



Congram-Commerce

d.o.o. VARAŽDIN

TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING,
KONZALTING, STRUČNA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU,
PROCJENE NEKRETNINA, PRORAČUN KONSTRUKCIJE,
ETAŽIRANJE, PRODAJA NEKRETNINA, ENERGETSKO
CERTIFICIRANJE ZGRADA - STS

Sjedište: Ulica Krste Hegedušića 13, 42000 Varaždin

Poslovnica: Jalkovečka ulica 19, 42000 Varaždin

OIB: 55463728334

NARUČITELJ

OCULUS d.o.o.

OIB: 41963706283

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica,

42000 Varaždin

NEKRETNINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Optujska ulica bb, 42000 Varaždin

z.k.čest.br. 6706/3 z.k.ul. 1624 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/4 z.k.ul. 1625 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/5 z.k.ul. 1626 k.o. Varaždin

BROJ ELABORATA

08-02-MMXXIII-PN

VRSTA ELABORATA

PROCJEMBENI ELABORAT

OVLAŠTENA PRAVNA OSOBA

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.)

reg. br.: 4 Su-241/2019-5

IMENOVANA OSOBA U PRAVNOJ OSOBI

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

reg. br.: 4 Su-316/2020-4

SURADNIK

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

DIREKTOR

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

DAN VREDNOVANJA

09. veljače 2023. godine

DAN KAKVOĆE

09. veljače 2023. godine

MJESTO I DATUM IZRADE

Varaždin, veljača 2023.



Congram-Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc@vz.t-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com



**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENNA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

2

Sadržaj

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	3
SAŽETAK	4
OVLAŠTENJA	5
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	7
OPĆI DIO ELABORATA	8
1. ZADATAK	9
1.1. <i>Prostorna identifikacija</i>	10
1.2. <i>Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 09. veljače 2023.</i>	14
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	17
3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU	20
4. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	27
TEHNIČKI DIO ELABORATA	28
1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	29
2. POREDBENA METODA.....	32
2.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.....	32
2.2. GLAVNA POREDBENA METODA	34
3. ZAKLJUČAK	37
4. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	38
5. PRILOZI	39
5.1. E-BZP-Izvadak iz zemljišne knjige.....	39
5.2. E-kopija katastarskog plana	42



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

3

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina: ZEMLJIŠTE
Županija: VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Lokacija: VARAŽDIN, OPTUJSKA BB
Općinski sud: VARAŽDIN
Zemljišno-knjižni odjel: VARAŽDIN
Z.k.ul: BZP 1624 i 1625 i 1626
Z.k.čest: 6706/3 i 6706/4 i 6706/5
K.o. VARAŽDIN
Pl. br. BZP 6706/3 i 6706/4 i 6706/5
Kat. čest: 6706/3 i 6706/4 i 6706/5
K.o. VARAŽDIN
Površina čestice iz ZK: $1612 + 1625 + 1626 = 4863 \text{ m}^2$
Teret: NEMA, SUKLADNO UPISU U Z.K.
Vlasnik: OCULUS d.o.o, u 1/1 dijela
POSJED - ISTI

Svrha: VLASTITE I POTREBE FINANCIJSKIH INSTITUCIJA

Osnovica za vrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE
UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

Ovlaštena Pravna osoba:

Congram - commerce d.o.o. Varaždin, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina (reg.br: 4 Su-241/2019-5)

Imenovana osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. - stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br: 4 Su-316/2020-4)

Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. (reg.br: 4 Su-316/2020-4)



**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

4

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin
Adresa nekretnine	42000 Varaždin, Optujska ulica bb
Regija	Sjeverna Hrvatska
Županija	Varaždinska županija
Tržišni položaj	utrživo u određenom vremenu
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - I kat
zk. ul. br.	1624; 1625; 1626
zk. č. br.	6706/3; 6706/4; 6706/5
k. o.	Varaždin
Posjedovni list broj:	1624; 1625; 1626
k. č. br.	6706/3; 6706/4; 6706/5
k. o.	Varaždin
Površina zemljišta - prema PI	1612 + 1625 + 1626 = 4863 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	€ 390.500,00
Legalltet	DA
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Napomena	Nema
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska- G
Datum vrednovanja	9.2.2023
Datum kakvoće	9.2.2023
Indeks na dan procjene - DZS	139,65
Procjenitelj	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENJA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

5

OVLAŠTENJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-241/2019-5
Varaždin, 24. listopada 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. - Ispravak i 61/2019.), povodom zahtjeva pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. iz Varaždina, Krste Hegedušića 13, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu sa sjedištem u Varaždinu, Krste Hegedušića 13, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Miroslavu Krašu, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Miroslav Kraš radi u toj pravnoj osobi, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan



**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

6

OVLAŠTENA OSOBA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-316/2020-4
Varaždin, 18. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) 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

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, K. Hegedušića 13, OIB: 03581716247 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-79/2017-4 od 17. veljače 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 18. siječnja 2021.

Obrazloženje

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku posljednjeg rješenja o ponovnom imenovanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak te potvrde o stručnim usavršavanjima).

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.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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





NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

7

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

8

TVRTKA

Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)

NARUČITELJ

OCULUS d.o.o. OIB: 41963706283

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

NEKRETNINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Optujska ulica bb, 42000 Varaždin

z.k.čest.br. 6706/3 z.k.ul. 1624 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/4 z.k.ul. 1625 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/5 z.k.ul. 1626 k.o. Varaždin

BROJ ELABORATA

09-02-MMXXIII-PN

VRSTA ELABORATA

Procjembeni elaborat

OVLAŠTENA OSOBA

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

SURADNIK

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

MJESTO I DATUM IZRADE

Varaždin, veljača 2023.

OPĆI DIO ELABORATA

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334

tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,

mail: cg@vz.t-com.hr, cg.projektiranje@gmail.com



Congram-Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

9

1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, tvrtke **OCULUS d.o.o** iz Varaždina, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1, potrebno je izraditi procijenu tržišne vrijednosti nekretnine – u naravi – **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Optujska ulica bb, upisano u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 6706/3, z.k.ul.br. 1624 k.o. Varaždin, 6706/4, z.k.ul.br. 1625 k.o. Varaždin i 6706/5, z.k.ul.br. 1626 k.o. Varaždin - BZP.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 09. veljače 2023. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 06. veljače 2023. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog **GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** u gradu Varaždinu, Optujska ulica bb, na dan vrednovanja procjene.

Definicija tržišne vrijednosti; U skladu s propisima HNB-a i EBAe 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

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

10

1.1. Prostorna identifikacija

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

Varaždin se nalazi na 16°20'33" istočne zemljopisne dužine i 46°18'29" sjeverne zemljopisne širine. Razvio se na rubnim dijelovima Panonske nizine alpskog sustava. Nadmorska visina varira između 169 i 173 m. Grad se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj uz rijeku Dravu, u plodnoj aluvijalnoj ravnicu koja se spušta prema Dravi u smjeru jugozapad - sjeveroistok.



Prema jugu ravnicu se lagano uzdiže u Haloze i Varaždinsko - topličku goru. Grad Varaždin se sa svojom prirodnim regijom nalazi na sjeveru Hrvatske. Grad se nalazi na vrlo važnom zemljopisnom području te se s pravom naziva "sjeverozapadnim vratima Hrvatske". Tu se nalazi još uvijek nedovoljno iskorišten "hrvatski koridor" Budimpešta - Zagreb - Rijeka, s prometnicama koje se odvajaju od istočnog alpskog puta i priključuju se na važnu europsku transverzalu.



Congram Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

11

Grad Varaždin je središte Varaždinske županije koja na sjeverozapadu graniči s Republikom Slovenijom, na sjeveru je omeđena s Međimurskom županijom, istočno s Koprivničko-križevačkom županijom, na jugu se dotiče s Zagrebačkom županijom, a na jugoistoku s Krapinsko-zagorskom županijom.

Klima u Varaždinu je umjereno kontinentalna.

Grad je i industrijsko središte, a najrazvijenije grane industrije su prehrana, građevinarstvo, tekstil, metaloprerađivačka i drvoprerađivačka.

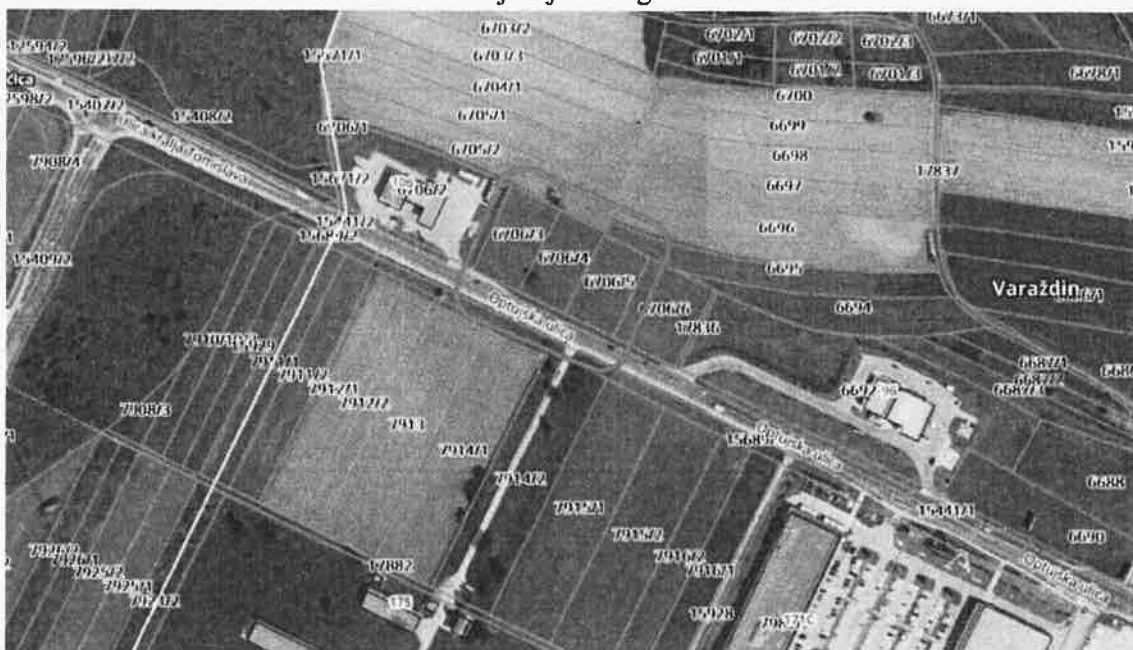
Varaždin je, uz Zagreb, najznačajnije kulturno središte sjeverozapadne Hrvatske.

Od poznatih kulturnih događanja, u Varaždinu se održavaju Varaždinske barokne večeri, Špencirfest, Trash Film Festival, te druge kulturne manifestacije. U Varaždinu se također održava i najposjećeniji kazališni festival u Hrvatskoj "Tjedan smijeha", u organizaciji Kerekesh Teatra. Kulturno-povijesna atrakcija Varaždina su i *Purgari*, odnosno Varaždinska građanska garda.

Osim sedam osnovnih škola, na području grada postoji nekoliko srednjih škola, fakulteti, više i visoke škole, vrlo poznata osnovna i srednja glazbena škola, te centar za obrazovanje djece s posebnim potrebama

Nekretnina (premet procjene) se nalazi u urbano definiranom i osmišljenom naselju koje karakterizira većim dijelom kolektivna stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je vrlo dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira relativno mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.





**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENNA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

12

MAKRO



MIKRO



**Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc@vz.t-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com**



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

13

Utvrđivanje kategorije zemljišta prema PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika 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.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

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

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

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

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

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

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



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

14

1.2. Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 09. veljače 2023.

Parcele - kat.čest.br.6706/3, 6706/4, 6706/5 k.o. Varaždin



- *lokacija*

Nekretnina je locirana u sjeverozapadnom dijelu grada Varaždina, u Optujskoj ulici, između bentinske PETROL I CRODUX, u zoni gospodarske namjene.

- *identifikacija i veličina*

Predmetna nekretnina je u zemljišnim knjigama u z.k.ul. 1624, 1625 i 1626 k.o. Varaždin upisane kao „oranice“ površine 1612, 1625 i 1626 m²

Predmetna nekretnina je isto upisana i u katastru - BZP

ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR USKLAĐENE SU NOMENKLATUROM I POVRŠINAMA

- *oblik i veličina*

Parcele su pravokutnog oblika, glavnom osi proteže se u smjeru sjeveroistok jugozapad s odnosom strana 1: 2.

Zemljište je prosječne širine cca prosječno 30,0 m.

Teren je približno ravan u odnosu na kotu nivelete prilazne ceste, odnosno vizualno nije primijećena njegova veća denivelacija.



- *izgrađenost*

U trenutku obilaska, zemljište nije izgrađeno



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

15

- **priključci**

Priključci komunalne infrastrukture nisu vidljivi

- **izlaz na JPP**

Izlaz na JPP je neposredan.

- **projektna dokumentacija**

Projektna dokumentacija nije dostavljena

- **okolno zemljište**

Sa jugozapadne strane procjenjivano zemljište je omeđeno prometnicom, sa sjeverozapadne strane izgrađenim, a sa ostalih strana neizgrađenim zemljištem.

- **održavanje**

Zemljište je održavano.

- **namjena prema GUP-u**

Procjenjivano zemljište se nalazi unutar obuhvata GUP-a grada Varaždina. Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji zemljišta se u cijelosti nalaze u zoni gospodarske namjene.



PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA

- **kategorija prema Pravilniku**

Prema Pravilniku, kat. čest. 6706/3, 6706/4 i 6706/5 k.o. Varaždin predstavljaju GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE koje obuhvaća katastarsku česticu za koju su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. pa se prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina prema čl. 10. zemljište se **svrstava u 1. Kategoriju.**



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

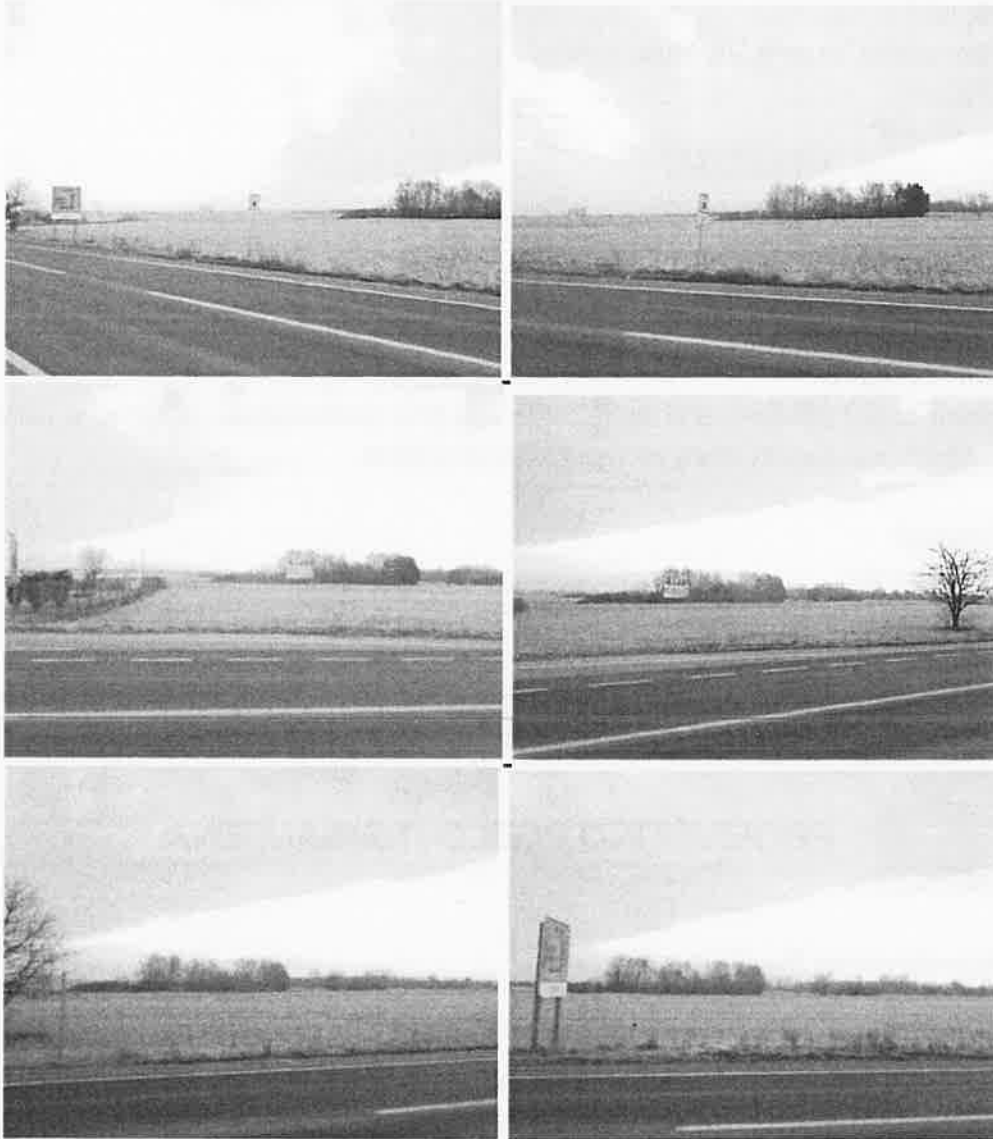
dat.

veljača 2023.

br.

16

Rezultati očevida s karakterističnim fotografijama





NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

17

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

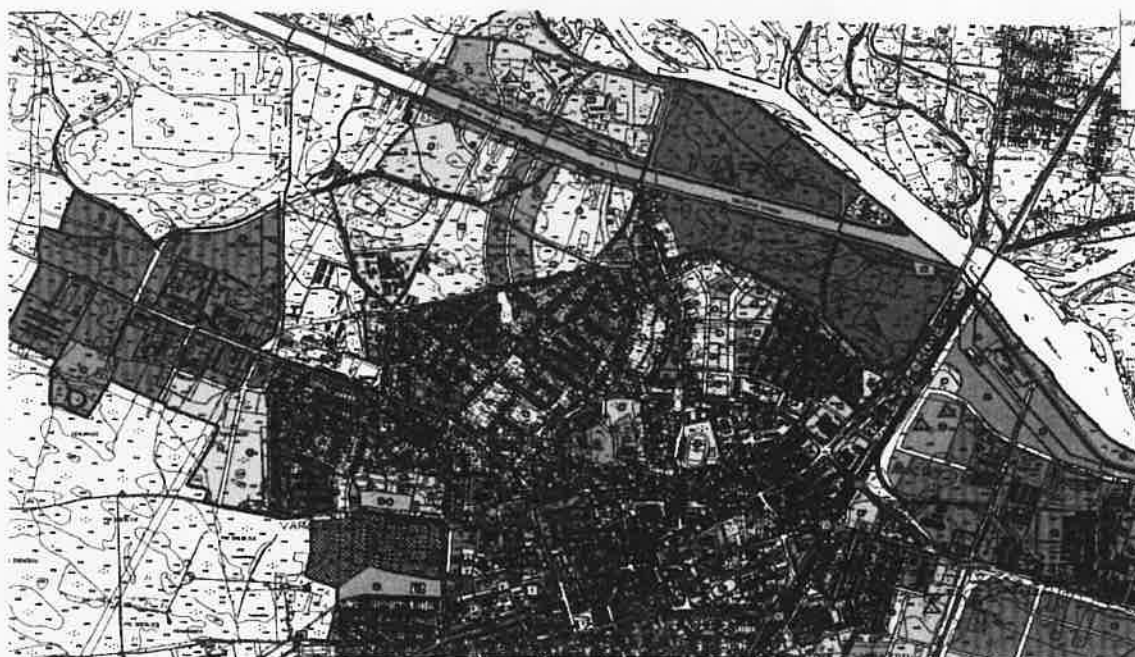
- Lokacija – nije opterećena zabilježbom u zk.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	45 %
IV	25%

Prema prostorno planskoj dokumentaciji:

Nekretnina je smještena unutar GUP-a grada Varaždina Službeni vjesnik Grada Varaždina 9/22





NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

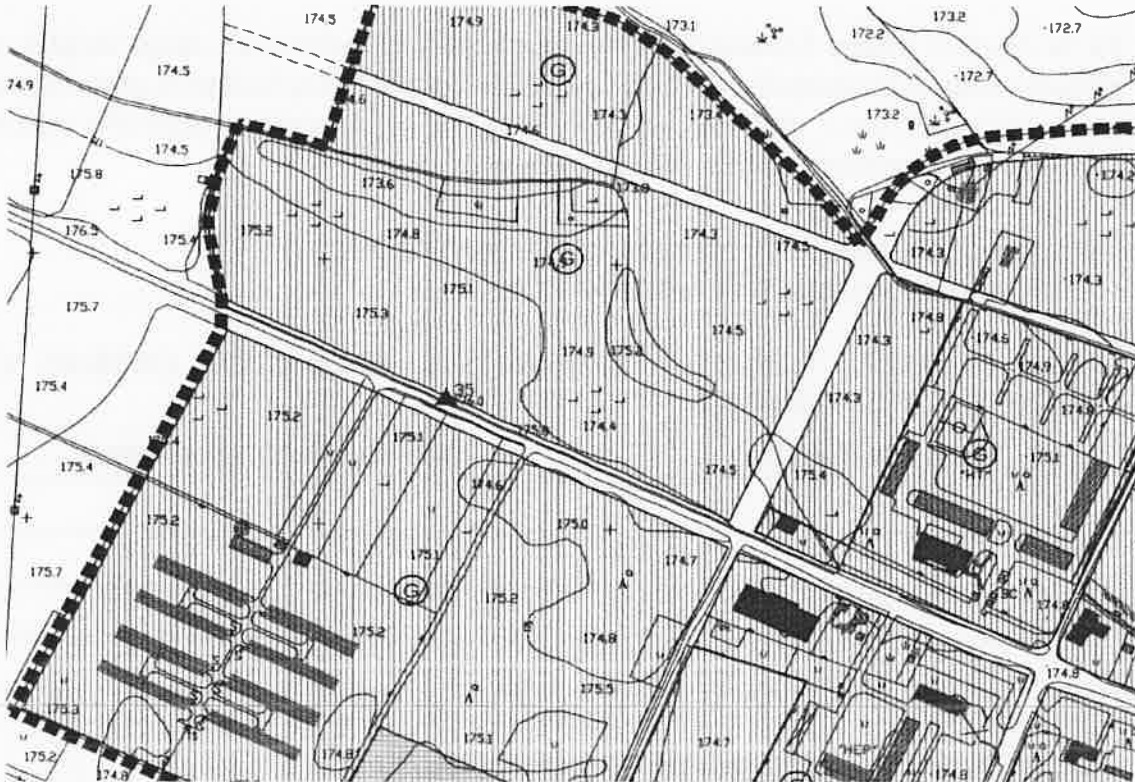
dat.

veljača 2023.

br.

18

Prema namjeni i korištenju - zona G



Prema oblicima korištenja - 4B





Congram Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

19

Na površinama proizvodno poslovne namjene smještavaju se gospodarski sadržaji koji su prihvatljivi sa stanovišta zaštite okoliša.

Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina proizvodne i proizvodne poslovne namjene Osnovni uvjet za izgradnju građevina proizvodne i proizvodno-poslovne namjene je njihova ekološka prihvatljivost u smislu sprečavanja zagađenja okoliša. Mogu se izgrađivati samo građevine čiste industrijske i druge proizvodnje, te skladišta, servisi i prodajni prostori koji svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju život u gradu.

Gradnja građevina ove namjene moguća je tako da **izgrađenost građevne čestice ne bude veća od 40%** te da najmanje 30% površine građevne čestice bude uređeno kao zelena površina, na prirodnom tlu. Iznimno na prijedlog Upravnog odjela nadležnog za izdavanje akata za gradnju i Zaključkom Gradonačelnika na česticama s postojećim proizvodnim i proizvodno poslovnim građevinama, te na području Gospodarske zone Brezje, izgrađenost može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces, ali ne veća od 60%.

Najveća visina proizvodnih i proizvodno-poslovnih građevina može biti podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. Visina građevine zbog tehnološkog procesa ili drugih razloga može biti i veća, ako se njena opravdanost dokaže arhitektonsko-urbanističkim rješenjem uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja prema točki 9.2.3. ovih odredbi.

Minimalna širina građevne čestice mora biti 20 m. Udaljenost građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno pola visine građevine, ali ne manje od 4 m. **Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije mora biti najmanje 10 m,** a kod postojećih građevina iznimno može biti i manja.

Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Na čestici treba predvidjeti smještaj posuda za otpad. Ako se građevnu česticu ograđuje ograda može biti visine najviše 2 m, a iznimno i više ako to posebni sigurnosti razlozi i tehnološke potrebe zahtijevaju. Na čestici treba, u dijelu gdje je u kontaktu sa zonom stambene ili mješovite namjene te uz židovsko groblje osigurati zaštitni zeleni prostor širine najmanje 10 m.

U gospodarskoj zoni istočno od dosadašnje farme u Optujskoj ulici taj koridor mora biti najmanje 25 m. Uz pristupne ulice taj prostor mora biti najmanje 5 m.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

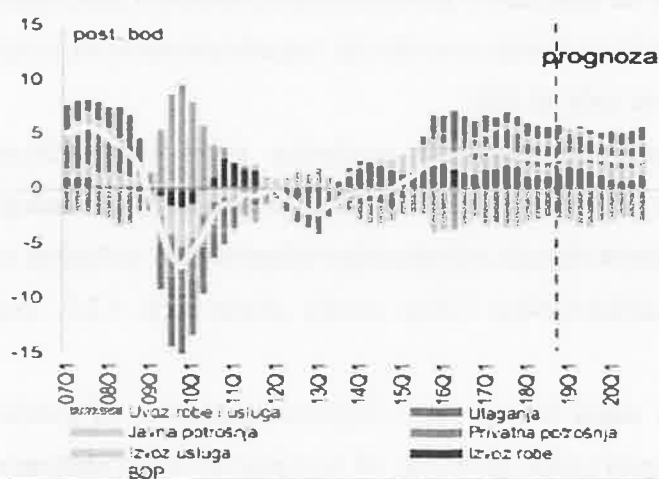
20

3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Gospodarsko stanje u RH

Rast BDP-a Bilježi se umjereniji rast dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora (Europska komisija, 2018e) (2). Dostupni podaci iz 2018. upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast (vidjeti grafikom 1.1).

Grafikon 1.1: Rast realnog BDP-a prema komponentama potražnje



Godišnji učinci računaju se kao pomični prosjeci komponenta BDP-a za četiri tromjesečja u usporedbi s pomičnim prosjecima tih komponenta u istim tromjesečjima prethodne godine.

Izvor: Europska komisija.

Očekuje se daljnji stabilan rast, iako će tijekom razdoblja prognoze postupno usporavati. Očekuje se da će snažan rast potrošnje kućanstava tek blago usporiti, čemu će pridonijeti stabilan rast raspoloživog dohotka jer će na dohodak kućanstava i dalje pozitivno utjecati veća zaposlenost, rast plaća i niska inflacija, kao i smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020. Predviđaju se intenzivnije ulagačke aktivnosti, koje će uglavnom biti potaknute rastom javnih ulaganja jer će se s približavanjem kraja programskog razdoblja u većoj mjeri povlačiti financijska sredstva EU-a. Kad je riječ o inozemnom sektoru, očekuje se umjeren rast izvoza, što se podudara sa sporijim povećanjem tržišnih udjela, dok će velika domaća potražnja nastaviti poticati rast uvoza. Općenito, prema Komisijinoj zimskoj prognozi 2019. (Europska komisija, 2019c) stopa rasta realnog BDP-a trebala bi se neznatno smanjiti na 2,7 % u 2019. i 2,6 % u 2020.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

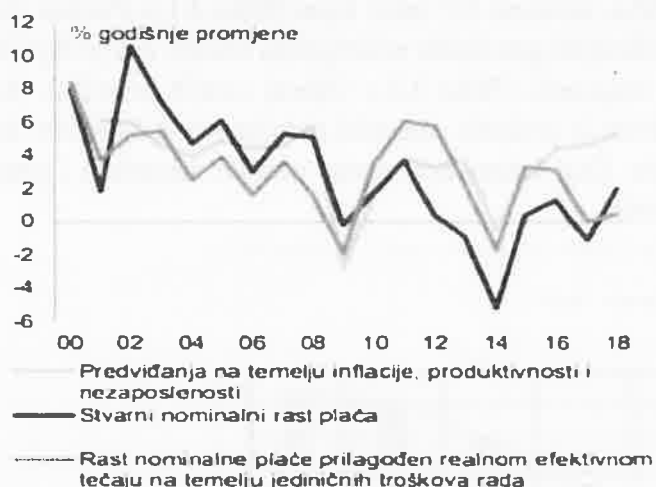
br.

21

Ulaganja Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u i dalje je manji od udjela zabilježenog prije krize. Ulaganja su sve do početka krize bila glavni pokretač rasta te su u 2008. bila dosegla vrhunac kada su iznosila 28,1 % BDP-a (vidjeti grafikon 1.2). Udio javnih ulaganja, potaknutih velikim infrastrukturnim projektima (prije svega izgradnjom autocesta), u ukupnim ulaganjima bio je te godine veći od 20 %. Javna ulaganja financirana su relativno skupim zaduživanjem te su tako pridonijela znatnom rastu vanjskih obveza. Uslijedile su dvije godine nagle prilagodbe tijekom kojih je ulagačka aktivnost smanjena za gotovo trećinu te je u 2010. iznosila samo 21 % BDP-a. Smanjenje se nastavilo čak i s oporavkom gospodarstva krajem 2014. Blagi oporavak ulaganja, za što je zaslužan privatni sektor, započeo je u 2015. te se u 2016. intenzivirao. Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u iznosio je oko 20 % u 2017., dok je u tome udio javnih ulaganja iznosio oko 13,5 % bez naznaka poboljšanja. Nakon pristupanja EU-u Hrvatska je za javna ulaganja u velikoj mjeri koristila financijska sredstva EU-a, čime se spriječio daljnji rast vanjskih obveza. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a i dalje je ograničeno

Nakon dugotrajnog razdoblja ograničenja, plaće su ponovno počele rasti. Podaci o dinamici rasta plaća razlikuju se ovisno o izvoru(3). Prema podacima iz nacionalnih računa nominalna plaća po zaposleniku smanjila se u 2017. za 1,1 %, dok je, s druge strane, prema podacima iz administrativnih izvora prosječna nominalna bruto plaća porasla. Prema Komisijinoj jesenskoj prognozi 2018. plaća po zaposleniku povećala se za 2 % u 2018. te bi se u 2019. trebala povećati za dodatnih 1,7 %, čemu će pridonijeti dogovoreno povećanje plaća u javnom sektoru i smanjenje nezaposlenosti. Predviđa se da će rast nominalne plaće i dalje biti ispod razine koja odgovara uvjetima na tržištu rada i nešto iznad razine koja odgovara troškovnoj konkurentnosti (vidjeti grafikon 1.5). Predviđa se daljnje smanjenje realne plaće (deflacionirano BDP-om) po zaposleniku za 0,3 % u 2018. te njezina stabilizacija u 2019.

Grafikon 1.5. Rast nominalne plaće: stvarni i predviđeni rast u skladu s temeljnim ekonomskim pokazateljima

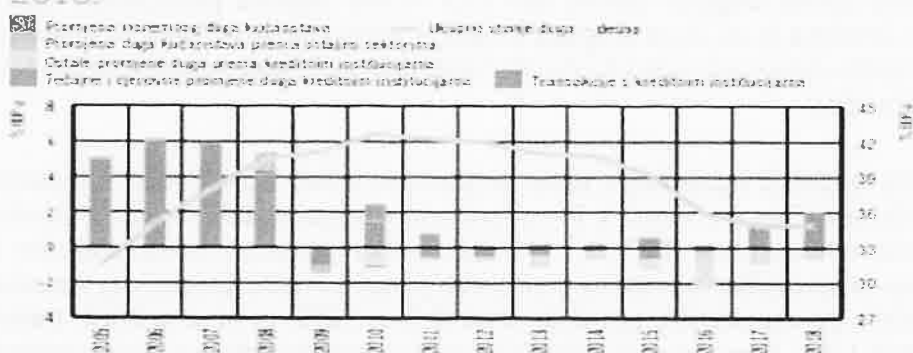


Izvor: Eurostat, vlastiti izračuni.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019.g)

U uvjetima nastavka gospodarskog rasta i pozitivnih kretanja na tržištu rada u 2018. godini ubrzalo se zaduživanje kućanstava, predvođeno rastom nestambenih kredita. Iako su se istovremeno nastavili pozitivni trendovi smanjenja izloženosti kućanstava valutnom i kamatnom riziku, rezultat porasta duga jest sporije smanjenje sistemske ranjivosti sektora kućanstava nego prethodnih godina. Iako bi daljnje ubrzanje kreditnog rasta moglo potaknuti akumulaciju sistemskih rizika u sektoru kućanstava, oni neće odmah dostići razinu koja bi se ocijenila kao prekomjerna.

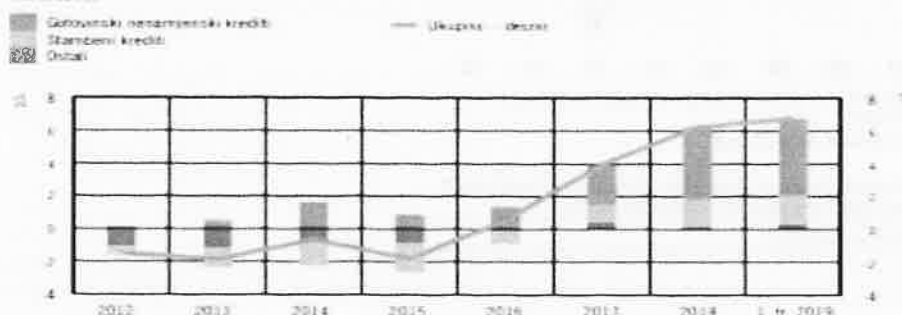
Slika 3.1. Zadučivanje kućanstava intenzivirano je tijekom 2018.



Napomena: Promjene duga prema ostalim sektorima i različitosti iskazane su kao razlika između otplata i odnosa na kraju prethodne godine i solidificirane udjelima u BDP-u.
Izvor: HNB

Snažan potrošački optimizam, potaknut pozitivnim trendovima na tržištu rada, pridonio je ubrzanom zaduživanju sektora kućanstava. Pritom se zaduženost, mjerena udjelom u BDP-u, zadržala na prošlogodišnjoj razini od 35%, a njezin daljnji pad spriječen je rastom transakcija s kreditnim institucijama (razlika između novoodobrenih kredita i otplata postojećih dugovanja), koje su iznosile 2% BDP-a, odnosno 7,7 mlrd. kuna (Slika 3.1.). Porastu duga mjenog transakcijama najviše su pridonijeli gotovinski nenamjenski krediti, dok je doprinos stambenoga kreditiranja ipak nešto umjereniji (Slika 3.2.). Utjecaj ostalih promjena duga prema kreditnim institucijama negativno je pridonio dinamici zaduženosti kućanstava, iako nešto slabije nego prethodnih godina. Dug kućanstava prema ostalim sektorima i prema inozemstvu nije se značajnije promijenio

Slika 3.2. U rastu kredita kućanstvima dominiraju gotovinski krediti



Napomena: Prilagodba je promjena duga na temelju transakcija kao uključuju otplate, otplate i ostale promjene. Podaci za prvi tromesečje 2019. odnose se na 12-mesečno razdoblje do ožujka 2019.
Izvor: HNB



CONGRAM COMMERCE
D.O.O. VARAŽDIN

**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

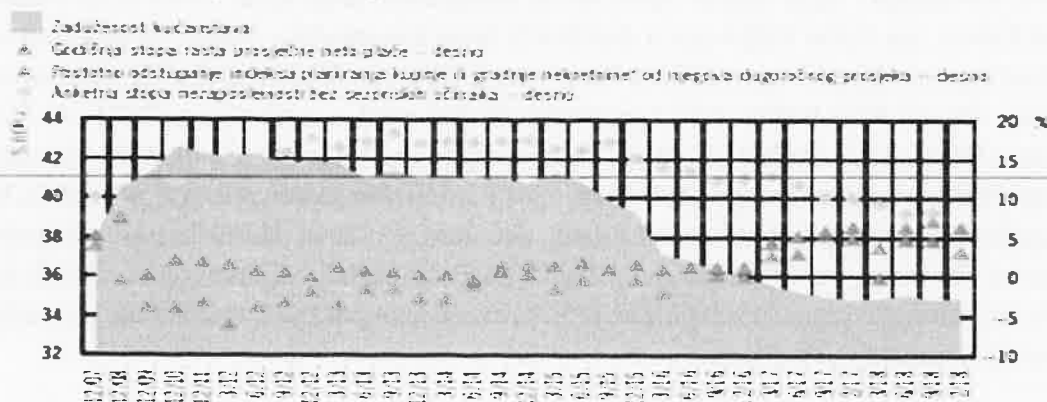
br.

23

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

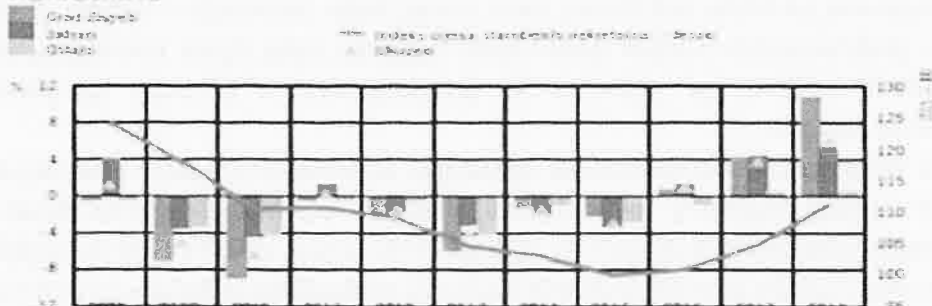
Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizima potrošača



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnosti izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz IZNB i ove ankete posrednika potrošača. Izvor: IZNB, IZNB

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina u Zagrebu i obine kvadrirane i faktore pri izračunu uključujući stambeni jedinicu izvan DZS.

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: DZS i podatci RHG-a

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

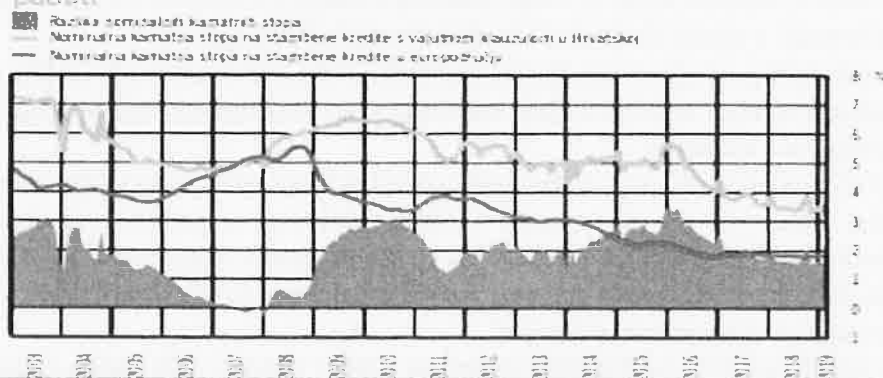
dat. veljača 2023.

br.

25

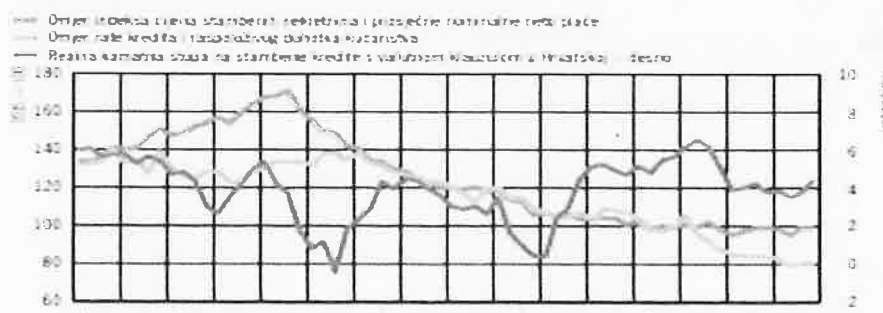
odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina⁷ blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvor: ESB HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Kata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50 m² kvadrata po cijeni tržišnoj i tom razdoblju koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina.
Izvor: ESB (izdati HNB-a)

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi⁸, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

26

za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁹. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

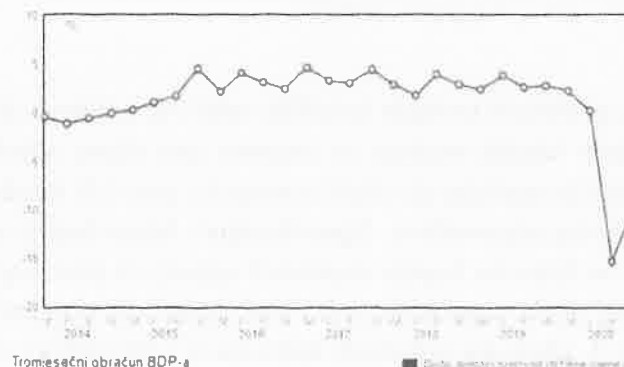
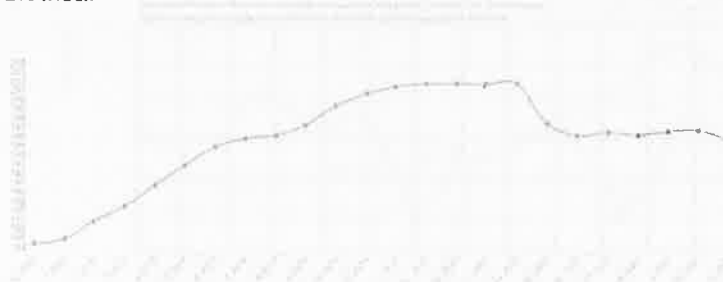
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index





Congram Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

27

4. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-BZP Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č. 6706/3 upisanu u z.k.ul. 1624 k.o. Varaždin
- ✓ E-BZP Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č. 6706/4 upisanu u z.k.ul. 1625 k.o. Varaždin
- ✓ E-BZP Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č. 6706/5 upisanu u z.k.ul. 1626k.o. Varaždin
- ✓ E-Kopiju katastarskog plana izdanu od Područnog ureda za katastar Varaždin

Osvrt na legalitet

- ✓ Na terenu je zatečeno zemljište koji se nalazi unutar obuhvata GUP-a grada Varaždina
- ✓ Namjena nekretnine – gospodarska – proizvodno - poslovna - G
- ✓ Nekretnina je upisana u ZK i PL, te je ucrtana u katastarskom planu.
- ✓ Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu usklađeno je nomenklaturom i površinama.
- ✓ U priloženom ZK izvatku upisano je da tereta nema.
- ✓ Kao zemljišno-knjižni vlasnik i posjednik upisana je tvrtka OCULUS d.o.o, u 1/1 dijela
- ✓ Procjenjivana nekretnina ima posredan izlaz na JPP.
- ✓ Prema Pravilniku. procjenjivano zemljište je 1.ktg.
- ✓ Prema GUP Varaždina, procjenjivano zemljište odgovara parametrima za 1.ktg zemljišta.
- ✓ Dozvole za gradnju nisu ishođene
- ✓ Priključci komunalne infrastrukture nisu vidljivi

Napomena!

Prema traženju naručitelja predmet procjene je samo zemljište



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

28

TVRTKA

Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)

NARUČITELJ

OCULUS d.o.o. OIB: 41963706283

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

NEKRETNINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Optujska ulica bb, 42000 Varaždin

z.k.čest.br. 6706/3 z.k.ul. 1624 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/4 z.k.ul. 1625 k.o. Varaždin

z.k.čest.br. 6706/5 z.k.ul. 1626 k.o. Varaždin

BROJ ELABORATA

09-02-MMXXIII-PN

VRSTA ELABORATA

Procjembeni elaborat

OVLAŠTENA OSOBA

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

SURADNIK

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

MJESTO I DATUM IZRADE

Varaždin, veljača 2023.

TEHNIČKI DIO ELABORATA



**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

29

1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili imetoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA - samo za zemljište**
- **TROŠKOVNAMETODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

POREDBENA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.



**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

30

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

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

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

TROŠKOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

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, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 na temelju periodički različitih prihoda.



Congram Commerce
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedlf.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

31

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja
građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata kao glavna korištena je isključivo POREDBENA METODA za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). Pomoćna metoda nije korištena.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

32

2. POREDBENA METODA

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

2.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

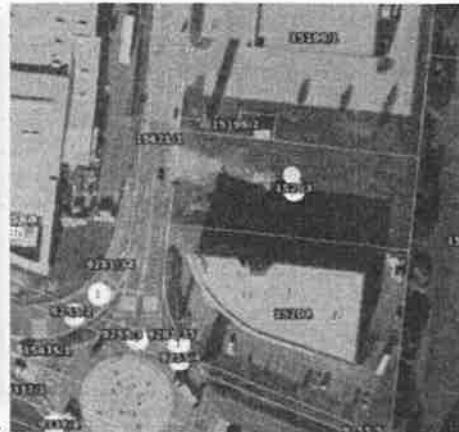
ICSN: 139,65

ZEMLJIŠTE – pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina (izvor "e-nekretnine")

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

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1666875
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4630877
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	12.05.2022
Površina u prometu	1.895,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.207.793,92
Datum ugovora	07.01.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Otpiranje 	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VII. MJEŠNI ODBOR VARAŽDIN "BIŠKUPEC" - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA



Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1189083
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4150940
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	
Površina u prometu	5.330,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.577.265,45
Datum ugovora	22.10.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Otpiranje 	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VII. MJEŠNI ODBOR VARAŽDIN "BIŠKUPEC" - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA



Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1531627
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4597494
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	08.11.2021
Površina u prometu	4.994,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.650.000,00
Datum ugovora	18.01.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Otpiranje 	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MJEŠNI ODBOR JALKOVEC - PROIZVODNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA





**NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

34

2.2. GLAVNA POREDBENA METODA

Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica,
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - 1 ktg
42000 Varaždin, Optujska ulica bb

42000 Varaždin

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADRESA	Varaždin, Obodvorska ulica	Varaždin, Čehovsca ulica	Varaždin, Jakuševac, Virašćinske (dva odjeljka)							
ID ZKC	188875	118880	1831827							
ID PN (PU)	480877	415040	457484							
Z.K.C.	15203	15128	41710							
ZK. O	Varaždin	Varaždin	Jakuševac							
VRSTA NEKRETNINE	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište							
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1850	5330	604							
UKUPNA CIJENA (eur)	180 300,00 €	343 000,00 €	219 000,00 €							
JEDINIČNA CIJENA (eur/m ²)	97,20	64,17	36,26							
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	7.1.2021	22.10.2019	18.1.2021							
ZONA	G	G	G							
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	OUP Varaždin	OUP Varaždin	PPUG Varaždin							
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
G. koeficijent iskorištenosti	1,00	1,00	1,00							
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00							
Faktor povećanja/umanjenja	1,00	1,00	1,00							
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 19. Pravilnika	T	T	T							
CIJENOVNI BLOK	Varaždin	Varaždin	Varaždin							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLIČITSKI ČIJEŃENJA / Z USPOREDBE										
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije	115,71	108,84	115,71							
Korektivni faktor (PNUP)	1,21	1,27	1,21							
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Lokacija	bolja	bolja	lošija							
	0,90	0,95	1,10							
Velikina zemljišta	slična	veća	veća							
	1,00	1,10	0,85							
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Konfiguracija	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Cestovni pristup	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Ostali parametri za poboljšanje (atraktivnost)	slična	slična	manja							
	1,00	1,00	1,15							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%							
ODABRAN ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%							
Korektivni faktor (PNUP)	1,00	1,00	1,00							
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	91,88 €/m ²	88,41 €/m ²	63,60 €/m ²							



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

35

STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	80,30 €/m ²								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	11,56 €/m ²	5,11 €/m ²	-16,60 €/m ²						
	RELATIVNO ODSTUPANJE	14,43%	6,36%	-20,79%						
	ULAZ U PRORAČUN	DA	DA	DA						
	VRJEDNOST USPOREBNE NEKRETNINE	91,88 €/m ²	85,41 €/m ²	63,80 €/m ²						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	134,23	26,09	278,69						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	439,02		STANDARDNA DEVIJACIJA	14,82	18,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	29,63		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	80,30 €/m ²									

UPLAĆENI IZNOSI		
	Kn	€
Komunalni doprinos	0,00	0,00
Vodni doprinos	0,00	0,00
Naknada za priključenje - HEP	0,00	0,00
Naknada za priključenje - VODA	0,00	0,00
Naknada za priključenje - ODVODNJA	0,00	0,00
Pravo služnosti	0,00	0,00
	0,00 HRK	0,00 EUR
Sveukupno (Kn)	0,00 HRK	
Sveukupno (€)	0,00 EUR	
Napomena:		
Nema		



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

36

Rezultat

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica,
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - I ktg
42000 Varaždin, Optujska ulica bb

42000 Varaždin

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		80,30 €/m ²
Ukupna površina zemljišta		4863,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj I kategoriji zemljišta	100,00%	4863,00 m ²
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m ²
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		390.498,90 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA		390.498,90 €
ZAOKRUŽENO		390.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		80,30 €/m²
NAPOMENE:		



CGC d.o.o. (Congram Commerce)
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

37

3. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – u naravi - **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Optujska ulica bb, upisano u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 6706/3, z.k.ul.br. 1624 k.o. Varaždin, 6706/4, z.k.ul.br. 1625 k.o. Varaždin i 6706/5, z.k.ul.br. 1626 k.o. Varaždin - BZP, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke OCULUS d.o.o, u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu veljači 2023. godine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA UKUPNO	390.498,90 €
ZAOKRUŽENO - UKUPNO	390.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	80,30 €/m²
PO ČESTICAMA	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - čest. 6706/3	129.443,96 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - čest. 6706/4	130.487,87 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - čest. 6706/5	130.568,17 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prlnude.

Procjena je napravljena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

U Varaždinu, 09. veljače 2023.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.





NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

38

4. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.





NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

39

5. PRILOZI

5.1. E-BZP-Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 07.02.2023. 09:27

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 1624

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6706/3	77	OPTUJSKA ULICA ORANICA	1612 1612	
			UKUPNO:	1612	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OCULUS D.O.O., OIB: 41963706283, HRAŠĆICA, PETRA ZRINSKOG 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1 1 1 1 Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/1624 prenosi se sljedeći upis. Prmijeno: 2 09.2003. Rz 1813/2003 Temeljem pravomoćnog rješenja od 07.03.2003. imovinsko-pravne uključuje se pravo služnosti radi izmještanja i zaštite TK instalacija i to na površini od 123 m2 č.b.r. 6706/3 u A za korist HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, VONČININA ULICA 3, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.02.2023.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

40



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 07.02.2023. 09:27

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 1625

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6706/4	77	OPTUJSKA ULICA ORANICA	1612 1612	
			UKUPNO:	1612	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OCULUS D.O.O., OIB: 41963706283, HRAŠĆICA, PETRA ZRINSKOG 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.02.2023.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

41



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 07.02.2023. 09:27

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 1626

Broj zadnjeg dnevnika: Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6706/5	77	OPTUJSKA ULICA ORANICA	1611 1611	
UKUPNO:				1611	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OCULUS D.O.O., OIB: 41963706283, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA 42000 VARAŽDIN	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.02.2023.



NARUČITELJ
NEKRETNINA
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Varaždin, Optujska bb
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

09-02-MMXXIII-PN

dat.

veljača 2023.

br.

42

5.2. E-kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 09.02.2023.

NEUSLUŽBENA KOPIJA
K. o. VARAŽDIN
L. o. b. 6706/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvor: mjerilo 1:2500

