



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 PLUS d.o.o.**

OIB: 43535559145

Optujska ulica 109, 42000 Varaždin

NEKRETNINA

**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena)****ČETIRI STAMBENE JEDINICE + UREDSKI  
PROSTOR SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Ulica Kralja Tomislava 60, Hrašćica

42000 Varaždin

č.k.br.12373, z.k.ul. 574 k.o. Varaždin

BROJ ELABORATA

40-04-MMXXV-PN

VRSTA ELABORATA

Procjena nekretnine

OVLAŠTENA PRAVNA OSOBA

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

Klasa: UP/I-710-03/23-01-349

Urbroj: 514-03-03-02/05-24-07

Zagreb, 10. srpnja 2024 godine

IMENOVANA OSOBA U PRAVNOJ OSOBI

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Klasa: UP/I-710-03/24-01-628

Urbroj: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 14. siječnja 2025 godine

SURADNIK

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

DIREKTOR

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

DAN VREDNOVANJA PROCJENE

17. travanj 2025. godine

DAN KAKVOĆE NEKRETNINE

17. travanj 2025 godine

MJESTO I DATUM IZRADE

Varaždin, travanj 2025.





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS PLUS d.o.o.** Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

2

## Sadržaj

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	3
SAŽETAK .....	4
OVLAŠTENJA .....	5
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
OPĆI DIO ELABORATA .....	10
1. ZADATAK .....	11
1.1. <i>Prostorna identifikacija</i> .....	12
1.2. <i>Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 17. travanj 2025.</i> .....	17
2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA .....	18
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	21
4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU .....	26
5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	29
TEHNIČKI DIO ELABORATA .....	30
1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE .....	31
2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a .....	34
3. GLAVNA METODA - TROŠKOVNA METODA .....	36
4. ZAKLJUČAK .....	43
5. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI .....	44
6. PRILOZI .....	45
6.1. BZP Izvadak iz zemljišne knjige.....	45
6.2. E-kopija katastarskog plana .....	46
6.3. Građevinska dozvola iz 1995 godine .....	47
6.4. Građevinska dozvola iz 2020 godine .....	50
6.5. Iz projekta .....	56



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

4

## SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin
Adresa nekretnine	42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60
Regija	Sjeverna Hrvatska
Županija	Varaždinska županija
Tržišni položaj	odmah utrživo
Vrsta nekretnine	<b>ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I DVORIŠTE</b>
zk.ul.br.	575
zk.č.br.	12373
k.o.	Varaždin
Posjedovni list broj:	575
k.č.br.	12373
k.o.	Varaždin
Površina zemljišta	1219,00 m <sup>2</sup>
NGP (m <sup>2</sup> )	1293,00 m <sup>2</sup>
KVP (m <sup>2</sup> )	1060,62 m <sup>2</sup>
BGP (m <sup>2</sup> )	1334,30 m <sup>2</sup>
BV (m <sup>3</sup> )	4083,72 m <sup>3</sup>
Tržišna vrijednost nedovršene nekretnine (eur)	€ 607.000,00
Nova građevinska vrijednost (NGV)	€ 619.939,00
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o starju na dan 15.02.1968. godine	NE
Napomena	nedovršeni objekat
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice.	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Energetski certifikat	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Dovršenost	60,00%
Održavanje nekretnine	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1
Datum vrednovanja	17.4.2025
Datum kakvoće	17.4.2025
Indeks na dan procjene - DZS	189,96
Procjenitelj	Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENNA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorštem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROJEKCIJA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

5

## OVLAŠTENJA OVLAŠTENNA PRAVNA OSOBA



### REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: 1 P 4-710-03/23-01/349  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-07

Zagreb, 10. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, Varaždin, Ulica Krste Hegedušića 13, OIB: 55463728334, podnesenog po Miroslavu Krašu, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, Varaždin, Ulica Krste Hegedušića 13, OIB: 55463728334, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvrsnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dato odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Miroslav Kraš iz Varaždina, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, Varaždin, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz kojeg proizlazi da je zaposlen u pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za tu pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



KVcix371b0Ge1YOrM-aR0g

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 PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

6

U vidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



**DOSTAVITI**

1. CONGRAM-COMMERCE d.o.o. Varaždin, Ulica kralja Tomislava 13  
- u: Miroslav Kraš
2. Pismohrana-ovdje



KVctx37Ib0Ge1YOrMaR0g



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENNA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br. 7

## OVLAŠTENNA FIZIČKA OSOBA



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I PRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: 1 P4-710-03/24-01/628  
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 14. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 22910436276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23 i 36/24), povodom zahtjeva Miroslava Kraša, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Krste Hegedušica 13, OIB: 03581716247, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi:

### RJEŠENJE

- I Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Krste Hegedušica 13, OIB: 03581716247, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 19. siječnja 2025.
- II Danom izvršnosti ovog rešenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države poljske Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski i sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514 U P17100324016284



**NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

8

prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina. Člata hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila projeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj odrazi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licencu) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zaražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku.

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

**MINISTAR**  
Danir Habijan

OGOSTAVITI

1. Miroslav Kraš, Varaždin, Ulica kralja Hegeđatića 1/  
2. Provedbena ovdje



51415917100324016284



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

9

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards 9th Edition – EVS 2020 (2021)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Izmjene i dopune Zakona o gradnji (NN 145/24)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

### KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- Hrvatske vode, Karta preliminarnog rizika od poplava 2018.
- Hrvatske vode, Karta Procjene potencijalnog rizika od erozije
- Climate change impacts in Europe (arcgis.com), Global and European sea-level rise
- DHMZ, Karta sezonske žestine 1989.-2018.
- DHMZ, Karta osnovne brzine vjetra – kopno



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

10

TVRKA

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

**NARUČITELJ**

**OCULUS PLUS d.o.o. OIB: 43535559145**

**Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**

**NEKRETNINA**

**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (NEDOVRŠENA)**

**SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

**Ulica Kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**č.k.br.12373, z.k.ul. 574 k.o. Varaždin**

**BROJ ELABORATA**

**40-04-MMXXV-PN**

**VRSTA ELABORATA**

**Procjena nekretnine**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**SURADNIK**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**MJESTO I DATUM IZRADE**

**Varaždin, travanj 2025**

## OPĆI DIO ELABORATA



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

11

## 1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja tvrtke **OCULUS PLUS d.o.o.**, iz Varaždina, Optujska ulica 109, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi – **ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) – ČETIRI STANA I URED SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**, u Varaždinskoj županiji, u Varaždinu, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest.12373 z.k.ul.br. 574 k.o. Varaždin, koja odgovara kat.čest. 12373 k.o. Varaždin, upisanoj u posjedovnom listu br. 574 - BZP.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 17. travanj 2025. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procijenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 17. travnja 2025. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – **ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) – ČETIRI STANA I URED SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**, u Varaždinskoj županiji u Hrašćici (zapadni, rubni dio grada Varaždina) na adresi Ulica kralja Tomislava 60, 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

Procjembeni 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 PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROČJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

12

## 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 morskú 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevne 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).

Hrašćica je naselje koje pripada gradu Varaždinu. Hrašćica se nalazi na cesti Varaždin - Ptuj - Maribor. Na zapadnom kraju Hrašćica graniči s općinom Sračincem. 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.



Varaždin na zemljovidu Hrvatske



Prema jugu ravnica se lagano uzdiže u Haloze i Varaždinsko - topličku goru. Grad Varaždin se sa svojom prirodnom 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



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.Ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

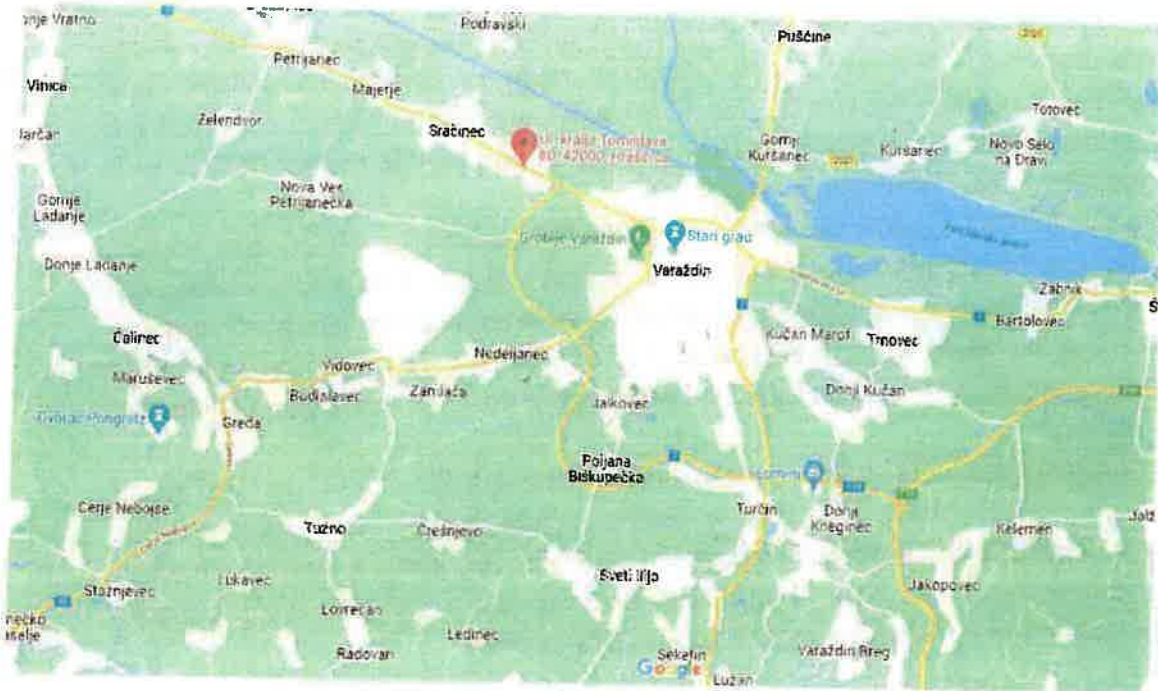
dat.

travanj 2025.

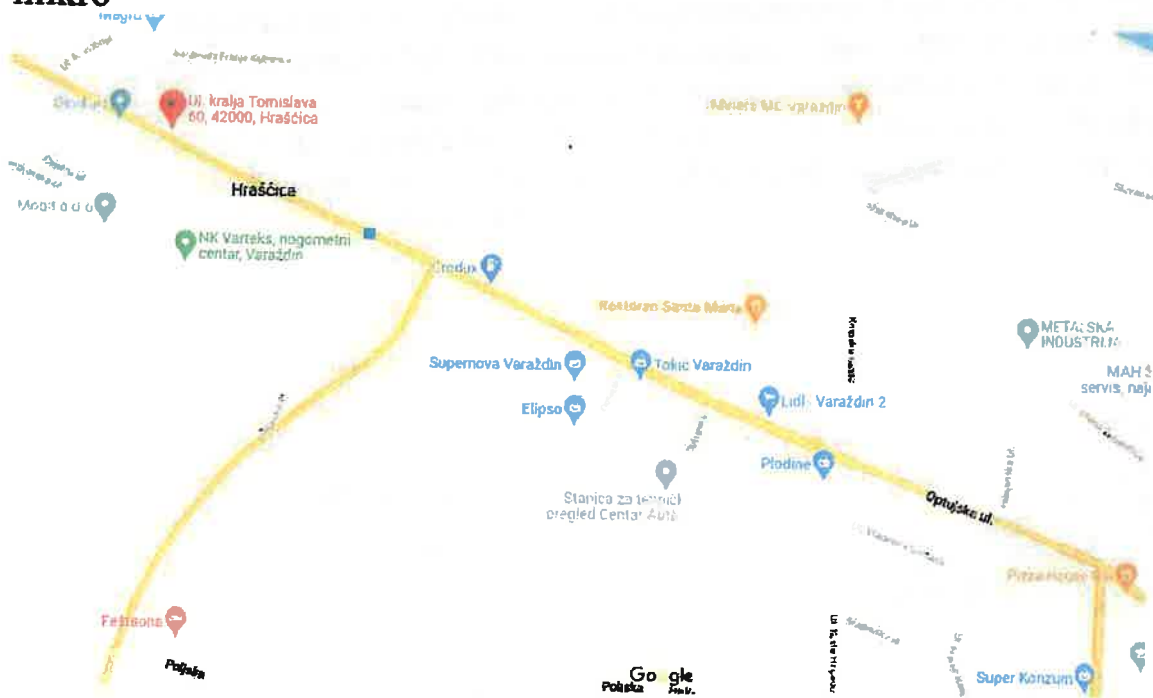
br.

14

## 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 PLUS d.o.o.** Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena)** sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.ing.zedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br. 13

prometnicama koje se odvajaju od istočnog alpskog puta i priključuju se na važnu europsku transverzalu.

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.

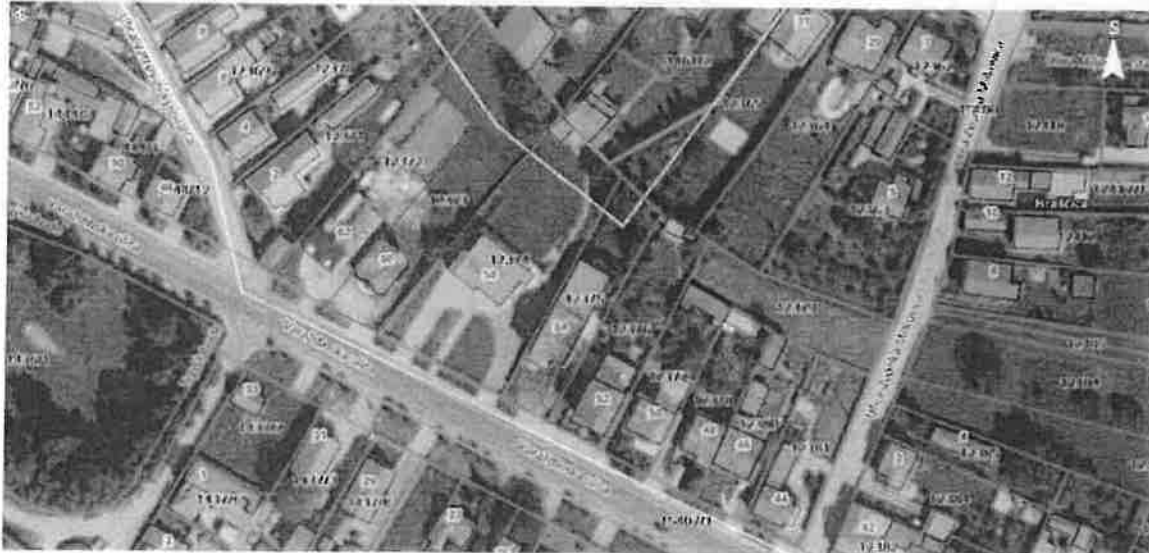
Od poznatih kulturnih događanja, u Varaždinu se održavaju Varaždinske barokne večeri, Špencirfest, Trash Film Festival, te druge kulturne manifestacije. U Varaždinu se također održava i najposjećeniji kazališni festival u Hrvatskoj "Tjedan smijeha", u organizaciji Kerekesh Teatra. Kulturno-povijesna 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 niska 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.

Parkiranje je moguće na otvorenom vanjskom parkiralištu ispred objekta, te u predviđenim garažama u suterenu





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedlf.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br. 17

## 1.2. Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 17. travanj 2025.

### ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE - nedovršena

#### A/ općenito

- namjena dio suterena i ulični dio prizemlja – poslovni dio - ured dio prizemlja, kat i uvučeni kat – četiri stambene jedinice
- tip samostojeća zgrada
- katnost sut+pr+ kat + uvučeni kat
- sadržaj zgrada mješovit uporabe
- prilaz iz javne prometnice
- parkiranje u vlastitom dvorištu i garažama u suterenu
- maks.tlocrtni gabriti 11,33 x 42,45 m
- maks.visina do vijenca 9,88 x 11,85 m
- svijetla visina 2,80 m
- zona prema PPUG Varaždin – zona S – stambena
- okolne građevine iste ili slične katnosti i pretežno stambene namjene

#### B/ konstrukcija

- temelji a-b temeljna ploča
- zidovi zidani a-b i zidani glineom blok opekom
- stropovi a-b ploče
- nosiva konstrukcija a-b sa zidanom ispunom
- krovšte a-b ploča (ravni krov)
- limarija nije montirana
- fasada nije izvedena
- stolarija nije montirana;

#### C/ instalacije

javna vodovodna mreža, elektroinstalacija

#### D/ uređenje

- obrade podova zaglađeni beon na svim etažama
- obrade zidova neožbukani
- obrade stropova neožbukani
- oprema sanitarija nije montirana

#### E/ gradnja

1995 godine, rekonstrukcija 2020-2022 godine

#### F/ održivi vijek korištenja građevine - 100 godina

#### G/ legalitet

Građevinska dozvola za izgradnju klasa: UP/I-361-03/95-01/322; urbroj: 2186-04-03-95-3 izdana u Varaždinu 06.12.1995 godine  
Građevinska dozvola za rekonstrukciju klasa: UP/I-361-03/19-01/000138; urbroj: 2186/01-08/1-20-0008 izdana u Varaždinu 10.04.2020 godine  
Rješenje o izmjeni Građevinske dozvole (promjena Investitora) klasa: UP/I-361-03/20-01/000065; urbroj: 2186/01-08/1-20-0003 izdana u Varaždinu 01.07.2020 godine

#### H/ energetski certifikat

nije dostavljen – objekat nije dovršen



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROJEKCIJA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

1

## 2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

### PROČELJA



Jpp

suteren





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br. 19

prizemlje



kat





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.Ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.



uvučeni kat



### 3. 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

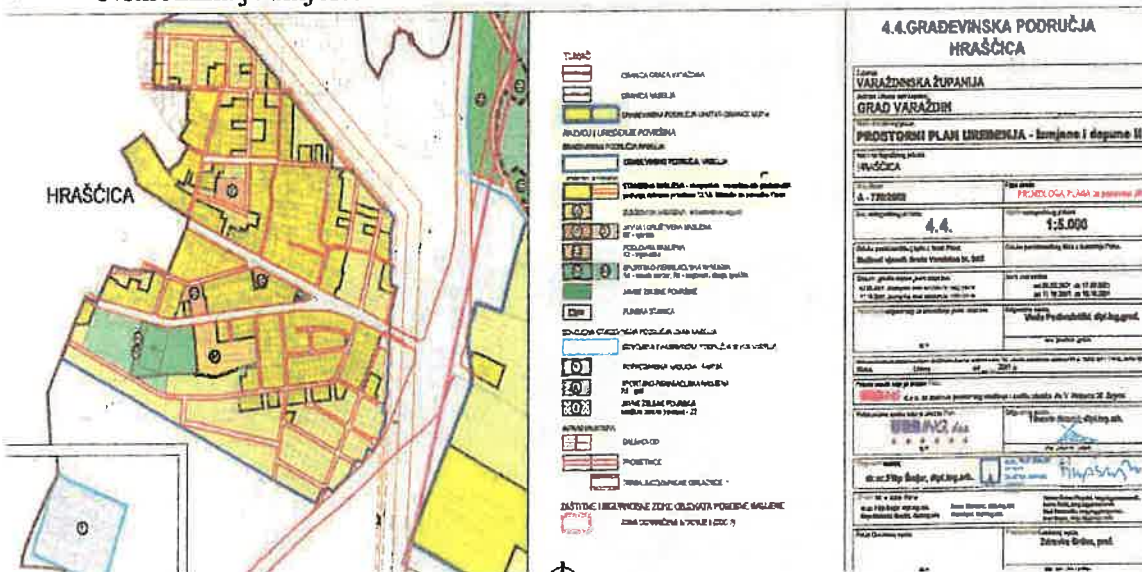
#### Stanje nekretnina (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara 1 godinu, nedovršena, ali nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost
- izvedena je kao a-b konstrukcija sa zidanom ispunom sa OVK = 100 godina – prema Pravilniku
- Lokacija – vrlo dobra, neposredan izlaz na JPP

### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

- Ista nije su opterećene zabilježbom u ZK.
- zemljište je oploćeno prefabriciranim beninskim elementima, djelom zatravljeno.
- Nekretnina je smještena unutar obuhvata PPUG Varaždin





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

22

- unutar granica građevinskog područja naselja Hrašćica – zona S
- 

# ĆICA



GRAĐEVINSKA PODRUČJA UNUTAR GRANICE GUP-a

## RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA

### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA - neizgrađeni i neuređeni dio građevinskih područja definiran je točkom 12.1.5. Odredbi za provedbu Plana

Niska stambena izgradnja može biti obiteljska stambena kuća te višeobiteljska stambena građevina sa **do najviše 4 stana**.

Niska stambena izgradnja je ona do visine **podrum, prizemlje, kat i potkrovlje**, a unutar granica GUP-a **podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje**.

Minimalna veličina građevne čestice određuje se za nisku stambenu izgradnju: - Za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalne širine **16,0 m** i minimalne dubine **22,0 m**; udaljenost površine unutar koje se razvija tlocrt građevine ne može biti manja od **1,0 m** od susjedne međe, ako se ne izvode otvori na zidu, odnosno **3,0 m** ako se izvode otvori, - Iznimno se može na udaljenosti od min. **1,0 m** izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine **60 x 60 cm**.

Maksimalna ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice sa svim građevinama iznosi najviše **40%** za slobodnostojeće i dvojne, a maksimalno **50%** za nizove

Potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici.



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedlf.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br.

23

## 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.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

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

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

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

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

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

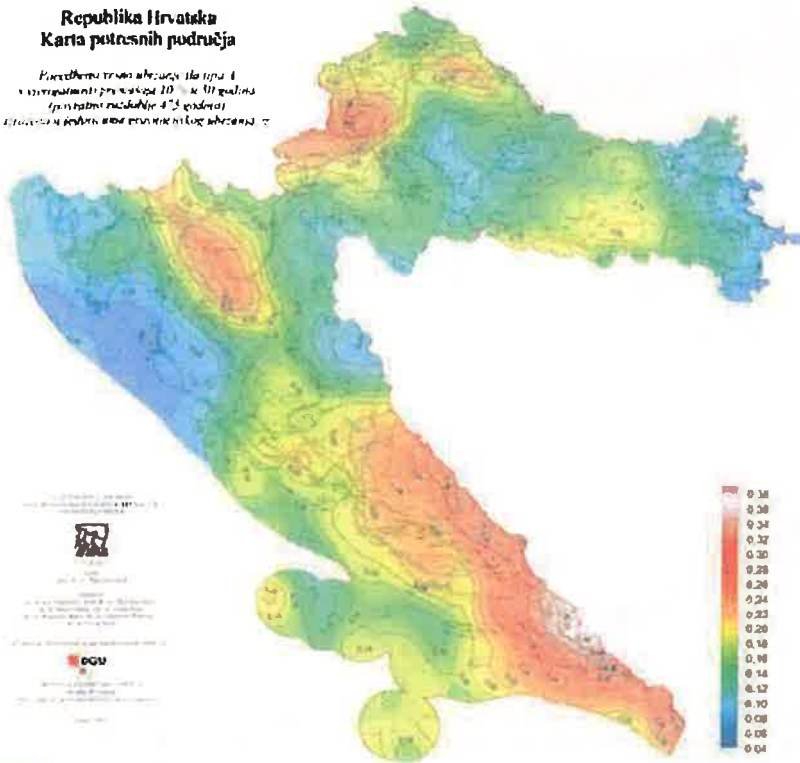
1-  $K_{tg} = 100 \% = 1211 \text{ m}^2$

## FIZIČKI RIZICI

### Karta potresa – 0,18

Republika Hrvatska  
Karta potresnih područja

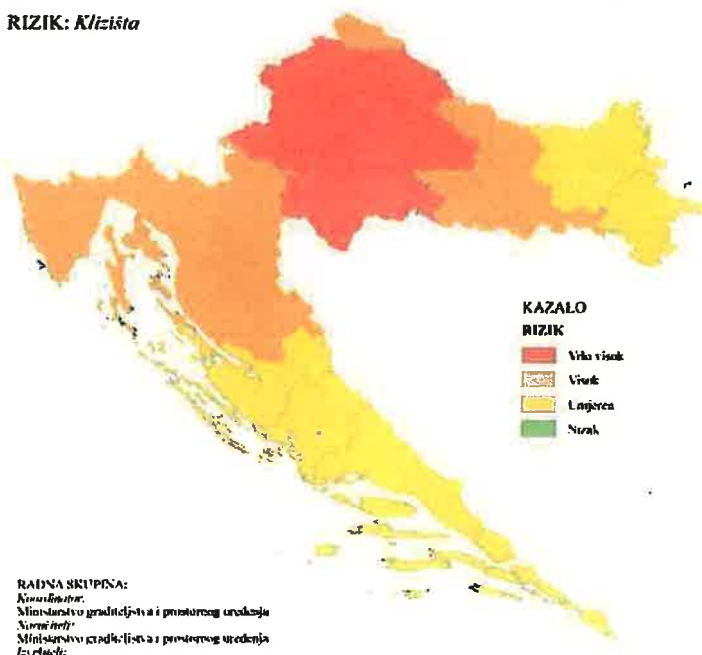
Procjena rizika od katastrofa u Republici Hrvatskoj  
Karta potresnih područja  
Procjena rizika od katastrofa u Republici Hrvatskoj  
Karta potresnih područja



### Procjena rizika od katastrofa

PROCJENA RIZIKA OD KATASTROFA U REPUBLICI HRVATSKOJ

RIZIK: *Klizišta*



RADNA SKUPINA:  
Konsultant:  
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
Naručilac:  
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
Izradilo:

### Procjena rizika od polava - umjerena



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.zeđif.**

PROCJENA NEKRETNINE

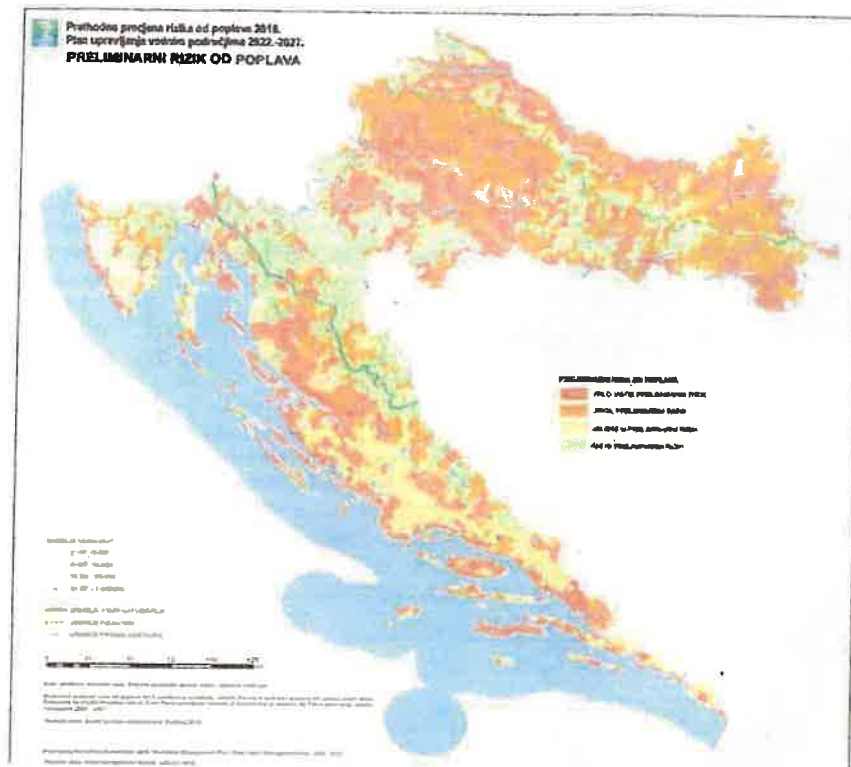
broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br.

25



FIZIČKI RIZICI		
58	Rizik zagađenja iz okoliša	ne postoji rizik
59	Rizik od poplave	vrlo mali
60	Podložnost na klizanje	niska podložnost
61	Potresna opasnost	umjerena (vršno ubrzanje <0,18g)
62	Rizik podizanja razine mora	ne postoji rizik

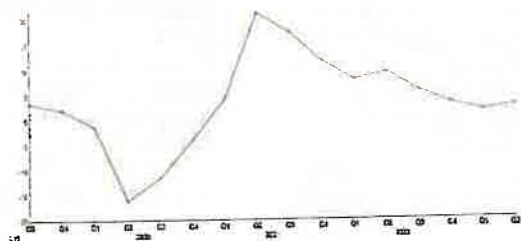


## 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

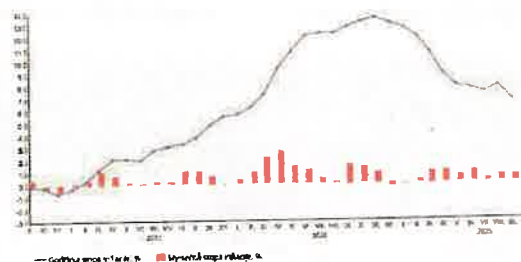
Kretanje nacionalnog BDP-a u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo. Nakon višegodišnjeg konstantnog rasta, BDP je u zadnja 3 kvartala 2020. zabilježio pad zbog globalne epidemije virusa Covid-19. Uslijedio je nagli rast u Q2 2021., te se stopa rasta BDP-a uslijed novih makroekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetsom krizom i zastojsima u distributivnim te opskrbnim kanalima uglavnom smanjivala do stope rasta od 2,6% zabilježene u Q2 2023.

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



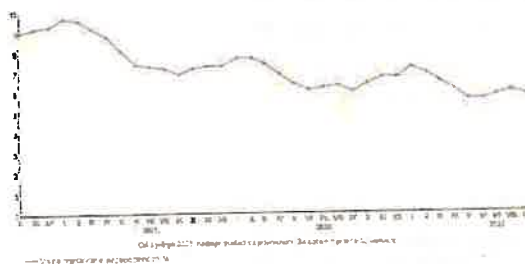
Dodatno, razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim stopama inflacije, na koju je značajno utjecala energetska kriza koja je započela u Q3 2021. te eskalirala u Q2 2022. s početkom rata u Ukrajini. Najviša godišnja stopa inflacije od 13,5%/studeni 2022. bilježi trend smanjenja tijekom 2023., te iznosi 6,7%/rujan 2023.

Inflacija

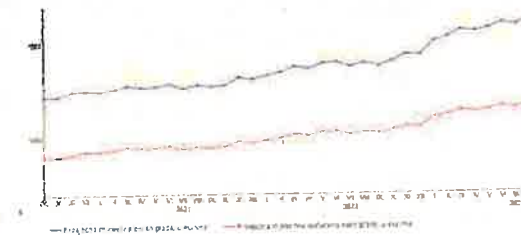


Stopa registrirane nezaposlenosti je u padu od 2020., dok s druge strane prosječne mjesečne plaće po zaposlenom u pravnim osobama bilježe kontinuirani trend rasta. Međutim, uslijed visoke stope inflacije raspoloživi dohodak kućanstava se smanjio zbog negativnog utjecaja više stope inflacije od stope rasta prosječne plaće. Oboje ima snažni utjecaj na ekonomsku snagu domaćeg tržišta, održivost ekonomske stabilnosti (mirovinskog sustava, atraktivnosti tržišta rada, te stvaranja nove vrijednosti) te na tržište nekretnina (ponudu i potražnju).

Stopa registrirane nezaposlenosti



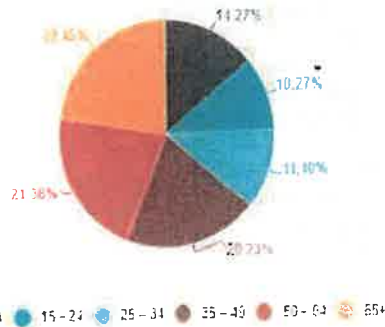
Prosječna mjesečna neto i bruto plaća po zaposlenome u pravnim osobama



### Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 9,64% (-413 tisuća) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH se po broju stanovnika vratila na razine iz 1953. (prosječna starost 1953./30,7 godina vs. 2021./44,3 godine). Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlađe, radno-aktivne, populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik (zaposlenost, produktivnost i potražnju za nekretninama). Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina) kao i broj samačkih kućanstava što će neminovno imati utjecaj na ponudu i potražnju nekretnina.



Stanovništvo prema starosti, Popis 2021.

### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom pandemije virusa Covid-19, koja je uzrokovala globalne poremećaje i nove trendove. Epidemija je znatno ublažena tijekom 2022., te tijekom 2023. sistemski obuzdana, no gospodarske posljedice koje je potaknula i novi trendovi koji su se razvili tijekom Covid-19 razdoblja ostavljaju neizbrisivi trag.

Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, tijekom epidemijskog razdoblja (globalno i lokalno) no u 2023. tržište pokazuje prve znakove usporavanja pri čemu je posljedica nekih starih/novih okolnosti – rat u Ukrajini i cijene sirovina, distribucije i energenata, demografske

posljedice na raspoloživu radnu snagu, pojava i razvoj viših te visokih stopa inflacije te posljedično promjene u monetarnoj i kreditnoj politici.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuvši godišnju razinu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se uz manje oscilacije zadržala do 2020. U 2021. i 2022. izdano je 10.550 odnosno rekordnih 11.165 dozvola.

U prvih 9 mjeseci 2023. izdano je 4,9% više građevinskih dozvola nego u istom razdoblju 2022. (zgrade +4,00%, ostale građevine +10,8%, stanovi -0,8%, vs. isto razdoblje 2022.)

Godina	izdane građevinske dozvole										završene / izgrađene građevine											
	Ukupno	zgrade	ostale građevine	stanovi	predviđena vrijednost radova u mEU	broj radova	broj stanova	broj obiteljskih kuća	broj stambenih jedinica	broj poslovnih prostora	broj objekata	broj stanova	broj obiteljskih kuća	broj stambenih jedinica	broj poslovnih prostora	broj objekata	broj stanova	broj obiteljskih kuća	broj stambenih jedinica	broj poslovnih prostora	broj objekata	
2010	10.067	8.725	1.463	79,8	20,2	3.933	-	-	13,16	95,8	12,22	95,9	14,97	88,4	128	182	75	100	197	652	269	286
2011	9.601	8.218	1.383	80,4	19,6	3.233	-17,8%	-4,8%	13,28	91,3	12,61	91,4	12,39	90,4	121	128	80	168	178	244	269	228
2012	8.330	6.998	1.641	79,4	20,6	2.823	-12,7%	-13,2%	8,664	92,6	8,990	93,0	11,78	86,2	108	82	80	164	133	416	194	272
2013	6.687	5.430	1.257	76,0	24,0	2.478	-12,2%	-19,7%	7,581	95,0	6,939	94,9	10,09	80,9	116	66	44	21	132	171	167	194
2014	6.688	5.587	1.002	72,3	27,7	2.882	8,2%	-1,5%	7,688	91,1	6,759	91,4	7,805	94,7	88	45	30	48	97	113	163	170
2015	6.328	5.132	1.196	68,3	31,7	2.769	3,3%	-4,0%	6,661	93,8	5,943	94,5	8,059	91,0	101	62	38	86	98	280	171	196
2016	8.018	6.414	1.604	67,9	32,1	3.094	11,7%	28,7%	8,132	91,8	8,250	92,6	7,809	94,8	99	102	81	100	113	122	196	304
2017	9.418	7.779	1.639	70,2	29,8	3.463	11,8%	17,6%	12,31	93,6	11,09	94,1	8,498	91,2	129	140	52	72	108	125	279	313
2018	8.408	7.798	1.608	71,9	28,1	3.773	9,3%	-0,1%	11,58	96,7	10,45	97,5	10,14	90,7	149	125	40	28	80	212	255	311
2019	9.932	8.194	1.738	73,7	26,3	4.900	29,9%	5,6%	15,16	90,1	14,11	90,0	11,72	90,8	135	201	59	164	102	132	282	348
2020	9.403	7.804	1.599	75,3	24,7	3.728	-23,9%	-5,3%	13,92	93,7	12,87	93,8	11,95	89,2	133	122	44	40	100	156	268	258
2021	10.553	8.981	1.562	76,9	23,1	4.238	13,6%	12,2%	15,58	93,3	15,40	93,7	12,51	94,9	80	104	58	87	94	99	245	269
2022	11.165	9.714	1.451	79,9	20,1	4.738	36,4%	5,8%	18,73	96,1	17,84	96,3	15,87	92,1	130	127	52	27	134	210	274	426
H1 2023	8.104	782	118	-	-	3.720	-	-	16,82	96,5	12,95	96,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H1 2022	8.601	775	126	-	-	4.926	32,4%	4,9%	13,60	96,9	12,92	97,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Obujam građevinskih radova u H1 2023 rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, izuzev travnja '23 (pad od 2,1%). Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, koji su u posljednja 36 mjeseca zabilježili jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija te konstantan pad u svih 6 mjeseci 2023.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala potaknutih epidemijom Covid-19, u 2021. te ratom u Ukrajini došlo je do snažnog rasta cijena građevinskog materijala. Većina cijena dosegla je vrhunac tijekom H2 2022, no građevinske tvrtke su i dalje pod pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage te je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta broja stranih zaposlenika.

Prema podacima Porezne uprave, u 2022. je zabilježen rekordan broj kupoprodaja u RH (oko 136.600), no kretanje po županijama je bilo neujednačeno. U nekim obalnim županijama zabilježene su vrlo visoke stope rasta (iznad 25%), u Zagrebu i okolici broj kupoprodaja je stagnirao, a u pojedinim županijama zabilježen je pad. Na temelju podataka o ukupnom broju kupoprodaja u prvih 7 mjeseci 2023. (cca 80.300) na koncu 2023. očekujemo 7%, više kupoprodaja poslovnih prostora, 6% manje kupoprodaja stanova i 6% manje kupoprodaja obiteljskih kuća u odnosu na 2022.

U H1 2023 u RH je uplaćeno 109,2 m EUR poreza na promet nekretnina, odnosno 3,85% manje u odnosu na prethodno polugodište i 8% više u odnosu na H1 2022., što predstavlja prvi polugodišnji pad nakon H1 2020.



**NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedf.**

PROJECIJA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

28

### Kretanje cijena stambenih objekata

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike), istraživanja, <https://apn.hr/>

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, a sve rubrike zabilježile su rekordnu godišnju stopu promjene u pojedinim kvartalima 2022. Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u prva dva kvartala 2023, no u usporedbi s prosjekom za 2022. s nešto nižim stopama za Grad Zagreb (14,7% i 14,0%) i nešto višim stopama za Jadran (13,2% i 12,8%) i kategoriju ostalo (16,6% i 17,7%). Tromjesečne stope promjene varirale su po promatranim zonama, no u Q2 2023. sve promatrane zone bilježe pozitivna kretanja od najmanjeg rasta od 2,5% u rubrici Jadran do najvećeg rasta od 7,5% u rubrici ostalo.

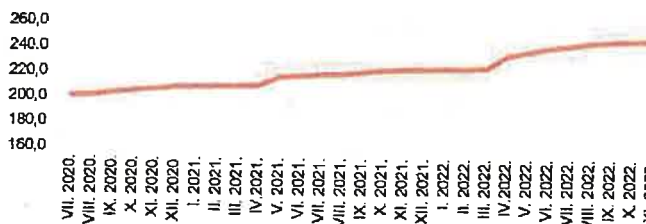
Cijene su u gradu Zagrebu u Q1 2023 pale za 0,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je prvi zabilježen pad od 2016. godine, izuzmemo li Q3 2020. u kojem je također zabilježen pad zbog Covid-19 krize.

PROSJEČNE CIJENE PRODAJNIH NOVIH STANOVA I TROŠKOVI GRADNJA <sup>1)</sup> po m <sup>2</sup>	Prosječne cijene po EUR/m <sup>2</sup>	Troškovi gradnje i dobit izvođača (EUR)	Trošak gradnje vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)	Y-o-Y prosječna cijena stana	Y-o-Y troškovi gradnje i dobit izvođača
2010.	1.556	944	60,6%	-	-
2011.	1.568	952	60,7%	0,7%	0,6%
2012.	1.563	937	60,0%	-0,3%	-1,5%
2013.	1.415	879	62,1%	-9,4%	-6,2%
2014.	1.481	884	59,7%	4,7%	0,6%
2015.	1.510	910	60,2%	1,9%	2,9%
2016.	1.464	900	61,5%	-3,1%	-1,1%
2017.	1.477	897	60,8%	0,9%	-0,3%
2018.	1.569	914	58,3%	6,2%	1,8%
2019.	1.864	955	57,4%	6,1%	4,5%
2020.	1.708	1.012	59,2%	2,7%	5,9%
2021.	1.837	1.107	60,2%	7,6%	9,4%
2022.	2.237	1.355	60,6%	21,7%	22,4%

Trimestar/godina	Q3 2022			Q4 2022			Q1 2023			Q2 2023		
	Prosječna cijena po m <sup>2</sup>	Troškovi gradnje i dobit izvođača (EUR)	Trošak gradnje vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)	Prosječna cijena po m <sup>2</sup>	Troškovi gradnje i dobit izvođača (EUR)	Trošak gradnje vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)	Prosječna cijena po m <sup>2</sup>	Troškovi gradnje i dobit izvođača (EUR)	Trošak gradnje vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)	Prosječna cijena po m <sup>2</sup>	Troškovi gradnje i dobit izvođača (EUR)	Trošak gradnje vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)
Q3 2022	162,44	141,23	86,69	162,31	155,60	95,85	2,8	2,5	2,9	4,1	2,8	-0,9
Q4 2022	170,11	145,65	174,95	193,94	160,67	146,19	4,7	3,1	3,0	5,4	3,3	4,7
Q1 2023	173,56	149,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
Q2 2023	179,63	154,70	184,58	199,82	170,88	162,78	3,5	3,3	3,2	3,2	2,5	7,5

Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca. Osim ponude i potražnje, na rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita. Rekordan rast odobrenih APN kredita u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y) nije nastavljen u 2023. (do sada odobrena 5.084 zahtjeva, a za 389 je zatražena dopuna). Natječaj za subvencije održan 2023. ujedno je bio i posljednji natječaj u sklopu programa, a u razmatranju su novi programi koji bi trebali povećati prihvatljivost stanovanja. Uz gore navedene faktore, u proteklom kratkoročnom razdoblju potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije. Nepovoljna ekonomska kretanja u zemlji i okruženju, stagnacija u broju kupoprodaja, rekordno visoke cijene stambenih nekretnina, rast kamatnih stopa na stambene kredite i sve manja stopa prihvatljivosti stambenih nekretnina prvi su pokazatelji usporavanja tržišta.

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina, uz iznimku Q1 2020. Od početka 2023. godine do kolovoza 2023. godine, BN index je porastao za 9,33%.



Kretanje BN indeksa objavljeno na [burza-nekretnina.net.hr](http://burza-nekretnina.net.hr)



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dverštem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

29

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-BZP Izvadak iz ZK izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č.br. 12373 upisanu u z.k.ul. 574 k.o. Varaždin
- ✓ E-Kopiju katastarskog plana izdanu od Područnog ureda za katastar Varaždin
- ✓ Građevinsku dozvolu za izgradnju klasa: UP/I-361-03/95-01/322; urbroj: 2186-04-03-95-3 izdana u Varaždinu 06.12.1995 godine
- ✓ Projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju zgrade mješovite uporabe, izrađenu u tvrtki (IP) international projekt studio iz Zagreba od listopada 2019 godine.
- ✓ Građevinsku dozvolu za rekonstrukciju zgrade mješovite uporabe klasa: UP/I-361-03/19-01/000138; urbroj: 2186/01-08/1-20-0008 izdana u Varaždinu 10.04.2020 godine
- ✓ Rješenje o izmjeni Građevinske dozvole (promjena investitora) klasa: UP/I-361-03/20-01/000065; urbroj: 2186/01-08/1-20-0003 izdana u Varaždinu 01.07.2020 godine

### Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- ✓ Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br. 12373 k.o. Varaždin, upisane u zemljišnim knjigama u z.k.ul. 574, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 12373 k.o. Varaždin upisanoj u p.l. 574 - BZP.
- ✓ Zemljišne knjige i katastar su usklađeni nomenklaturom i površinama - BZP
- ✓ Zemljišno-knjižni vlasnik i posjednik je Kočevar Stanko iz Hrašćice u 1/1 dijela
- ✓ U ZK i PL je upisan, a u katastarskom planu je ucrtan „stari objekat“ prije rekonstrukcije.
- ✓ Novi objekat nije dovršen, pa još nije upisan ni ucrtan.
- ✓ Zgrada mješovite uporabe je započeta sa izgradnjom cca 1996 godine.
- ✓ Za gradnju iste, izrađena je projektna dokumentacija i ishoda je Građevinska dozvola u Varaždinu 06.12.1995 godine
- ✓ Naknadno je izrađena nova projektna dokumentacija za rekonstrukciju (dogradnju i nadogradnju) zgrade mješovite uporabe, na temelju koje i izdana Građevinska dozvola u Varaždinu 10.04.2020 godine, a kasnije i Rješenje o izmjeni Građevinske dozvole (promjena investitora) kl u Varaždinu 01.07.2020 godine
- ✓ Vlastitom izmjerom utvrđeno je da ee objekat gradi prema projektiranom stanju i parametrima navedenim u Dozvolama.
- ✓ Objekt nije dovršen i nije ishoda Uporabna dozvola
- ✓ Objekt nije dovršen i nije izrađen energetski certifikat
- ✓ Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.

### ZAKLJUČAK - LEGALNA NEKRETNINA

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 PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br. | 30

TVRTKA

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

NARUČITELJ

**OCULUS PLUS d.o.o. OIB: 4353559145**

**Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**

NEKRETNINA

**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (NEDOVRŠENA)  
SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

**Ulica Kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**č.k.br.12373, z.k.uL 574 k.o. Varaždin**

BROJ ELABORATA

**40-04-MMXXV-PN**

VRSTA ELABORATA

**Procjena nekretnine**

OVLAŠTENA OSOBA

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

SURADNIK

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

MJESTO I DATUM IZRADE

**Varaždin, travanj 2025**

## TEHNIČKI DIO ELABORATA



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

31

## 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 m<sup>2</sup> 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 eizgrađenih 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su 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 PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

32

### 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 prihodima 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.



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

33

### **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.

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 (pošto je objekat nedovršen), korištena je isključivo **TROŠKOVNA 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.



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

34

## 2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE

42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	Visina h  (m)	Netto površina NGP  (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
<b>SUTEREN</b>				
spremište	min 2,60 m	14,89	0,50	7,45
garaža	min 2,60 m	117,48	0,60	70,49
spremište	min 2,60 m	33,18	0,50	16,59
stubište	min 2,60 m	11,07	0,50	5,54
hodnik	min 2,60 m	16,43	0,50	8,22
spremište	min 2,60 m	7,81	0,50	3,91
hodnik	min 2,60 m	10,66	0,50	5,33
stubište	min 2,60 m	7,64	0,50	3,82
spremište	min 2,60 m	39,55	0,50	19,78
spremište	min 2,60 m	15,81	0,50	7,91
spremište	min 2,60 m	23,73	0,50	11,87
<b>UKUPNO</b>		<b>298,25</b>		<b>160,87</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
terasa natkrivena	min 2,60 m	10,48	0,50	5,24
terasa natkrivena	min 2,60 m	13,86	0,50	6,93
boravak	min 2,60 m	40,24	1,00	40,24
kuhinja, biogvanje	min 2,60 m	43,58	1,00	43,58
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
soba	min 2,60 m	10,33	1,00	10,33
hodnik	min 2,60 m	12,56	1,00	12,56
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
soba	min 2,60 m	13,25	1,00	13,25
soba	min 2,60 m	12,66	1,00	12,66
hodnik	min 2,60 m	7,44	1,00	7,44
ulaz	min 2,60 m	6,12	1,00	6,12
komunikacija	min 2,60 m	24,73	1,00	24,73
predprostor lifta	min 2,60 m	4,74	1,00	4,74
komunikacija	min 2,60 m	8,02	1,00	8,02
ulazna rampa	min 2,60 m	22,73	1,00	22,73
hodnik	min 2,60 m	11,43	1,00	11,43
hodnik	min 2,60 m	7,09	1,00	7,09
ured	min 2,60 m	9,06	1,00	9,06
ured	min 2,60 m	8,91	1,00	8,91
ured	min 2,60 m	53,15	1,00	53,15
ulaz	min 2,60 m	6,10	1,00	6,10
wc	min 2,60 m	2,09	1,00	2,09
wc	min 2,60 m	2,15	1,00	2,15
spremište	min 2,60 m	3,36	1,00	3,36
<b>UKUPNO</b>		<b>345,88</b>		<b>333,71</b>



**NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

35

KAT				
terasa natkrivena	min 2,60 m	23,54	0,50	11,77
terasa natkrivena	min 2,60 m	29,93	0,50	14,97
kuhinja, blagovanje	min 2,60 m	27,97	1,00	27,97
boravak	min 2,60 m	30,32	1,00	30,32
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
soba	min 2,60 m	10,27	1,00	10,27
hodnik	min 2,60 m	12,97	1,00	12,97
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
hodnik	min 2,60 m	7,02	1,00	7,02
soba	min 2,60 m	13,25	1,00	13,25
soba	min 2,60 m	12,66	1,00	12,66
ulaz	min 2,60 m	6,12	1,00	6,12
kominikacija	min 2,60 m	24,73	1,00	24,73
predprostor lifta	min 2,60 m	4,54	1,00	4,54
kupaona	min 2,60 m	6,53	1,00	6,53
hodnik	min 2,60 m	10,39	1,00	10,39
soba	min 2,60 m	11,46	1,00	11,46
soba	min 2,60 m	11,15	1,00	11,15
hodnik	min 2,60 m	10,24	1,00	10,24
kupaona	min 2,60 m	5,98	1,00	5,98
kuhinja, blagovanje	min 2,60 m	24,27	1,00	24,27
boravak	min 2,60 m	29,96	1,00	29,96
balkon	min 2,60 m	11,51	0,50	5,76
terasa	1,00	2,00	0,25	0,60
terasa	min 2,60 m	3,41	0,50	1,71
<b>UKUPNO</b>		<b>342,02</b>		<b>306,33</b>
<b>UVUČENI KAT</b>				
terasa nenatkrivena	1,00	17,97	0,25	4,49
terasa nenatkrivena	1,00	15,18	0,25	3,80
soba	min 2,60 m	22,67	1,00	22,67
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
soba	min 2,60 m	10,32	1,00	10,32
hodnik	min 2,60 m	12,97	1,00	12,97
soba	min 2,60 m	12,66	1,00	12,66
kuhinja, blagovanje	min 2,60 m	28,88	1,00	28,88
kupaona	min 2,60 m	5,90	1,00	5,90
predsoblje	min 2,60 m	8,54	1,00	8,54
soba	min 2,60 m	13,25	1,00	13,25
stubište	min 2,60 m	12,35	1,00	12,35
hodnik	min 2,60 m	18,83	1,00	18,83
predprostor lifta	min 2,60 m	5,14	1,00	5,14
lođa	min 2,60 m	2,99	1,00	2,99
spremište	min 2,60 m	8,63	1,00	8,63
hodnik	min 2,60 m	9,90	1,00	9,90
boravak	min 2,60 m	33,61	1,00	33,61
kupaona	min 2,60 m	5,72	1,00	5,72
soba	min 2,60 m	12,41	1,00	12,41
terasa	1,00	43,03	0,25	10,76
<b>UKUPNO</b>		<b>306,85</b>		<b>249,72</b>

uredski prostor tretira se kao stambeni

REKAPITULACIJA	NP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
SUTEREN	298,25	160,87	351,41	1054,23
PRIZEMLJE	345,88	333,71	367,68	1103,04
KAT	342,02	306,33	330,59	991,77
UVUČENI KAT	306,85	249,72	284,82	914,68
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1293,00</b>	<b>1.050,62</b>	<b>1.334,30</b>	<b>4.063,72</b>

**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**

### 3. GLAVNA METODA - TROŠKOVNA METODA

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

#### 3.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

##### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesecje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
		Ukupno Total	Novo stambeni objekti Newly built dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	ostalo Other
2021	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
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	168.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
	Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
	Q4	186.24	151.09	193.11	208.63	179.04	167.17
2024	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
	Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
	Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 189,95

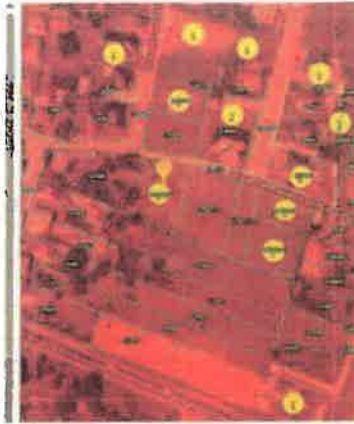
## Pregled usporedivih nekretnina - zemljišta

*Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na sličnim okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj 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 neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.*

Gradevinarsko zemljište (GZ) - Zbirka iskopanih cijena

Naziv atributa	2110878
ID ZKC	2110878
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5288187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2024
Površina u prometu	1.138,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.075,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.080,68
Datum ugovora	14.03.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za iskopanje svih vrsta zemljišta u navedenoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Općenito	NE

Status podataka: Cijenovni blok  
Prečista namjena: cjelovnog bloka  
PROVEDENA EVALUACIJA  
MJEŠNI ODBOR HRAŠĆICA - GRADEVINSKO  
OP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO  
GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Gradevinarsko zemljište (GZ) - Zbirka iskopanih cijena

Naziv atributa	2097805
ID ZKC	2097805
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5262199
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	717,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.075,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.080,68
Datum ugovora	04.08.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za iskopanje svih vrsta zemljišta u navedenoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Općenito	NE

Status podataka: Cijenovni blok  
Prečista namjena: cjelovnog bloka  
PROVEDENA EVALUACIJA  
MJEŠNI ODBOR HRAŠĆICA - GRADEVINSKO  
OP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO  
GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Gradevinarsko zemljište (GZ) - Zbirka iskopanih cijena

Naziv atributa	2189266
ID ZKC	2189266
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5284261
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2024
Površina u prometu	529,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.072.929
Datum ugovora	06.07.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za iskopanje svih vrsta zemljišta u navedenoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE
• Općenito	NE

Status podataka: Cijenovni blok  
Prečista namjena: cjelovnog bloka  
PROVEDENA EVALUACIJA  
MJEŠNI ODBOR HRAŠĆICA - GRADEVINSKO  
OP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO  
GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA





**NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENNA OSOBA  
SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nadovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br. 38

## Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

OCULUS PLUS d.o.o.  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I DVORIŠTE  
42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Hrašćica, Ulica Tomislava, parcela broj 3110678	Hrašćica, Parnjevačka ulica	Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog							
ID ZIC	3110678	2067806	2166788							
ID PN (PU)	5280187	5382188	5384781							
Z.K.Č.	128871	12810	12848							
ZK. O.	Varaždin	Varaždin	Varaždin							
VRSTA NEKRETNINE	OZ	OZ	OZ							
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1130	717	889							
UKUPNA CIJENA (eur)	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €							
JEDINIČNA CIJENA (eur/m <sup>2</sup> )	26,55	41,84	33,71							
DATUM SIKLAPANJA UGOVORA	14.3.2023	4.8.2023	28.2.2024							
ZONA	M1	M1	M1							
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	PPUG Varaždin	PPUG Varaždin	PPUG Varaždin							
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
Koeficijent iskoristivosti	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. 10. Predviđeno	1.	1.	1.							
ČJENOVNI BLOK	Varaždin	Varaždin	Varaždin							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije	184,22	162,89	170,84							
Korektivni faktor (PNUF)	1,23	1,17	1,11							
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Lokacija	vrlo loša	slična	slična							
	1,10	1,00	1,00							
Velčina zemljišta	slična	manja	manja							
	1,00	1,05	1,10							
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Konfiguracija	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Čestovni pristup	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Ostali parametri za poboljšanje (struktivnost)	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	0,80							

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



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

39

ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%						
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%						
Karlovski faktor (PKF/K)	1,00	1,00	1,00						
PROJEKCIJSKI I PRAKTIČNI ODNOSI I PRAKTIČNA PLOŠTINA JEDINIČNA CIJENA	35,37 €/m <sup>2</sup>	51,29 €/m <sup>2</sup>	65,56 €/m <sup>2</sup>						
PROJEKCIJSKI ODNOSI I PRAKTIČNA PLOŠTINA JEDINIČNA CIJENA	80,87 €/m <sup>2</sup>								
APSOLOTNO ODSTUPANJE	-15,01 €/m <sup>2</sup>	0,32 €/m <sup>2</sup>	14,69 €/m <sup>2</sup>						
RELATIVNO ODSTUPANJE	-29,44%	0,63%	28,81%						
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA						
VRJEDNOST UPOREDBNE NEKRETNINE	35,37 €/m <sup>2</sup>	51,29 €/m <sup>2</sup>	65,56 €/m <sup>2</sup>						
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	225,16	0,10	215,87						
BILINA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	440,94		STANDARDNA DEVIJACIJA	14,85	29,13%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	29,70		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	50,97 €/m <sup>2</sup>								

## rezultat

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I DVORIŠTE  
42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena 1.ktg		51,20 €/m <sup>2</sup>
Prosječna cijena 4.ktg		,00 €/m <sup>2</sup>
Ukupna površina zemljišta		1211,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj I kategoriji zemljišta	100,00%	1211,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
IV Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		60,00%
<b>VRJEDNOST PRUE KOREKCIJE</b>		<b>62.003,20 €</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>		<b>62.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>		<b>51,20 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE:		
nema		



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br. 40

## Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine – FK matrica

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• optimalna lokacija*</li><li>• velika potražnja za vrstom objekta</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nema oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dobra lokacija*</li><li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li><li>• mala ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mala oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• srednja lokacija*</li><li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dovoljna infrastruktura</li><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• umjerena lokacija*</li><li>• mala potražnja za vrstom objekta</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• velika ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nedovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• znatna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>
Odabir klasifikacije	2,0	1,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	2,0		



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS PLUS d.o.o.** Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

41

## Dovršenost

	Učešće u ukupnoj vrijednosti	EUR
Troškovi građenja i opremanja	100%	1.157,00 €/m <sup>2</sup> KVP
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng</b>		

UMANJENJE VRIJEDNOSTI			
STAROST OBJEKTA (prosječna)	n =	5	godina
VJEROJATNO TRAJANJE OBJEKTA	N =	100	godina
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	Fn =	1.050,62	m <sup>2</sup>

UMANJENJE VRIJEDNOSTI :	Udio u konstrukciji	Umanjenje	Ukupno umanj enje
a) konstrukcija	55%	20%	u1 = 11,00%
b) obrada zidova i stropova	11%	100%	u2 = 11,00%
c) podne obloge	6%	100%	u3 = 6,00%
d) vanjska i unutarnja stolarija	9%	90%	u4 = 8,10%
e) instalacije	14%	55%	u5 = 7,70%
f) ugrađena oprema	5%	100%	u6 = 5,00%
<b>UKUPNO UMANJENJE</b>			u = 48,80%
			<b>Fu = 51,20%</b>

Iznos potreban za dovršenje:

49

**595.628,00 €**

51



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

42

## TROŠKOVNA METODA

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE										
Vrijednost zemljišta										
Pjz	1.211	m2	Cz=	51,20	€/m2Pz		VZ=		62.003 €	
Pjz	0	m2	Cz=	0,00	€/m2Pz		VZ=		0 €	
Komunalni / Vodni doprinos										
BV = KD	4.064	m3	Kd=	6,50	stambeni	€/m3BV		Kd=	26.414 €	
BV = KD	0	m3	Kd=	0,00	pomoćni	€/m3BV		Kd=	0 €	
BV = VD	4.064	m3	Kv=	0,37	stambeni	€/m3BV		Kv=	1.504 €	
BV = VD	0	m3	Kv=	0,00	pomoćni	€/m3BV		Kv=	0 €	
Prikjučeci										
BGP=	1.334	m2	Cp=	12,00	€/m2BGP		Kp=		16.012 €	
									105.933 €	
Vrijednost zemljišta, doprinosa i prikjučaka										
OBITELJSKA KUĆA										
Nova vrijednost objekta (jedinična cijena prema Pokazatelji troškova građenja 2023 - HKA)										
KVP=	1.050,62	m2	Cizg=	1.157	€/m2BGP		NV=		619.939 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =				0,51	590	€/m2BGP				
Godina procjene	2025	Godina izgradnje - projekt	2020	Starost n=		5	Trajnost N=			100
FK matrica	A - Lokacija/brižite			B - zgrada općenito			C - stanje zgrade			
Opis	dobra lokacija			vrlo dobro oblikovanje			puna stabilnost			
Faktor korištenja zgrade (FK)	2			1			1			
Relativna starost (G/OVK) =				1/Odobrani FK=			2/Predviđeni ostatak OVK u %			77%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)							77			
Zamjenska starost zgrade (god.)							23			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							23,0%			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									477.353 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje							% od NV		5,0%	30.997 €
Okoliš							% od NV		1,5%	9.299 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)									623.582 €	
KOEFIČIJENTI PRILAGODBE TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI REALIZIRANI KOD POREDBENIH NEKRETNINA										
Varaždin	Varaždin	Varaždin		K prilagodbe prosječni		K odabrani				
1,00	0,91	1,01		0,97		0,97				
Tržišna vrijednost TV = SGVn * Kpt									606.933 €	
									<b>ZAOKRUŽENO</b>	
									607.000,00 €	

## 4. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – u naravi - **ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) – ČETIRI STANA I URED, SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM**, u Varaždinskoj županiji, u Varaždinu, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest.12373 z.k.ul.br. 574 k.o. Varaždin, koja odgovara kat.čest. 12373 k.o. Varaždin, upisanoj u posjedovnom listu br. 574 – BZP, zemljišno-knjižno vlasništvo Kočevar Stanka iz Hrašćice u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu travnju 2025 godine, odbivši od toga umanjene vrijednosti za starost i trošnost iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	<b>606.953,00 €</b>
ukupno:	607.000,00 €
KVP (m <sup>2</sup> )	<b>1050,62</b>
eur/m <sup>2</sup> KVP	577,75

***U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.***

*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 prinude.*

Procjena je izrađena 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, 17. travanj 2025.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

**MIROSLAV KRAŠ, dipl.Ing.građ.**





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ing.grad.  
Karlo Kraš, mag.Ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

44

## 5. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim 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 izvatici 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.grad.**





NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ling.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

45

## 6. PRILOZI

### 6.1. BZP Izvadak iz zemljišne knjige

## NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 21.04.2025. 08:10

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uloška: 874

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18905/2023  
Aktivna plomba

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.	12373	63,64	Ulica kralja Tomislava DVORIŠTE LIVADA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Hrašćica, Ulica kralja Tomislava 60	1211 298 796 119	
UKUPNO:				1211	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOČEVAR STANKO, OIB: 96067158355, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA 42000 VARAŽDIN	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 10.06.2022 g. pod brojem Z-10265/2022 UKNJIŽBA, PRAVO GRADENJA u zk.ul 15099, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRADENJA 10.05.2022, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA ZA TVRTKU CONDUCTIO D.O.O. 10.06.2022		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.04.2025.



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLASŢENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

brojelaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

46

## 6.2. E-kopija katastarskog plana



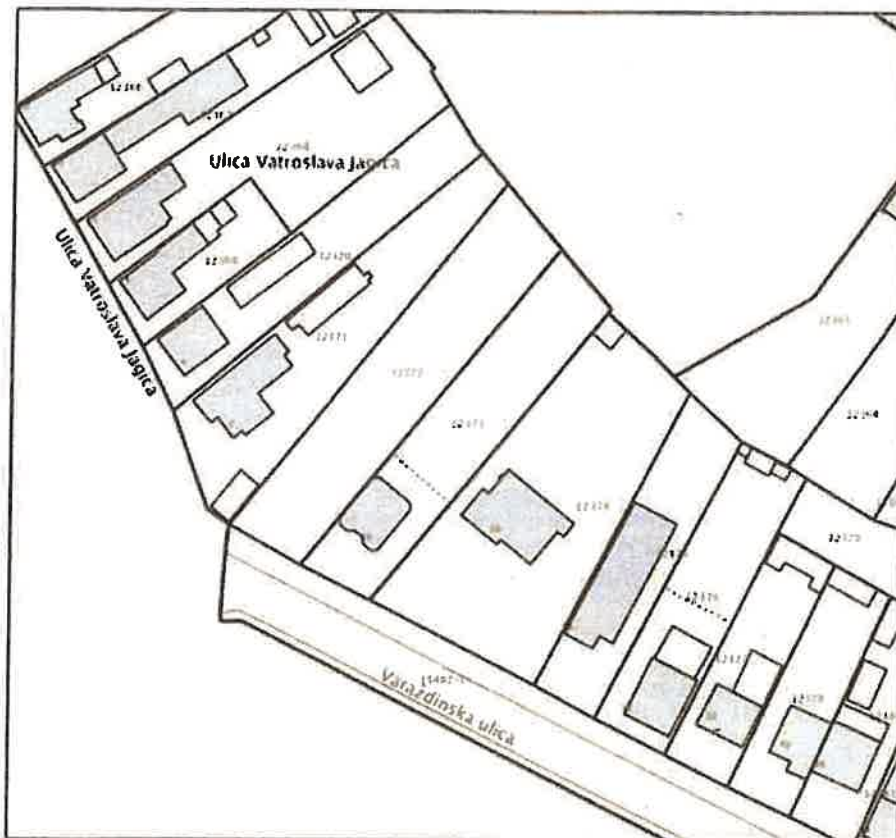
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA I PRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

Svojje na dan: 21.04.2025.

SEMI ŽBENA KOPIJA  
K. VARAŽDIN  
broj: 12175

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjesta: 1 0000  
Elevacijski mjesta: 1 0000





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLASŤENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Opujska ulica 109, 42000 Varaždín**  
**ZGRADA MJESOVITE UPORABE (nedovršena) se pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždín**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat. travanj 2025.

br.

47

### 6.3. Građevinska dozvola iz 1995 godine

OPĆINA HRAŠĆICA  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
DOP. ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO  
KOMUNALNE POSLOVE I GRADITELJSTVO  
ZAKLJUČAK  
KLASA: LP/1381/04-99-00-022  
broj: 218-04-02-33  
VARAŽDIN, 06.12.1995.

Dop. za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove  
graditeljstva i zaštite okoliša Županije Varaždinske, Općinom  
zahtjeva Investitora: DELIK JARUŠIĆ iz Varaždina, br. Radno 28 za  
Izdavanje građevne dozvole za Izvednju stambeno-poslovne  
građevine: KAFFE BAR, DISKONT I VELEPRODAJA U TRANZITU u  
Hrašćici, X Tomislava br. 60, na parceli č. 30 Zakona o građevini  
( "Narodni list" br. 71/92 ), i č. 202 Zakona o općem upravnom  
postupku ( "Službeni list Republike Hrvatske" ) Zakonom o privrednom  
ZUP ( "Narodne novine" br. 53/93 ), te čl. 3 Zakona o izvršnoj  
odlučivoj pravici ( "Narodne novine" br. 25/93 ) i Izdaje

#### GRAĐEVNU DOZVOLU

Investitoru: DELIK JARUŠIĆ iz Varaždina, br. Radno  
28 DOP. ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO-POSLOVNE  
GRAĐEVINE: KAFFE BAR, DISKONT I VELEPRODAJA U  
TRANZITU u Hrašćici, X Tomislava br. 60, na građevinskom  
zemljištu č. 30, b. i 12598 k o Varaždín Dop. uvjetom da se  
priključava općinom glavnom projektu

Sastavni dio ove građevne dozvole je:

- 1) Glavni projekt: izrađen od Investitora.
- 2) Elektroprojekt: izrađen od HIEBAR d.o.o. Zakover,  
br. Z. D. 07-1/95
- 3) Projekt prometnice: izrađen od Investitora.

Udaljenost objekta od otvora susjedna zidna iznosi 0,50  
m, udaljenost objekta od regulacijskog pravca odreda u ulici kralja  
Tomislava iznosi 10,00 m. Objekt će biti stambeno-poslovni:  
KAFFE BAR, DISKONT I VELEPRODAJA U TRANZITU, pripremljen  
u potkrovlju i uključuje se u područje, čija je površina 12,39 x  
10,00 m, vjerojatno od ulaznice 5,00 m s ulične strane i uključuje se  
u područje.

POSEBNI UVJETI uz medažnju liniju na građevini se ne  
može izvoditi, nikakvi stupovi, betonski krovovi ne smije preći medažnju  
liniju. Na krovu građevine uz medu postaviti  
mješavice i zgrade s obiljem oborinskih voda provesti na  
izdvojeno zemljište

Stambeno-poslovna građevina može se početi koristiti  
nakon što se izdaje graditeljstva i za upotrebu dozvolu



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

48

#### IV

U skladu s građevinskom dozvolom prethodno izdavanom od strane nadležne službe, izdavanjem ovog projekta, od ovih je godina od navedenog projekta izostala.

#### OBILJEŽENJE

U dispozitivu (nesvrhani podnio je dana 13.10.1995 godine zemljinu za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovne zgrade: KAFE, BAR, DISKONT I VELEPRODAJA U TRANZITU u Hrašćici, Ulica kralja Tomislava br. 60

Uz ovaj je priložena i ključna dokumentacija:

Glavni projekt odobren od ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, građevinstvo i zaštite okoliša, općine Hrašćica, Sanitarne i inženjerske službe varždinske i MUP - PU Varždinske.

Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu br. 589/95 od 13.03.1995 godine.

Sanitarna suglasnost izdana od ureda za rad, zdravstvo i socijalnu zaštitu Općine Hrašćica, Klasa 540-02/95-01/588 od 04.10.1995 godine.

Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova Policijske uprave varždinske broj 511-14-09/3-1477/3-95 od 28.09.1995 godine.

Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova Policijske uprave varždinske broj 511-14-09/3-2195/2-95 od 05. listopada 1995 godine.

Električnenergetička suglasnost izdana od Hrvatske elektroprivrede Zagreb - UP Elektra Varaždin br. 1737/94 od 06.12.1994 godine.

Rješenje Grada Varaždina - Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i uređenje prostora Klasa:UP/1-363-01/95-01/377 od 13.11.1995 godine o komunalnoj doprinosu.

Rješenje ureda za gospodarstvo Općine Hrašćica, Klasa:UP/1-370-02/95-01/42 od 26.10.1995 o prihvatu namjere poljoprivrednog građevinsko zemljišta.

Projektna vještarska uverenja od 15.02.1995 godine.

U skladu sa naprijed izneseno, a pošto je investitor prihvatio sve potrebnu dokumentaciju u skladu sa odredbama čl. 37. Zakona o građevini, to je riješeno kao u dispozitivu.

Ukupna pristojba u iznosu od 315,50 kn, naplaćena je od Zira u iznosu br. 14400-630-399 + 8,00 kn primljena na podnesku.



**NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin  
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem  
Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

49

UPUTA O PRAVNOM...  
15 dana od dana primitka...  
Ministarstva...  
Zagrebu...  
Na zahtjev...  
DOSTAVITI  
1. Obitelj...  
2. Dokumentacija...  
3. Sanitarna inspekcija...  
4. MUP...  
5. MUP...  
6. Udalost...  
7. Gradovinska inspekcija...  
8. ...  
PROJEKCIJSKI OZNAČENJE  
Stanka...  
[Signature]

**IZVJEŠTENJE**

[Signature]  
09.12.95  
[Signature]



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorštem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

50

## 6.4. Građevinska dozvola iz 2020 godine



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Varaždinska županija**  
**Grad Varaždin**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo**

KLASA: UP/I-361-03/19-01/000138  
URBROJ: 2188/01-08/1-20-0008  
Varaždin, 10.04.2020.

Varaždinska županija, Grad Varaždin, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19.) rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor Stanko Kočevar, IT-30175 Venezia Piazzale Mezzacapo 10. OIB 86087158355, izdaje

### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I Dozvoljava se investitoru Stanku Kočevar, IT-30175 Venezia Piazzale Mezzacapo 10. OIB 86087158355:

- rekonstrukcija građevine - dogradnja i nadogradnja postojeće građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2 b skupine, 4 stambene jedinice + uređski prostor na postojećoj građevnoj čestici 6572/2 k.o. Varaždin (Hrašćica, Varaždinska ul. 60), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 28/2019, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Neda Horvat, dipl.ing.arch. broj ovlaštenja A 2984, a sadržava:

#### - MAPA I

- arhitektonski projekt, oznake 28/2019 od 10.2019. godine
- projektant, Neda Horvat, dipl.ing.arch., broj ovlaštenja A 2984
- projektantski ured INTERNATIONAL PROJECT STUDIO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Celjska ulica 39 Celjska 39. OIB 68166765403

#### - MAPA II

- građevinski projekt - projekt konstrukcije, oznake N-128/MMXIX od 10.2019. godine
- projektant Nenad Srpak, mag.ing.pedif., broj ovlaštenja G 4868
- projektantski ured: "NEIMAR" - GRADITELJSTVO I URED OVLAŠTENOG INŽENJERA, HR-40315 Mursko Središće. OIB 68524196537

#### - MAPA III

- elektrotehnički projekt, oznake 19-133-E od 10.2019. godine
- projektant, Mihael Pekač, mag.ing.ele., broj ovlaštenja E 2404
- projektantski ured, VODOPIJA d.o.o. HR-42000 Varaždin, OIB 14494673712

#### - MAPA IV

- strojarski projekt oznake 09-10/2019 od 10.2019. godine
- projektant, Ivica Barbir, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1898
- projektantski ured ENERGO-S d.o.o., HR-42000 Varaždin, OIB 07898477794

KLASA: UP/I-361-03/19-01/000138, URBROJ: 2188/01-08/1-20-0008 stranica 1/4 ID: P20181108-427671-201  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulacija) a isti je vidljiv na posljednjoj numeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

**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](mailto:cgc@vz.t-com.hr), [cgc.projektiranje@gmail.com](mailto:cgc.projektiranje@gmail.com)**



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS PLUS d.o.o. Optujska ulica 109, 42000 Varaždin**  
**ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (nedovršena) sa pripadajućim dvorištem**  
**Ulica kralja Tomislava 60, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedlf.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

40-04-MMXXV-PN

dat.

travanj 2025.

br.

51

- II Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- III Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- IV Prije početka uporabe građevine investitor je dužan ishoditi uporabnu dozvolu

#### OBRAZLOŽENJE

Investitor Stanko Kočevar, IT-30175 Venezia, Piazzale Mezzacapo 10, OIB 96067158355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 31.10.2019. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- rekonstrukciju građevine - dogradnja i nadogradnja postojeća građevine mješovite namjene (stambeno poslovna), 2 b skupine, 4 stambene jedinice + uredski prostor na postojećoj građevnoj čestici B572/2 k.o. Varaždin (Hrašćica, Varaždinska ul. 60), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priloženo je izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta
- Izvješćaj o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonske konstrukcije broj Rev-BB-95-B/20 od 30.03.2020 g, izdano po ovlaštenom revidentu Borisu Baljkasu br. ovl. G216
- c) nostrifikacija projektna dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin - izdana potvrda glavnog projekta, 400300102/3516/19MV, od 25.10.2019. godine,
  - VARKOM d.d. - izdana potvrda glavnog projekta, NP-06/19-01/951, 5-42/950-19-2, od 16.10.2019. godine,
  - TERMOPLIN d.d. - izdana potvrda glavnog projekta, broj 3228/19 od 15.10.2019. godine,
  - Ministarstvo unutarnjih poslova Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin - izdana potvrda glavnog projekta, KLASA: 214-02/19-04/53, URBROJ: 511-01-390-19-02 od 11.11.2019. godine,
  - Hrvatske vode, vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu očitovanje KLASA 325-01/19-17/0004208, URBROJ: 374-26-1-19-2, od 30.10.2019. godine,
  - Hrvatske ceste, poslovna jedinica Varaždin, Potvrda KLASA 361-01/19-06/217 URBROJ 345-920-921-619-19-2, od 16.10.2019. godine,
  - Sanitarna inspekcija - državni inspektorat područne jedinice Varaždin, KLASA 540-02/19-05-1848, URBROJ 443-02-4-2-9/2-19-2 od 25.10.2019. godine

KLASA: UPI-361-02/19-01/000138, URBROJ: 2195/01-06/1-20-0008 stranica 2/4 ID: P20191106-427671-Z01  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation) a isti je vidljiv na posljednjoj, nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/eu1-browser/>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.