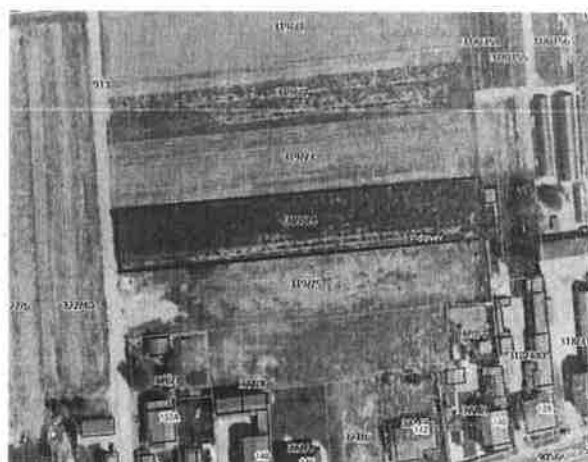
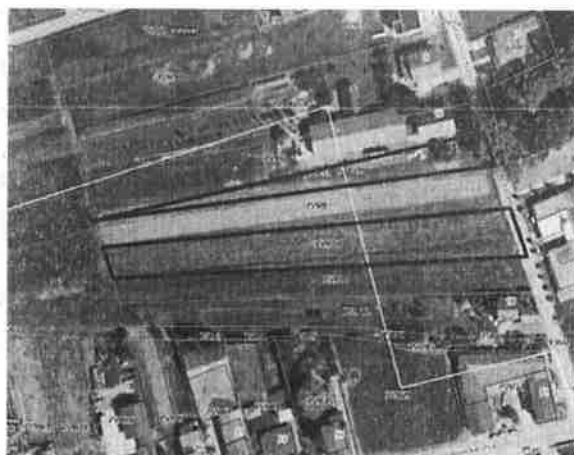


Posl. broj: Ovr-220/2022

ARS 03-95/2025

## PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINE: Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10, 319/74 k.o. Vidovec  
LOKACIJA: Ulica Vladimira Nazora i iza ulice Stjepana Radića, Vidovec  
NARUČITELJ: Općinski sud u Varaždinu, B. Radića 2, Varaždin  
OVRHOVODITELJ: Stečajna masa iza Marko-trans d.o.o., S. Radića 92, Vidovec  
OVRŠENIK: Božidar Mašić, vl. Trgovine "Emma", Vladimira Nazora 10, Vidovec  
SVRHA: Ovršni postupak



Tržišna vrijednost

Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec, V. Nazora, Vidovec,  
čkbr 319/74 k.o. Vidovec, iza ulice S. Radića, Vidovec

87.200,00 €

Varaždin, 27.06.2025.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina

**ALEKSAN  
DAR  
SAMAC**

Digitalno  
potpisao:  
ALEKSANDAR  
SAMAC  
Datum: 2025.06.27  
16:21:14 +02'00'



## SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 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 čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom 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. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovni imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Poslovni broj: 4 Su-273/2022-4

## 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. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23. podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



ON  
Čvrst  
OTRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
DJELOVNOPOSREDOVANJE I POSREDOVANJE  
VARAŽDIN  
M. LEVANIĆ-ŠKERBIĆ  
ŠKIPALJA  
ON-MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

**1. UVOD I OPIS****1.1. Opis zadatka:**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja Općinski sud u Varaždinu, B. Radića 2, Varaždin, izvršen je uviđaj i pregled predmetnih nekretnina - Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10, 319/74 k.o. Vidovec na lokacijama ulica Vladimira Nazora, Vidovec i iza ulice Stjepana Radića, Vidovec.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnina na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina je ovršni postupak.

Dana 06.06.2025. godine izvršio sam uviđaj na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

**1.1. Identifikacija nekretnina:**

Predmet ove procjene su nekretnine: **Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10, 319/74 k.o. Vidovec na lokacijama ulica Vladimira Nazora, Vidovec i iza ulice Stjepana Radića, Vidovec:**

**1.1.1. zk. ul. 1318 k.o. Vidovec:**

1. čkbr. 759/7	<b>PAŠNJAK KOD KUĆE U KRKANCU .....</b>	<b>525 čhv</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>525 čhv</b>

1. Suvlasnički dio: 3/6 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, MARŠALA TITA 86
2. Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10
3. Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10
4. Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJO, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10

Tereti: teret je naveden u zk.ul. 1318 k.o. Vidovec pod "C".

**Osvrt na stanje u gruntovnici:**

Čestica čkbr. 759/7 k.o. Vidovec je u naravi neizgrađeno zemljište - oranica a u gruntovnici je naveden pašnjak. Katastarske oznake su u skladu sa podacima iz gruntovnice. Površine čestice je prema katastrskom pregledniku manja od podataka u gruntovnici.

**1.1.2. zk. ul. 2366 k.o. Vidovec:**

1. čkbr. 759/10	<b>PAŠNJAK KOD KUĆE U KRKANCU .....</b>	<b>860 čhv</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>860 čhv</b>

1. Suvlasnički dio: 1/2 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 82
2. Suvlasnički dio: 1/2 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10

Tereti: teret je naveden u zk.ul. 2366 k.o. Vidovec pod "C".

**Osvrt na stanje u gruntovnici:**

Čestica čkbr. 759/10 k.o. Vidovec je u naravi neizgrađeno zemljište - oranica a u gruntovnici je naveden pašnjak. Katastarske oznake su u skladu sa podacima iz gruntovnice. Površine čestice je u skladu sa podacima iz gruntovnice.

**1.1.3. zk. ul. 3559 k.o. Vidovec:**

1. čkbr. 319/74	<b>ORANICA VEL. NJIVE .....</b>	<b>776 čhv</b>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>776 čhv</b>

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

1. Vlasnički dio: 1/1 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10

Tereti: teret je naveden u zk.ul. 3559 k.o. Vidovec pod "C".

**Osvrt na stanje u gruntovnici:**

Čestica čkbr. 319/74 k.o. Vidovec je u naravi neizgrađeno zemljište - oranica, u gruntovnici je navedena također oranica. Katastarske oznake su u skladu sa podacima iz gruntovnice. Površine čestice je u skladu sa podacima iz gruntovnice.

**1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovna propisana i odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je:

**- za zemljišta POREDBENA METODA.**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine), vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zaokružuje na cijele brojeve, za vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, za vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € na cijele stotice.

**1.3. Napomene:**

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

**1.4. Opće napomene:**

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevitom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne stvari nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

### 1.5. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

### 1.6. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- 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



## 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

### 2.1. Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec

Čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec su smještena dijelom u zapadnom dijelu Vidovca, a dijelom u istočnom dijelu Domitrovca i čine jednu cjelinu. Lokacija je zapadno od ulice Vladimira Nazora u Vidovcu. U okolici su istočno prometnica i dječji vrtić, južno izgrađena čestica stambene namjene, zapadno neizgrađena čestica (Domitrovec) i u nastavku izgrađene čestice stambene namjene, a sjeverno neizgrađena čestica i u nastavku izgrađene čestice stambene namjene. Teren je približno vodoravne nivelete. Sve čestice su neograđene.

Oblik čkbr. 759/7 k.o. Vidovec je izduženi trokutasti, smjera pružanja istok-zapad, u naravi to je oranica, sa direktnim pristupom na asfaltiranu prometnicu za istočne strane (ulica Vladimira Nazora, Vidovec). Duljina čestice iznosi cca 182 m, a širina iznosi od 0 do cca 13 m.

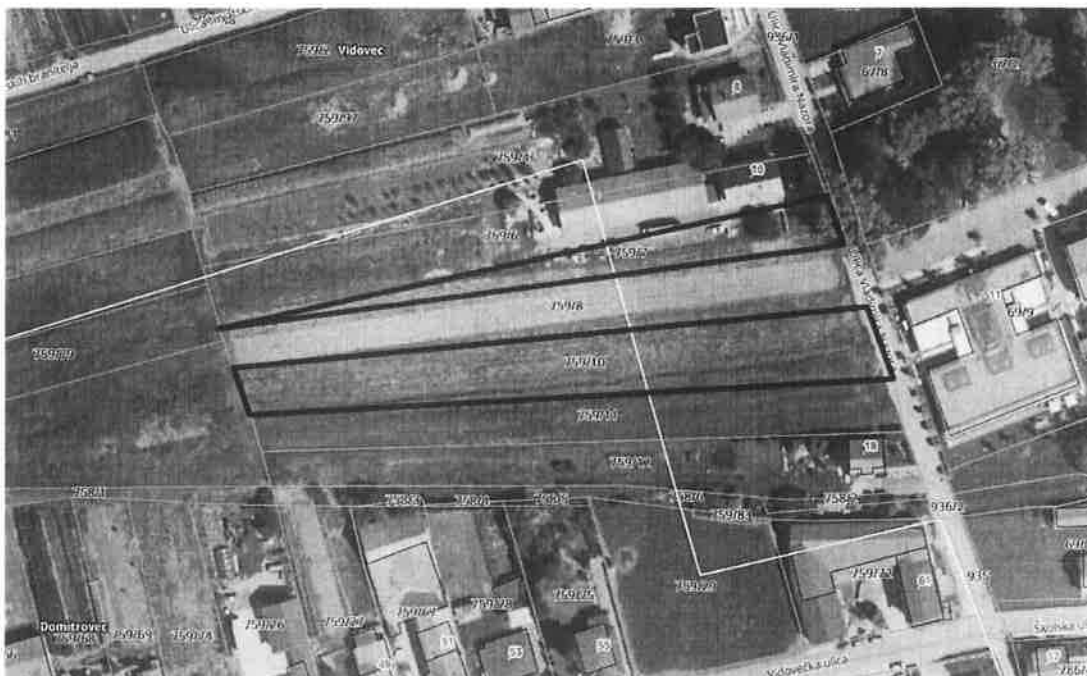
Oblik čkbr. 759/10 k.o. Vidovec je izduženi trapezoidni, smjera pružanja istok-zapad, u naravi to je livada, sa direktnim pristupom na asfaltiranu prometnicu za istočne strane (ulica Vladimira Nazora, Vidovec). Duljina čestice iznosi cca 185 m, a širina iznosi od cca 21 do 13 m.

Površina čestica je prikazana u t.1.1. te u t.3. a prema podacima iz zk.uložaka.

Na slici 1 prikazana je karta lokacije, na slici 2 položaj i oblik predmetnih zemljišta čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec.



Slika 1. - karta lokacije - predmetna zemljišta su označena crno



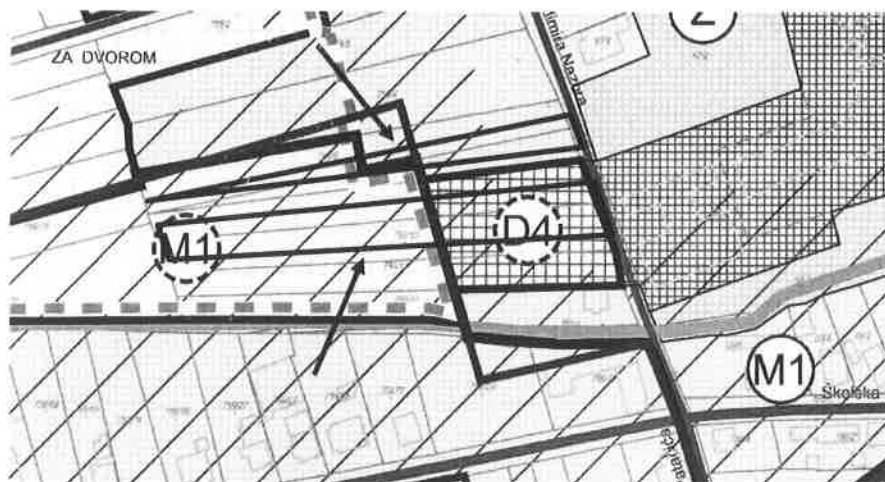
**Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec su uokvirena crveno**

## **2.2. POLOŽAJ OBZIROM NA PROSTORNI PLAN**

Iz podataka u PPUO VIDOVEC - 2. Izmjene i dopune - karta 4.1. - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA BUDISLAVEC, VIDOVEC, DOMITROVEC, ŠIJANEC, KRKANEC I PAPINEC (izvor 2\_ID\_PPUO\_Vidovec\_2023\_KARTE\_PDF\_NKP) vidljivo je da:

Čkbr. 759/7 k.o. Vidovec se nalazi unutar građevinskog područja naselja i to zapadnim dijelom cca 59% (koji se nalazi na području naselja Domitrovec) dijelom u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA - M1, a istočnim dijelom cca 41% koji se nalazi na području naselja Vidovec) se nalazi također u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA - M1.

Čkbr. 759/10 k.o. Vidovec nalaze unutar građevinskog područja naselja i to zapadnim dijelom cca 56% (koji se nalazi na području naselja Domitrovec) dijelom u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA - M1, a istočnim dijelom cca 44% (koji se nalazi na području naselja Vidovec) u zoni JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - PREDŠKOLSKA I/ILI ŠKOLSKA - D4. Dio koji se nalazi u zoni M1 je unutar obuhvata važećeg UPU-a Poslovno-stambene zone Vidovec (Slike 3 i 4).



postojeće / planirano  
izgrađeni dio GP / neizgrađeni dio GP - planirano za daljnji prostorni razvoj naselja



ZONA MJEŠOVITE NAMJENE:

- PRETEŽITO STAMBENA - M1



ZONA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - D

- UPRAVNA - D1

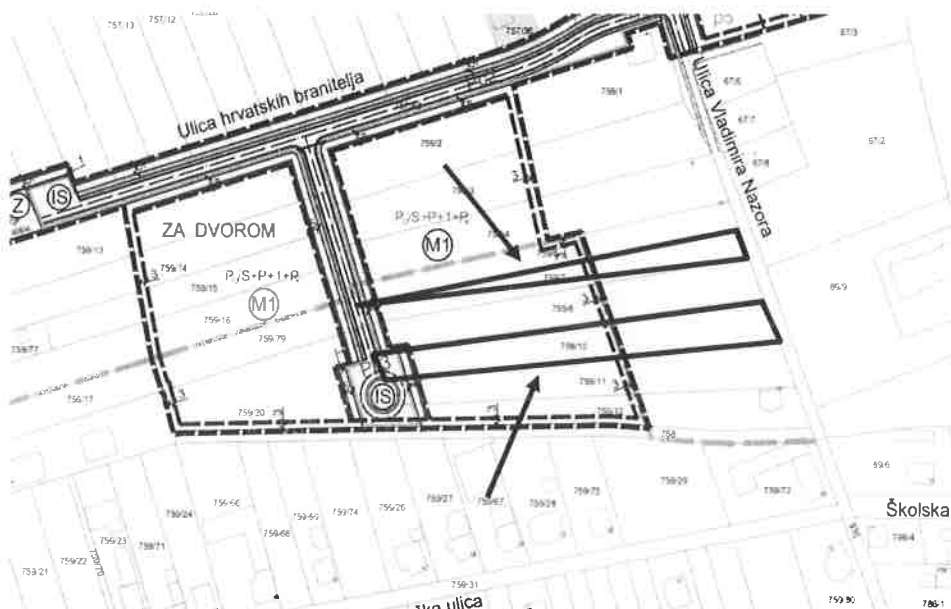
- PREDŠKOLSKA I/ILI ŠKOLSKA - D4



OBUHVAAT VAŽEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

① - Urbanistički plan uređenja Poslovno-stambene zone Vidovec  
("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 57/17)

**Slika 3. - Prikaz iz PPU Vidovec - 2. Izmjene i dopune - karta 4.1. - predmetna zemljišta su uokvirena crno**



**Slika 4. - Prikaz iz UPU Poslovno-stambene zone Vidovec - zapadni dio predmetnih zemljišta (koji se nalaze na području naselja Domitrovec) su uokvirena crno**

Iz podataka u PPUO VIDOVEC - 2. Izmjene i dopune - odredbe (izvor 2\_ID\_PPUO\_Vidovec\_2024\_KP.pdf):

### 2.2.2.1. Uvjeti formiranja građevne čestice - oblik i veličina, izgrađenost i iskoristivost građevne čestice

#### Članak 33.

- (1) Formiranje novih građevnih čestica i preoblikovanje postojećih provodi se uz osiguranje sljedećih minimalnih uvjeta:

TIPOLOGIJA GRADNJE NA POJEDINAČNOJ GRAĐ. ČESTICI	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJMANJE DIMENZIJE GRAĐ. ČESTICE		NAJMANJA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE /m <sup>2</sup> /	NAJVEĆA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE /kg/
		širina /m/	dubina /m/		
INDIVIDUALNA do 3 ZKJ u svim GPN i IDGPN s namjenama M1, M2 i T	slobodnostojeća ili poluugrađena prizemna	14	25	350	0,4
	slobodnostojeća ili poluugrađena katna	16	30	480	0,4
	ugrađena prizemna ili katna	8	25	200	0,5
INDIVIDUALNA do 3 ZKJ u svim GPN i IDGPN s namjenom M3	slobodnostojeća prizemna ili katna	12	25	300	0,4
	poluugrađena prizemna ili katna	10	25	250	0,4
	ugrađena	ne može se graditi			
MANJA VIŠEJEDINIČNA od 4 do 6 ZKJ	slobodnostojeća	20	40	800	0,3
	poluugrađena	16	40	640	0,3
	ugrađena	ne može se graditi			
VEĆA VIŠEJEDINIČNA više od 6 ZKJ	slobodnostojeća	25	40	1000	0,3
	poluugrađena	20	40	800	0,3
	ugrađena	ne može se graditi			

- ZKJ – zasebna korisnička jedinica  
- prizemna gradnja ima nadzemnu etažnost najviše  $E = P + P_k$  ili  $E = P + NE$   
- katna gradnja ima nadzemnu etažnost najmanje  $E = P + 1K$   
- mogućnost gradnje nepotpune etaže (NE) i gradnje višejediničnih zgrada u pojedinom naselju utvrđuje se prema članku 43.

### 2.2.2.3. Uvjeti oblikovanja građevina

#### Članak 43.

- (1) Najveća etažnost i visina (vijenca) građevina u mješovitim zonama /oznaka M1, M2 i M3/ utvrđuje se prema sljedećoj tabeli:

TIPOLOGIJA GRADNJE NA POJEDINAČNOJ GRAĐ. ČESTICI	osnovna građevina ili ulični dio kompleksa		prateća građevina ili dvorišni dio kompleksa		pomoćne građevine	
	visina /Vos/	etažnost /Eos/	visina /Vpr/	etažnost /Epr/	visina /Vpo/	etažnost /Epo/
INDIVIDUALNA DO 3 ZKJ	zona M3		5 m	E=3 /Po+P+Pk/	3,5 m	E=2 /Po+P/
	5 m	E=4 /Po+P+Pk/				
	zone M1 i M2					
	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk/				
u zoni M3 višejedinična zgrada se ne može graditi (ne može se smjestiti više od 3 ZKJ na istoj građevnoj čestici)						
MANJA VIŠEJEDINIČNA VIŠE OD 3 DO 6 ZKJ	zone M1 i M2		ne može se graditi		3,5 m	E=2 /Po+P/
	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/				
VEĆA VIŠEJEDINIČNA VIŠE OD 6 ZKJ	zone M1 i M2		ne može se graditi		3,5 m	E=2 /Po+P/
	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/				
	zona M2 samo za naselje Vidovec					
	11 m	E=4 /Po+P+2K/				
- ZKJ – zasebna korisnička jedinica - u svim slučajevima se umjesto podruma (Po) može graditi suteren (S)						

Za čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec Koef. izgrađenosti iznosi 0,40, dozvoljeni broje etaža je Podr + Priz + 1 Kat + Potkr, koef. iskoristivosti iznosi  $0,40 \times 3,50 = 1,40$ .

- Istočni dio predmetnih čestica čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec koje se nalaze u području JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - PREDŠKOLSKA I/ILI ŠKOLSKA - D4 su javno dobro.
- Prema čl. 46. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina to su površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).
- Prema čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- Obzirom da se radi o površinama trajne javne namjene tržišnu vrijednost predmetne nekretnine potrebno je utvrditi prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

### 2.3. OSVRT NA PRETHODNE PROSTORNE PLANOVE

Za potrebe utvrđenja stanja nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka) izvršen je uvid u prethodni prostorni plan PPUO Vidovec - Izmjene i dopune, GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA VIDOVEC, ŠIJANEC, PAPINEC, KRKANEC, DOMITROVEC, BUDISLAVEC - dostavljeno od naručitelja, iz kojeg je vidljivo da su se predmetna zemljišta čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec nalazila u zoni MJESOVITE NAMJENE, PRETEŽITO STAMBENA - M1 (Slika 5).



Slika 5. - Prikaz iz PPUO Vidovec - Izmjene i dopune - čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec su uokvirene crno

- Iz II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE - PPU OPĆINA VIDOVEC PPUO - Odluka o donošenju PP zajedno sa tekstualnim dijelom objavljeni su u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 40/05 (izvor: [https://glasila.hr/upload\\_data/site\\_files/svvz4005.pdf](https://glasila.hr/upload_data/site_files/svvz4005.pdf)):

#### OBLIK, VELIČINA I IZGRADENOST GRADEVINSKE PARCELE

##### Članak 16.

Minimalne veličine građevinskih parcela određuju se za:

Način izgradnje građevina	širina	dubina	površina	Maksimalna bruto izgrađenost parcele
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne	14m	25m	350m <sup>2</sup>	40%
- katne	16m	30m	480m <sup>2</sup>	40%
b) dvojne građevine: - prizemne	12m	25m	300m <sup>2</sup>	40%
- katne	14m	30m	420m <sup>2</sup>	40%
c) nizovi: - prizemni	8m	25m	200m <sup>2</sup>	50%
- katni	6m	25m	150m <sup>2</sup>	50%

#### VISINA I OBLIKOVANJE GRADEVINA

##### Članak 34.

Na području Općine, u zonama mješovite pretežito stambene izgradnje, dozvoljava se izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i višestambenih zgrada maksimalne visine  $Po+P+I+Potkr$  (podrum+prizemlje+1kat+potkrovlje) ili maksimalne visine vijenca 8 m.

## 2.4. ODREĐIVANJE DANA VREDNOVANJA I DANA KAKVOĆE

### 2.4.1. Određivanje dana vrednovanja

Dan vrednovanja određuje se na dan uviđaja nekretnine: **06.06.2025. godine**

### 2.4.2. Određivanje dana kakvoće

Za istočni dio zemljišta (koji se nalaze na području naselja Domitrovec namjene M1): dan kakvoće se određuje na dan očevida **07.01.2025. godine**.

Za istočni dio zemljišta (koji se nalaze na području naselja Vidovec namjene D4 - načelo prethodne učinkovitosti): dan kakvoće se određuje na dan **09.04.2016. godine**.

- dan kakvoće je trenutak u kojem stanje nekretnine neposredno prethodi isključivanu zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- prema Odluci o donošenju Izmjena i dopuna PP Općine Vidovec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj: 14/2016) stavljen izvan snage 8. dana od dana objave u SVVŽ (predmetna Odluka je objavljena u SVVŽ 120/21 dana 2. travnja 2016. godine). Iz navedenog je evidentno da je zadnji dan kada je važio PPUO Vidovec bio 7. dan od dana objave u SVVŽ, a to je datum 09.04.2016. godine, koji je ujedno i dan kakvoće.
- Obzirom na navedene odredbe prostornog plana te na dan kakvoće, zemljišta čkbr. 759/8, 759/10, 759/11 k.o. Vidovec će se promatrati kao zemljišta u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA - M1.

## 2.5. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vijednosti nekretnina (NN 105/15), 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.

Istočni dijelovi čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec (koji se nalaze na području naselja Vidovec) se nalaze na građevinskom zemljištu koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, pa se svrstavaju u 1. kategoriju zemljišta.

Zapadni dijelovi čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec (koji se nalaze na području naselja Domitrovec - prema UPU Poslovno-stambene zone Vidovec predviđen je prilaz novom ulicom koja još nije izvedena) se nalaze na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga (nema infrastrukture niti prilaza) ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, pa se svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta.

## 2.6. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled na čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec



- pristupna asfaltirana prometnica





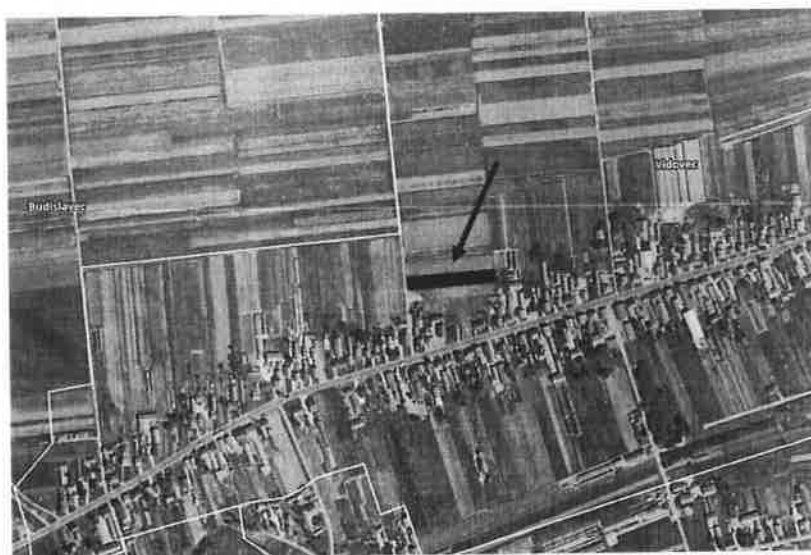
## 2.7. Zemljište čkbr. 319/74 k.o. Vidovec

Čkbr. 319/74 k.o. Vidovec je smještena dijelom u zapadnom dijelu Vidovca. Lokacija je istočno od makadamskog puta koje se nalazi sjeverno od glavne prometnice kroz naselje (ulica Stjepana Radića) u Vidovcu. U okolici su istočno izgrađena čestica stambene namjene, južno neizgrađeno zemljište i u nastavku izgrađena čestica stambene namjene, zapadno i makadamski put i neizgrađeno zemljište - oranice, a sjeverno neizgrađeno zemljište - oranice. Teren je približno vodoravne nivelete. Zemljište je neograđeno.

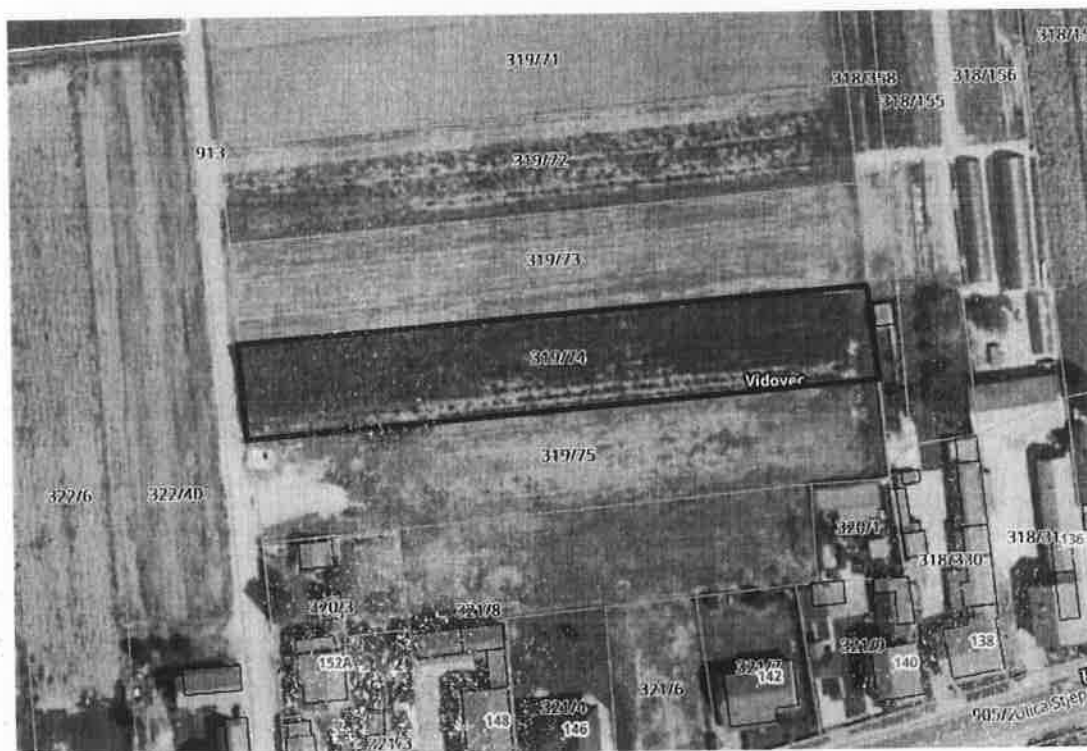
Oblik čkbr. 319/74 k.o. Vidovec je izduženi pravokutni, smjera pružanja istok-zapad, u naravi to je oranica, sa direktnim pristupom na makadamski put bez infrastrukture sa zapadne strane. Duljina čestice iznosi cca 138 m, a širina iznosi od cca 19 m.

Površina čestica je prikazana u t.1.1. te u t.3. a prema podacima iz zk.uložaka.

Na slici 6 prikazana je karta lokacije, na slici 7 položaj i oblik predmetnih zemljišta čkbr. 319/74 k.o. Vidovec.



Slika 6. - karta lokacije - predmetno zemljište je označeno crno

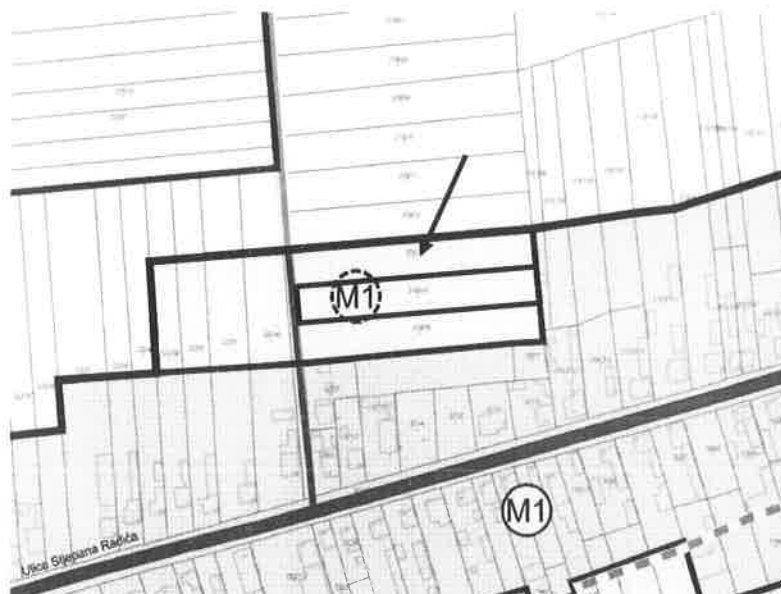


Slika 7. - Prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 319/74 k.o. Vidovec



## 2.8. POLOŽAJ OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPUO VIDOVEC - 2. Izmjene i dopune - karta 4.1. - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA BUDISLAVEC, VIDOVEC, DOMITROVEC, ŠIJANEC, KRKANEC I PAPINEC (izvor 2\_ID\_PPUO\_Vidovec\_2023\_KARTE\_PDF\_NKP) vidljivo je da se predmetno zemljište oznake čkbr. 319/74 k.o. Vidovec se nalazi unutar građevinskog područja naselja i to u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA - M1, neizgrađeni dio (Slika 8).



postojeće / planirano  
izgrađeni dio GP / neizgrađeni dio GP - planirano za daljnji prostorni razvoj naselja  
ZONA MJEŠOVITE NAMJENE:  
- PRETEŽITO STAMBENA - M1

Slika 8. - Prikaz iz PPU Vidovec - 2. Izmjene i dopune - karta 4.1. - predmetno

Za čkbr. 319/74 k.o. Vidovec Koef. izgrađenosti iznosi 0,40, dozvoljeni broje etaža je Podr + Priz + 1 Kat + Potkr, koef. iskoristivosti iznosi  $0,40 \times 3,50 = 1,40$ .

## 2.9. ODREĐIVANJE DANA VREDNOVANJA I DANA KAKVOĆE

### 2.9.1. Određivanje dana vrednovanja i dana kakvoće

Dan vrednovanja i dan kakvoće određuje se na dan uviđaja nekretnine: 06.06.2025. godine

## 2.10. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

Zemljište čkbr. 319/74 k.o. Vidovec se nalazi na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga (nema infrastrukture) ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, pa se svrstava u 2. kategoriju zemljišta.

## 2.11. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled na čkbr. 319/74 k.o. Vidovec i prilazni put.



### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7) .

- površine zemljišta su izvedene iz zk. uložaka.

#### 3.1. Zemljište čkbr. 759/7 k.o. Vidovec:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	UDIO %	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	dio čkbr. 759/7 - građevinsko 1. ktg	Vidovec	525	41%	774,17
2.	dio čkbr. 759/7 - građevinsko 2. ktg	Vidovec		59%	1.114,05
Ukupno čkbr. 759/7 k.o. Vidovec:				100%	1.888,22 m2

#### 3.2. Zemljište čkbr. 759/10 k.o. Vidovec:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	UDIO %	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	dio čkbr. 759/10 - građevinsko 1. ktg	Vidovec	860	42%	1.299,09
2.	dio čkbr. 759/10 - građevinsko 2. ktg	Vidovec		58%	1.793,98
Ukupno čkbr. 759/10 k.o. Vidovec:				100%	3.093,08 m2

#### 3.3. Zemljište čkbr. 319/74 k.o. Vidovec:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	UDIO %	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	čkbr. 319/74 - građevinsko 2. ktg	Vidovec	776	100%	<b>2.790,96</b>
<b>Ukupno čkbr. 319/74 k.o. Vidovec:</b>				100%	<b>2.790,96</b> m <sup>2</sup>

#### 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 17.4.2025.

Trend usporavanja prometa nekretnostima iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnostima u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretnostima pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretnostima su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnostima u Hrvatskoj.

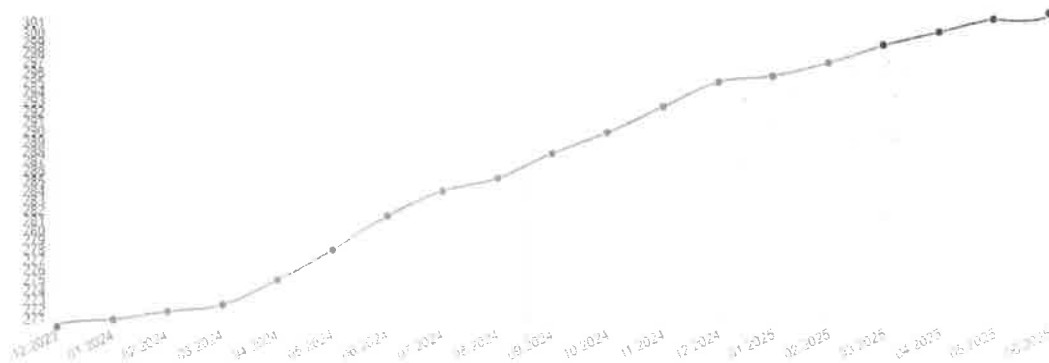
Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnostima, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnostima manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnostima u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnostima u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnostima kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnostima pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretnostima u 2025.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnostima

\*Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnostima

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnostima na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnostima i njihovim lokacijama iz Baze Burze nekretnostima. BN indeks se izračunava jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

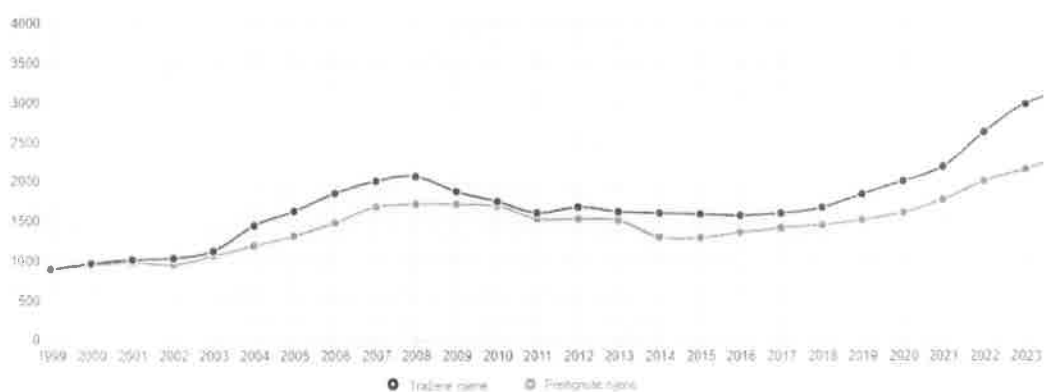
**9,60%**

U odnosu na početak godine

**9,07%**

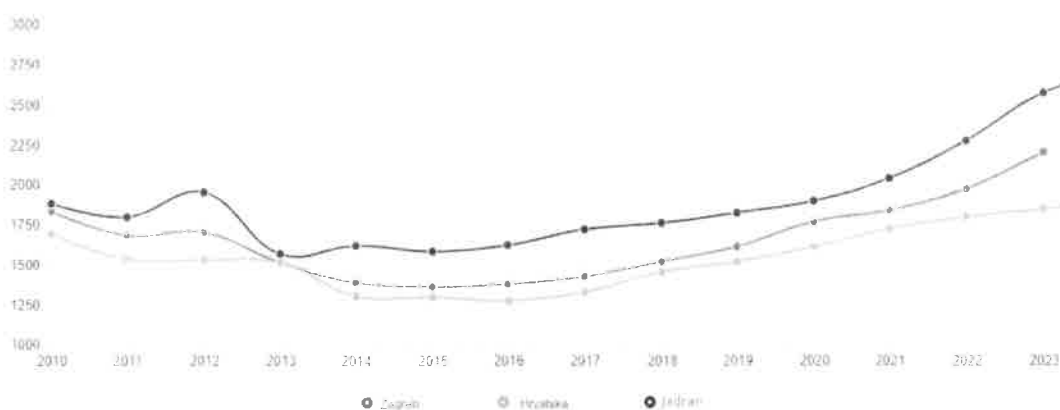
## Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR na stanodajnici – na temelju podataka iz baze Baze nekretnosti.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između traženih i postignutih cijena na stanodajnici – na temelju podataka iz baze Baze nekretnosti.



## 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 759/7, 759/10, 319/74 k.o. Vidovec - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta je POREDBENA METODA.

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni 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.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

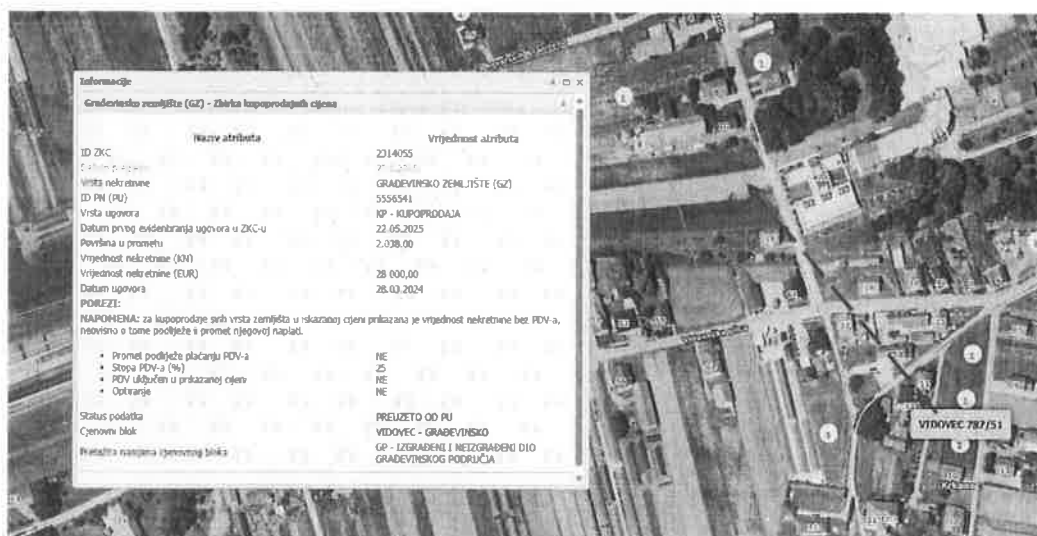
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

**Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).**

## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

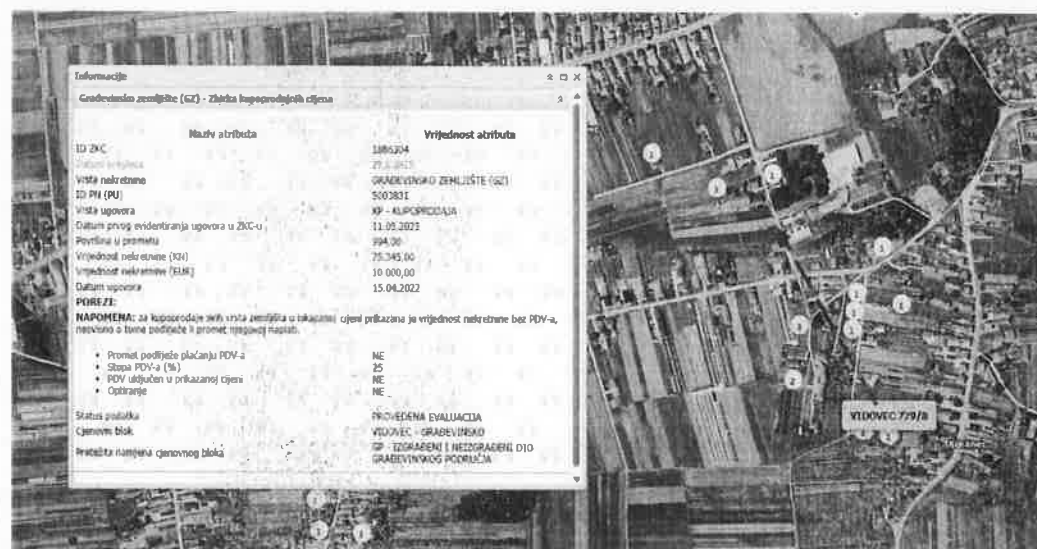
### Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji u Vidovcu.

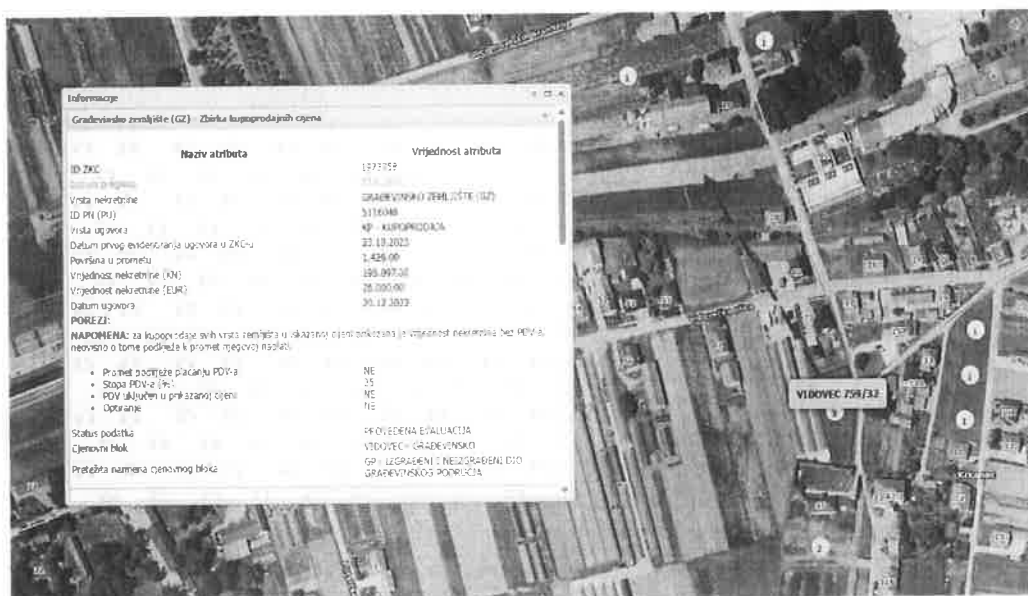


### Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji u Vidovcu.



### Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji u Vidovcu.



**Primjer 4: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji u Vidovcu.****5.3. Tablica - ulazni podaci:**

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska općina	Vidovec	Vidovec	Vidovec	Vidovec
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	28.03.2024.	28.03.2024.	15.04.2022.	20.12.2022.
	Lokacija	Vidovec	Vidovec	Vidovec	Vidovec
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (€)	28.000,00	28.000,00	10.000,00	26.000,00
	Površina nekretnosti (m2)	2.038,00	2.038,00	994,00	1.426,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	13,74	13,74	10,06	18,23
	Kategorija	1.	1.	2.	1.
	Orijentacijska vrijednost (Prilog 4. Pravilnika)	1,00	1,00	1,35	1,00

**Prilog 4. Pravilnika:**

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (100%)

1,00



## Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena zemljišta i stanova

Varaždinska županija 2020.- 2024.

Vrsta nekretnine	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
PZ	100,00	123,23	161,12	177,65	213,35
GZ	100,00	100,45	97,98	87,68	116,07
ST	100,00	110,29	119,66	146,47	205,48
ŠZ	100,00	118,63	158,13	175,87	182,13

**5.4. Tablica - Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistička obrada podataka:**

Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	116,07	116,07	97,98	97,98
	Indeks na dan vrednovanja	116,07	116,07	116,07	116,07
	Koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,18	1,18
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	13,74	13,74	16,09	21,60
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina	0,95	0,95	1,00	1,00
	Infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	0,95	0,95	1,00	0,90
	Prilaz	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik korištenja- usporedne	GZ	GZ	GZ	GZ
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - usporedbe	1,19	1,19	1,19	1,19
	Oblik korištenja- procenj.	GZ	GZ	GZ	GZ
	Koef. iskoristivosti - procenj.	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - procenj.	1,19	1,19	1,19	1,19
	Odstupanje - mjera korištenja (K <sub>p</sub> procj. / K <sub>p</sub> usporedbe)	1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena</b>	<b>12,40</b>	<b>12,40</b>	<b>16,09</b>	<b>19,44</b>
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-10%	-10%	0%	-10%
Prosjek (medijan)		15,08			

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA					
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-2,68	-2,68	1,01	4,36
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-17,79%	-17,79%	6,68%	28,89%
	Dozvoljeno odstupanje ( $\pm 30\%$ ) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	7,20	7,20	1,01	18,99
	Suma kvadrata aps. odstupanja	34,39			
	Standardno odstupanje ( $\pm$ ):	4,15		27,50%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma ( $\pm$ )):	8,29		54,99%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	<b>Odabrana jedinična cijena</b>	<b>15,08</b>			

## 5.5. JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE:

Usklađena vrijednost u €/m <sup>2</sup> :	<b>15,08</b>
---	--------------

## 5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE:

	Zemljište	Površina - m <sup>2</sup>	Jed. cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupno:
5.6.1.	<b>Zemljište dio (41%) čkbr. 759/7 k.o. Vidovec</b>	<b>774,17</b>	<b>15,08</b>	<b>11.675,83 €</b>
5.6.2.	<b>Zemljište dio (42%) čkbr. 759/10 k.o. Vidovec</b>	<b>1.299,09</b>	<b>15,08</b>	<b>19.592,60 €</b>

## 5.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE:

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (2. ktg. 50-80% 1. ktg), prosjek 0,65	<b>0,65</b>
---	-------------

Umanjena vrijednost u €/m <sup>2</sup> :	<b>0,65</b>	<b>15,08</b>	<b>9,80</b>
--	-------------	--------------	-------------

	Zemljište	Površina - m <sup>2</sup>	Jed. cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupno:
5.7.1.	<b>Zemljište dio (59%) čkbr. 759/7 k.o. Vidovec</b>	<b>1.114,05</b>	<b>9,80</b>	<b>10.921,17 €</b>
5.7.2.	<b>Zemljište dio (58%) čkbr. 759/10 k.o. Vidovec</b>	<b>1.793,98</b>	<b>9,80</b>	<b>17.586,70 €</b>
5.7.3.	<b>Zemljište dio (100%) čkbr. 319/74 k.o. Vidovec</b>	<b>2.790,96</b>	<b>9,80</b>	<b>27.350,22 €</b>

**5.8. REKAPITULACIJA - TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: čkbr. 759/7, 759/10, 319/74 k.o. Vidovec:** Arsing d.o.o.

**Zemljište čkbr. 759/7 k.o. Vidovec:**

Zemljište	Ukupno:
Dio (cca 41%) čkbr. 759/7 k.o. Vidovec - građevinsko, 1. ktg (t.5.6.1.)	11.675,83 €
Dio (cca 59%) čkbr. 759/7 k.o. Vidovec - građevinsko, 2. ktg (t.5.7.1.)	10.921,17 €
<b>5.8.1. ukupno čkbr. 759/7 k.o. Vidovec:</b>	<b>22.596,99 €</b>

**Zemljište čkbr. 759/10 k.o. Vidovec:**

Zemljište	Ukupno:
Dio (cca 42%) čkbr. 759/10 k.o. Vidovec - građevinsko, 1. ktg (t.5.6.2.)	19.592,60 €
Dio (cca 58%) čkbr. 759/10 k.o. Vidovec - građevinsko, 2. ktg (t.5.7.2.)	17.586,70 €
<b>5.8.2. ukupno čkbr. 759/10 k.o. Vidovec:</b>	<b>37.179,30 €</b>

**Zemljište čkbr. 319/74 k.o. Vidovec:**

Zemljište	Ukupno:
Čkbr. 319/74 k.o. Vidovec - građevinsko, 2. ktg (t.5.7.3.)	27.360,22 €
<b>5.8.3. ukupno čkbr. 319/74 k.o. Vidovec:</b>	<b>27.360,22 €</b>

**6. REZIME**

Nakon sveukupno provedene analize:

**REZIMIRAM:**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - Zemljišta čkbr. 759/7, 759/10 k.o. Vidovec na lokaciji Ulica Vladimira Nazora i čkbr. 319/74 k.o. Vidovec na lokaciji iza ulice Stjepana Radića, Vidovec, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

	Zemljište - čkbr. 759/7 k.o. Vidovec (t.5.6.1.):	22.596,99 €	
6.1.	Zaokruženo (na cijele stotice):	22.600,00 €	1/6
	Zemljište - čkbr. 759/10 k.o. Vidovec (t.5.6.2.):	37.179,30 €	
6.2.	Zaokruženo (na cijele stotice):	37.200,00 €	1/2
	Zemljište - čkbr. 319/74 k.o. Vidovec (t.5.6.3.):	27.360,22 €	
6.3.	Zaokruženo (na cijele stotice):	27.400,00 €	1/9
6.4.	<b>SVEUKUPNO (6.1.+6.2.+6.3.):</b>	<b>87.200,00 €</b>	

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 27.06.2025. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



## 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

7.1. zk.ul. 1318 k.o. Vidovec



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 27.06.2025. 07:12

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-96/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1318

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	759/7	PAŠNJAK KOD KUĆE U KRKANCU		525		
		UKUPNO:		525		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/6 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, MARŠALA TITA 86	
2.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJA, OIB: 19049832784, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
3.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
4.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJO, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
2.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-6642/11  Temeljem pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Varaždin klasa UP/I-552-02/02-06/002 od 14. siječnja 2002. godine zabilježuje se stavljanje pod skrbništvo Mašić Antonia iz Domitrovca, V. Nazora 10, a dužnost skrbnika obavljati će Mašić Antonija iz Domitrovca, V. Nazora 10, majka štićenika.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Teret pod brojem Z.241/1958 nije upisan prilikom prijepisa.		
2.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		
2.1	Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-96/2022  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/06-2 12.12.2006		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2025.



**NESLUŽBENA KOPIJA**

### Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2366

**Aktivne plombe:**

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	759/10	PAŠNJAK KOD KUĆE U KRKANCU		860		
		UKUPNO:		860		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2	MAŠIĆ ANTONIJA R.OSREDEK, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 82	
2. Suvlasnički dio: 1/2	MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
1.1	Primljeno:18.03.2005. Z-1083/2005		
	Temeljem rješenja o ovrsi od 18.03.2005. br. Ovr. 92/2003 Trgov. suda u Varaždinu zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnine u A.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
2.1	Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-96/2022		vezano uz B 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/06-2 12.12.2006		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2025.**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 27.06.2025. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 3559

Broj zadnjeg dnevnika: Z-96/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	319/74	ORANICA VEL. NJIVE		776		
		UKUPNO:		776		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primijeno: 18.03.2005. Z.1083/05.  Temeljem rješ. o ovrši Trg. suda u Varaždinu od 18.03.2005. br. Ovr. 92/03. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-96/2022  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/06-2 12.12.2006		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2025.