	Vrij.
53	1	



Poštovani,

u prilogu šaljem II. Izmjene i dopune procjembenog elaborata vezane za katastarsku čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, upisanu u zemljišnoknjižni uložak broj 903, k.o. Slokovec.

lp,

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

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

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

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

Naručitelj: **GRAD LUDBREG**

Broj elaborata: E-02-07/2025

Trg Svetog Trojstva 14

42230 Ludbreg

OIB: 849 472 900 34

**II. IZMJENA I DOPUNA
PROCJEMBENOG ELABORATA
br. E-10-06/2025 od lipnja
2025.**

Nekretnina: - katastarska čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 903, k.o. Slokovec,

Lokacija: Slokovec, Slokovec bb

Vlasnik: REPUBLIKA HRVATSKA, u cijelosti

Svrha: Procjena vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja

Izradio: Vladimir Zadravec, s.s.i.a.

-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-

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

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

Varaždin, srpanj 2025.

**Vladimir
Zadravec**

C

Digitalno
potpisao: Vladimir

Zadravec

Datum:

2025.07.04

12:10:59 +02'00'

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

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

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

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

S A D R Ž A J

1.	REGISTRACIJA TVRTKE	3
	RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
	SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2.	IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMENOG ELABORATA.....	17
3.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	19
4.	ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	23
5.	UVOD	25
6.	PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	66
7.	METODOLOGIJA PROCJENE	67
8.	LOKACIJA.....	69
8.1.	MAKROLOKACIJA.....	69
8.2.	MIKROLOKACIJA	70
	IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE.....	70
9.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	73
10.	PROCJENA VRIJEDNOSTI.....	88
11.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	89
11.1.	ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	91
11.2.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	93
12.	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	99
13.	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	99
14.	R E K A P I T U L A C I J A	100
15.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	102
16.	IZJAVA PROCJENITELJA.....	102
17.	FOTO PRILOG	103

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

1. REGISTRACIJA TVRTKE
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, srpanj 2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-15/4954-2

RJEŠENJE

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

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine



Uputa o pravnom lijeku:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - izrada procjene vrijednosti nekretnine
- * - vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture i izrada vještačkih nalaza
- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetske 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, osvjetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na sigurn 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 sigurn način; vođenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu

- savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu
- stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava, protupožarnih zaklopki)
- stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINI
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 strojarских, 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 Zdravec, OIB: 17426432166
Varaždin, Vladislava Vežića 10
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

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

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

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-18/1873-2

RJEŠENJE

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



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
- * - unutarne i vanjsko održavanje građevina i prostorijske
- * - održavanje javnih površina
- * - održavanje građevina kulturnih baština
- * - djelatnost autopraonica
- * - proizvodnja metalne galanterije

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

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

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.





**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, 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 Zdravcu 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 N J 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 Zdravec 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 Zdravca 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



514|UP17100324018073

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.



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 Zdravca, stručnog specijalista inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 10, OIB: 17426432166, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Vladimir Zdravec, 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 Zdravec, 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 1. 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.



DOSTAVITI:

1. Vladimir Zdravec, 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, srpanj 2025.*

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

R J E Š E N J E br. 02-07/2025

**O IMENOVANJU IZRAĐIVAČA IZMJENE I DOPUNE
PROCJEMBENOG ELABORATA br. E-05-12/2025 od prosinca 2024.**

Ovim Rješenjem imenuje se Vladimir Zadravec, s.s.i.a., stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina za izrađivača II. Izmjene i dopune procjembenog elaborata:

- *katastarska čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 903, k.o. Slokovec,*

na lokaciji u Slokovec, Slokovec bb

u vlasništvu:

REPUBLIKA HRVATSKA, 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, srpanj 2025.

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, srpanj 2025.*

3.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 05.12.2024. 10:43

Katastarska općina: 316946, SLOKOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16270/2024
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 903

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	204/1	PAŠNJAK U MOČVARI			94389	
2.	324/21	BONTEKOVICA			741	
		RIJEKA			71	
		ORANICA			670	
3.	324/35	BONTEKOVICA			561	
		RIJEKA			91	
		ORANICA			470	
4.	324/54	ORANICA BONTEKOVICA			1352	
5.	324/80	ORANICA BONTEKOVICA			791	
6.	494/2	ORANICA U VELIKIM SJENOKOŠAMA			669	
7.	494/3	ORANICA U VELIKIM SJENOKOŠAMA			1180	
		UKUPNO:			99683	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2024.

3.2. IZVADAK IZ KATASTRA



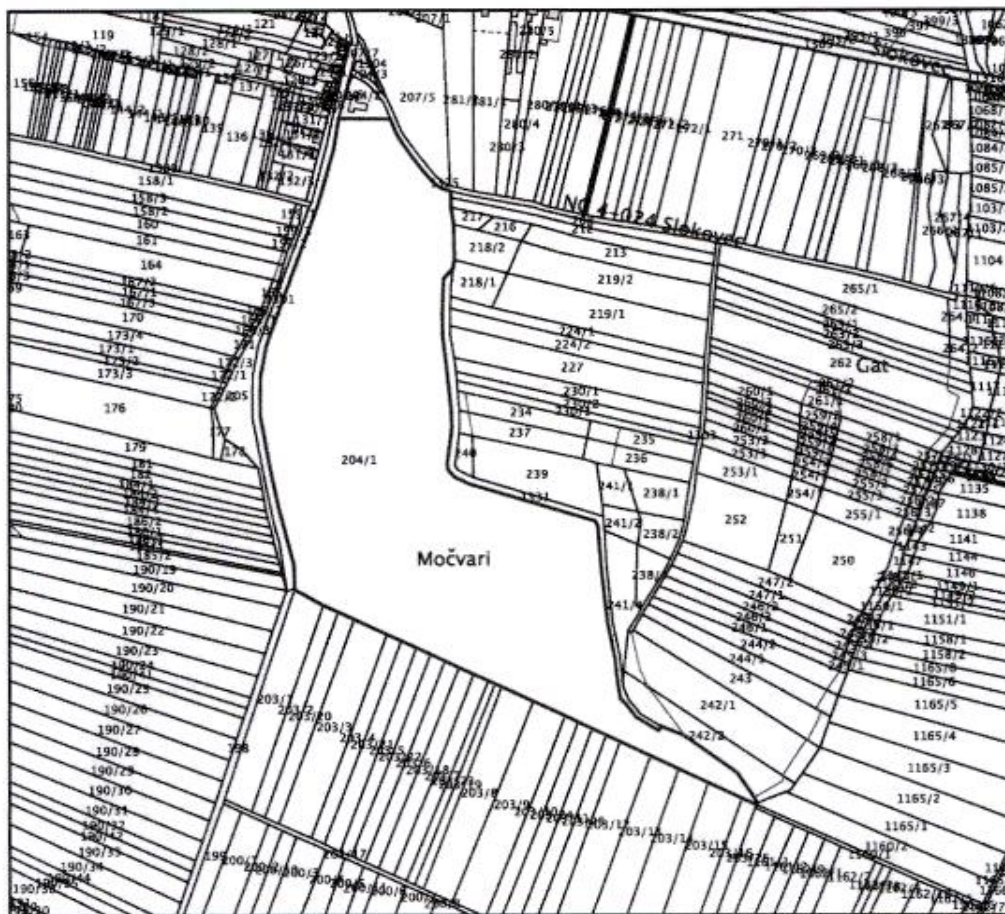
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLOKOVEC
k.č.br.: 204/1

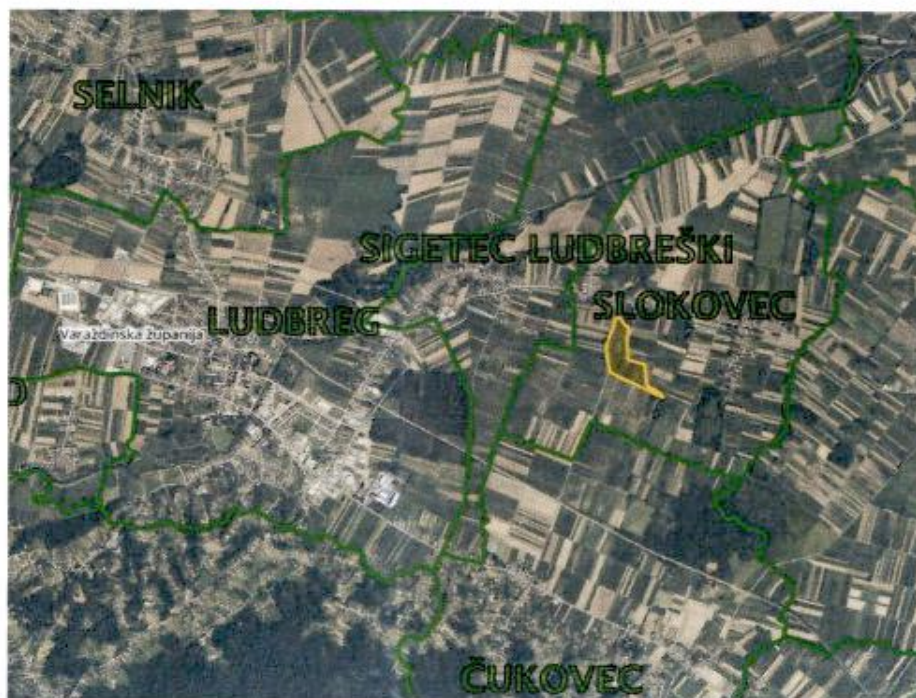
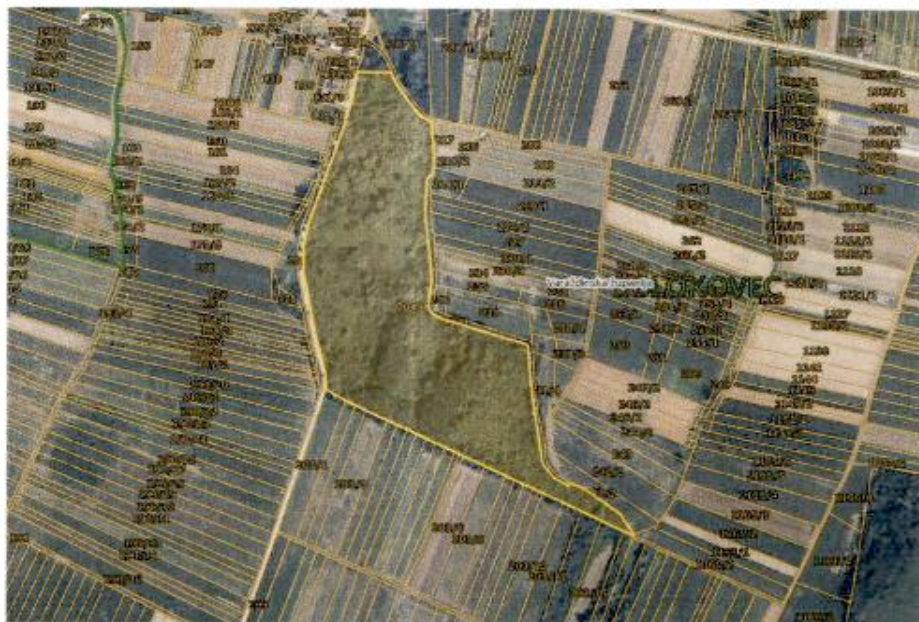
Stanje na dan: 05.12.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000
Lokom mjerilo 1:2880



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, srpanj 2025.

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Osnovica: Tržišna vrijednost
Svrha: Procjena vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja

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

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

Dan očevida: 05.12.2024.

Dan kakvoće: 05.12.2024.

Dan vrednovanja: 04.07.2025.

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

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

Čl.4.St. 5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. „

Naručitelj: **GRAD LUDBREG**

Trg Svetog trojstva 14, Ludbreg

42 230 Ludbreg

OIB: 849 472 900 34

II. IZMJENA I DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA br. E-10-06/2025 od lipnja 2025.

5. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se II. Izmjena i dopuna procjembenog elaborata za nekretninu:

- katastarske čestice br. 204/1 k.o. Slokovec upisane u zk.ul.br. 903 kao pašnjak u močvari sveukupne površine od 94389 m²,

na lokaciji u Slokovcu, Slokovec bb.

Pregled postojećeg stanja obavljen je 05. prosinca 2024. godine.

Ova II. izmjena i dopuna odnosi se na pravilno izostavljanje neusporedivih nekretnina, uz objašnjenje zašto se izostavljaju, kod izračuna vrijednosti 1m² zemljišta a sve prema dobivenom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta u procjembenom elaboratu .

Predmet procjene je katastarska čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, koja je upisana u zk.ul. br. 903, k.o. Slokovec.

Prilikom pregleda predmetne katastarske čestice br. 204/1,ko. Slokovec, bilo je vidljivo da ista u naravi predstavlja šikaru. Predmetna čestica je u ZK izvratku zavedena s površinom 94.389 m², no s obzirom da se prema Geodetskom elaboratu (Prilog 1.) izdvaja dio čestice čija površina se nalazi izvan granice građevinskog područja gospodarske namjene, nova površina čk.br. 204/1 k.o. Slokovec iznositi će 88.981 m², te ćemo s istom ući u izračun vrijednosti nekretnine.

Čestica je u naravi ne pravilnog oblika, nalazi se na južnom dijelu naselja Slokovec. Uz pristupnu, glavnu cestu, direktan pristup.

Položena je sjever-jug.

Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta istih ili sličnih obilježja.

Čestica je neograđena, neuređena i neodržavana.

Na čestici nema poboljšica.

Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega VI. izmjena i dopuna ("Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 6/03, 22/08, 7/10-ispravak, 6/15, 25/15-pročišćeni tekst, 49/20, 70/20-pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 63/22-pročišćeni tekst i 18/24) predmetna čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene.

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 očevida podudara se sa danom kakvoće.

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.

Prilog 1.
**GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za
proizvodnju, trgovinu i usluge**

LUDBREG, ULICA VLADIMIRA NAZORA 8

042/811-506

kristina.geoured@mtnet.hr

IBAN HR42 2340 0091 1112 6590 8

OIB 49538808461

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG

Katastarska općina: SLOKOVEC, MBR 316946Broj katastarskog plana: 3**Investitor:** GRAD LUDBREG, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG, OIB: 84947290034

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

k.o. SLOKOVEC

ZA IZDAVANJE POTVRDE O USKLAĐENOSTI PARC. ELABORATA S AKTOM TEMELJEM KOJEG JE IZRAĐEN

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE8 - provedba prostornih planova za neizgrađeno građevinsko zemljište, ako se zemljište nalazi na području na kojem zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje nije propisana obveza donošenje urbanističkog plana uređenja

na k.č. 204/1 u K.O. SLOKOVEC

Naziv predmeta: Geodetski elaborat za provedbu PPU Grada Ludbrega - gospodarska zona Slokovec

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

Klasa:

Ur. broj:

Potvrdio/la:

Izradio/la:
Kristina Mirčetić Petrin
dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba pravne osobe
Kristina Mirčetić Petrin

LUDBREG, 19. 11. 2024.

Broj elaborata: 2024-195

Sadržaj elaborata:

1	OSNOVNA STRUKTURA		
1.1	OSNOVNA STRUKTURA ZA KATASTAR	POP	0
1.2	OSNOVNA STRUKTURA ZA ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
2	SAŽETAK		
2.1	SAŽETAK ZA KATASTAR	POP	0
2.2	SAŽETAK ZA ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3	OPŠTI PODACI		
3.1	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR URAČUNAVANJE PODACI	POP	0
3.2	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3.3	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3.4	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3.5	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3.6	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
3.7	OPŠTI PODACI KATASTAR I ZEMLJIŠNO KATASTAR	POP	0
4	OPŠTI PODACI		
4.1	OPŠTI PODACI	POP	0
4.2	OPŠTI PODACI	POP	0
5	OPŠTI PODACI		
5.1	OPŠTI PODACI	POP	0
5.2	OPŠTI PODACI	POP	0
6	OPŠTI PODACI		
6.1	OPŠTI PODACI	POP	0
6.2	OPŠTI PODACI	POP	0
6.3	OPŠTI PODACI	POP	0
7	OPŠTI PODACI		
7.1	OPŠTI PODACI	POP	0
7.2	OPŠTI PODACI	POP	0
7.3	OPŠTI PODACI	POP	0
7.4	OPŠTI PODACI	POP	0
8	OPŠTI PODACI		
8.1	OPŠTI PODACI	POP	0
8.2	OPŠTI PODACI	POP	0
8.3	OPŠTI PODACI	POP	0
8.4	OPŠTI PODACI	POP	0
9	OPŠTI PODACI		
9.1	OPŠTI PODACI	POP	0
10	OPŠTI PODACI		
10.1	OPŠTI PODACI	POP	0
10.2	OPŠTI PODACI	POP	0
10.3	OPŠTI PODACI	POP	0
10.4	OPŠTI PODACI	POP	0
10.5	OPŠTI PODACI	POP	0
10.6	OPŠTI PODACI	POP	0
10.7	OPŠTI PODACI	POP	0
10.8	OPŠTI PODACI	POP	0
11	OPŠTI PODACI		
11.1	OPŠTI PODACI	POP	0
12	OPŠTI PODACI		
12.1	OPŠTI PODACI	POP	0

Napomena:

1) oznaka oznake za sadržaj, 2) oznaka za sadržaj koji nije sadržan, 3) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 4) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 5) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 6) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 7) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 8) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 9) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 10) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 11) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju, 12) oznaka za sadržaj koji nije sadržan u sadržaju.



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

OSS BROJ ZAHTEVA: 2800132/2024

Datum zahtjeva: 15.11.2024 11:46:21

PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG povodom zahtjeva broj 2800132/2024 zaprimljenog putem OSS-a za geodetskog izvoditelja:

- GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 49538808461

izdaju se sljedeći podaci:

- Izvoz iz geodetsko-tehničkog dijela katastarskog operata:
K.o.: SLOKOVEC, katastarske čestice: 198, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15, 203/16, 203/18, 203/19, 203/20, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, 203/25, 204/1, 204/2, 207/6, 208, 212, 217, 218/1, 218/2, 242/2, 1160/1, 1160/2, 1301, 1325, 1331. Broj čestica: 39.

Pruženi podaci bit će korišteni isključivo u svrhu: Izrada geodetskih elaborata.

Navedeni podaci izdaju se u prije navedene svrhe te se u druge svrhe ne smiju uporabiti. Korisnik se obaveza da će izdane podatke upotrebljavati isključivo za odobrenu svrhu i na odobreni način, sukladno čl. 16. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (»Narodne novine«, br. 59/2018).

Svako umnožavanje, davanje dobivenih podataka na uporabu drugim osobama kao i uporaba istih u druge svrhe osim za svrhu za koju su izdani, kažnjivo u smislu čl. 183. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18).



Kontrolni broj: 273510407f6a2aa

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://uta.uredgeostaninja.hr/public/heckDocument?sig=mosom&kontrolni_broj=273510407f6a2aa. U oba slučaja zasigurno prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku. Ovom na geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

BR. ZAHTJEVA: 1410797/2024

POTVRDA REZERVACIJE BROJEVA KATASTARSKIH ČESTICA

Područni ured za katastar Varaždin temeljem zahtjeva GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Ulica Vladimira Nazora 8, 42230 Ludbreg, Hrvatska, OIB: 49538808461 potvrđuje rezervaciju sljedećih brojeva/podbrojeva katastarskih čestica za Odjel za katastar nekretnina Ludbreg:

Podbrojevi katastarskih čestica		
Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Podbroj katastarske čestice
SLOKOVEC(316946)	204	4

Podbrojevi katastarskih čestica za zemljišnu knjigu		
Glavna knjiga	Broj katastarske čestice	Podbroj katastarske čestice
SLOKOVEC (316946)	204	4

Ova potvrda izdaje se u svrhu izrada geodetskih elaborata i u druge svrhe se ne smije upotrijebiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 242445043d82ac8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://iss.uzgdj.gov.hr/javna/hrpublitcheck?document=ap+unison+kontrolni+broj>. U oba slučaja sustav će prikazati sažetak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument skeniran prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava pružuje točnost dokumenta i stajane podatka u trenutku izdaje zapisa.



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG
Gradonačelnik

KLASA: 940-06/21-01/02
URBROJ: 2186-16-01/1-24-42
Ludbreg, 23. listopada 2024. g.

Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine
Uprava za nekretnine

Ulica Ivana Dežmana 10
10000 ZAGREB

PREDMET: Zahtjev za darovanje nekretnine u vlasništvu RH u k.o. Slokovec

Veza: KLASA: 940-01/20-03/2360
URBROJ: 531-11-2-3-24-34, od 09.09.2024.

Poštovani,

Sukladno dopisu naslovljenog tijela pod brojem iz veze, zatražena je provedba geodetskog elaborata parcelacije kojim bi se iz čkbr. 204/1 k.o. Slokovec, koja je predmet zahtjeva Grada Ludbrega za darovanje, izdvojila zasebna čestica vodotoka, tako da se od Hrvatskih voda može ishoditi potvrda da čkbr. 204/1 k.o. Slokovec ne predstavlja javno vodno dobro.

S obzirom da je navedeni geodetski elaborat proveden, **Hrvatske vode su dana 21.10.2024., izdale Očitovalje da čkbr. 204/1 k.o. Slokovec ne predstavlja javno vodno dobro, stoga ponavljamo zahtjev Grada Ludbrega darovanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i to: čkbr. 204/1 – pašnjak u Močvari od 94389 m², upisana u ZK uložak 903 k.o. Slokovec.**

Uz zahtjev za darovanje prilažemo ažuriranu dokumentaciju kako niže slijedi.

S poštovanjem!

Prilog:

1. Očitovalje Hrvatskih voda,
2. Zemljišnoknjižni izvadak,
3. Povijesni zemljišnoknjižni izvadak,
4. Posjedovni list,
5. Izvadak iz katastarskog plana,
6. Lokacijska informacija,
7. Potvrda Hrvatskih šuma.



K.O. SLOKOVEC

POPIS KOORDINATA

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRST1 (m)	Visina voda HVRST1 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOČKE TEMELJEM KOJIM SE IZVRŠITI PROMJENA U KATASTRANSKOM OPERATU										
2	512302.77	5123403.29	148.65		21	1	6	99	512302.77	5123403.29
4	512308.91	5123372.26	149.04		21	1	6	99	512308.91	5123372.26
18	512296.96	5123462.20	148.41		21	1	6	99	512296.96	5123462.20
41	512111.59	5123862.06			21	1	6	99	512111.59	5123862.06
46	512114.43	5123854.99			21	1	6	99	512114.43	5123854.99
52	512118.64	5123847.82			21	1	6	99	512118.64	5123847.82
58	512128.86	5123832.82			21	1	6	99	512128.86	5123832.82
64	512138.53	5123820.25			21	1	6	99	512138.53	5123820.25
68	512146.71	5123810.29			21	1	6	99	512146.71	5123810.29
74	512153.82	5123804.74			21	1	6	99	512153.82	5123804.74
82	512162.75	5123801.68			21	1	6	99	512162.75	5123801.68
101	512163.00	5123795.58			21	1	6	99	512163.00	5123795.58
102	512163.05	5123796.82			21	1	6	99	512163.05	5123796.82
103	512165.31	5123771.05			21	1	6	99	512165.31	5123771.05
104	512165.99	5123738.55			21	1	6	99	512165.99	5123738.55
105	512287.37	5123307.67			21	1	6	99	512287.37	5123307.67
106	512276.15	5123312.96			21	1	6	99	512276.15	5123312.96
107	512264.48	5123318.72			21	1	6	99	512264.48	5123318.72
108	512255.99	5123332.06			21	1	6	99	512255.99	5123332.06
109	512207.57	5123345.31			21	1	6	99	512207.57	5123345.31
110	512201.77	5123348.11			21	1	6	99	512201.77	5123348.11
111	512195.87	5123350.90			21	1	6	99	512195.87	5123350.90
112	512182.81	5123356.92			21	1	6	99	512182.81	5123356.92
113	512169.76	5123363.05			21	1	6	99	512169.76	5123363.05
114	512157.17	5123369.24			21	1	6	99	512157.17	5123369.24
115	512144.39	5123375.40			21	1	6	99	512144.39	5123375.40

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena H/RS/71 (m)	Visina voda H/RS/71 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaciota	E koordinata za održavanje za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
116	512131.65	5123381.44			21	1	6	-99	512131.65	5123381.44
117	512118.14	5123387.86			21	1	6	-99	512118.14	5123387.86
118	512105.27	5123393.73			21	1	6	-99	512105.27	5123393.73
119	512076.11	5123407.57			21	1	6	-99	512076.11	5123407.57
120	512061.74	5123414.47			21	1	6	-99	512061.74	5123414.47
121	512046.55	5123420.45			21	1	6	-99	512046.55	5123420.45
217	512293.93	5123492.61	148.77		21	6	8	-99	512293.93	5123492.61
218	512291.55	5123497.76	148.77		21	6	8	-99	512291.55	5123497.76
219	512179.86	5123531.75	148.77		21	6	8	-99	512179.86	5123531.75
220	512166.05	5123538.47	148.77		21	6	8	-99	512166.05	5123538.47
221	512160.83	5123544.59	148.77		21	6	8	-99	512160.83	5123544.59
222	512159.38	5123549.60	148.77		21	6	8	-99	512159.38	5123549.60
223	512163.54	5123563.63	148.77		21	6	8	-99	512163.54	5123563.63
224	512163.09	5123569.07	148.77		21	6	8	-99	512163.09	5123569.07
225	512159.09	5123538.18	148.77		21	6	8	-99	512159.09	5123538.18
226	512155.50	5123668.48	148.77		21	6	8	-99	512155.50	5123668.48
227	512155.20	5123669.67	148.77		21	6	8	-99	512155.20	5123669.67
228	512156.54	5123721.37	148.77		21	6	8	-99	512156.54	5123721.37
229	512164.85	5123730.66	148.77		21	6	8	-99	512164.85	5123730.66
367	512024.17	5123434.90	151.18		21	1	6	-99	512024.17	5123434.90
368	512025.11	5123443.10	151.16		21	1	6	-99	512025.11	5123443.10
369	512024.69	5123449.88	151.04		21	1	6	-99	512024.69	5123449.88
370	512023.23	5123458.55	150.87		21	1	6	-99	512023.23	5123458.55
371	512019.62	5123472.65	150.79		21	1	6	-99	512019.62	5123472.65
372	512015.15	5123488.12	150.68		21	1	6	-99	512015.15	5123488.12
373	512011.65	5123503.62	150.69		21	1	6	-99	512011.65	5123503.62
374	512006.94	5123525.88	150.36		21	1	6	-99	512006.94	5123525.88
375	512001.57	5123551.16	150.13		21	1	6	-99	512001.57	5123551.16
376	511995.87	5123579.30	149.91		21	1	6	-99	511995.87	5123579.30
377	511993.66	5123593.84	149.81		21	1	6	-99	511993.66	5123593.84
378	511992.76	5123610.49	148.88		21	1	6	-99	511992.76	5123610.49
379	511993.31	5123623.39	148.95		21	1	6	-99	511993.31	5123623.39

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina lerena HVRST1 (m)	Visina voda HVRST1 (m)	Visina točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
380	511994.93	5123637.58	149.89		21	1	6	-99	511994.93	5123637.58
381	511998.08	5123654.89	149.90		21	1	6	-99	511998.08	5123654.89
382	512002.86	5123673.02	150.76		21	1	6	-99	512002.86	5123673.02
383	512007.75	5123686.75	150.64		21	1	6	-99	512007.75	5123686.75
384	512015.81	5123707.68	149.75		21	1	6	-99	512015.81	5123707.68
385	512024.82	5123731.33	149.77		21	1	6	-99	512024.82	5123731.33
386	512032.35	5123753.30	149.80		21	1	6	-99	512032.35	5123753.30
387	512037.87	5123770.08	149.62		21	1	6	-99	512037.87	5123770.08
388	512043.94	5123786.00	149.50		21	1	6	-99	512043.94	5123786.00
389	512051.85	5123807.84	149.72		21	1	6	-99	512051.85	5123807.84
390	512055.34	5123819.80	149.76		21	1	6	-99	512055.34	5123819.80
391	512057.21	5123828.76	149.81		21	1	6	-99	512057.21	5123828.76
392	512060.16	5123846.58	149.84		21	1	6	-99	512060.16	5123846.58
393	512063.36	5123868.08	149.96		21	1	6	-99	512063.36	5123868.08
405	512109.12	5123868.43			21	1	6	-99	512109.12	5123868.43
POMOĆNE TOČKE										
Nema pomoćnih točaka										
OSTALE TOČKE										
1	512307.23	5123403.85	149.62		91	6	6			
3	512313.66	5123373.02	149.37		91	6	6			
5	512314.85	5123361.63	149.99		91	6	6			
6	512310.13	5123361.19	148.80		91	6	6			
7	512321.17	5123333.47	150.01		91	6	6			
8	512318.50	5123329.81	149.93		91	6	6			
9	512318.33	5123335.04	150.08		91	6	6			
10	512313.95	5123334.36	150.52		91	6	6			
11	512332.12	5123320.03	149.78		91	6	6			

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRST1 (m)	Visina voda HVRST1 (m)	Visina točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	512327.83	5123317.46	149.90		91	6	6			
13	512350.37	5123308.94	149.99		91	6	6			
14	512347.90	5123305.15	150.38		91	6	6			
15	512316.39	5123345.48	150.59		91	6	6			
16	512311.98	5123345.34	151.50		91	6	6			
17	512301.96	5123452.28	149.40		91	6	6			
19	512311.01	5123495.91	149.73		91	6	6			
20	512308.01	5123497.38	149.74		91	6	6			
21	512250.20	5123787.03	148.86		91	6	6			
22	512247.24	5123787.79	148.71		91	6	6			
23	512244.25	5123789.56	148.84		91	6	6			
24	512248.19	5123791.04	148.71		91	6	6			
25	512251.49	5123790.34	148.61		91	6	6			
26	512236.77	5123790.62	148.93		91	6	6			
27	512236.33	5123788.14	148.94		91	6	6			
28	512244.92	5123784.86	149.03		91	6	6			
29	512246.79	5123786.82	148.85		91	6	6			
30	512252.12	5123785.49	148.99		91	6	6			
31	512251.23	5123783.24	149.10		91	6	6			
32	512241.50	5123783.32	148.89		91	6	6			
33	512238.40	5123786.58	148.82		91	6	6			
34	512224.34	5123768.40	148.95		91	6	6			
35	512209.59	5123755.80	148.86		91	6	6			
36	512197.78	5123746.45	148.85		91	6	6			
37	512193.08	5123743.68	148.75		91	6	6			
38	512191.34	5123746.81	148.75		91	6	6			
39	512184.03	5123743.82	148.89		91	6	6			
40	512184.33	5123737.84	149.23		91	6	6			
41	512178.01	5123742.84	148.76		91	6	6			
42	512170.03	5123744.56	149.50		91	6	6			
43	512196.98	5123750.48	148.76		91	6	6			
44	512206.36	5123760.27	148.87		91	6	6			

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HvRS71 (m)	Visina voda HvRS71 (m)	Visa točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
45	512225.20	5123774.76	148.68		91	6	6			
51	512316.03	5123349.24			91	6	6			
101	512299.82	5123488.95			91	6	6			
102	512189.98	5123578.76			91	6	6			
103	512168.65	5123617.70			91	6	6			
104	512167.90	5123627.23			91	6	6			
105	512167.24	5123635.52			91	6	6			
106	512165.60	5123648.57			91	6	6			
107	512162.32	5123678.01			91	6	6			
108	512162.39	5123693.99			91	6	6			
109	512162.85	5123704.84			91	6	6			
201	512178.92	5123735.22	148.98		91	6	6			
202	512163.40	5123717.88	149.69		91	6	6			
203	512157.67	5123701.12	149.56		91	6	6			
204	512162.19	5123689.37	149.23		91	6	6			
205	512162.42	5123669.53	149.43		91	6	6			
206	512166.89	5123640.03	149.68		91	6	6			
207	512165.55	5123621.65	149.72		91	6	6			
208	512171.81	5123605.78	149.39		91	6	6			
209	512170.07	5123599.62	149.04		91	6	6			
210	512170.54	5123583.84	149.17		91	6	6			
211	512168.04	5123561.32	149.41		91	6	6			
212	512166.32	5123548.66	150.52		91	6	6			
213	512169.11	5123544.76	150.01		91	6	6			
214	512182.92	5123538.04	149.77		91	6	6			
215	512298.83	5123502.02	149.77		91	6	6			
216	512299.61	5123492.61	149.77		91	6	6			
301	512072.77	5123917.42	149.54		91	6	6			
302	512069.40	5123918.22	149.66		91	6	6			
303	512064.84	5123901.62	149.86		91	6	6			
304	512068.16	5123900.72	149.73		91	6	6			
305	512064.88	5123886.67	150.01		91	6	6			

Brj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina barera HNRS/1 (m)	Visina vođa HNRS/1 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Brj. elaborata	E koordinata za održavanje kalendarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje kalendarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
306	512061.48	5123887.28	150.09		91	6	6			
307	512057.90	5123868.69	150.13		91	6	6			
308	512061.36	5123868.37	150.05		91	6	6			
309	512058.19	5123846.82	148.94		91	6	6			
310	512054.73	5123847.52	150.01		91	6	6			
311	512051.82	5123829.78	148.90		91	6	6			
312	512055.25	5123829.16	148.86		91	6	6			
313	512053.38	5123820.18	148.83		91	6	6			
314	512049.91	5123820.97	148.88		91	6	6			
315	512046.71	5123809.82	148.84		91	6	6			
316	512049.96	5123808.54	148.77		91	6	6			
317	512042.06	5123786.66	148.86		91	6	6			
318	512038.52	5123787.96	148.71		91	6	6			
319	512031.73	5123772.17	148.84		91	6	6			
320	512035.95	5123770.69	148.78		91	6	6			
321	512030.49	5123753.93	148.86		91	6	6			
322	512025.87	5123756.41	148.91		91	6	6			
323	512022.96	5123731.95	148.89		91	6	6			
324	512018.29	5123733.48	148.94		91	6	6			
325	512009.39	5123709.47	150.07		91	6	6			
326	512013.93	5123708.27	148.94		91	6	6			
327	512006.12	5123687.90	148.97		91	6	6			
328	512002.02	5123689.67	150.15		91	6	6			
329	512001.24	5123673.92	150.00		91	6	6			
330	511996.92	5123675.58	150.25		91	6	6			
331	511991.45	5123656.01	150.25		91	6	6			
332	511996.14	5123655.27	150.03		91	6	6			
333	511992.95	5123637.88	148.93		91	6	6			
334	511988.20	5123638.42	150.18		91	6	6			
335	511986.59	5123623.51	150.19		91	6	6			
336	511981.35	5123623.51	150.03		91	6	6			
337	511990.80	5123610.42	150.01		91	6	6			

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRST1 (m)	Visina vode HVRST1 (m)	Vista točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
338	511986.00	5123610.45	150.19		91	6	6			
339	511986.89	5123592.79	150.24		91	6	6			
340	511991.70	5123593.56	149.97		91	6	6			
341	511993.90	5123578.90	150.07		91	6	6			
342	511989.18	5123577.99	150.39		91	6	6			
343	511995.08	5123549.75	150.43		91	6	6			
344	511999.59	5123550.78	150.23		91	6	6			
345	512005.01	5123525.39	150.46		91	6	6			
346	512000.32	5123524.46	150.60		91	6	6			
347	512005.09	5123501.94	150.67		91	6	6			
348	512009.75	5123503.10	150.69		91	6	6			
349	512013.27	5123487.67	150.68		91	6	6			
350	512008.63	5123486.34	150.68		91	6	6			
351	512017.73	5123472.01	150.76		91	6	6			
352	512012.90	5123471.31	150.64		91	6	6			
353	512021.30	5123458.07	150.87		91	6	6			
354	512016.38	5123457.59	150.71		91	6	6			
355	512022.71	5123449.61	151.00		91	6	6			
356	512017.88	5123449.60	150.82		91	6	6			
357	512018.16	5123442.99	150.90		91	6	6			
358	512023.07	5123442.87	151.08		91	6	6			
359	512022.27	5123435.33	151.11		91	6	6			
360	512017.56	5123436.30	150.96		91	6	6			
361	512015.41	5123428.84	150.96		91	6	6			
362	512020.00	5123427.37	151.09		91	6	6			
363	512016.71	5123416.99	151.01		91	6	6			
364	512012.36	5123419.02	150.94		91	6	6			
365	512018.56	5123416.31	151.07		91	6	6			
366	512021.90	5123426.83	151.14		91	6	6			
394	512066.84	5123886.26	149.84		91	6	6			
395	512070.13	5123900.34	149.66		91	6	6			
396	512074.69	5123916.80	149.46		91	6	6			

Brig točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVRST1 (m)	Visina voda HVRST1 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Brig elaborata	E koordinata za održavanje katslarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katslarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
397	512077.38	512926.19	149.26		91	6	6			
398	512075.50	512926.87	149.44		91	6	6			
399	512072.06	512927.96	149.58		91	6	6			
400	512075.41	512980.35	149.91		91	6	6			
401	512073.78	512981.56	149.93		91	6	6			
402	512071.77	512981.91	149.83		91	6	6			
403	512070.21	512983.95	149.38		91	6	6			
404	512077.29	512982.87	149.70		91	6	6			



GEO-MIRČETIĆ D.O.O.

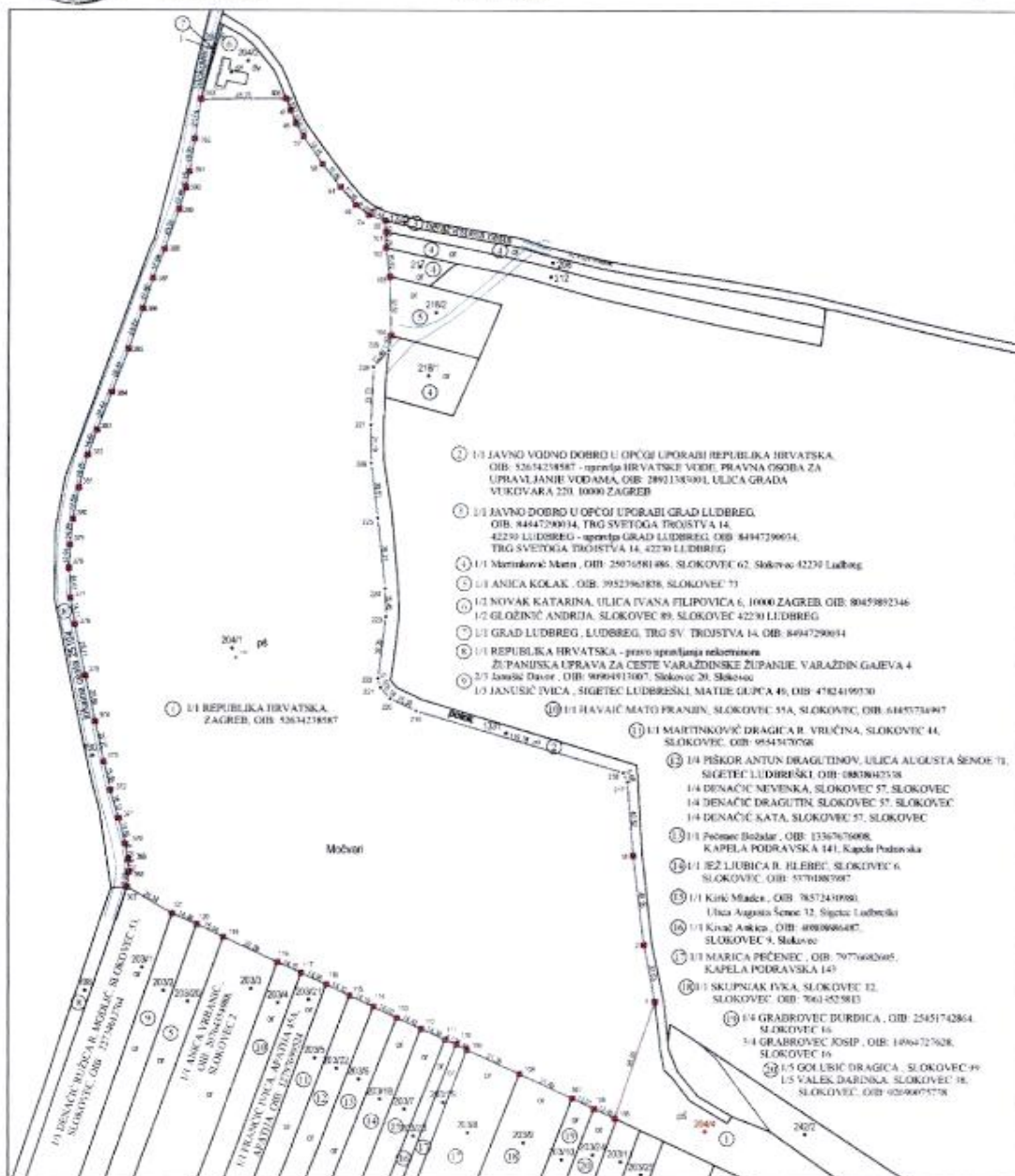
Vladimira Nazora 8, Ludbrog
Tel.: 042/811 506
Mobilitel: 098/178 8583
E-mail: mircelic.geoured@mt.net.hr
IBAN: HR4223400091111265908
OIB: 49538808461

Investor:
GRAD LUDBREG
TRG SV. TROJSTVA 14
LUDBREG
OIB: 84947290034

SKICA IZMJERE

March 1, 2020

Klasifikacijska opomba: SLOKOVEC
MBR: 315645
Detaljni list: 3



Izradio/a:
Krislina Mršević Perin, diplomirani geodet
Ludbreg, 19. 11. 2024. godine
Broj elaborata: 2024-195

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Kristina Minčetić Petrin, dipl.ing.geod.

K.o. SLOKOVEC

ISKAZ POVRŠINA
 (katastarsko stanje)

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
204/1	9 43 89	93957.0600	GI	2880	204/1	M.KOORD.	88981.0151	8 89 81	1
					204/4	DOPUNOM	5407.9849	54 08	2880
	9 43 89	93957.0600	GI				94389.0000	9 43 89	
		Δ Pk-Pt		Δ dopki					Δ dop izmjera
		431.9400		619.3715					18877.80
					Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):		88981.0151		
					PMP (M.KOORD.):		88981.0151		
					Δ Σ+ =		0.0000		
Σ(Σ) =	9 43 89	93957.0600				Σ(Σ) =	94389.0000	9 43 89	
ΔΣ+ =	00	-431.9400							

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
<p>Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007, 148/2009) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: 204/1.</p> <p>Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: <i>III</i>.</p> <p>Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: <i>III</i>, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: <i>III</i>.</p> <p>Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravlja se za k.č.: <i>III</i>.</p>									

K.o. SLOKOVEC

ISKAZ POVRŠINA
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova	Mjerilo
204/1 (ZKU 903)	9 43 89	Gl	2880	204/1	M.KOORD.	8 89 81	1
				204/4	DOPUNOM	54 08	2880
	9 43 89	Gl				9 43 89	
							Δ dop izmjera
							18877.80
				Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):		88981	
				PMP (M.KOORD.):		88981.0151	
				ΔΣ+- =		0.0151	
Σ(Σ) =	9 43 89				Σ(Σ) =	9 43 89	
ΔΣ+- =	00						

Broj:
 OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
 Katastarska općina: **SLOKOVEC**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG
 Prijavni list sastavljen: studeni 2024

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: GRAD LUDBREG
 TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG
 OIB: 84947290034

Izdavač:
 Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
 Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas, dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	359	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB (POSJEDNIK) OIB: 52634238567		204/1	MOČVARI	PAŠNJAK	9 43 89	
								9 43 89	
								Σ(Σ)=	9 43 89
								Δ(Σ)±=	00

NOVO STANJE											
Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na djelu	Broj katastar. čestice	Broj detalji, lista	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20
359	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB (POSJEDNIK) OIB: 52634238587		204/1	3	MOČVARI	PAŠNJAK	8 89 81		204/1	903
								8 89 81			
359	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB (POSJEDNIK) OIB: 52634238587		204/4	3	MOČVARI	PAŠNJAK	54 08			
								54 08			
Σ(Σ)=								9 43 89			



GEO-MIRČETIĆ D.O.O.

Vladimira Nazora 8, Ludbreg

Tel.: 042/811 506

Mobil: 098/176 8883

E-mail: mircetic.geoured@minet.hr

IBAN: HR422340009111265908

CIB: 49538508461

Investitor:

GRAD LUDBREG

TRG SV. TROJSTVA 14

LUDREG

018 8484729034

KOPIJA KATASTRASKOG PLANA

- stanje prijava prostora -

May 1, 2000

Levorno mjerilo 1.2880

Katastrálna opština: SLOKOVEC

MBR: 316946

Dental hygiene: 3



Izradio/a:
Krislina Mirčević Petrin, dipl.ing.geod.
Ludbreg, 19.11.2024. godine
Broj elaborata: 2024-195

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Kristina Mrdelić Petrić, diplomir. geod.


GEO-MIRČETIĆ D.O.O.

Vladimira Nazora 8, Ludbreg
 Tel.: 042/811 505
 Mobilni: 098/176 8883
 E-mail: mircetic.geoured@gmail.hr
 IBAN: HR4223400091111265908
 OIB: 49538608461

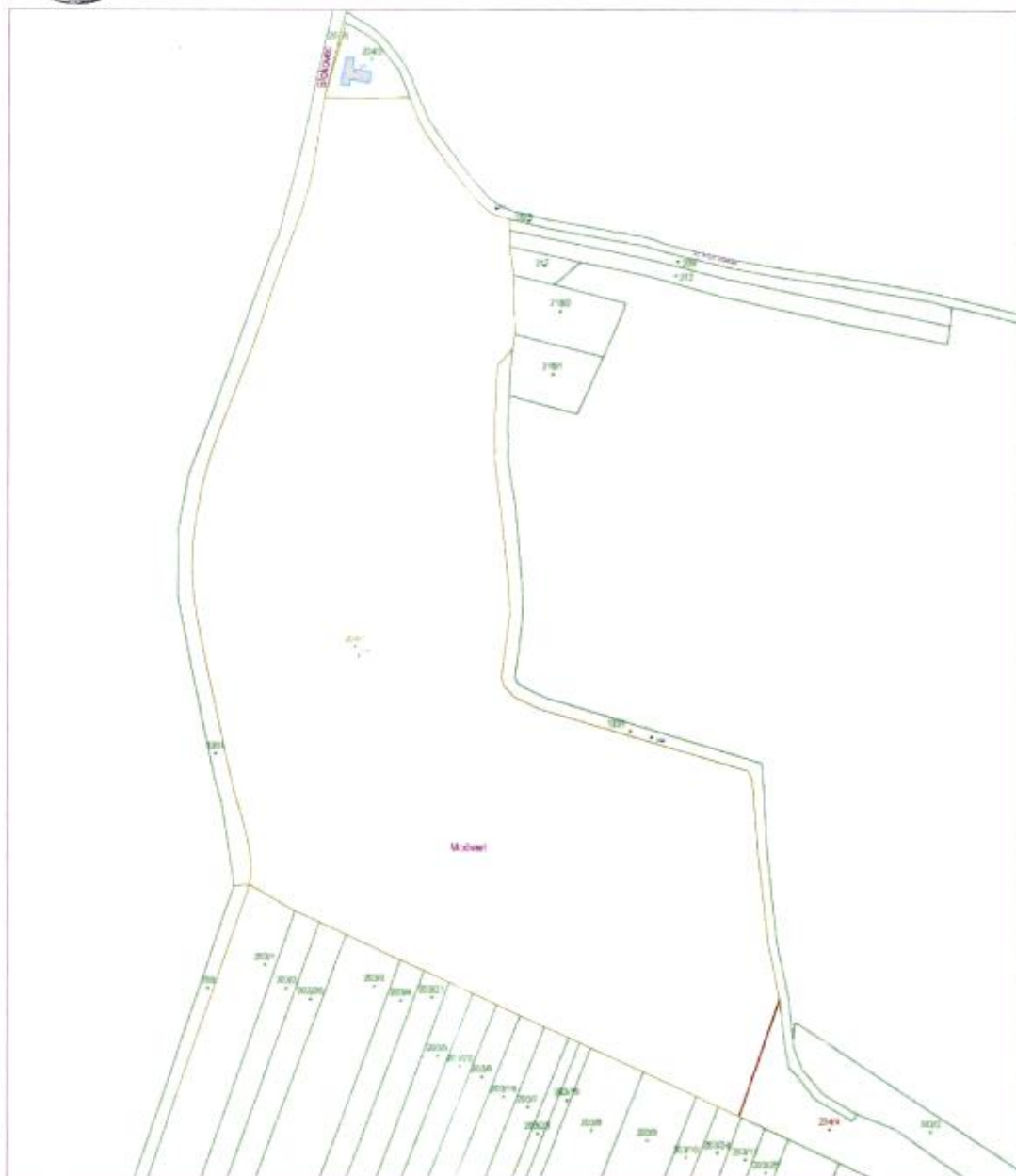
Investitor:
 GRAD LUDBREG
 TRG SV. TROJSTVA 14
 LUDBREG
 OIB: 84847290034

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Marko 1:2000
 Izvorno mjerilo 1:2880

Katastarska općina: SLOKOVEC
 MBR: 316946
 Detaljni list: 3



Izdavatelj:
 Kristina Mirčetić Petrin, dipl.ing.geod.
 Ludbreg, 19.11.2024. godine
 Broj elaborata: 2024-195

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
 geodetskih poslova:
 Kristina Mirčetić Petrin, dipl.ing.geod.

Broj:

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG

Katastarska općina: **SLOKOVEC**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

Prijavni list sastavljen: studeni 2024

PRIJAVNI LIST
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD LUDBREG
TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG
OIB: 84947290034

Izdiočla:
Kristina Mirčelić Petrin dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanije stručnih geodetskih poslova:
Kristina Mirčelić Petrin dipl.ing.geod.

DOSADAŠNJE STANJE									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Redni broj	Broj ZK ulaska	Dio udio ili dijela	Prezime i ime odnosno brtko ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas. udio na dijelu Elažni udio	Broj katastar udobice	Označka zemljišta (Nacin uporabe katastarske čestice broj, Naziv zgrade, Pravo gradjenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina udiove katastarske čestice	Ukupna površina	Ukupna površina
1	903	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA	204/1	PAŠUJAK U MOČVARI	0	0	9 43 89	9 43 89

DOSADAŠNJE STANJE									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Redni broj	Broj ZK ulaska	Dio udio ili dijela	Prezime i ime odnosno brtko ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas. udio na dijelu Elažni udio	Broj katastar udobice	Označka zemljišta (Nacin uporabe katastarske čestice broj, Naziv zgrade, Pravo gradjenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina udiove katastarske čestice	Ukupna površina	Ukupna površina
1	903	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA	204/1	PAŠUJAK U MOČVARI	0	0	9 43 89	9 43 89

NOVO STANJE							
Broj ZK uloka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlas- dio na dijelu Elažni udio	Broj katastar čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²
9	10	11	12	13	14	15	16
903	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA		204/1	MOČVARI	PAŠNJAK	8 89 81
							8 89 81
903	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA		204/4	MOČVARI	PAŠNJAK	54 08
							54 08
							Σ(Σ)= 9 43 85



**GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju,
trgovinu i usluge**

LUDBREG, ULICA VLADIMIRA NAZORA 8
042/811-506
E-mail: kristina.geoured@mtnet.hr

IBAN HR42 2340 0091 1112 6590 8
OIB 49538808461

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

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: 19. STUDENI 2024. godine

Investitor: **GRAD LUDBREG**
TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG
OIB: 84947290034

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE8 - provedba prostornih planova za neizgrađeno građevinsko zemljište, ako se zemljište nalazi na području na kojem zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje nije propisana obveza donošenje urbanističkog plana uređenja na k.č. 204/1 u k.o. SLOKOVEC (Mbr: 316946)

Izješće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
2. Tehničko izješće



**GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju,
trgovinu i usluge**

LUDBREG, ULICA VLADIMIRA NAZORA 8
042811-506
E-mail: kristina.geoured@mtinet.hr

IBAN HR42 2340 0091 1112 6590 8
OIB 49538808461

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

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene sve vidljive međne točke i sav detalj (na objektima, putevima, zgradama, zidovima i sl.) katastarskih čestica koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere. Na skici izmjere prikazane su i međne točke postojećih već evidentiranih katastarskih čestica koje su na terenu definirane kamenim zidovima, podzidima i ogradama ili vidljivo označeni trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama pokraj kojih je upisan broj točke.

Očividno na terenu u prisutnosti investitora te nositelja prava na predmetnim česticama ustanovljeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. SLOKOVEC na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima ili bolcnama uz koje je napisan odgovarajući broj točke (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima ("Narodne novine" broj 59/18)) kao što je prikazano na skici izmjere te da su sve međe nesporne.

S obzirom na to da su elaboratom točnije evidentirane i međe između predmetnih katastarskih čestica 204/1 te susjednih katastarskih čestica 198, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/18, 203/19, 203/20, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, 204/2, 207/6, 208, 212, 217, 218/1, 218/2, 1301, 1325, 1331, s obilježavanjem lomnih točaka točnije evidentiranih međa upoznati su i nositelji prava na predmetnim i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama.

Za obilježavanje lomnih točaka međa i drugih granica vidljivim trajnim oznakama korišteni su željezni klinovi pokraj kojih je crveno ispisan broj točke kao na skici izmjere (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), osim u slučajevima kada međe katastarskih čestica čine raspoznatljive lomne točke građevina, kuća, zgrada.

Međa su obilježene trajnim oznakama u DT 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393 gdje međa nije bila vidljiva te je odmaknuta 2m od ruba kolnika prema pravilima izmjere međa kod javnim cestama kojima upravlja ŽUC VŽ. DT 405, 41, 46, 52, 58, 64, 68, 74, 82 preuzete su iz ranijeg geodetskog elaborata RN 2/2020, DT 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 18, 2, 4 preuzete su iz geodetskog elaborata RN 3/2024 dok su ostale lomne točke međa obnovljene prema podacima plana jer nisu bile vidljive na terenu.

Sukladno poglavlju 5. *Tehničkih specifikacija za izradu digitalnog katastarskog plana (DKP) i grafičkog dijela digitalnog geodetskog elaborata (DGE)*, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća i/ili iz priloženih suglasnosti i/ili iz priloženih poštanskih povratnica.

Investitor:

GRAD LUDBREG
TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG
OIB: 84947290034
Potpisao/la, ime i prezime: DUBRAVKO BILIĆ
Funkcija: GRADONAČELNIK

Potpisi nositelja prava na predmetnim katastarskim česticama:

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
FRANJEVAČKI TRG 7, VARAŽDIN, 42000 VARAŽDIN
OIB: 15877210917
Potpisao/la, ime i prezime:
Funkcija:

k.o. Slakovac k.č. 204/1

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

Potpisi nositelja prava na susjednim katastarskim česticama:

ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE
 LJUDEVITA GAJA 4, VARAŽDIN, 42000 VARAŽDIN
 OIB: 74640705361
 Potpisao/la, ime i prezime: DEJAN RADAT
 Funkcija: VODITELJ ODJELA ZA CESTOVNA ZEMLJIŠTA

k.o. Slokovec k.č. 1301

GRAD LUDBREG
 TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG
 OIB: 84947290034
 Potpisao/la, ime i prezime: DUBRAVKO BILIĆ
 Funkcija: GRADONAČELNIK

k.o. Slokovec k.č. 207/6, 1325

HRVATSKE VODE
 ULICA GRADA VUKOVARA 220, ZAGREB, 10000 ZAGREB
 OIB: 28921383001
 Potpisao/la, ime i prezime:
 Funkcija:

_____ Nije potrebno obavještanje, međa definirana prethodnim elaboratom RN 3/2024 _____
 k.o. Slokovec k.č. 1301

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

Potpisi nositelja prava na susjednim katastarskim česticama:

MARTINKOVIĆ MARIN
SLOKOVEC 62, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 25076581486

k.o. Slokovec k.č. 208, 212, 217, 218/1

ANICA KOLAK
SLOKOVEC 73, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 39523963838

k.o. Slokovec k.č. 218/2, 203/20

NOVAK KATARINA
ULICA IVANA FILIPOVIĆA 6, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 80459892346

k.o. Slokovec k.č. 204/2

GLOŽINIĆ ANDRIJA
SLOKOVEC 89, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB:

k.o. Slokovec k.č. 204/2

DENAČIĆ RUŽICA
SLOKOVEC 53, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 22734612764

k.o. Slokovec k.č. 203/1

JANUŠIĆ DAVOR
SLOKOVEC 20, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 90904913007

k.o. Slokovec k.č. 203/2

JANUŠIĆ IVICA
MATIJE GUPCA 49, SIGETEC LUDBREŠKI, 42230 LUDBREG
OIB: 47824199330

k.o. Slokovec k.č. 203/2

ANICA VRBANIĆ
SLOKOVEC 2, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 20764354988

k.o. Slokovec k.č. 203/3

HAVAIĆ MATO
SLOKOVEC 55A, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 61453734997

k.o. Slokovec k.č. 203/4

FRANČIĆ IVICA
APATIJA 45A, APATIJA, 42230 LUDBREG
OIB: 12797699524

k.o. Slokovec k.č. 203/21

MARTINKOVIĆ DARGICA
SLOKOVEC 44, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 95543470768

k.o. Slokovec k.č. 203/5

PIŠKOR ANTUN
AUGUSTA ŠENOJE 71, SIGETEC LUDBREŠKI, 42230 LUDBREG
OIB: 08838042338

k.o. Slokovec k.č. 203/22

DENAČIĆ NEVENKA
SLOKOVEC 57, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB:

k.o. Slokovec k.č. 203/22

DENAČIĆ DRAGUTIN
SLOKOVEC 57, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB:

k.o. Slokovec k.č. 203/22

DENAČIĆ KATA
SLOKOVEC 57, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB:

k.o. Slokovec k.č. 203/22

PEČENEC BOŽIDAR
KAPELA PODRAVSKA 141, KAPELA PODRAVSKA, 42230 LUDBREG
OIB: 13367676008

OIB neaktivan – osoba pokojna

k.o. Slokovec k.č. 203/6

JEŽ LJUBICA
SLOKOVEC 6, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 53701883987

k.o. Slokovec k.č. 203/18

KIRIĆ MLADEN
AUGUSTA ŠENOJE 32, SIGETEC LUDBREŠKI, 42230 LUDBREG
OIB: 78572430980

k.o. Slokovec k.č. 203/7

KIVAČ ANKICA
SLOKOVEC 9, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 40808686487

k.o. Slokovec k.č. 203/23

PEČENEC MARICA
KAPELA PODRAVSKA 143, KAPELA PODRAVSKA, 42230 LUDBREG
OIB: 79776682605

k.o. Slokovec k.č. 203/8, 203/19

SKUPNJAK IVKA
SLOKOVEC 12, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 70614525813

k.o. Slokovec k.č. 203/9

GRABROVEC ĐURĐICA
SLOKOVEC 16, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 725451742864

k.o. Slokovec k.č. 203/10

GRABROVEC JOSIP
SLOKOVEC 16, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 14964727628

k.o. Slokovec k.č. 203/10

GOLUBIĆ DRAGICA
SLOKOVEC 99, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB:

k.o. Slokovec k.č. 203/24

VALEK DARINKA
SLOKOVEC 38, SLOKOVEC, 42230 LUDBREG
OIB: 02690075738

k.o. Slokovec k.č. 203/24

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.



**GEO-MIRČETIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju,
trgovinu i usluge**

LUDBREG, ULICA VLADIMIRA NAZORA 8
042/811-506
E-mail: kristina.geoured@mtnet.hr

IBAN HR42 2340 0091 1112 6590 8
OIB 49538808461

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

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora GRAD LUDBREG, TRG SVETOGA TROJSTVA 14, LUDBREG, 42230 LUDBREG, OIB: 84947290034, izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE8 - provedba prostornih planova za neizgrađeno građevinsko zemljište, ako se zemljište nalazi na području na kojem zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, na k.č. 204/1 u k.o. SLOKOVEC.

Akt koji je osnova za izradu elaborata je:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA, ODNOSNO OPĆINE: IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Ludbrega (?Službeni vjesnik Varaždinske županije? br. 6/03, 22/08, 7/10, 6/15, 25/15, 49/20, 70/20, 104/20, 4/21, 49/22, 63/22, 18/24 i 93/24), izdan od GRADSKO VIJEĆE GRADA LUDBREGA, KLASA: 350-02/23-01/02, URBROJ: 2186-16-02/1-24-118, LUDBREG, 27.02.2024.

Također, ovim elaboratom evidentirane su i mede između predmetnih katastarskih čestica 204/1 u k.o. SLOKOVEC, te susjednih katastarskih čestica 198, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/18, 203/19, 203/20, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, 204/2, 207/6, 208, 212, 217, 218/1, 218/2, 1301, 1325, 1331 u k.o. SLOKOVEC sa čime su nositelji prava na nekretninama suglasni što potvrđuju svojim potpisom.

Grad Ludbreg zatražio je darovanje predmetne čestice 204/1 od strane RH s obzirom da je ona u gospodarskoj zoni Slokovec. Nakon upućivanja zahtjeva o darovanju prema RH, nadležno ministarstvo usmenim je putem uputilo Grad Ludbreg da se prije dodjele predmetne čestice treba odvojiti dio koji nije u građevinskoj zoni prema PPU Grada Ludbrega. Stoga se ovim elaboratom vrši dioba čestice po granici građevinske zone kako je određeno prostornim planom. Grad Ludbreg je naveden kao investitor elaborata, a kao pravni interes priložen je Zahtjev za darovanjem. Kao nadležno tijelo za upravljanje imovinom u vlasništvu RH kao potpisnik je navedeno Varaždinska županija prema ZUNPVRH (NN 155/23).

Međe su obilježene trajnim oznakama u DT 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393 gdje međa nije bila vidljiva te je odmaknuta 2m od ruba kolnika prema pravilima izmjere međa kod javnim cestama kojima upravlja ŽUC VŽ. DT 405, 41, 46, 52, 58, 64, 68, 74, 82 preuzete su iz ranijeg geodetskog elaborata RN 2/2020, DT 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 18, 2, 4 preuzete su iz geodetskog elaborata RN 3/2024 dok su ostale lomne točke međa obnovljene prema podacima plana jer nisu bile vidljive na terenu.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana grafičke izmjere preklapljena je na topografski prikaz.

Sukladno poglavlju 5. *Tehničkih specifikacija za izradu digitalnog katastarskog plana (DKP) i grafičkog dijela digitalnog geodetskog elaborata (DGE)*, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

S obzirom na to da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana grafičke izmjere koji je dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda preklopa (**metoda 3.0**) prema točki 5.3 *Tehničkih specifikacija za izradu digitalnog katastarskog plana (DKP) i grafičkog dijela digitalnog geodetskog elaborata (DGE)*, kartiranjem novoodređenih točaka međa i drugih granica i prilagodbom prikaza okolnih katastarskih čestica, pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22).

Površine katastarskih čestica unutar linije područja mjerenih podataka u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007 i 148/2009). Razlike u površini katastarskih čestica koje se cijele nalaze unutar područja mjerenih podataka unutar su razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Razlike u površini koje su izvan dozvoljene razlike pojavljuju se zbog propusta koji su nastali prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata, a što se ovim elaboratom ispravlja sukladno članku 33. i 35. *Pravilnika o geodetskim elaboratima* (NN 59/2018).

Na katastarskim česticama koje se nalaze unutar područja mjerenih podataka u k.o. SLOKOVEC usklađuje se način uporabe prema stvarnom stanju na terenu temeljem članka 37. *Pravilnika o katastru zemljišta* (NN 84/07 i 148/09).

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka meda) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007, 148/2009) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: **204/1**.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: *III*.

Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: *III*, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: *III*.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* ("Narodne novine" broj 112/18,39/22) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravljaju se za k.č.: *III*.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera stabiliziranih međnih točaka predmetnih katastarskih čestica i okolnog detalja GNSS - RTK metodom uređajem STONEX Model S900-E serijski broj S900281800137RE (antena) i prijemnikom STONEX model No S4H II serijskog broja S4H7380 pomoću servisa CROPPOS, a sve u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Popis koordinata detaljnih točaka sastavni su dio ovog elaborata.

Geodetska i programska oprema korištena za mjerenja, obradu podataka i izradu geodetskog elaborata:

- GNSS uređaj: STONEX Model S900-E serijski broj S900281800137RE (antena) i prijemnikom STONEX model No S4H II serijskog broja S4H7380

- Totalna mjerna stanica: SOKKIA SET 3030R3-36 ?No.141849
- Operativni sustav: Windows 10 PRO
- Program za obradu snimljenih podataka: G6oMir6
- Program za grafičku obradu: G6CAD 2023
- Program za obradu teksta: Microsoft Word 2019
- Program za računsku obradu: Microsoft Excel 2019

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Kristina Mirčetić Petrin dipl.ing.geod.

6. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)*
- *Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)*
- *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)*
- *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)*
- *Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost*
- *Uhliř, Ź., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

7. METODOLOGIJA PROCJENE

Metodu moramo odabrati sukladno:

- Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Prema spomenutom Zakonu i Pravilniku postoje slijedeće metode:

- ✚ **Poredbena metoda**
- ✚ **Prihodovna metoda**
- ✚ **Troškovna metoda**
- ✚ **Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina**
 - **Procjena vrijednosti prava građenja**
 - **Procjena prava služnosti**
 - **Osnove za procjenu naknade za služnosti vodova**
 - **Procjena vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja**
 - **Prekoračenje međe građenjem**
 - **Površine javne namjene**
 - **Procjena naknade za izvlaštene nekretnine**
 - **Masovne procjene vrijednosti nekretnina**

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

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

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

Posljedično navedenog,

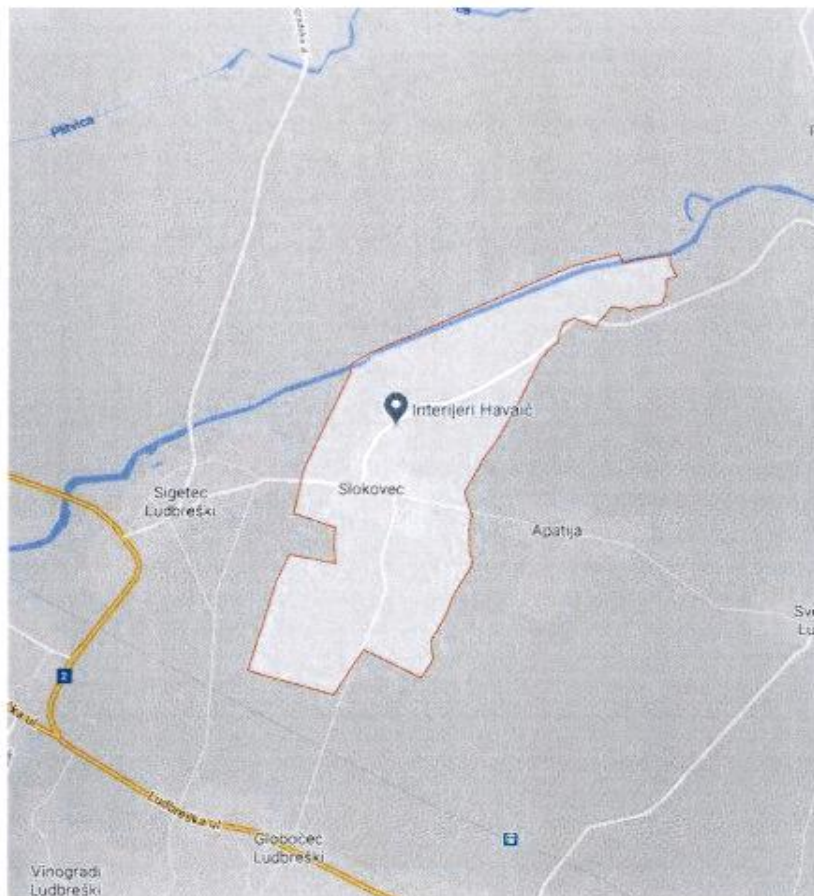
za izračun vrijednosti nekretnine koristit ćemo se:

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

8. LOKACIJA

8.1. MAKROLOKACIJA

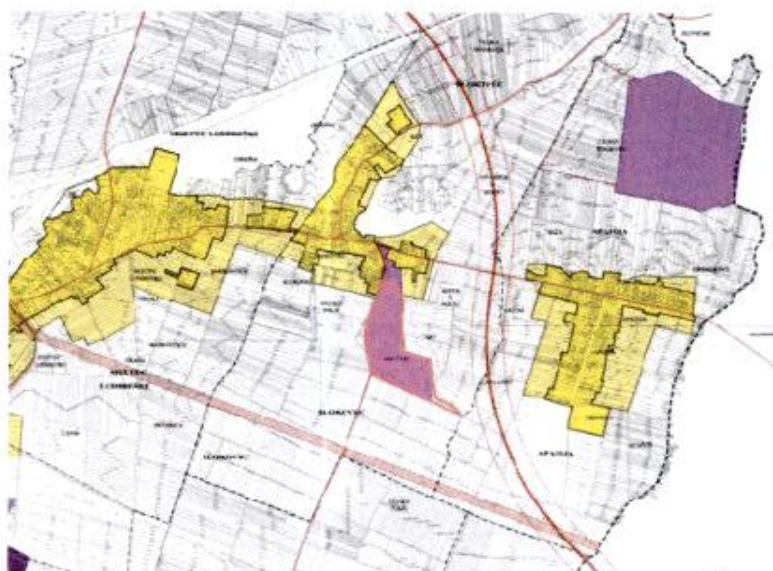
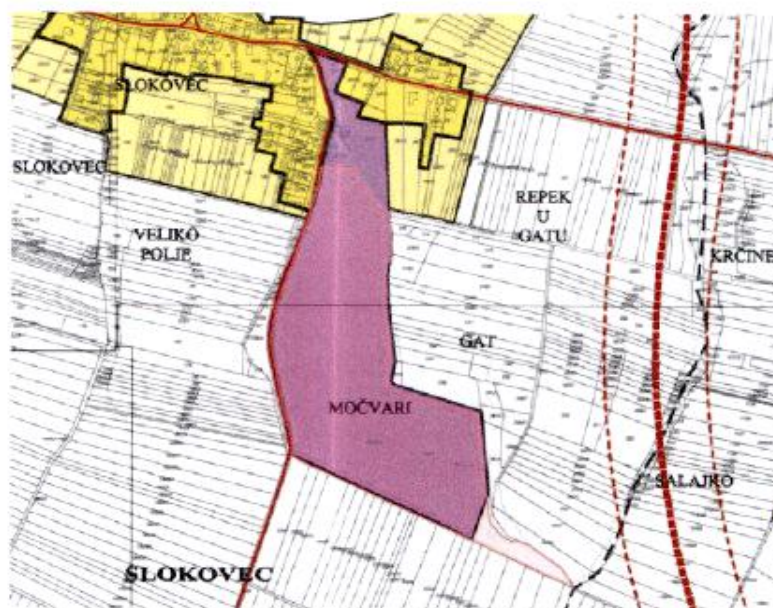
Slokovec je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Grada Ludbrega, Varaždinska županija.. Prema popisu stanovništva 2011. godine naselje je imalo 257 stanovnika.



8.2. MIKROLOKACIJA

Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega VI. izmjena i dopuna ("Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 6/03, 22/08, 7/10-ispravak, 6/15, 25/15-pročišćeni tekst, 49/20, 70/20-pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 63/22-pročišćeni tekst i 18/24) predmetna čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE



ŽUPANIJA: VARAŽDINSKA ŽUPANIJA	GRAD: GRAD LUDBREG
NAZIV PLANA: VI. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA LUDBREGA ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 6/03, 22/08, 7/10 - ispravak, 6/15, 25/15 - pročišćeni tekst, 49/20, 70/20 - pročišćeni tekst, 104/20, 4/21 - pročišćeni tekst, 49/22, 53/22 - pročišćeni tekst)	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
4.8. APATILJA, ČUKOVEC, BOLFAN	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.8.	MAŠKLO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:5000







4.8. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

TUMAČ:

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

--- GRANICA OPĆINE/GRADA	--- GRANICA ŽUPANIJE
--- GRANICA NASELJA	




RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

			GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE
			GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZONA MJEŠOVITE NAMJENE - PUVREMENO STANOVANJE

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

		GOSPODARSKA NAMJENA
		UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA




GROBLJA

		GROBLJE		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - KOMERCIJALNE SUNČANE ELEKTREANE (SE)
---	---	---------	---	---





ZASTITNI ZELEN POJAS



ZASTITNI PLANSKI KORIDOR PROMETNICE

	DRŽAVNA BRZA CESTA
	MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE
	OSI CESTE

PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

	OBUHVAAT OBVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA (UPU)
	INUNDACIJSKI POJAS RJEKA BEDNJA, PUTVICA I POTOK SEGOVINA
	ZASTITNI KORIDOR MAGISTRALNOG PUNOVODA
	ZASTITNI POJAS ZRAČNOG VISOKONAPONSKOG ELEKTROENERGETSKOG VODA

8.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Kako je prethodno navedeno:

Ova II. izmjena i dopuna odnosi se na pravilno izostavljanje neusporedivih nekretnina, uz objašnjenje zašto se izostavljaju, kod izračuna vrijednosti 1m² zemljišta a sve prema dobivenom izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta u procjembenom elaboratu .

Predmet procjene je katastarska čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, koja je upisana u zk.ul. br. 903, k.o. Slokovec.

Prilikom pregleda predmetne katastarske čestice br. 204/1,ko. Slokovec, bilo je vidljivo da ista u naravi predstavlja šikaru. Predmetna čestica je u ZK izvatku zavedena s površinom 94389 m², no s obzirom da se prema Geodetskom elaboratu (Prilog 1.) izdvaja dio čestice čija površina se nalazi izvan granice građevinskog područja gospodarske namjene, nova površina čk.br. 204/1 k.o. Slokovec iznosit će 88981 m², te ćemo s istom ući u izračun vrijednosti nekretnine.

Čestica je u naravi ne pravilnog oblika, nalazi se na južnom dijelu naselja Slokovec. Uz pristupnu, glavnu cestu, direktan pristup.

Položena je sjever-jug.

Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta istih ili sličnih obilježja.

Čestica je neograđena, neuređena i neodržavana.

Na čestici nema poboljšica.

Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega VI. izmjena i dopuna ("Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 6/03, 22/08, 7/10-ispravak, 6/15, 25/15-pročišćeni tekst, 49/20, 70/20-pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 63/22-pročišćeni tekst i 18/24) predmetna čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene.

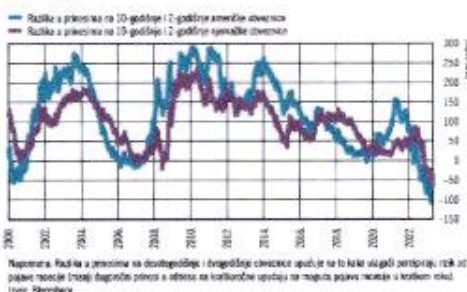
Imovinsko pravni odnosi te eventualni sporovi nisu predmet promatranja predmetnog vještaka u ovom elaboratu procjene prometne vrijednosti nekretnina.

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

9.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, broj 24, Zagreb, svibanj 2023.,
Makroekonomsko okružje – domaće okružje:*

Slika A.9. Invertirana krivulja prinosa upućuje na pogoršana očekivanja



Slika A.10. Dionice europskih banaka oduprle su se znatnijim cjenovnim pritiscima tijekom ožujka 2023.



Slika A.11. Tečaj američkog dolara osjetno je ojačao prema većini valuta u 2022.



kolebljivosti, no i nadalje je prisutan rizik neurednih tržišnih kretanja. Dionice europskih banaka oduprle su se tijekom tih epizoda znatnijim cjenovnim pritiscima zahvaljujući solidnim kapitalnim pozicijama i stabilnim poslovnim modelima (Slika A.10.).

Snažniji dolar, uz pogoršanje globalnih uvjeta financiranja, povećava rizik podmirivanja duga u nizu zemalja s tržištima u nastajanju, koja se uglavnom ne zadužuju u vlastitoj valuti. Usporedno s početkom pooštavanja monetarne politike Fed, tečaj američkog dolara znatno je aprecirao, pa je dolar prethodnu godinu okončao osjetno jači u odnosu na većinu ostalih važnih svjetskih valuta. Premda je u prethodnih nekoliko mjeseci zabilježen blagi preokret, tečaj dolara i u prvom se tromjesečju 2023. zadržao na malo višim razinama u odnosu na godinu prije (Slika A.11.). Povećana nesklonost prema riziku mogla bi biti glavni pokretač kretanja na globalnom deviznom tržištu u nadolazećem razdoblju, pri čemu bi potražnja za američkim dolarom kao "sigurnim utočištem" mogla ostati snažna, poglavito zbog produljenog razdoblja geopolitičke neizvjesnosti, dok bi s druge strane mogući raniji preokret u ciklusu pooštavanja monetarne politike Fed pod utjecajem recentnih nestabilnosti u američkom bankarskom sektoru mogao djelovati u suprotnom smjeru.

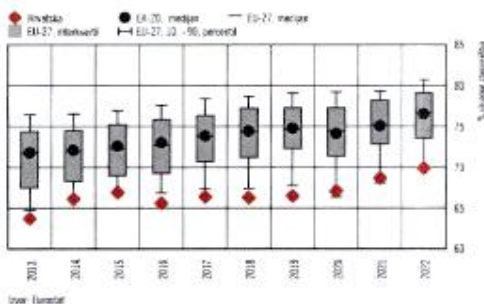
A.2. Rizici u domaćem okružju

Izloženost financijskog sustava sistemskim rizicima iz domaćega makroekonomskog okružja zadržava se na umjereno povišenoj razini. Rezultat je to ponajviše postojećih strukturnih slabosti i prevladavajuće neizvjesnosti. Naime, neravnoteže na tržištu rada u obliku vrlo niske stope participacije radne snage i nepovoljni demografski i migracijski trendovi ograničavaju potencijal gospodarskog rasta. Unatoč porastu zaposlenosti za 2,4% u 2022. (podaci HZMO-a o osigurancima), stopa aktivnosti stanovništva u Hrvatskoj i nadalje je među najnižima u europskom području i cijelome EU-u (Slika A.12.). Isto tako, iako se tijekom 2022. fiskalna pozicija Republike Hrvatske znatno poboljšala uz ostvareni višak u proračunu opće države, snažan pad omjera javnoga duga i BDP-a na 68,4% i njegovu nisku osjetljivost na rast kamatnih stopa u kratkom roku (vidi poglavlje 3.2. Kamatni rizik države), razina javnoga duga i nadalje je relativno visoka u odnosu na usporedive zemlje. Među pozitivnim strukturnim čimbenicima treba izdvojiti uvođenje eura, koje je pridonijelo snažnijoj integraciji hrvatskoga financijskog sustava u europske financijske tokove i gotovo u potpunosti uklonilo valutni rizik.

Relativno slabi gospodarski izgledi za svjetsko i europsko gospodarstvo odražavaju se i na domaća ekonomska kretanja. Usporavanju hrvatskog BDP-a tijekom 2022. najviše su pridonijeli slabljenje osobne potrošnje zbog porasta životnih troškova koji je nagrizao kupovnu moć dohodaka i pada potrošačkog optimizma te smanjenje neto izvoza pod utjecajem slabije inozemne potražnje i više cijene energenata i sirovina. Ove se godine očekuje relativno slab gospodarski rast, koji će biti odraz znatnog usporavanja osobne potrošnje, a snažno

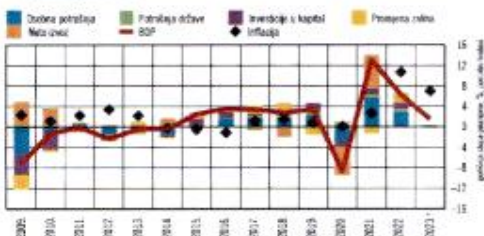
A. Makroekonomsko okruženje

Slika A.12. Stopa aktivnosti na domaćem tržištu rada i nadalje je izrazito niska



Izvor: Eurostat

Slika A.13. Usporavanje rasta hrvatskoga gospodarstva obilježilo je 2022.

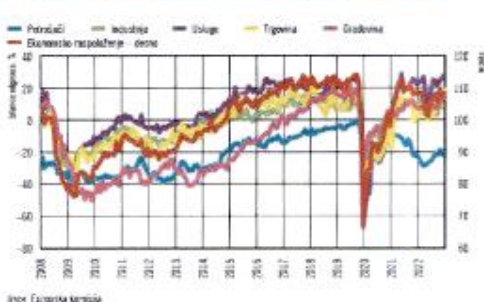


* Pogledajte HRA-a u ožujku 2023.

Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi rasta BDP-a, godišnje stope promjene realnog BDP-a, prosječne godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena.

Izvor: DZS, HNB

Slika A.14. Ukupno ekonomsko raspoloženje blago je iznad dugoročnog prosjeka, a pouzdanje potrošača vrlo je slabo



Izvor: Eurostat, Kantar

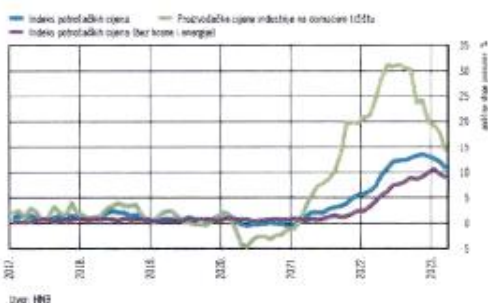
korištenje sredstava fondova EU-a trebalo bi donekle ublažiti usporavanje investicija. Pouzdanje potrošača, koje se blago oporavilo u prethodnih nekoliko mjeseci, i nadalje se zadržava znatno ispod pretpandemijske razine (Slika A.13.), dok je poslovno pouzdanje znatno iznad dugoročnog prosjeka, poglavito u uslužnim djelatnostima (koje se oslanjaju na turizam) i građevini (Slika A.14.).

Iako se inflacija potrošačkih cijena usporava od kraja 2022., inflatorni su pritisci još snažni. Prelijevanje visokih cijena sirovina i drugih ulaznih troškova na svjetskom tržištu na domaće cijene kao i zastoji u proizvodnim lancima uzrokovali su sredinom 2022. snažan porast inflacije na najvišu razinu ostvarenu u posljednjih 28 godina. Slabljenje inflacijskih pritisaka u drugoj polovini 2022., proizašlo iz stabilizacije cijena energenata, poglavito plina i nafte i usporavanja gospodarskog rasta, odrazilo se do kraja godine i na smanjenje godišnjih stopa inflacije (Slika A.15.). Inflacija bi se u nadolazećem razdoblju mogla nastaviti postupno usporavati, pri čemu inflacijski rizici, iako malo niži nego prije godinu dana, ostaju izrazito naglašeni, ponajviše zbog nastavka geopolitičkih neizvjesnosti i njihova mogućeg utjecaja na cijene sirovina i energenata na svjetskom tržištu, ali i mogućih pritisaka na rast plaća zbog akumuliranoga gubitka kupovne moći, osobito ako poduzeća budu nastojala očuvati dosegnutu razinu profita ili je dodatno povećati. Nakon što se lani prosječna realna neto plaća smanjila za 3,4%, u 2023. očekuje se blagi porast realnih plaća zbog očekivanog usporavanja inflacije i bržeg porasta nominalnih plaća (Slika A.16.). To je usporilo rast osobne potrošnje tijekom 2022., umatoč znatnom smanjenju stopa štednje kućanstava na 3,3%, što je znatno ispod visokih stopa dostignutih u pandemiji, ali i prosječnih razina iz godina prije pandemije (Slika A.17.).

Poduzeća su lani bolje poslovala nego u pretpandemijskoj 2019., što im poboljšava otpornost u slučaju materijalizacije rizika, koji može biti posljedica kombinacije slabljenja potražnje i rasta kamatnih stopa u okruženju snažnog zaduživanja. Poduzeća su u 2022. znatno povećala prihode u odnosu na 2021. (Slika A.18.). Ocjene na temelju segmenta poduzeća koja kotiraju na Zagrebačkoj burzi pokazuju da su prihodi rasti malo snažnije od rashoda u većini djelatnosti, pri čemu je profitabilnost blago porasla. Istodobno se povećala disperzija profitnih marži, što je povezano s asimetričnim utjecajem energetske šoka i razlikama u mjeri u kojoj su poduzeća sposobna prebaciti rastući trošak sirovina i energenata na vlastite kupce. Znatno se povećao i ukupan broj poduzeća koja posluju u Republici Hrvatskoj, iako se tijekom 2022. povećao i broj stečajeva (Slika A.19.). Početkom 2023. neto ulasci² poduzeća na tržište blago su se smanjili u odnosu na početak 2022., ali i nadalje su iznad pretpandemijskog prosjeka. S obzirom na solidna ostvarenja poslovnih rezultata tijekom 2022. godine, poduzeća u 2023. godinu ulaze u relativno povoljnom položaju, no snažan rast korporativnog duga (vidi poglavlje 1.B) i rastuće kamatne stope otplate duga (vidi poglavlje 1.C) jačaju rizike za financijsku stabilnost.

² Neto ulasci poduzeća definirani su kao razlika (između ulazaka (iznivanja) poduzeća i izlazaka (stečaja, prisilne likvidacije i dobrovoljne likvidacije) poduzeća s tržišta.

Slika A.15. Rast inflacije potrošačkih i proizvođačkih cijena usporevaju se



Izvor: HNB

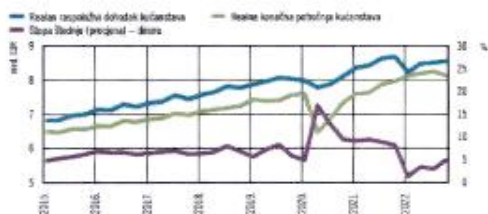
Slika A.16. Visoka inflacija uzrokovala je smanjenje realnih plaća u 2022.



Napomena: Prikaženi su podaci sezonski i kalendarski prilagođeni. Serija neto realnih neto plaća zaposlenih u pravnom subjektu prikazana je do 2021. jer su podaci za 2022. privremeni, što bi moglo rezultirati porastom ili padom.

Izvor: DZS, HNB, HMD

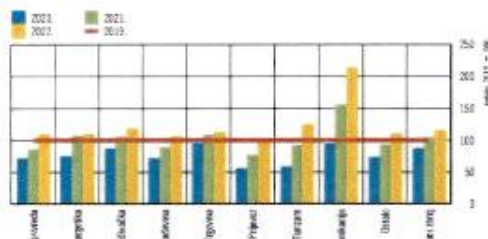
Slika A.17. Stopa štednje kućanstava u padu



Napomena: Trojgodišnje vrijednosti trojgodišnjeg donosa procjenjene su prijenosom Chow-Lincol metode i serija neto plaća zaposlenih je bruto oporabnog uloga i mjesečnog donosa kao indikatora. Stopa štednje određena je kao odnos prosječnog nominalnog donosa štednje i prosječnog nominalnog donosa bruto plaća zaposlenih prilagođen za promjene u razmjerima pravima. Serija za deflaciranu BDP deflacirana za osobne potrošnje kućanstava. Vrijednosti su izračunate u cijelosti prvog tromjesečja 2015.

Izvor: Eurostat, Global HNB-a

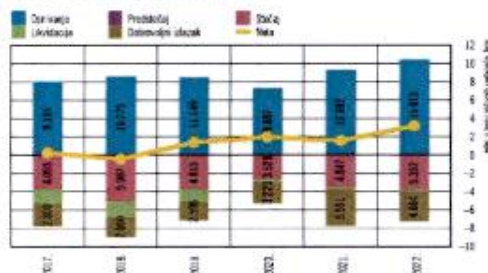
Slika A.18. Fiskalizirani računi upućuju na realan porast prihoda od prodaje u 2022.



Napomena: Stopama je prikazana promjena fiskaliziranih računa iz fiskaliziranih računa u pojedinoj godini. Izračuni su izračunati u odnosu na prvo tromjesečje 2015. godine.

Izvor: Parizka uprava, HNB

Slika A.19. U 2022. došlo je do najvećeg porasta broja poduzeća u posljednjih pet godina



Izvor: HNB, Registar trgovačkog suda

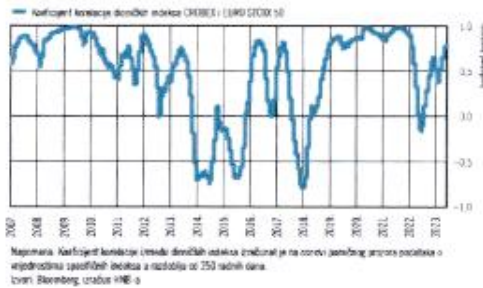
Slika A.20. Vrijednost indeksa CROBIS nastavlja padati, dok je CROBEX premašio pretpandemijsku razinu



Izvor: Zagrebačka burza

A. Makroekonomsko okruženje

Slika A.21. Povećana korelacija između dioničkog indeksa CROBEX i Euro Stoxx 50 početkom 2023. godine



Stres na domaćem financijskom tržištu zadržava se na relativno niskim razinama, unutar raspona uobičajenih oscilacija (vidi slike 2. i 3. u Okviru 2.). Vrijednost indeksa CROBIS postupno se smanjuje još od posljednjeg tromjesečja 2021. pod utjecajem rastuće inflacije i povećanja ključnih kamatnih stopa, što se može nepovoljno odraziti na portfelje domaćih financijskih institucija čije strategije imunizacije portfelja i upravljanja ročnošću bilance ovise o kretanjima cijene ovih instrumenata. S druge strane, indeks CROBEX primjetno se oporavio u prvom tromjesečju 2023. blago premašivši pretpandemijsku razinu, ponajviše zbog povoljnih poslovnih rezultata poduzeća koja kotiraju na burzi (Slika A.20.). Naposljetku, primjetno su porasle kamatne stope na novčanom tržištu u okružju iznimno visoke likvidnosti domaćega bankovnog sustava i relativno niskog volumena trgovanja.

Okvir 2. Revidiranje hrvatskog indeksa financijskog stresa povodom ulaska Hrvatske u europodručje

Uvođenje eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj rezultiralo je potrebom za prilagodbom hrvatskog indeksa financijskog stresa (u nastavku teksta: HIFS) novonastalim okolnostima, a s ciljem nastavka sustavnog praćenja kretanja na domaćim financijskim tržištima i pravodobne identifikacije stresnih događaja. Osim prilagođene definicije deviznoga i novčanog tržišta, u novom izračunu indeksa primjenjivat će se jednaki težinski udjeli, s obzirom na to da zbog strukturnog loma više nije uputno koristiti se povijesnim podacima za određivanje važnosti pojedinog segmenta tržišta.

Novi hrvatski indeks financijskog stresa, prilagođen za upotrebu nakon uvođenja eura kao službene valute u Hrvatskoj, uvodi promjene u segmentu deviznoga i novčanog tržišta te metodi agregiranja. Dosadašnji HIFS objedinjavao je kretanja na četiri financijska tržišta – devizno, novčano, dioničko i obvezničko u jedinstveni kompozitni pokazatelj stresa. Pritom je svako pojedino tržište bilo promatrano kroz ujednačene broj i vrstu pokazatelja koji se odnose na likvidnost, kolebljivost i akumulirane gubitke (vidi Okvir 1. u publikaciji *Financijska stabilnost* br. 20).

Dosadašnji pokazatelji u segmentu deviznoga tržišta, izvedeni iz bilateralnog tečaja kune prema euru, zamijenjeni su novim pokazateljima izvedenima iz efektivnog tečaja eura prema "košarici" odabranih valuta. Valute uključene u izračun efektivnog tečaja kao i njihovi udjeli u njegovoj strukturi utvrđeni su na osnovi valutne strukture aktive i pasive u bilancama kreditnih institucija i investicijskih fondova¹, uz isključivanje svih bilančnih pozicija nominiranih u kunama i eurima. Tako utvrđeni udjeli preostalih valuta uprosječeni su u trogodišnja razdoblja te su one valute² koje prelaze granicu od 1% vrijednosti aktive i pasive na trogodišnjoj osnovici određene kao važne u kontekstu pokazatelja efektivnog tečaja za potrebe izračuna HIFS-a.

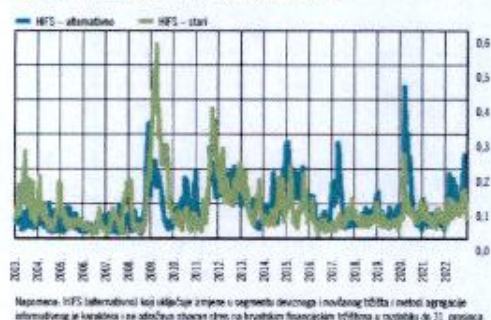
Osim prilagodbe u segmentu deviznoga tržišta, znatne su izmjene učinjene i u segmentu novčanog tržišta. Naime, pokazatelji izvedeni iz kamatnih stopa na trgovanje banaka kunkskim depozitima i kamatnih stopa na kunske trezorske zapise Ministarstva financija (u nastavku teksta: MF) zamijenjeni su pokazateljima izvedenima iz kamatnih stopa na trgovanje banaka eurskim depozitima i kamatnim stopama na trezorske zapise MF-a nominirane u euru te referentnim kamatnim stopama u europodručju. Pritom je, radi dostupnosti podataka i duže vremenske serije, razlika između tromjesečnih kamatnih stopa na trgovanje banaka kunkskim depozitima (koje su uključene u izračun nakon ukidanja ZIBOR-a) i kamatnih stopa na tromjesečne kunske trezorske zapise MF-a zamijenjena razlikom između dvanaestomjesečnog EURI-BOR-a i kamatnih stopa na dvanaestomjesečne trezorske zapise MF-a,

dok je dosadašnji pokazatelj kolebljivosti na novčanom tržištu izveden iz prekončne kamatne stope na trgovanje banaka kunkskim depozitima zamijenjen pokazateljem koji je izveden iz prekončne kamatne stope na trgovanje banaka eurskim depozitima. Osim toga, proširen je obuhvat prometa kod izračuna pokazatelja likvidnosti na novčanom tržištu na sve financijske institucije s kojima banke trguju³.

Četiri pojedina segmenta financijskoga tržišta (devizni, novčani, dionički i obveznički) agregirani su u novi, revidirani HIFS primjenom jednakih težinskih udjela, što je osnova agregacije i u varijanti indeksa koji objavljuje Europska središnja banka. Za izračun konačne vrijednosti ukupnog stresa jednaki se udjeli množe s dinamikom stresa pojedinog tržišta kao i s korelacijskom matricom koja mjeri jačinu usklađenosti stresa, što znači da vrijednost ukupnog stresa neće ovisiti samo o dinamici i udjelu pojedinog tržišta nego i o korelacijama među tržištima. Naposljetku, jednaki se udjeli "korigiraju" uzimajući u obzir pojedinačnu dinamiku i međuovisnost svih tržišta. Početni jednaki udjeli odabrani su iz razloga što nije bilo utemeljeno primjenjivati regresijske modele utvrđivanja udjela pojedinih financijskih tržišta u ovisnosti o važnosti pojedinog tržišnog segmenta za gospodarska kretanja, kao što je to bilo kod dosadašnjeg indeksa. Novi HIFS također poprma vrijednosti između 0 i 1, pri čemu više vrijednost upućuje na porast financijskog stresa na jednom tržištu ili na više njih.

Predložene izmjene u izračunu indeksa nisu znatne, na što upućuje usporedba HIFS-a kojim se koristilo do kraja 2022. i njegove alternativne varijante, koji ilustrira kako bi izgledala dinamika financijskog stresa da je Republika Hrvatska imala euro kao službenu valutu od početka analize (alternativni HIFS prilagođen je u segmentu deviznoga i novčanog tržišta uz revidiranu agregaciju jednakim težinskim udjelima).

Slika 1. HIFS (stari) i HIFS (alternativno)



1 Obuhvat se zasniva samo na bilancama kreditnih institucija i investicijskih fondova jer podaci za ostale financijske institucije nisu dostupni na granularnoj razini. Podaci su tromjesečni i obuhvaćaju razdoblje od prosinca 2012.

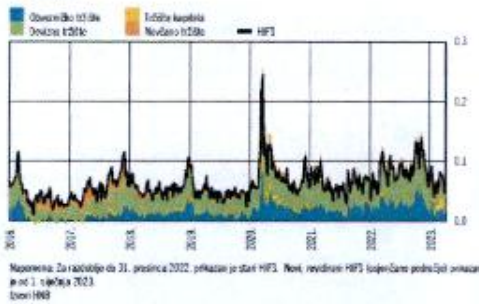
2 To su američki dolar, švicarski franak, australski dolar, kanadski dolar, funta sterlinga i mađarska forinta.

3 Uz međubankovni promet, obuhvaćen je i promet između banaka i novčanitih te mirovinskih fondova, osiguravajućih društava, drugih financijskih posrednika, pomoćnih financijskih institucija i drugih zajmopisaca.

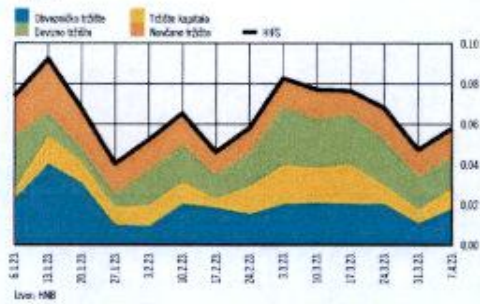
No, kako to u stvarnosti nije bio slučaj, nova verzija HIFS-a u daljnjim će se analizama rabiti samo za razdoblje od početka 2023. godine nadalje. Dinamika kretanja staroga i alternativnog HIFS-a u povijesnom razdoblju vrlo je slična, uz iznimke u jačini zabilježenog stresa tijekom globalne financijske krize, potom oko 2010. – 2011. i u 2017. godini kao i s početkom pandemije bolesti COVID-19 u prvom tromjesečju 2020. Uz povremeni snažniji doprinos segmenta deviznoga tržišta (mjereno efektivnim tečajem eura prema košarici valuta u kojoj američki dolar čini

oko 72% u posljednjem trogodišnjem razdoblju) kretanju alternativnog HIFS-a, spomenute iznimke dobrim dijelom odražavaju primjenu revidirane agregacijske metodologije jednakim težinskim udjelima⁴. Doprinosi pojedinog tržišta kretanju HIFS-a prikazani su na slikama 2. i 3., pri čemu su na Slici 3. detaljnije prikazani doprinosi kretanju novoga revidiranoga HIFS-a tijekom 2023. godine, kojima će se koristiti u budućim analizama.

Slika 2. Doprinosi pojedinog tržišta kretanju HIFS-a – dulje razdoblje



Slika 3. Doprinosi pojedinog tržišta kretanju novog HIFS-a u 2023.



⁴ Izvor promjena su metodološka izmjena, što valja uzeti u obzir u daljnjim interpretacijama, imajući na umu da izravna usporedivost šokova nakon 1. siječnja 2023. nije moguća s onima prije tog datuma.

9.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, broj 24, Zagreb, svibanj 2023., sektor Nekretnine:*

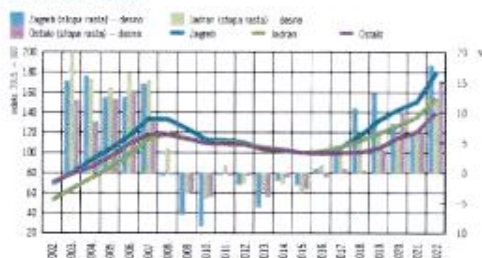
D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europskog područja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

D.1. Tržište stambenih nekretnina

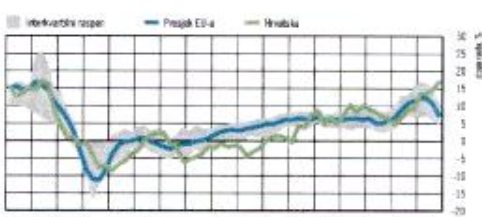
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na-

Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnosti u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Napomena: Za detalje o metodici izračuna indeksa vid. Karlović (Kolenc-Orlić) Cijene stambenih nekretnosti u Hrvatskoj, Izvor: GDS

Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnosti



Napomena: Interkvartilni raspon na ovis prikazuje prvi i treći kvartil distribucije godišnjih stopa promjene cijena nekretnosti u EU-a u svakom razdoblju. Izvor: Eurostat

stavlja se početkom 2023. godine⁹ te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnosti, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnosti u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnosti (Slika D.4.).

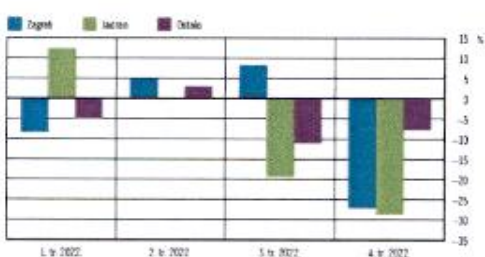
⁹ Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretnosti temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglasa nizgalo.hr.

Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Izvor: Baza Podataka priro

Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Izvor: Baza Podataka priro

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnosti (Slika D.5.). U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnosti u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnosti u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u

Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.). S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnosti od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnosti i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnosti na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnosti i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnosti i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnosti.¹⁰

D.2. Tržište komercijalnih nekretnosti

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnosti usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvovrznim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vodene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvovrznih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvovrznih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnosti bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

10 Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnosti preuzeti su iz službene statistike cijena (COICOP šifra "041"). Interne procjene HNB-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidjeti na: <https://imf.gov.hr/nijevijestimauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-cispljeka-2025-godine-u-nominalnom-iznosu-od-eur-1-85-milijardi-namijenjenih-riječkim-osobama-i-institucionalnim-ulagačima/3426>.

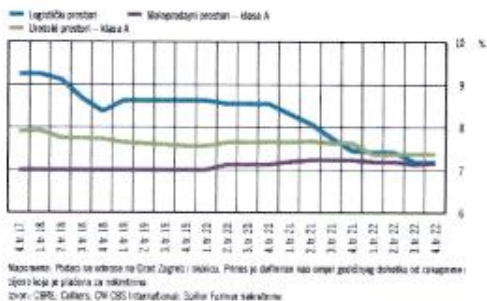
Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnosti iznad su razine određene fundamentima

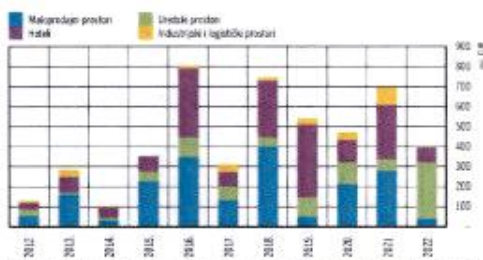


Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (najm, investicijski leasing) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u ogrjevak.

Izvor: Colliers

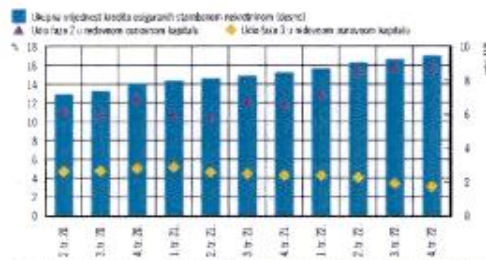
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

Slika D.13. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.

Izvor: HNB

Slika D.14. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.

Izvor: HNB

D.4. Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europskom području na domaće tržište poskupljuje novo zaduži-

vanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplate, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi poglavlje 1.C.).

Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene šokove.

9.3. LOKALNO TRŽIŠTE - IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

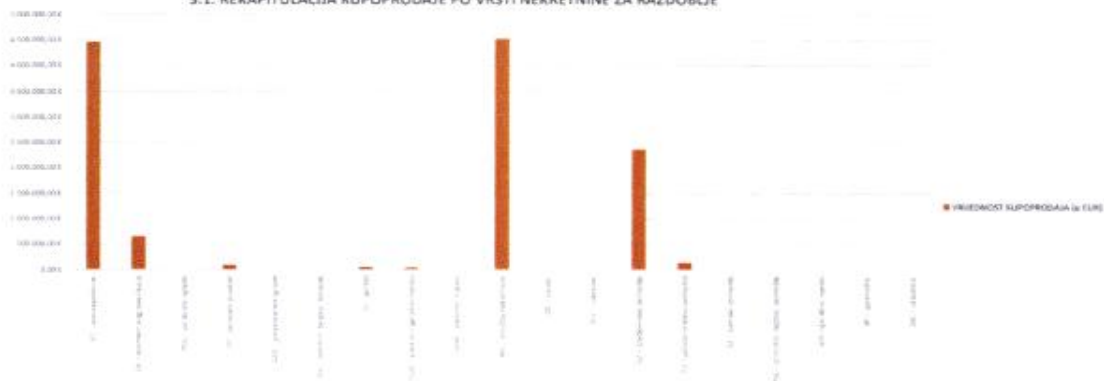
Ovo Izvješće o tržištu nekretnosti za 2023. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i sljedećih naselja: Črnc Biškupečki, Donji Kućan, Gojanec, Gornji Kućan, Hrašćica, Jalkovec, Kućan Marof, Poljana Biškupečka i Zbelava. Obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti u 2023. godini bio je zadužen Odsjek za raspolaganje imovinom i stambene poslove u Upravnom odjelu za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina. Ovo Izvješće izrađeno je na temelju podataka koji su uneseni u aplikaciju eNekretnosti od strane Porezne uprave, a odnose se na kupoprodaju nekretnosti na području Grada Varaždina u razdoblju od 01.01. do 31.12.2023.g..

5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupopis.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	50	4.455.273,00 €	5.101,78 m ²	1.461,34 €/m ²	+15,04%
OK – stambena zgrada (kuća)	8	563.700,00 €	4.367,00 m ²	129,37 €/m ²	+3,68%
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostor	2	95.000,00 €	156,33 m ²	607,98 €/m ²	+429,81%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VR – nekretn. za posr. boravak	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	5	52.261,00 €	89,29 m ²	585,30 €/m ²	+30,45%
PGM – parkirno garažno mjesto	8	68.073,00 €	75,62 m ²	900,78 €/m ²	9,33%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnosti	24	4.534.630,19 €	9.076,37 m ²	499,51 €/m ²	+558,51%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	11	2.363.300,00 €	20.693,00 m ²	114,20 €/m ²	+110,12%
PZ – poljoprivredno zemljište	16	146.698,90 €	91.454,39 m ²	1,60 €/m ²	+70,30%
SZ – šumsko zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neprod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH	120				
UKUPNO U ZEC	120				

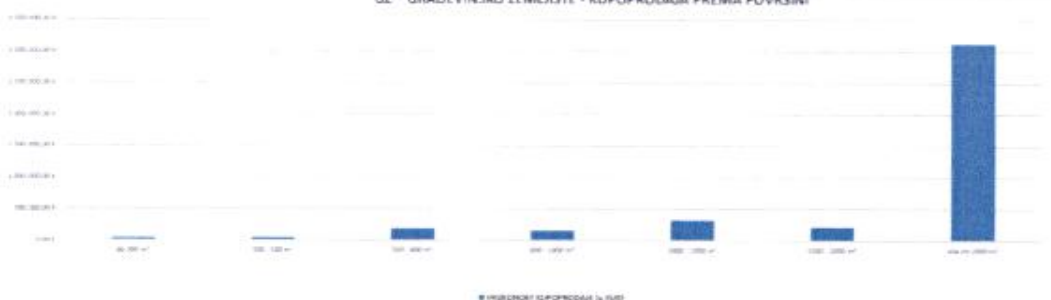
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)
270	4.096.450,00 €	502.230,42 m ²	7,42 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ EK. UL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - kvadrantski udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA (u €/m ²)
do 300 m ²	46	38.556,08 €	7.802,54 m ²	5,21 €/m ²
300 - 500 m ²	28	42.774,42 €	10.940,67 m ²	3,92 €/m ²
500 - 800 m ²	42	190.957,18 €	26.762,75 m ²	7,12 €/m ²
800 - 1000 m ²	25	159.789,94 €	22.512,34 m ²	6,92 €/m ²
1000 - 1500 m ²	15	321.712,84 €	69.538,95 m ²	4,62 €/m ²
1500 - 2000 m ²	25	217.096,60 €	63.464,26 m ²	3,41 €/m ²
više od 2000 m ²	45	3.120.508,00 €	370.498,67 m ²	8,42 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



U vremenskom razdoblju od 1.1.2023. godine do 31.12.2023. godine na području Grada Varaždina u Informacijskom sustavu E- nekretnine ukupno su u zbirci evidentirane 120 kupoprodaje od čega je najviše zastupljena kupoprodaja stanova (50), a zatim slijedi kupoprodaja različitih nekretnina (24 kupoprodaje). Slijedi kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta (16) pa građevinskog (11), stambenih zgrada prodano je 8, garaža 5, parkirno garažnih mjesta 4, te 2 poslovna prostora. Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2023. godine evidentirana je u iznosima od 4.455.223,00 EUR za stanove (sa prosječnom cijenom od 1.436,34 EUR/m²), 663.700,00 EUR za kuće (sa prosječnom cijenom od 136,37 EUR/m²), 95.000,00 EUR poslovni prostori (sa prosječnom cijenom od 607,69 EUR/m²), garaže 52.261,00 EUR (prosječna cijena 585,30 EUR/m²), parkirno garažno mjesto 48.073,00 EUR (prosječna cijena 603,78 EUR/m²), različite nekretnine u vrijednosti 4.524.630,19 EUR (prosječne vrijednosti 498,51 EUR/m²) te 2.363.100,00 EUR za građevinska zemljišta (sa prosječnom cijenom od 114,20 EUR/m²) i 146.698,50 EUR poljoprivredno zemljište (sa prosječnom cijenom od 1,60 EUR/m²).

Sastav Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina određen je Rješenjem o osnivanju i imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina KLASA: 364-01/22-01/1, UR. BROJ: 2186-1-05-05/3-22-1 od 13.01.2022. odnosno Rješenjem o izmjeni Rješenja o osnivanju i imenovanju članova Procjeniteljskog povjerenstva Grada Varaždina KLASA: 364-01/22-01/1, UR. BROJ: 2186-1-05-05/4-23-5 od 31.01.2023. te navedeno tijelo čine:

- Emanuela Grđan, Odsjek za urbanizam, promet i zaštitu okoliša u Upravnom odjelu za gradnju i komunalno gospodarstvo, predsjednica Povjerenstva;
- Dubravka Komes, predstavnik Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, članica Povjerenstva;
- Neven Mlakar, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, član Povjerenstva;
- Sanja Majnić, predstavnik posrednika u prometu nekretnina, članica Povjerenstva;

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod izračuna vrijednosti nekretnine:

- katastarske čestice br. 204/1 k.o. Slokovec upisane u zk.ul.br. 903 kao pašnjak u močvari sveukupne površine od 94389 m²,

na lokaciji u Slokovcu , Slokovec bb.

Vrijednost će činiti:

- vrijednost zemljišta

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Prostornom planu uređenja Grada Ludbrega VI. izmjena i dopuna ("Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 6/03, 22/08, 7/10-ispravak, 6/15, 25/15-pročišćeni tekst, 49/20, 70/20-pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 63/22-pročišćeni tekst i 18/24) predmetna čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja u zoni gospodarske namjene.

Izvršit ćemo usporedbu tri prodane nekretnine (nakon provedene evaluacije mnogobrojnih podataka), prema zadanim parametrima:

- u što bližem raskoraku s vremenom,
- u što bližem području procjenjivane nekretnine,
- sa što bližim obilježjima prema procjenjivanoj nekretnini,

te na taj način dobiti vrijednost po kojoj bi se ista mogla prodati s danom kakvoće.

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 povezanošću s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

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

Prema navedenoj kategorizaciji zemljišta, razvidno je da predmetne procjenjivane čestice spadaju u I. kategoriju zemljišta, koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Za izradu predmetne procjene od strane Odjela za izdavanje izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena tražene su kupoprodajne transakcije te su iste dobivene i priložene.

11.1. ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI eNEKRETNOSTI

ID Zastjeva: 84684	
Datum podnošenja zastjeva: 5.6.2025.	
ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTEJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	SLOKOVEC, LUDBREG 204/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	SLOKOVEC 204/1
Grad/Općina:	LUDBREG
Naselje:	SLOKOVEC
Ulica/Trg:	SLOKOVEC
Kućni broj:	22
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	5.6.2025.
Dan kakvoće:	5.6.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA VRIJEDNOSTI
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	88981
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):	
Šobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GOSPODARSKA NAMJENA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	88981
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

11.2. 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)

ID Izvatka: 61788

1	N.B.R. NEKRETNOST	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UPOGOVNA	kp	kp	kp	kp	kp	kp
3	AGENCIJA	LICIMBES	LICIMBES	LICIMBES	LIPPOSLAVA	LIPPOSLAVA	NANEC
4	VRSTA NEKRETNOSTI	cz	cz	cz	cz	cz	cz
5	K.C.	676/2	116.11/3,18.119	1774	590	837	2933
6	K.O.	SLIKOVAC	LJUBINJELJ, LCOMB SLIKOVAC, LCOMB NEB	LICIMBES	LIPPOSLAVA	LIPPOSLAVA	NANEC
7	POSREĐIVAČ IZ ZAKL. (m/1)	94032	1011	748	13817	3115	1687
8	POSREĐIVAČ U PROJEKTU (m/1)	94032	6464	948	13817	3115	1687
9	POSREĐIVAČKO UPOGOV KOJI JE U PROJEKTU	1/1	1/1	1/2	1/1	1/1	1/1
10	K.C.	676/2	515	1774	900	837	2933
11	K.O.	SLIKOVAC	LJUBINJELJ	LJUBINJELJ	LIPPOSLAVA	LIPPOSLAVA	NANEC
12	POSREĐIVAČ	1	1	1	1	1	1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	2.41	2		1.5	1.5	2
15	CIJENA PO m ² PROJEKAT (m/1)	5.50	10.00	11.77	11.50	12.05	13.55
16	POSREĐIVAČ POV	NE	NE	DA	NE	NE	NE
17	POSREĐIVAČ POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SCLAVANJA UGOVORA	27.12.2023	12.01.2024	19.07.2023	23.09.2024	23.09.2024	15.09.2023
19	STATUS POSREĐIVAČA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA	POSREĐIVAČ EVALUACIJA
20	CJENOVNI BLOK	BOJAN OBRADIVO	LJUBINJELJ SLIKOVAC LJUBINJELJ NANEC	LJUBINJELJ SLIKOVAC LJUBINJELJ NANEC	LIPPOSLAVA GOŠPOVARSKA NANEC 1	LIPPOSLAVA GOŠPOVARSKA NANEC 1	NANEC GOŠPOVARSKA 2

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	LUDBRIG	LUDBRIG	NOVI MAROF
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	318	3952/6	2224/6
6	K.O.	LUDBRIG	LUDBRIG	NOVI MAROF
7	POVRŠINA IZ ZK.L. (m ²)	1483	2171	2704
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	5694	2171	2704
9	SUHLASNIČI UDI KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	318	3952/6	2224/6
11	K.O.	LUDBRIG	LUDBRIG	NOVI MAROF
12	NAMJENA	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISPORIBITIVOSTI	Ki max	3,4;	2;
		Ki min	0,6;	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	15,00	16,31	16,60
16	POKLJEZE NAPLATI POV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.03.2024	17.11.2023	19.07.2023
18	CIJENOVNI BLOK	LUDBRIG SOCIETEC LUDBRIG NASELJE	LUDBRIG GOSPODARSTVO I	MOĐENICE UGRAĐENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
2	K.Č. 316 k.o. LUDBRÉG	PREDMET KUPOPRODAJE SU ČKBR. 316 OD 1013 M2, KČBR. 317 OD 2257 M2, KČBR. 318 OD 1483 M2, KČBR. 319 OD 1943 M2
7	K.Č. 318 k.o. LUDBRÉG	PREDMET KUPOPRODAJE SU ČKBR. 318 SA 1483 M2 I ČKBR. 319 SA 2043 M2, OBUJE UPISANE U ŽK.U.L. 853, TE ČKBR. 316 SA 1911 M2 I ČKBR. 317 SA 2257 M2, OBUJE UPISANE U ŽK.U.L. 2003, SVE K.O. LUDBRÉG
8	K.Č. 392/G k.o. LUDBRÉG	PREDMET KUPOPRODAJE ČKBR. 392/G SA 2171 M2 IDENTIČNA JE DIELU DANAŠNJE OZNAKE ČKBR. 398/K O. LUDBRÉG

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi SLOKOVEC 22, LUDBRÉG odnosno na k.č. 204/1 k.o. SLOKOVEC, LUDBRÉG. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SLOKOVEC- GOSPODARSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/56

URBROJ: 2186-10/4-25-2

VARAŽDIN, 9.6.2025.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENIA 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 NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – 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 nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP, IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, i – gospodarska namjena, I2 – 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 – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPD,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, P5 – 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 poljoprivredno gospodarstvo, D – javna – 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 – privlačite, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko 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 – odmordite, 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

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

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8

* izvor: www.dsz.hr

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

		PROCJENJIVANA		USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.	USPOREDBA 4.	USPOREDBA 5.	USPOREDBA 6.	USPOREDBA 7.	USPOREDBA 8.	USPOREDBA 9.	
NEKRETNOST GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE													
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI													
Lokacija nekretnosti													
ID PN			5183297	5194630	5065665	53296096	5299191	5092184	5271449	5169421	4575202		
a) katastarska općina		Slokovec	Slokovec	Ludbreg	Ludbreg	Lepoglava	Lepoglava	Ivanec	Ludbreg	Ludbreg	Novi Marof		
b) katastarska čestica		204/1	676/1	316	3774	900	837	2933	318	3952/6	2224/6		
Neto korisna površina (m²)		88981	94052	6694	568	13817	3115	1697	6694	2171	2704		
Prodajna/tružena cijena			517.286,00	66.940,00	6.401,36	158.893,55	37.533,75	23.000,00	100.410,00	35.400,00	44.882,27		
Cijena po EUR/m²			5,50	10,00	11,27	11,50	12,05	13,55	15,00	16,31	16,60		
Datum transakcije			22.12.2023.	12.1.2024.	19.7.2023.	23.5.2024.	23.5.2024.	13.5.2023.	13.2024.	17.11.2023.	19.7.2021.		
Bazni indeks na dan prodaje (A)			167,20	170,80	162,70	181,00	181,00	165,90	170,80	167,20	122,60		
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)			189,80										
Koeficijent korekcije (B/A)			1,14	1,11	1,17	1,05	1,05	1,14	1,11	1,14	1,55		
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja			6,24	11,11	13,15	12,06	12,64	15,52	16,67	18,51	25,70		
Vrsta transakcije			kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja		
Vrsta građevinskog korištenja		Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena	Gospodarska namjena		
Altimo građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)		2,00	2,40	2,00		1,50	1,50	2,00		2,40	2,00		
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje		1,45	1,61	1,45	0,20	1,23	1,23	1,45	0,20	1,61	1,45		
Koeficijent odstupanja zbog različite namjene građevinskog korištenja (Prilog 11. Priručnik o procjeni vrijednosti nekretnosti)			1,11	1,00	0,14	0,85	0,85	1,00	0,14	1,11	1,00		
Komunalna infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Lokacija poluotaj pristup		1,00	1,00	1,00	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	1,00	1,00	1,00		
Korektivni faktor (PN/UN)			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena			6,94	11,11	1,82	10,28	10,77	15,52	2,30	20,57	25,70		
Kategorija zemljišta		I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija	I.kategorija		
Korektivni faktor za kategoriju zemljišta			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena			6,94	11,11	1,82	10,28	10,77	15,52	2,30	20,57	25,70		
Aritmetička sredina			11,67										
Odstupanje od prosjeka (EUR/m²)			-4,73	-0,55	-9,85	10,28	10,77	15,52	2,30	20,57	25,70		
Odstupanje od prosjeka u % (max. ± 30%)			-41%	-5%	-84%	-12%	-8%	33%	-80%	76%	120%		
Kvadrat odstupanja			22	0	97	106	116	241	5	423	660		
Rezultat odstupanja od prosjeka			ZADOVOLJAVJA										
Podudarnost poredbenik nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)			26%	11%	-84%	-11%	-11%	14%	-85%	26%	55%		
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena			6,94	11,11	1,82	10,28	10,77	15,52	2,30	20,57	25,70		
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi:			10,72 €										

Dobivene nekretnine stavljene su u tablicu za izračun vrijednosti 1m2 građevinskog zemljišta te su izlučene nekretnine koje su neusporedive.

Crveno označene navedene nekretnine pokazuju odstupanja od prosječne cijene veća od $\pm 30\%$ (raspon: -84% do $+120\%$), što automatski isključuje mogućnost podudarnosti – čime se potvrđuje njihova NEUSPJEŠNA usporedivost.

Usporedbe 2, 4 i 5 zadovoljavaju sve relevantne kriterije pouzdane tržišne usporedbe: ekonomsko odstupanje, tehnička podudarnost i svježina transakcije. Zbog toga su kvalitetna referentna rješenja za određivanje vrijednosti procijenjene nekretnine. **Cjenovno odstupanje unutar -30% do $+30\%$** , pa su pouzdane ekonomske komponente. **Podudaraju se unutar $\pm 40\%$ kriterija**, što znači da njihova veličina, namjena, iskorištenost i vremenski parametri odražavaju stvarnu usporedivost. **Svježije transakcije** (siječanj i svibanj 2024.) osiguravaju aktualnost u procjeni tržišne vrijednosti.

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta I. kategorije, unutar zone gospodarske namjene u iznosu od 10,72 EUR/m².

- *Vrijednost čk.br. 204/1, k.o. Slokovec dobit ćemo iz izraza:*

$$V_z = 88981 \times 10,72 = 953.876,32 \text{ EUR}$$

Vrijednost čk.br. 204/1, k.o. Slokovec iznosi 953.876,32 EUR.

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

Predmet procjene je katastarska čestica br. 204/1, k.o. Slokovec, koja je upisana u zk.ul. br. 903, k.o. Slokovec.

Prilikom pregleda predmetne katastarske čestice br. 204/1,ko. Slokovec, bilo je vidljivo da ista u naravi predstavlja šikaru. Predmetna čestica je u ZK izvatku zavedena s površinom 94389 m², no s obzirom da se prema Geodetskom elaboratu (Prilog 1.) izdvaja dio čestice čija površina se nalazi izvan granice građevinskog područja gospodarske namjene, nova površina čk.br. 204/1 k.o. Slokovec iznositi će 88981 m², te ćemo s istom ući u izračun vrijednosti nekretnine.

Čestica je u naravi ne pravilnog oblika, nalazi se na južnom dijelu naselja Slokovec. Uz pristupnu, glavnu cestu, direktan pristup.

Položena je sjever-jug.

Sa svih strana nalaze se građevinska zemljišta istih ili sličnih obilježja.

Čestica je neograđena, neuređena i neodržavana.

Na čestici nema poboljšica.

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

Namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji:

unutar građevinskog područja naselja – gospodarska namjena

Pristup:

osiguran preko pristupne ulice - direktan pristup

Ocjena položaja lokacije:

optimalna lokacija građevinskog zemljišta - nalazi se na glavnoj cesti, u blizini centra grada Varaždina, s dobrom infrastrukturom i dobrom prometnom povezanošću

Kategorija zemljišta:

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

Buka:

nema značajnog utjecaja

Zagađenje:

nema značajnog utjecaja

Infrastuktura:

postoji

Površina:

sveukupna površina 88.981 m²

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu

Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin

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

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

E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

14. REKAPITULACIJA**14.1. Čk.br. 204/1, k.o. Slokovec**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA.....	953.876,32 €
---------------------------	--------------

UKUPNO:	953.876,32 €
----------------	---------------------

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 veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice.

IZNOS OD 954.000,00 EUR
PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST
KATASTARSKE ČESTICE BR. 204/1, K.O. SLOKOVEC,
KOJA JE UPISANA U ZK.UL.BR. 903, K.O. SLOKOVEC,
NA ADRESI
U SLOKOVCU, SLOKOVEC BB.

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 predloženom od Naručitelja.

Varaždin, srpanj 2025.

Izradio:

*Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadavec Vladimir, struč.spec.ing.aedif –*

15. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

16. IZJAVA PROCJENITELJA

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

Varaždin, srpanj 2025.

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

17. FOTO PRILOG

Varaždin, srpanj 2025.







