

Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Stalna služba u Ivancu
Broj: Ovr-980/2022
Sutkinja: gđa. Tamara Mandić

VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE

Croatia banka d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9 , kao - OVRHOVODITELJ

i

Pčelarstvo Radošević d.o.o., Zagreb, Bolnička cesta 34C , kao – OVRŠENIK

IZRADIO:

Ruking d.o.o.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

1. OPĆENITO

Nalogom Općinskog suda u Varaždinu, po sutkinji Tamari Mandić, kao sucu pojedincu u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Croatia banka d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, protiv ovršenika Pčelarstvo Radošević d.o.o., Zagreb, Bolnička cesta 34C određen sam da se u svojstvu stalnog sudskog vještaka graditeljske struke očitujem o tržišnoj vrijednosti nekretnine, u naravi stambeno - poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem, k.č.br. 1772, k.o. Bednja, adresa: Brezje 35A, Bednja, na dan očevida 4. rujna 2023. godine.

2. PREDMET VJEŠTAČENJA

U predmetnom nalazu i mišljenju, a prema nalogu naslovljenog suda, dužnost mi je:

1. Utvrditi tržišnu vrijednost k.č.br. 1772, k.o. Bednja, adresa: Brezje 35A, Bednja, na dan očevida 4. rujna 2023. godine.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 4. rujna 2023. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida, te stvarnog stanja nekretnine na licu mjesta 4. rujna 2023. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se: TRŽIŠNA vrijednost nekretnine: stambeno - poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem, sve na dan vrednovanja procjene.

Imovinsko - pravna provjera nije predmet ovog nalaza i mišljenja kao niti provjera s upravno - pravnog naslova.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija, položaj i opis nekretnine

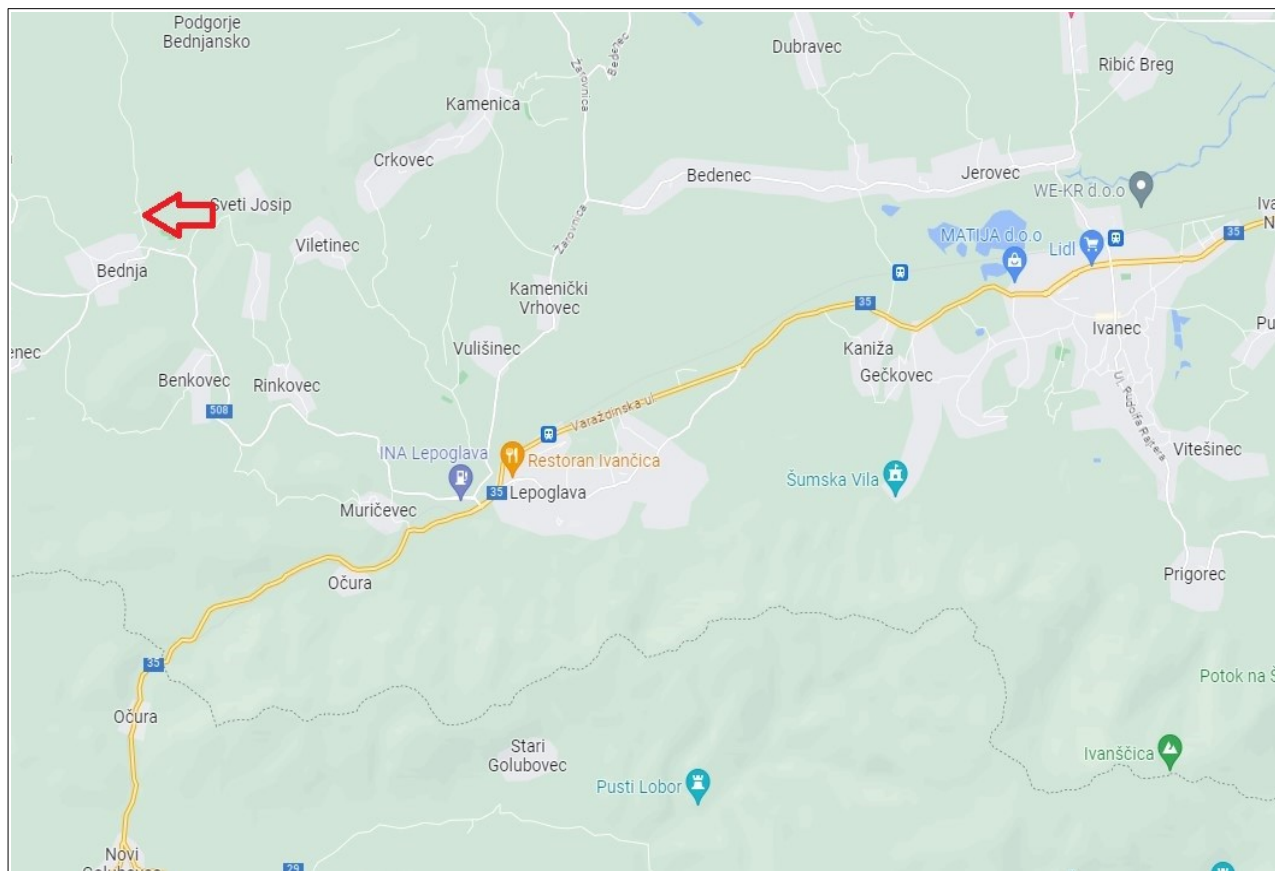
Procjenjivana nekretnina se nalazi u naselju Bednja, Brezje 35A, Varaždinska županija. Ista je udaljena oko 1,5 km od središta naselja, oko 8 km od središta grada Lepoglave, oko 15 km od središta grada Ivanca, te oko 37 km od županijskog središta grada Varaždina.

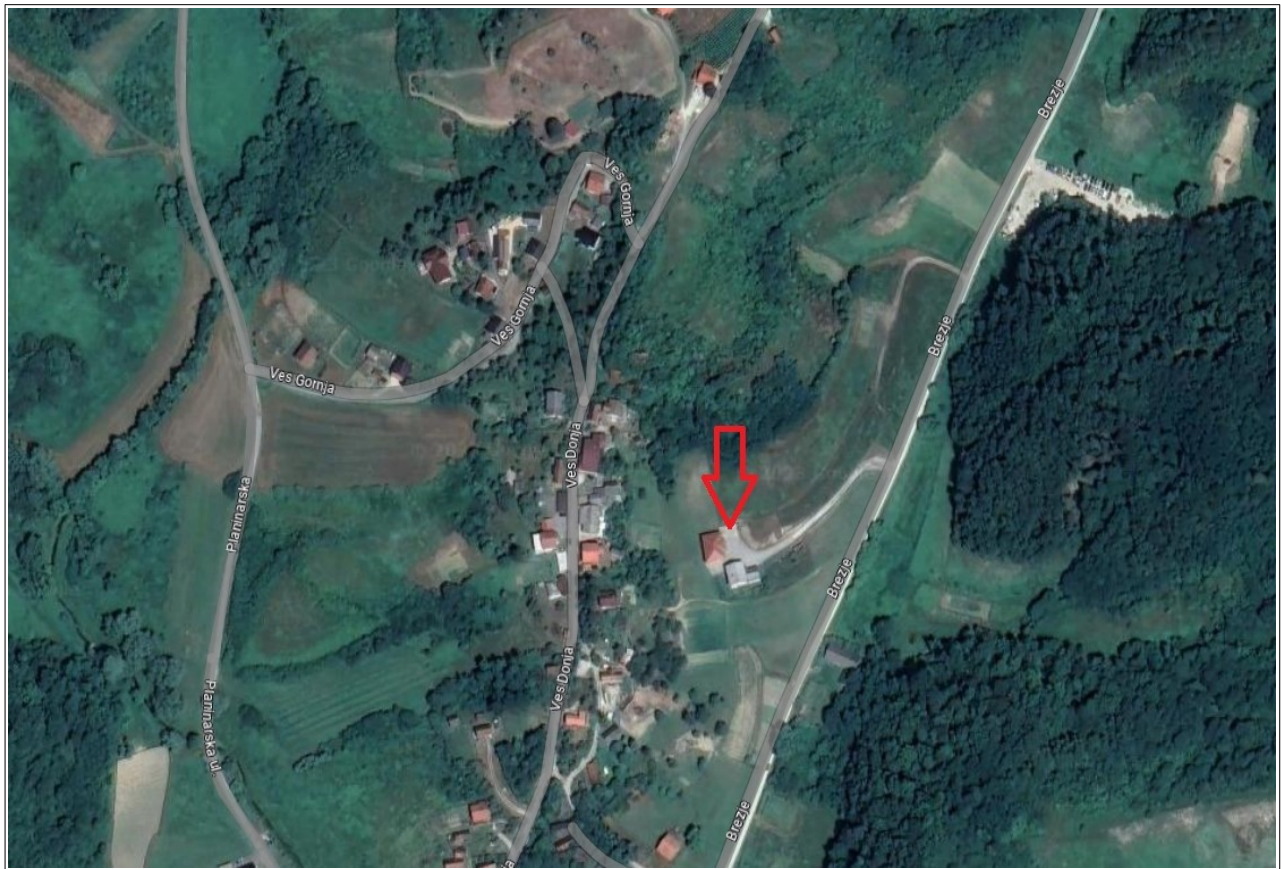
Sama mikrolokacija je dobro povezana sa okolnim naseljima. Okolne nekretnine su uglavnom obiteljske kuće individualne izgradnje i neizgrađena zemljišta.

Predmetna nekretnina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu (k.č.br. 1127), već je on omogućen preko k.č.br. 1771/4, k.o. Bednja, a preko koje predmetna čestica ima pravo služnosti (Napomena u Zk izvatku).

Predmetnu lokaciju karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti.

Prikaz lokacije na google karti:





Prikaz predmetne čestice na Geoportalu:

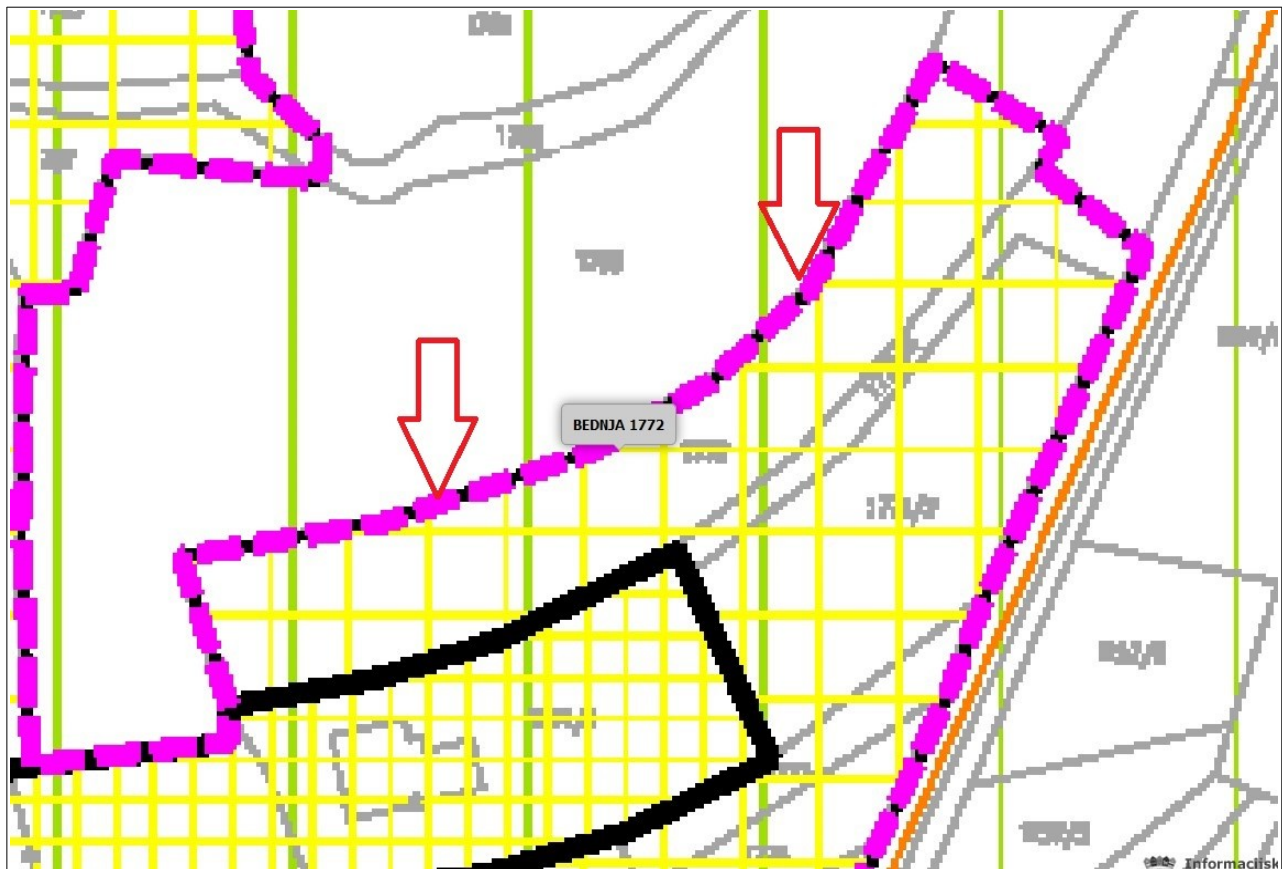


3.2. Namjena - analiza

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Bednja, ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 8/05., 46/11, 22/17, 14/19), kartografski prikaz K4.5 građevinska područja naselja - ID3, evidentno je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja naselja. Ujedno je za napomenuti da se ista nalazi unutar obuhvata obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU) Ves Bednjanska.

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i ekonomski ostvariv, odnosno onaj koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti navedeni kako slijedi: zakonska dopustivost, maksimalna profitabilnost, financijska ostvarivost i fizička mogućnost. Posljedično, predmetnu nekretninu ćemo i promatrati prema navedenom.




Prostorni plan uređenja Općine Bednja, ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 8/05., 46/11, 22/17, 14/19 kartografski prikaz K4.5 građevinska područja naselja - ID3






4.5. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

GRANICE

Teritorijalne i statističke granice

-  županijska granica
-  općinska granica
-  granica naselja

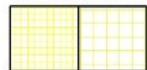
Ostale granice

-  građevinsko područje - izgrađeni dio
-  građevinsko područje - neizgrađeni dio
-  obuhvat prostornog plana

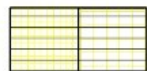
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Razvoj i uređenje prostora / površina naselja

izgrađ. neizgr.



građevinsko područje naselja



građevinsko područje naselja s posebnim uvjetima korištenja

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA BEDNJA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE - 3. IZMJENE I DOPUNE -	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.5.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5.000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bednja: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.29/18.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju izmjena i dopuna Plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.14/19.
Javna rasprava (datum objave): Večernji list br. 19671 od 11.11.2018. www.mgipu.hr www.bednja.hr	Javni uvid održan: od: 21.11.2018. do: 30.11.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Jasminka Grabar  (ime, prezime i potpis)
Prema čl. 107. st. 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br.153/13., 65/17. i 114/18.) ne pribavlja se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije jer je Zavod izrađivač 3.ID Plana	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE	

3.3. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige, Zemljišnoknjižnog odjela Ivanec, Općinskog suda u Varaždinu, ZK ul.br. 7102, u kojem stoji:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1772	PLATNICA			2125	
		ORANICA			2125	
		UKUPNO:			2125	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.07.2020.g. pod brojem Z-9737/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI 27.07.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA ZA PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O. 22.05.2019, SKICA IZMJERE 27.07.2020, uknjižba prava stvarne služnosti, i to služnosti puta, preko kčbr. 1771/4 put 338 m2 upisane u z.k. ul. 4285 k.o. Bednja, za korist čestice kat. broj 1772 Oranica Platnica od 2125 m2., upisana u z.k. ul. 7102 k.o. Bednja, smjer puta označen je u skici izmjere GEOIZMERE d.o.o. Ivanec, slovnim oznakama A,B,C,D,E, F, G	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O., OIB: 65181849314, BOLNIČKA CESTA 34C, 10000 ZAGREB	

U teretnom listu C postoji teret – Prilog br. 2.

3.4. Komentar legaliteta

Za predmetnu stambeno – proizvodnu zgradu predložen je Glavni projekt, broj TD 021/17-GP iz travnja 2017.g., glavni projektant Boris Županić, dipl.ing.arh.

Ujedno je u spomenutom Glavnom projektu zabilježeno da je isti sastavni dio izmjene i/ili dopune građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/17-01/000080, Urbroj: 2186/1-14-1-17-0008, od 28.7.2017.godine.

Provjerom stanja u naravi može se konstatirati da predmetna zgrada u pogledu vanjskih gabarita (tlocrtnih i visinskih), katnosti i namjene odgovara navodima iz prethodno spomenute dokumentacije, te se kao takva u trenutnoj fazi izgrađenosti smatra legalnom u prostoru.

Uvidom u katastarski i zemljišnoknjižni operat evidentno je da stanje u istima odgovara stanju u naravi (u trenutnoj fazi izgrađenosti zgrade) i da je međusobno usklađeno.

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina evidentirana je korisna vrijednost površina predmetne zgrade od 254,69 m².

Navedena površina će se koristiti u daljnjoj evaluaciji.

3.5. Tehnički opis stambeno – proizvodne zgrade

GODINA GRADNJE: 2013.
 KATNOST GRAĐEVINE: Prizemlje + Kat
 NAMJENA: Stambeno - proizvodna

Konstrukcija:

Temelji: Armirano - betonski
 Nosiva konstrukcija: Šuplja blok opeka ukrućena armirano – betonskim serklažima
 Međukatna konstrukcija: A-B ploča
 Krovna konstrukcija: Drvena, pokrov – crijep
 Pregradni zidovi: Šuplja blok opeka
 Vanjski otvori: Dio: Alu, 2 x izo staklo, dio: bez vanjske stolarije
 Fasada: Ne
 Limarija: Da

Unutarnja obrada:

Podovi: Keramika, epoksidni pod, dio (kat) bez završne obrade
 Zidovi: Ožbukani i oličeni disperzivnim bojama, keramika, dio bez obrade
 Stropovi: Ožbukani i oličeni disperzivnim bojama, dio bez obrade
 Stolarija: Alu, (kat) dio bez stolarije
 Grijanje: Centralno na prirodni plin, radijatorsko (prizemni dio), kat: bez grijanja
 Klima: Ne

Priključci na:

NN mrežu: da
 vodoopskrba: da
 odvodnja: da
 plin: da

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU. 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.g., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja euro područja kao i o obujmu novog 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.

Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022.godini zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu cijena stambenih nekretnina među zemljama EU. 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. Pri tome je porast najsnažniji u gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU (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 snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023.godine, te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama. Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao ta 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju. 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. Udio kupoprodaja stambenih nekretnina 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 ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022.godini. Pri tome većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

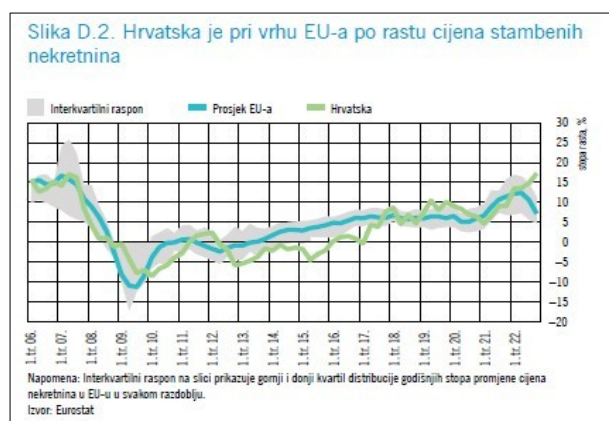
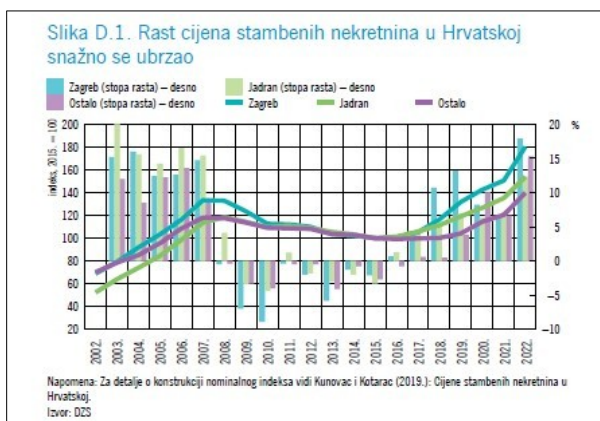
Priuštivost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022.godini ostvario snažan rast,

cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priuštivost. Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštivost kreditnog financiranja nekretnina povećala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštivost počinje padati, vođena snažnim rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem. Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevinskog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevinskog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova, te marži graditelja. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstva, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstva ostao je na visokoj razini iznad svojeg povijesnog trenda. Također omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmove na tržištu nekretnina.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 24”, svibanj 2023., HNB



Izgledi na tržištu nekretnina

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 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. Prelijevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi 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.

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. Međutim, trenutačne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene troškove.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 24”, svibanj 2023., HNB

Projekcija stanja na tržištu na državnom nivou:

(izvor: Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2023-3-1/3)

U ožujku 2023. izdano je 1 211 građevinskih dozvola, što je više za 17,3% u odnosu na ožujak 2022.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 12,4%.

U ožujku 2023.:

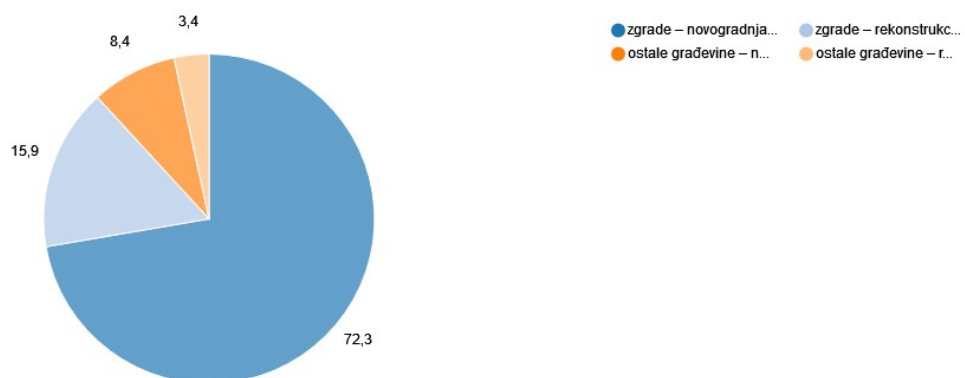
- prema vrstama građevina, 88,2% dozvola izdano je za zgrade, a 11,8% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 80,7% dozvola izdano je za novogradnju, a 19,3% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u ožujku 2023., predviđeno je građenje 1 826 stanova s prosječnom površinom od 106,3 m².

1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U OŽUJKU 2023.

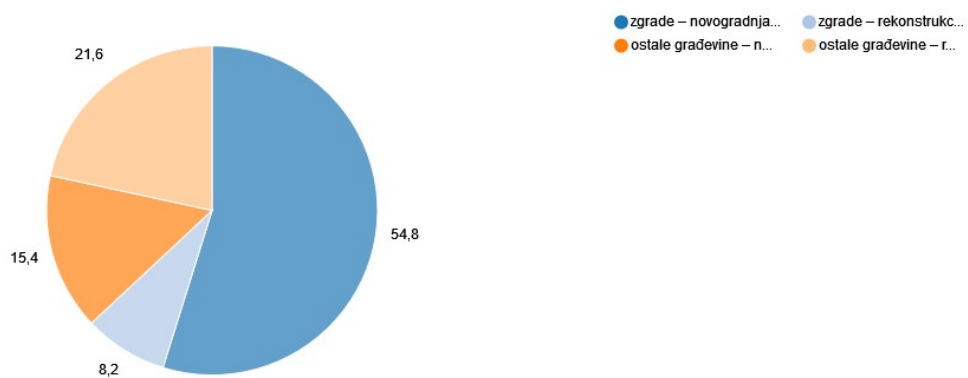
	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
III. 2023. II. 2023.	121,0	99,8	119,2	129,5	110,9	175,2	107,5	124,8
III. 2023. III. 2022.	116,3	132,5	107,2	116,2	125,4	304,1	93,8	104,2
III. 2023. Ø 2022.	131,9	132,9	123,7	124,0	118,3	219,7	115,4	128,0
I. – III. 2023. I. – III. 2022.	110,3	140,4	112,7	123,1	128,4	207,3	95,4	97,7

G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U OŽUJKU 2023.



Izvor: Državni zavod za statistiku

G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U OŽUJKU 2023.



Izvor: Državni zavod za statistiku

2. IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA

Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. eura			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m ²
III. 2023.								
Ukupno	1.211	1.068	143	743.736	468.515	275.221	1.826	194.131
Novogradnja	977	875	102	521.985	407.278	114.707	1.725	184.383
Rekonstrukcije	234	193	41	221.751	61.237	160.514	101 ¹⁾	9 748 ¹⁾
I. – III. 2023.								
Ukupno	3.160	2.740	420	1.950.681	1.395.106	555.575	4.921	479.251
Novogradnja	2.454	2.179	275	1.334.540	1.070.300	264.240	4.683	456.643
Rekonstrukcije	706	561	145	616.141	324.806	291.335	238 ¹⁾	22 608 ¹⁾

1) Novi stanovi dobiveni dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan

3. IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U OŽUJKU 2023.

	Broj dozvola	Površina, m ²	Volumen, m ³
Ukupno	1.068	427.240	1.786.095
Nove zgrade	875	404.312	1.715.319
Stambene zgrade	775	271.492	856.872
Stambene zgrade s jednim stanom	557	119.433	375.544
Stambene zgrade s dva stana	67	18.618	57.543
Stambene zgrade s tri i više stanova	144	106.109	333.336
Zgrade za stanovanje zajednica	7	27.332	90.449
Nestambene zgrade	100	132.820	858.447
Hoteli i slične zgrade	11	5.838	21.902
Uredske zgrade	6	2.789	10.029
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	9	8.944	45.888
Zgrade za promet i komunikacije	11	9.733	28.040
Industrijske zgrade i skladišta	23	74.192	608.575
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	11	22.331	93.312
Ostale nestambene zgrade	29	8.993	50.701
Dogradnja i nadogradnja ¹⁾	79	22.928	70.776
Stambene zgrade	62	12.956	39.706
Nestambene zgrade	17	9.972	31.070
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	114	-	-
Stambene zgrade	80	-	-
Nestambene zgrade	34	-	-

1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

4. STANOVİ U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U OŽUJKU 2023.

	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	1.826	194.131	127	412	549	449	197	60	23	9
Stanovi u novim zgradama	1.725	184.383	121	384	514	426	191	58	23	8
Stambene zgrade	1.722	183.973	121	384	512	426	191	58	22	8
Stambene zgrade s jednim stanom	557	91.185	1	16	97	216	153	45	22	7
Stambene zgrade s dva stana	134	14.502	5	27	36	47	13	6	-	-
Stambene zgrade s tri i više stanova	1.031	78.286	115	341	379	163	25	7	-	1
Nestambene zgrade	3	410	-	-	2	-	-	-	1	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	98	9.439	6	27	34	22	6	2	-	1
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	3	309	-	1	1	1	-	-	-	-

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Napomena

Državni zavod za statistiku tromjesečno dostavlja podatke o izdanim građevinskim dozvolama u Eurostat. Ti podaci dostupni su na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku u STS bazi podataka (bazi kratkoročnih poslovnih statistika) na poveznici <https://sts baza.dzs.hr/>.

U STS bazi podataka podaci se prikazuju u obliku izvornih (neprilagođenih), kalendarski prilagođenih te sezonski i kalendarski prilagođenih apsolutnih vrijednosti.

Sezonsko i kalendarsko prilagođavanje provedeno je metodom X13 ARIMA na tromjesečnoj seriji apsolutnih vrijednosti, koja počinje podacima za prvo tromjesečje 2000.

Izvori i metode prikupljanja podataka

Iskazani podaci prikupljeni su izvještajnom metodom s pomoću obrasca Mjesečni izvještaj o izdanim građevinskim dozvolama (obrazac GRAĐ-44a).

Obuhvat i usporedivost

Mjesečni izvještaj o izdanim građevinskim dozvolama prikuplja se od upravnih tijela velikih gradova, Grada Zagreba i županija, nadležnih za upravne poslove graditeljstva i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koja izdaju građevinske dozvole za građevine predviđene Zakonom o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.).

Podaci o vrstama građevina i radova razvrstani su prema Nacionalnoj klasifikaciji vrsta građevina – NKVG-u (Metodološke upute br. 41, ISBN 953-6667-33-9, Državni zavod za statistiku, 2002.).

Projekcija stanja na tržištu nekretnina na nivou Varaždinske županije

Postupajući prema odredbi članka 16. stavka 2. Zakona, Upravni odjel za opću upravu Varaždinske županije dužan je izrađivati godišnja izvješća o prometu nekretnina na lokalnom tržištu (za područje svoje nadležnosti), pa tako i izvješće za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine. Izvješće obuhvaća podatke o prometu nekretnina za slijedeće gradove i općine u sastavu Varaždinske županije: gradovi – Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof i Varaždinske Toplice; općine – Bednja, Breznica, Breznički Hum, Beretinec, Cestica, Donja Voća, Gornji Kneginec, Jalžabet, Klenovnik, Ljubešćica, Mali Bukovec, Martijanec, Maruševac, Petrijanec, Sračinec, Sveti Đurđ, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Veliki Bukovec, Vidovec, Vinica i Visoko.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.						
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ST – stan/apartman	56	22.960.009,30 kn	3.047.316,92 €	3.606,37 m ²	6.366,60 kn/m ²	844,99 €/m ²
OK – stambena zgrada (kuća)	103	33.401.554,05 kn	4.433.148,06 €	138.812,85 m ²	240,62 kn/m ²	31,94 €/m ²
PZG – poslovne zgrade	7	6.509.354,14 kn	863.939,76 €	14.933,00 m ²	435,90 kn/m ²	57,85 €/m ²
PP – poslovni prostori	5	1.054.240,00 kn	139.921,69 €	3.125,80 m ²	337,27 kn/m ²	44,76 €/m ²
GZG – gospodarske zgrade	5	67.000,00 kn	8.892,43 €	3.971,00 m ²	16,87 kn/m ²	2,24 €/m ²
VIK – nekretn. za povr. boravak	3	181.200,00 kn	24.049,37 €	3.467,66 m ²	52,25 kn/m ²	6,94 €/m ²
G – garaža	2	113.187,74 kn	15.022,59 €	39,21 m ²	2.886,71 kn/m ²	383,13 €/m ²
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
VPM – parkirno mjesto	1	100.000,00 kn	13.272,28 €	1.033,75 m ²	96,74 kn/m ²	12,84 €/m ²
RN – različite nekretnine	291	27.757.036,66 kn	3.683.991,86 €	1.104.317,73 m ²	25,14 kn/m ²	3,34 €/m ²
OS – ostalo	35	1.808.533,40 kn	240.033,63 €	104.413,93 m ²	17,32 kn/m ²	2,30 €/m ²
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
GZ – građevinsko zemljište	264	17.472.210,47 kn	2.318.960,84 €	465.418,56 m ²	37,54 kn/m ²	4,98 €/m ²
PZ – poljoprivredno zemljište	967	14.096.383,05 kn	1.870.911,55 €	3.604.124,05 m ²	3,91 kn/m ²	0,52 €/m ²
ŠZ – šumsko zemljište	112	1.196.600,37 kn	158.816,16 €	462.102,79 m ²	2,59 kn/m ²	0,34 €/m ²
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
SP – spremište	2	36.360,00 kn	4.825,80 €	11,01 m ²	3.302,45 kn/m ²	438,31 €/m ²
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1853					

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - OPĆENITO

5.1. METODOLOGIJA PROCJENE

5.1.1. Poredbena metoda

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

5.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi podatci nedostupni.

Troškovna metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebice samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

5.1.3. Prihodovna metoda

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.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

5.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata, a imajući u vidu da je riječ o nedovršenoj stambeno - poslovnoj građevini, korištena je Troškovna metoda, dok je za procjenu zemljišta korištena Poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

5.2.1. Ulazni parametri za izračun

Površina predmetne zgrade dobivena je izmjerom u naravi.

Poredbena zemljišta, a koja će poslužiti kao osnova za utvrđivanje tržišne vrijednosti čestice preuzeta su iz sustava eNekretnine.

Za poredbene nekretnine uzete su čestice na bliskoj i usporedivoj lokaciji, koje će se nastavno intervremenski i interkvalitativno izjednačiti.

Međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena poredbenih nekretnina je provedeno sukladno Indeksu cijena stambenih objekata, izdanog od strane Državnog zavoda za statistiku, zadnje dostupno stanje:

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata							
Bazni indeksi, 2015. = 100*							
Godina Tromjesečje		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
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

5.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.3.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	ADRESA	Rinkovec	Vrhovec Bednjanski	Vrbno	Pleš	Benkovec
	Z.K.Č.BR. (KATASTAR)	3296/5	582	6720	7267/1	626
	K.O.	Bednja	Bednja	Šaša	Bednja	Rinkovec
	VRSTA NEKRETNINE	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
	NAMJENA	građevinska	građevinska	građevinska	građevinska	građevinska
	CJENOVNI BLOK	Rinkovec – građevinsko	Rinkovec – građevinsko	Rinkovec – građevinsko	Šinkovica Šaška – građevinsko	Benkovec – građevinsko
	POVRŠINA (m ²)	2.906,00 m ²	1.668,00 m ²	1.340,00 m ²	388,00 m ²	245,00 m ²
	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2.906,00 m ²	1.668,00 m ²	1.340,00 m ²	388,00 m ²	245,00 m ²
	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	1,05 €/m ²	0,40 €/m ²	3,32 €/m ²	3,82 €/m ²	3,24 €/m ²
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Četvrti kvartal 22	Treći kvartal 22	Drugi kvartal 20	Četvrti kvartal 19	Prvi kvartal 22
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	Cijena manja od prosjeka	Cijena manja od prosjeka			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.	2.
INDEKS RAZVIJENOSTI	INDEKS RAZVIJENOSTI LOKACIJE					
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)			95,495	95,495	95,495
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)			95,495	95,495	95,495
	Koeficijent korekcije (B/A)			1,000	1,000	1,000
	Jedinična cijena nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (kn/m ²)			3,32 €/m ²	3,82 €/m ²	3,24 €/m ²

MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije			115,90	109,60	132,30
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,33	1,41	1,17
	Jedinična cijena nakon intervremenskog izjednačenja (€/m²)			4,42 €/m2	5,37 €/m2	3,77 €/m2
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
	Koeficijent iskoristivosti (Ki)			1,6	1,6	1,6
	Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,28	1,28	1,28
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)			1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%
	ODABRANI ODNOS (%)			100/100%	100/100%	100/80%
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,00	1,00	1,25
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			4,42 €/m2	5,37 €/m2	4,71 €/m2
	KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA					
	Površina čestice (2.125 m²)			0,92	0,83	0,81
	Oblik parcele i topografija – iskoristivost u pogledu gradnje			1,00	1,00	1,00
	Položaj (lokacija i mikrolokacija)			1,10	1,07	1,06
	Infrastruktura			1,00	1,00	1,00
	Blizina bitnih javnih prometnica			1,00	1,00	1,00
	Ostalo			1,00	1,00	1,00
	IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			4,47 €/m2	4,77 €/m2	4,05 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,43 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			0,04 €/m2	0,34 €/m2	-0,38 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			0,95%	7,67%	-8,63%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			4,47 €/m2	4,77 €/m2	4,05 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,00	0,12	0,15
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,26		STANDARDNA DEVIJACIJA	0,36	8,19%
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,73				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE (€)	4,43 €/m2				

NEKRETNINA – ZEMLJIŠNA ČESTICA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena – zemljište		4,43 €/m2
Dio zemljišta u 1. kategoriji zemljišta	100,00%	2.125,00 m2
Dio zemljišta u 4. kategoriji zemljišta	0,00%	0,00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		9.412,97 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:		0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA		9.412,97 €

5.3.2. Izračun kvantifikacijskih podataka

STAMBENO – PROIZVODNA ZGRADA	Visina h (m)	Neto površina (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Neto korisna površina NKP(m ²)
PRIZEMLJE				
Hodnik + stubište	-	14,58	1,00	14,58
Kotlovnica	0-2,51	10,51	0,75	7,88
Wc	3,10	2,73	1,00	2,73
Prostor Pogon 1	3,10	37,18	1,00	37,18
Prostor Pogon 2	3,10	60,10	1,00	60,10
UKUPNO PRIZEMLJE:		125,09		122,47
KAT				
Hodnik + stubište	-	16,77	1,00	16,77
Neuređeni prostor 1	2,76	104,49	1,00	104,49
Neuređeni prostor 2	2,76	5,35	1,00	5,35
Natkriveni balkon	-	11,23	0,50	5,62
UKUPNO KAT:		137,85		132,23
		262,94		254,69
SAŽETAK:		NP (m²)		NKP (m²)
STAMBENO – PROIZVODNA ZGRADA				
UKUPNO:		262,94		254,69

Napomena 1: Svi izračuni rađeni su u Excelu uz zaokruživanje na dva decimalna mjesta.

5.3.3. Izračun etalonske cijene građenja

SAMOSTOJEĆA OBITELJSKA KUĆA – TIP A.1								
GRUPA	VRSTA RADOVA	UKUPNO KUNA	kn/m2 NETO	UČEŠĆE U GRUPI (%)	UČEŠĆE OD UKUPNOG (%)	IZVEDENO (%)	UČEŠĆA IZVEDENO (%)	UKUPNO KUNA
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	8.649,44	33,96	11,95%	0,31%	100,00%	11,95%	8.649,44 kn
	- iskopi	24.664,65	96,84	34,08%	0,90%	100,00%	34,08%	24.664,65 kn
	- nasipavanje i razastiranje	39.065,10	153,38	53,97%	1,42%	90,00%	48,58%	35.158,59 kn
	- transporti	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	72.379,18	284,18	100,00%	2,63%		94,60%	68.472,67 kn
KONSTRUKCIJA I. FAZA	- betonski radovi	43.652,15	171,39	4,02%	1,59%	95,00%	3,82%	41.469,54 kn
	- armiranobetonski radovi	149.582,29	587,30	13,78%	5,45%	95,00%	13,09%	142.103,17 kn
	- mont. konstr. i elementi	12.793,32	50,23	1,18%	0,47%	95,00%	1,12%	12.153,66 kn
	- armirački radovi	256.607,61	1.007,51	23,64%	9,34%	95,00%	22,46%	243.777,23 kn
	- tesarski radovi	218.836,36	859,21	20,16%	7,97%	95,00%	19,15%	207.894,54 kn
	- zidarski radovi	404.050,46	1.586,41	37,22%	14,71%	60,00%	22,33%	242.430,27 kn
	- grad. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	1.085.522,19	4.262,05	100,00%	39,52%		81,97%	889.828,42 kn
KONSTRUKCIJA II. FAZA	- izolaterski radovi	225.817,55	886,62	33,89%	8,22%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- krovopokrivački radovi	40.445,54	158,80	6,07%	1,47%	95,00%	5,77%	38.423,27 kn
	- limarski radovi	52.306,68	205,37	7,85%	1,90%	95,00%	7,46%	49.691,35 kn
	- stolarski radovi	307.482,90	1.207,26	46,15%	11,19%	50,00%	23,07%	153.741,45 kn
	- bravarski radovi	40.229,05	157,95	6,04%	1,46%	50,00%	3,02%	20.114,53 kn
	- staklarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- podne obloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	666.281,73	2.616,00	100,00%	24,25%		39,32%	261.970,59 kn
ZAVRŠNI RADOVI	- teracarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- keramičarski radovi	62.942,74	247,13	25,46%	2,29%	50,00%	12,73%	31.471,37 kn
	- podovi	129.894,37	510,00	52,53%	4,73%	40,00%	21,01%	51.957,75 kn
	- ličil. i soboslikarski radovi	25.892,28	101,66	10,47%	0,94%	40,00%	4,19%	10.356,91 kn
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- oblaganja	28.541,10	112,06	11,54%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	247.270,50	970,85	100,00%	9,00%		37,93%	93.786,03 kn
ELEKTROINSTALACIJE	- razdjelnici	22.902,16	89,92	11,30%	0,83%	70,00%	7,91%	16.031,51 kn
	- rasvjeta	3.280,47	12,88	1,62%	0,12%	40,00%	0,65%	1.312,19 kn
	- instalacijski materijal i pribor	82.712,15	324,75	40,80%	3,01%	60,00%	24,48%	49.627,29 kn
	- telefon, portafon, antenski sustav	69.057,96	271,14	34,07%	2,51%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- zaštita od munje	24.769,07	97,25	12,22%	0,90%	100,00%	12,22%	24.769,07 kn
	UKUPNO:	202.721,82	795,94	100,00%	7,38%		45,25%	91.740,07 kn
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacija vode	79.360,37	311,59	54,51%	2,89%	60,00%	32,71%	47.616,22 kn
	- instalacija kanalizacije	35.858,49	140,79	24,63%	1,31%	60,00%	14,78%	21.515,09 kn
	- sanitarni uređaji i armature	30.357,08	119,19	20,85%	1,11%	40,00%	8,34%	12.142,83 kn
	UKUPNO:	145.575,94	571,57	100,00%	5,30%	0,00%	55,83%	81.274,15 kn
STROJARSKE INSTALACIJE	- dizalica topline	327.249,77	1.284,87	100,00%	11,91%	75,00%	75,00%	245.437,33 kn
	- kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- plinski bojler (zemni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- plinski bojler (UNP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	327.249,77	1.284,87	100,00%	11,91%		75,00%	245.437,33 kn
OSTALO	- dizala	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 kn
	UKUPNO:	0,00	0,00	0,00%	0,00%		0,00%	0,00 kn
SVEUKUPNO		2.747.001,12 kn	10.785,46 kn/m2	100,00%	100,00%			1.732.509,25 kn
SVEUKUPNO		364.589,70 €	1.431,48 €/m2					229.943,49 €

Napomena 2: Podaci preuzeti iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji – nadogradnja I -, Institut IGH d.d., XII. 2021.

5.3.4. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	2.125,00 m2	
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	4,43 €/m2	
Tržišna vrijednost zemljišta	Vz =	9.412,97 €	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA 1)			
Troškovi uređenja parcele		5,00 €/m2	
Površina zemljišta		1.985,00 m2	
Tržišna vrijednost uređenja zemljišta		9.925,00 €	
KOMUNALNI DOPRINOS 2)			
Bruto volumen	Bv =	876,40 m3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,20 €/m2	
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	174,48 €	
VODNI DOPRINOS 2)			
Bruto volumen	Bv =	876,40 m3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,09 €/m2	
Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	78,51 €	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU			
Troškovi priključaka			
Vrijednost priključaka		4.500,00 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora		5.000,00 €	
TAKSE, DOPRINOSI			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)			
Vrijednost taksa		200,00 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		
Troškovi građenja i opremanja: 3)	100%	902,82 €/m2	Prema Biltenu IGH: TIP A.1
NKP:	NKP=	254,69 m2	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		229.943,49 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DRUGIH PARAMETARA			
GODINA PROCJENE		2023 godina	
GODINA IZGRADNJE		2013 godina	
STAROST OBJEKTA - G		10 godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		85 godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		75,00 godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	4,00	2,00	1,00
Odabrani faktor korištenja		4	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		11,76%	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		38,00%	Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		32 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		53 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		62,35%	
Linearan otpisa (%) (100%-ZS(%))		37,65%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI I DRUGIH PARAMETARA		86.566,96 €	

Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta				
Vrijednost troškova=			0,00 €	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			HRK	
Reducirana vrijednost objekata zbog starosti =			86.566,96 €	
Vrijednost zemljišta =			9.412,97 €	
Vrijednost uređenja zemljišta =			9.925,00 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa =			174,48 €	
Vrijednost vodnog doprinosa =			78,51 €	
Vrijednost priključaka =			4.500,00 €	
Vrijednost tehničke dokumentacije, nadzora i sl.=			5.000,00 €	
Vrijednost taksi =			200,00 €	
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta =			0,00 €	
Trošak čišćenja, odvoza otpada i popravaka konstrukcije =			0,00 €	
UKUPNO =			115.857,93 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema	Umjerena	Ispodprosječno
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	115.857,93 €			
ZAOKRUŽENO:	116.000,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (KN)	874.002,00 kn			
JEDINIČNA CIJENA PO JEDINICI KVP-e	455,45 €/m2			

1) Napomena: Prema tržišnim cijenama u Varaždinskoj županiji

2) Napomena: Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa dobivena od nadležne službe Općine Bednja

3) Napomena: Vrijednost etalonske cijene gradnje izračunata prema Biltenu IGH objekat Tip A.1, reducirano prema stanju izvedenosti

ZAKLJUČAK

Temeljem izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini k.č.br. 1772, k.o. Bednja, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Croatia banka d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9, protiv ovršenika Pčelarstvo Radošević d.o.o., Zagreb, Bolnička cesta 34C, kao i prouke cjelokupne dostupne dokumentacije, posebice uzevši u obzir već narečene činjenice utvrđujem tržišnu vrijednost iste na dan očevida 4. rujna 2023. godine kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	115.857,93 €
ZAOKRUŽENO:	116.000,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (KN)	874.002,00 kn
JEDINIČNA CIJENA PO JEDINICI KVP-e	455,45 €/m²

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Dovršeno!

Izradio:

Ruking d.o.o.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

6. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo.
- Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

PRILOZI


Prilog br. 1	Fotodokumentacija
Prilog br. 2	Izvod iz zemljišne knjige
Prilog br. 3	Izvod iz katastarskog plana
Prilog br. 4	Prijepis posjedovnog lista
Prilog br. 5	Glavni projekt
Prilog br. 6	Rješenje Trgovačkog suda i ovlaštenje za sudskog vještaka

Prilog br. 1 Fotodokumentacija





Prilog br. 2 Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 05.09.2023. 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7102

Katastarska općina: 312061, BEDNJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20989/2022
Aktivne plombe: Z-21864/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1772	PLATNICA			2125	
		ORANICA			2125	
		UKUPNO:			2125	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.07.2020.g. pod brojem Z-9737/2020	
	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI 27.07.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA IZVADAK IZ SUDSKOG	
3.1	REGISTRA ZA PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O. 22.05.2019, SKICA IZMJERE 27.07.2020, uknjižba prava stvarne služnosti, i to služnosti puta, preko kčbr. 1771/4 put 338 m2 upisane u z.k. ul. 4285 k.o. Bednja, za korist čestice kat. broj 1772 Oranica Platnica od 2125 m2., upisana u z.k. ul. 7102 k.o. Bednja, smjer puta označen je u skici izmjere GEOIZMERE d.o.o. Ivanec, slovnim oznakama A,B,C,D,E, F, G	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O., OIB: 65181849314, BOLNIČKA CESTA 34C, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 17.05.2022.g. pod brojem Z-8580/2022	ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU SS U KARLOVCU 4ST-1075/2022-6 13.05.2022, zabilježuje se činjenica otvaranja predstečajnog postupka	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.09.2023. 11:47:01

Stranica: 1

Katastarska općina: 312061, BEDNJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7102

C

Teretovnica

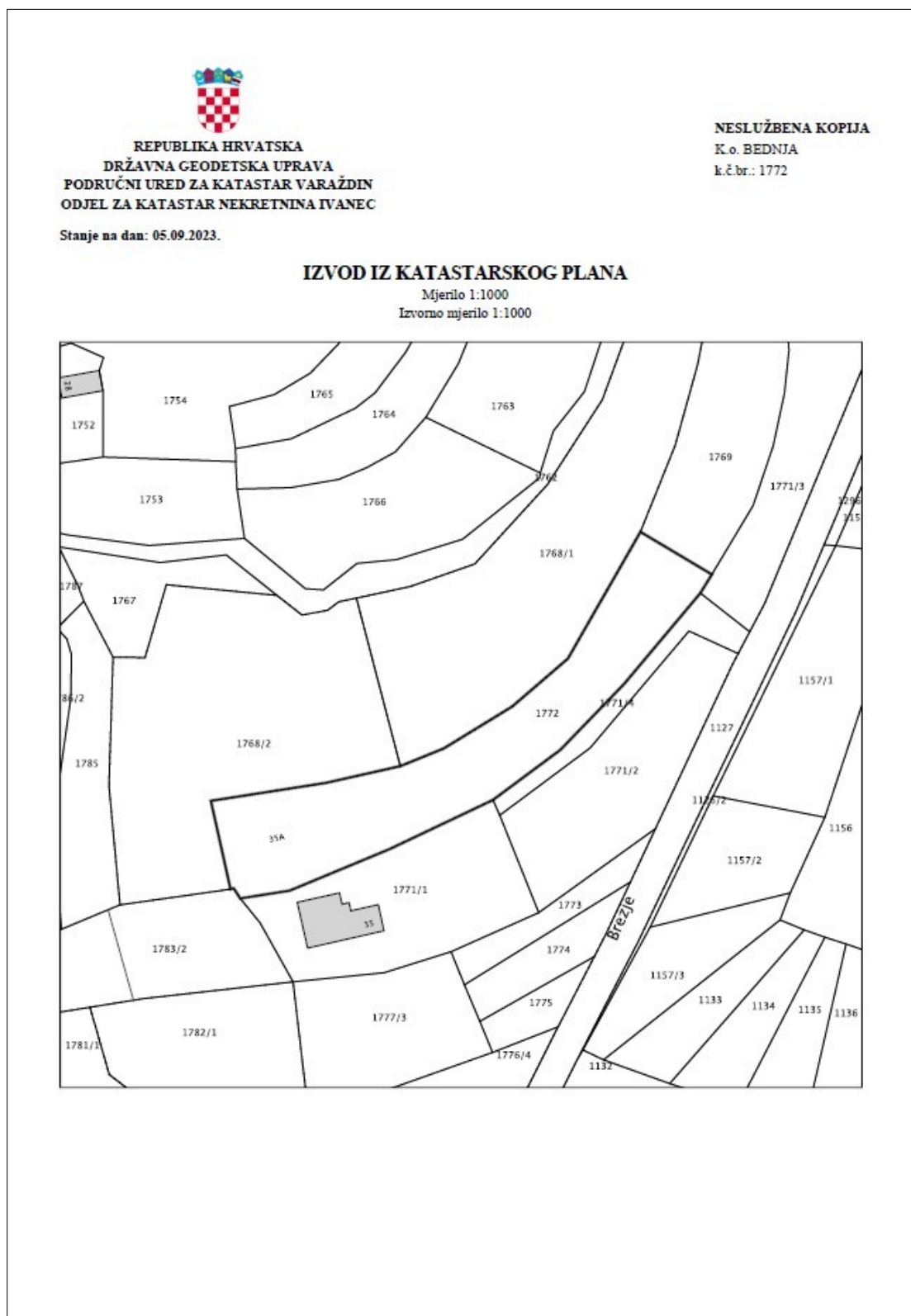
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 29.07.2020.g. pod brojem Z-9848/2020</p> <p>100.000,00 EUR</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29.07.2020 OV-8418-2020 29.07.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 100.000,00 EUR (slovima: stotisućaeura), po srednjem tečaju HNB-a za EUR nas dan plaćanja, uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 4,90% (slovima: četirizarezdevedesetposto) godišnje, promjenjivu uz otplatu u ratama, te interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškova i ostale uvjete iz navedenog Ugovora za korist:</p> <p>CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 29.07.2020.g. pod brojem Z-9848/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, UGOVOR O KREDITU UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29.07.2020 OV-8418-2020 29.07.2020, zabilježba obveze brisanja založnog prava-hipoteke uknjižene pod brojem Z. 7212/2018 od 21. 05. 2018. godine i Z. 3148/2020. od 26. 02. 2020. godine obje uknjižene u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb</p>		zabilježba
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 29.07.2020.g. pod brojem Z-9856/2020</p> <p>271.000,00 EUR</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA PRILOG II. KAO SASTAVNI DIO UGOVORA O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29.07.2020 OV-8426-2020 29.07.2020, DODATAK UGOVORA PRILOG I. KAO SASTAVNI DIO UGOVORA O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29.07.2020 OV-8426-2020 29.07.2020, UGOVOR O KREDITU UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29.07.2020 OV-8426-2020 29.07.2020, adi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 271.000,00 EUR (slovima: dvijestosedamdesetjednatisućeura) po srednjem tečaju HNB-a za EUR nas dan plaćanja, uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 4,80% (slovima: četirizarezšezdesetposto) godišnje, promjenjivu uz otplatu u ratama, te interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade, troškova i ostale uvjete iz navedenog Ugovora za korist:</p> <p>CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB</p>		
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 31.07.2020.g. pod brojem Z-9884/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG OV-5689/2020 31.07.2020, UGOVOR O KREDITU O DUGOROČNOM KREDITU S VALUTNOM KLAUZULOM U EUR OD 29. 7. 202. GODINE, I POD Z. 9856/2020 29.07.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA OV-5690/2020 31.07.2020, zabilježba se obveza brisanja založnog prava-hipoteke uknjižene pod brojem Z. 7212/2018. godine od 21. 05. 2018. godine, Z. 3148/2020. godine od 26. 02. 2020. godine obje uknjižene u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, i Z. 9848/2020. godine od 29. 07. 2020. godine, uknjižene u korist CROATIA BANKA d.d., OIB: 32247795989, iz Roberta Frangeša Mihanovića 9, ZAGREB 10000.</p>		ZABILJEŽBA
9.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.09.2023. 11:47:01

Stranica: 2

Prilog br. 3 Izvod iz katastarskog plana



Prilog br. 4 Prijepis posjedovnog lista



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

Stanje na dan: 05.09.2023. 11:46

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BEDNJA (Mbr. 312061)

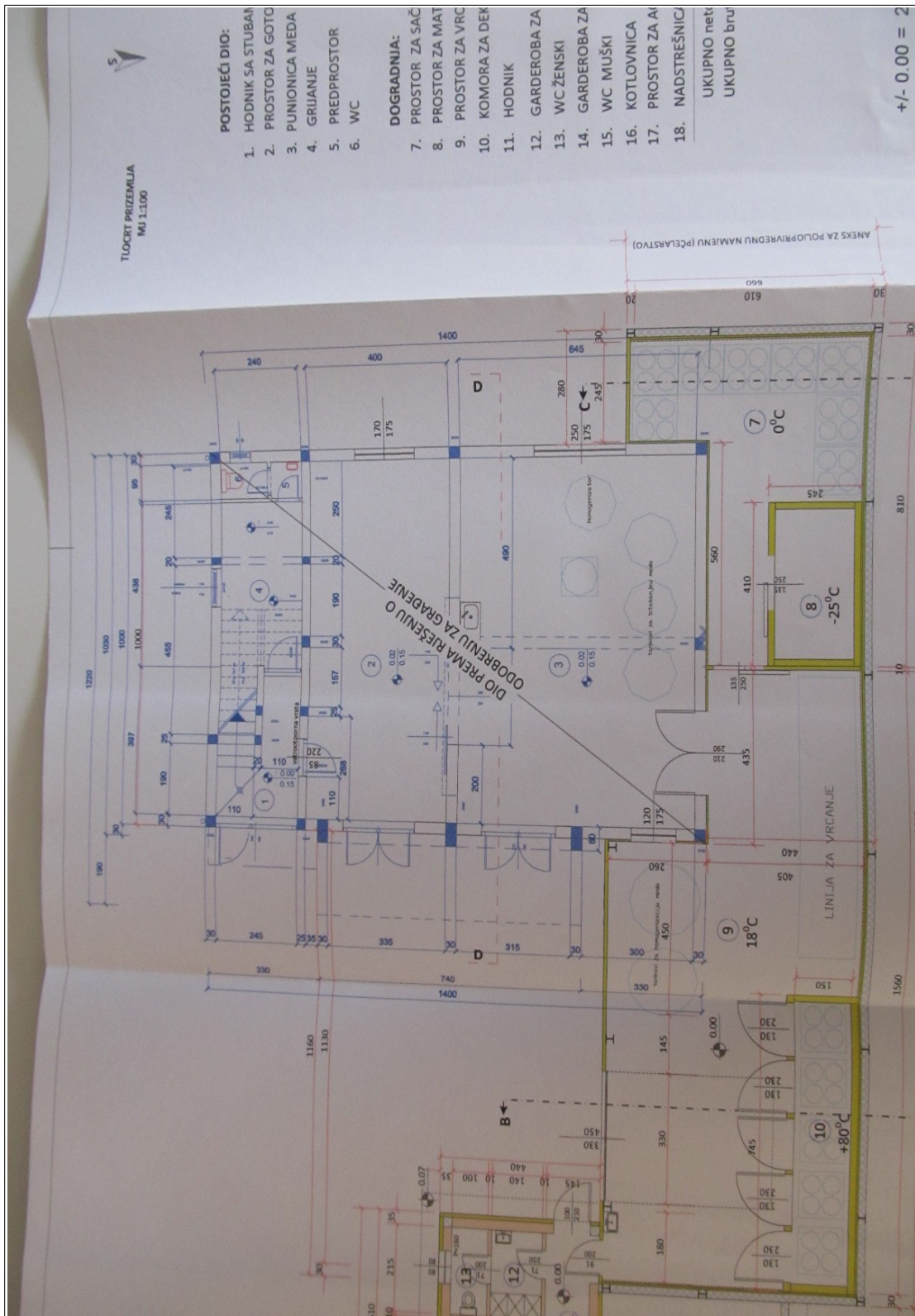
Posjedovni list: 3202

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PČELARSTVO RADOŠEVIĆ D.O.O., BOLNIČKA CESTA 34C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	65181849314

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1768/1	PLATINA	2932	11		
			PAŠNJAK	2932			
		1769	PETRIŠKOVO	2144	11		
			ORANICA	2144			
		1772	PLATNICA	2125	11		
			ORANICA	2125			
Ukupna površina katastarskih čestica				7201			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Prilog br. 6 Rješenje Trgovačkog suda i ovlaštenje za sudskog vještaka

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454
Tt-11/1604-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, 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, 4. listopada 2011. 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.

D003, 2011-10-04 14:01:02

Stranica: 1 od 1



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-275/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne RUKING d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11, OIB: 04410529811, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-253/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Pravna osoba RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor podnijela je po ovlaštenoj osobi direktoru Tomislavu Žaniću, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Tomislav Žanić radi u toj pravnoj osobi a koji je ovlašten za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i za procjenu nekretnina rješenjem 4 Su-39/2021-4 od 18. siječnja 2021., te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 24. kolovoza 2022. do 24. kolovoza 2023.).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Poslovni broj: 4 Su-275/2022-4

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. RUKING d.o.o., Varaždin, Trnovečka 11
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis