

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

OPĆINA VINICA
PRIMLJENO: 04.03.2024 8:47
KLASA: 364-01/24-01/03
REDNI BROJ AKTA: 1



OPĆINA VINICA|3640124010311

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
k.č.br. 128/4, 128/5, 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje

BROJ PREDMETA: 10/2024

NARUČITELJ: OPĆINA VINICA
Vinička 5, Marčan
42 207 Vinica
OIB: 19913793314

IZRADIO: STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR: DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK: veljača, 2024. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

2

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I.....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	12
3. UVOD.....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU.....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK.....	14
5. LOKACIJA.....	16
5.1. POLOŽAJ.....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	21
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE.....	21
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	21
6. METODOLOGIJA PROCJENE.....	22
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI.....	23
7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	23
7.1.1. UVOD.....	23
7.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO zemljište.....	24
7.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE.....	25
7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	25
7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – Građevinsko zemljište.....	26
8. REKAPITULACIJA.....	27
9. ZAKLJUČAK.....	28
10. fotodokumentacija.....	29
11. PRILOZI.....	30

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9,129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet
 nekretnina
 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu
 ili po ugovoru
 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke
 djelatnosti
 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području
 graditeljstva
 1 * - Kupnja i prodaja robe
 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
 inozemnom tržištu
 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom
 prometu
 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
 3 * - Pružanje usluga smještaja
 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,
 poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje
 usluga koje se odnose na poslovna spajanja i
 stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim
 društvima
 3 * - proizvodnja energije
 3 * - prijenos, odnosno transport energije
 3 * - skladištenje energije
 3 * - distribucija energije
 3 * - upravljanje energetske objektima
 3 * - opskrba energijom
 3 * - trgovina energijom
 3 * - organiziranje tržišta energijom
 3 * - proizvodnja naftnih derivata
 3 * - transport nafte naftovodima
 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 1 od 8

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reproduksijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 6 od 8

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
 3 - direktor
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 7 od 8

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-117/2021-4
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

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

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

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-4
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-307/2020-5
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

12

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- 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 zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

13

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT
PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: zemljište na k.č.br. 128/4, 128/5, 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 05. veljače 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Zemljišta se nalaze na lokaciji Gornje Ladanje, k.č.br. 128/4, 128/5, 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje, upisane u izvadak iz zemljišne knjige (broj ZK uloška: 1614, 1615, 1816, 245).

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

15
Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetne nekretnine nalaze se u Varaždinskoj županiji, u katastarskoj općini Gornje Ladanje. Katastarske čestice k.č.br. 128/4, 128/5, 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje.



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

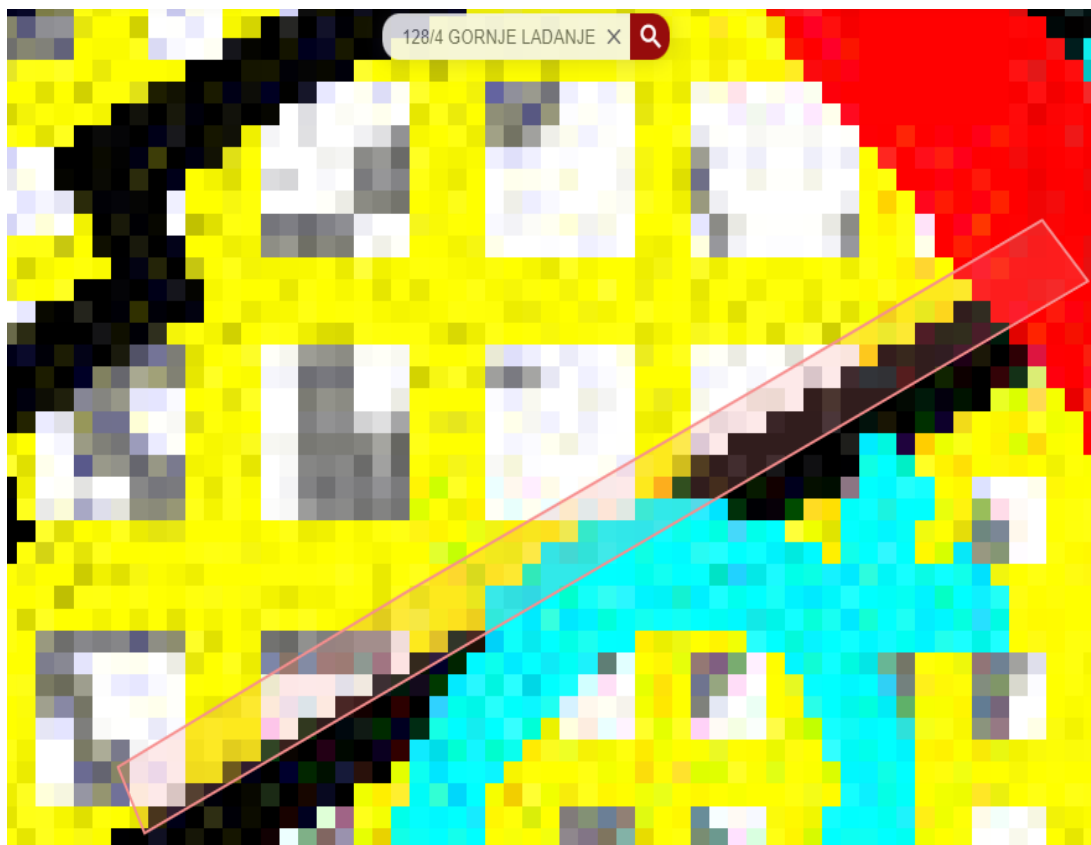
16

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

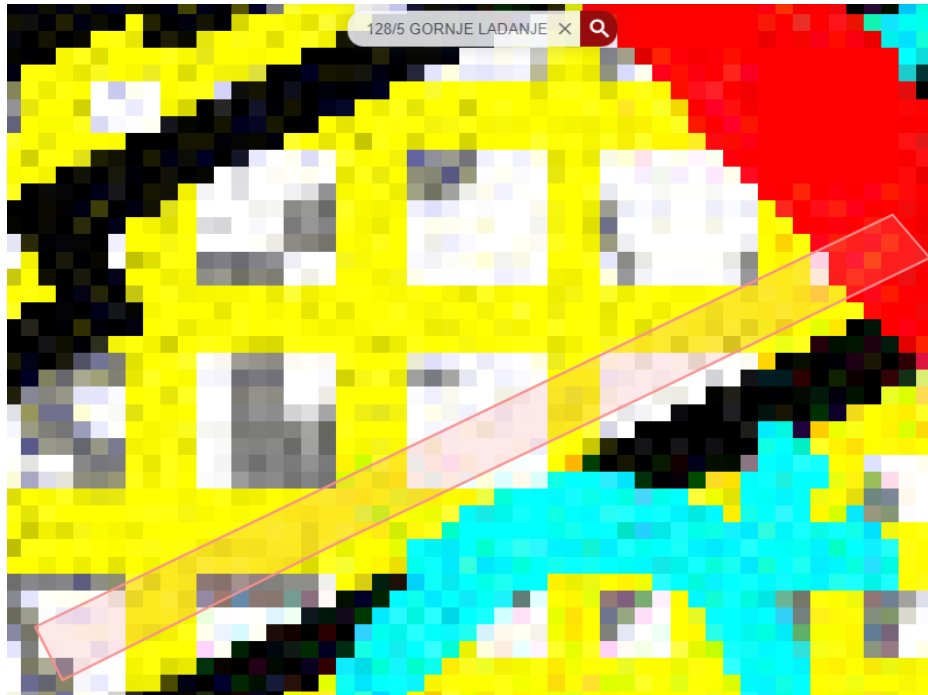
5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VINICA

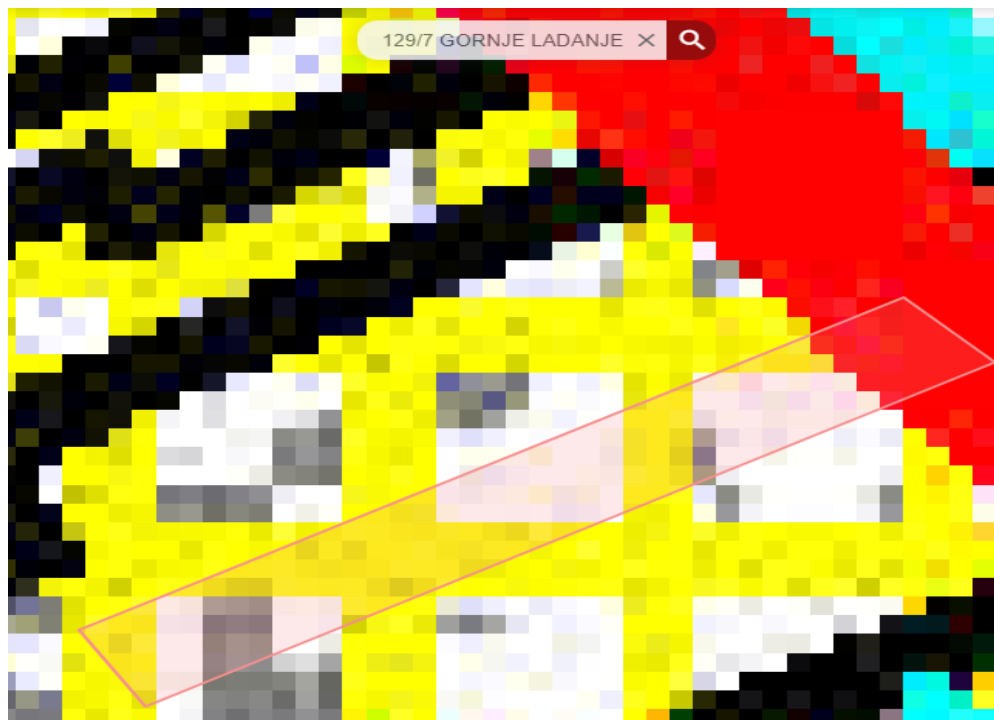


- predmetna katastarska čestica 128/4 k.o. Gornje Ladanje nalazi se unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja – neizgrađeni dio građevinskog područja

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
**Broj
procjene:** 10/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

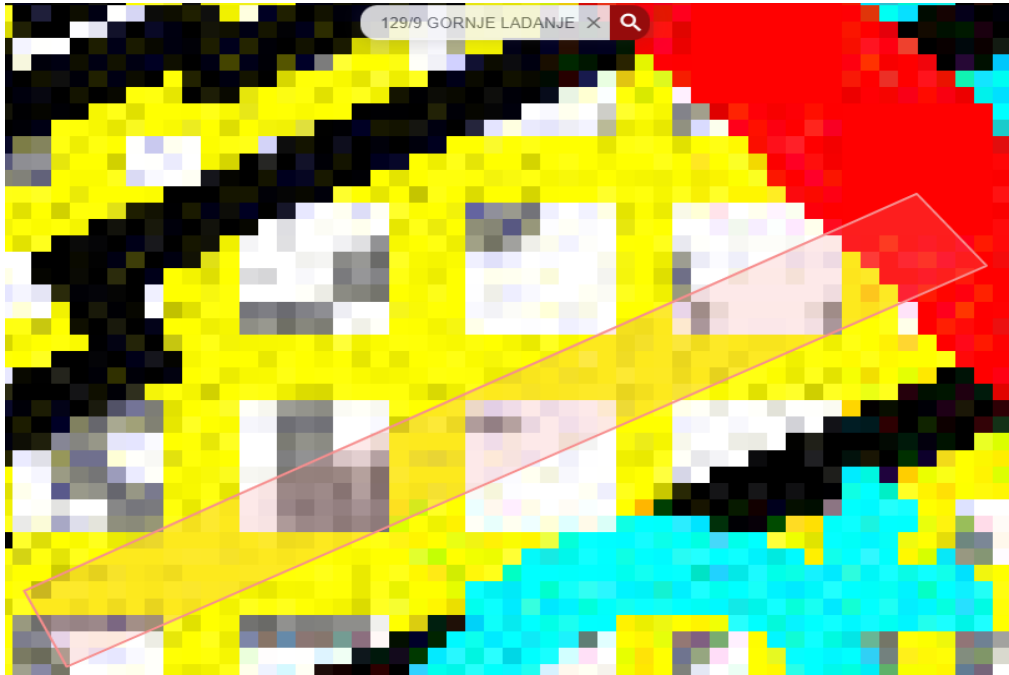


-predmetna katastarska čestica 128/5 k.o. Gornje Ladanje nalazi se unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja– neizgrađeni dio građevinskog područja



- predmetna katastarska čestica 129/7 k.o. Gornje Ladanje nalazi se unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja– neizgrađeni dio građevinskog područja

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



- predmetna katastarska čestica 129/9 k.o. Gornje Ladanje nalazi se unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja– neizgrađeni dio građevinskog područja

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TUMAC PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

 GRANICA OPĆINE - UJEDNO GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
 GRANICA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

 IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

postojeće / planirano

 D5

 D5

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
 D5 - kompleks Srednje škole „Arboretum Opeka“ Marčan

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA



OBUHVAT IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

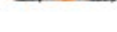


GRAĐEVINE / POVRŠINE / ZAHVATI ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

postojeće / planirano



GOSPODARSKA NAMJENA
 Proizvodna (I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska - malo i srednje poduzetništvo, I3 - gospodarski sklop - farme peradi)



Poslovna (K1 - pretežito uslužna - benzinska stanica, K3 - komunalno servisna - reciklažna dvorišta (u funkciji gospodarenja otpadom: OK-komunalni otpad, OG-građevni otpad)



SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA I JAVNE ZELENE POVRŠINE

Sport i rekreacija (R5 - rekreacija na vodi, R7 - rekreacija - lov, R8 - ostali rekreacijski sadržaji, R9 - rekreacija - ribolov)



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
 D4 - predškolska, D6 - Regionalni centar kompetentnosti za poljoprivredu „Arboretum Opeka“ Marčan

- IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji

 R6.3

 R6.4

Sportsko rekreacijska namjena (R6.3 Izletništvo, R6.4 Lovstvo)



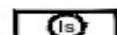
Istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
 E4.2 - karbonatne mineralne sirovine za industrijsku preradbu (EP „Marčan“)



Granica istažnog prostora ugljikovodika IPU "SZH-01"

 Ts

Građevina za potrebe seoskog turizma
 (≥ 2 ha)



Infrastruktura - područje izgradnje
 energetske građevine (≤ 10 MW)



ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



POVRŠINE S POSEBNIM UVJETIMA KORIŠTENJA:

Značajni kompleksi
 K1 - značajni kompleks "Arboretum Opeka"
 K2 - značajni kompleks "Banski dvori"

- NEIZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
 Vrijedno obradivo tlo



Ostala obradiva tla



ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



Gospodarska šuma

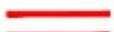


OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

VODOTOCI I VODENE POVRŠINE

PROMET

postojeće / planirano



OSTALE DRŽAVNE CESTE



ŽUPANIJSKE CESTE



LOKALNE CESTE



NERAZVRSTANE CESTE



RASKRIŽJE CESTA (kružni tok)

20

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

		
ŽUPANIJA: VARAŽDINSKA ŽUPANIJA		OPĆINA: OPĆINA VINICA
NAZIV PLANA: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VINICA ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 18/06, 16/11, 93/20)		
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000	
ODLUKA O IZRADI I DOPUNE PROSTORNOG PLANA: "SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE" BROJ 58/23	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: "SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE" BROJ 97/23	
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "VARAŽDINSKE VIJESTI" OD 15.08.2023.	JAVNI UVID ODRŽAN: OD 22.08.2023. DO 01.09.2023.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: 	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:  Monika Kovačić, mag.oec. ime, prezime i potpis	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec , I. G. Kovačića 10, Čakovec; tel. 040/373 400		
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:  direktorica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	ODGOVORNI VODITELJ:  VESNA MAKOVEC dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA ovlaštena arhitektica urbanistica: A-U 91 Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	
BROJ PLANA: PPUO-04/2023	DATUM: 11/2023	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. I. Perhoč, mag.ing.arh. i urb. 3. B. Perhoč, dipl.ing.arh. 4. B. Balent, mag.ing.aedif. 5. M. Bakač, dipl.oec.		
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA: 	PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:  Predrag Štromar ime, prezime i potpis	
ISTOVJETNOST S IZVORNIKOM OVJERAVA: _____ ime, prezime i potpis	PEČAT:	

21

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javnu prometnu površinu
Udaljenost: cca 15,8 km od centra grada Varaždina
Udaljenost od autoputa: cca 22,80 kilometara
Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – cca 98,80 km
Parkiranje: na vlastitoj parceli
Komunalna infrastruktura: -nema priključaka

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5, 129/7, 129/9 k.o. Gornje Ladanje su predmet ove procjene. Katastarske čestice nalaze se u Varaždinskoj županiji, u sklopu naselja Gornje Ladanje, unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja – izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja, prema Prostornom planu uređenja Općine Vinica. Teren parcela nije u nagibu, parcele su pravilnog oblika te nisu ograđene.

22

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

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

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

Dan kakvoće = 07.02.2024. Dan vrednovanja

23

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice naselja Marčan utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

7.1.1. UVOD

Zemljišta koja se procjenjuju ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 128/4, 128/5, 129/7, 129/9 k.o. Gornje Ladanje.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostorni plan uređenja Općine Vinica vidljivo je da se predmetne parcele nalaze unutar zone razvoj i uređenje prostora / površina naselja – izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja. Te se kao takva smatraju građevinskim (k.č.br. 128/4, 128/5, 129/7, 129/9 k.o. Gornje Ladanje).

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZAC	ID PIN	Zupanja	Grad/Općina	Itaeđe	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu
<input checked="" type="checkbox"/>	12	1929427	5055070	VARAŽDINSKA	MARUŠEVEC	DOUJE LADANJE	14771	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠT...	IP - KUPOPRODAJA	05.01.2023.	26.370,75 KN	3.500,00 EUR	719,00 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	20	1983384	5130864	VINOCA	LADANJE GORUJE	39814	904140,00 KN	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠT...	IP - KUPOPRODAJA	01.06.2022.	120.043,16 EUR	28.513,00 m ²	
<input checked="" type="checkbox"/>	27	1973200	5118771	VINOCA	6281	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠT...	IP - KUPOPRODAJA	17.02.2022.	4.500.000,00 KN	59.877,61 EUR	131.400,00 m ²		

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m ²]
1477/1	Donje Ladanje	05.01.2023	3.500,00	719,00	građ.zemljište	4,87
398/4	Ladanje Gornje	01.06.2022.	120.043,16	28.513,00	građ.zemljište	4,21
628/1	Vinica	17.02.2022.	597.877,61	131.410,00	građ.zemljište	4,55

7.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
05.01.2023.	4,87	154,22	162,69	1,0549215	5,14	-1,21
01.06.2022.	4,21	140,80	162,69	1,1554688	4,86	-6,41
17.02.2022.	4,55	132,32	162,69	1,2295193	5,59	7,62
Prosječna vrijednost:					5,20	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2023. godine, koji iznosi 162,69.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	163,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

26

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 128/4 k.o. Gornje Ladanje	k.č. br. 1477/1 k.o. Donje Ladanje	k.č. br. 398/4 k.o. Ladanje Gornje	k.č. br. 628/1 k.o. Vinica
Površina [m ²]		719,00	28.513,00	131.410,00
Cijena [euro/m ²]		5,14	4,86	5,59
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	4,86	5,59
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	4,86	5,59
Datum ponude	2024	2023	2022	2022
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	5,10	5,87
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	5,10	5,87
Potražnja u odnosu na lokaciju	Gornje Ladanje	Donje Ladanje	Gornje Ladanje	Vinica
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	5,10	5,87

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		5,14	5,10	5,87
Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		0,90	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,10	5,87
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,10	5,87
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,10	5,87
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	izvan naselja	izvan naselja
Prilagodba		1,00	1,10	1,10
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		4,63	5,61	6,46
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Opremljenost komunalnom infrastrukturom	opremljena	opremljena	opremljena	opremljena

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
 129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

(0,90-1,10)				
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Ograničenja/ obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		4,63	5,61	6,46
Usklađena vrijednost [euro/m²]	5,57	4,63	5,61	6,46
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO m²	5,57 euro/m²			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao				

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	10,00%	-15,50%	-15,50%	
	u redu	u redu	u redu	

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 5,57 eur/m².

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

r.br.	k.č.br.	Vrsta prostora	Površina (m ²)	Vrijednost m ² u EUR	UKUPNA VRIJEDNOST (EUR)
1.	128/4	Građevinsko zemljište	823,00	5,57	4.584,11
2.	128/5	Građevinsko zemljište	820,00	5,57	4.567,40
3.	129/7	Građevinsko zemljište	978,00	5,57	5.447,46
4.	129/9	Građevinsko zemljište	1.270,00	5,57	7.073,90
				SVEUKUPNO:	21.672,87

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na k.č.br. 128/4, 128/5, 129/7, 129/9 k.o. Gornje Ladanje iznosi 21.672,87 eura.

31

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, k.č.br. 128/4, 128/5, 129/7, 129/9 k.o. Gornje Ladanje iznosi:

21.700,00 eura

Slovima: dvadesetjednatisućasedamsto eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena :** *iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.*

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

U Ivancu, veljača 2024.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. FOTODOKUMENTACIJA



33

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

34

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj procjene: 10/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija) - Broj posjedovnog lista: 1614



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.02.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331198, GORNJE LADANJE

Broj ZK uložka: 1614

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8847/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	128/4	LIVADA OGRAD			823	
		UKUPNO:			823	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠIPEK IVICA, OIB: 38800674182, ULICA MATIJE GUPCA 7, GORNJE LADANJE	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2024.

35

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj procjene: 10/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija) - Broj posjedovnog lista: 1615



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.02.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331198, GORNJE LADANJE

Broj ZK uložka: 1615

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	128/5	LIVADA KOD CESTE			820	
		UKUPNO:			820	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠIPEK ELIZABETA, GORNJE LADANJE, STJEPANA RADIĆA 30	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2024.

36

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj procjene: 10/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija) - Broj posjedovnog lista: 245



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.02.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331198, GORNJE LADANJE

Broj ZK uložka: 245

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20726/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	129/7	LIVADA			978	
		UKUPNO:			978	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Vlasnički dio: 1/1 ŠIMUNEC MAJA, OIB: 04021585915, ZAGREBAČKA ULICA 186A, 42000 VARAŽDIN	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2024.

37

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija) - Broj posjedovnog lista: 1816



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.02.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331198, GORNJE LADANJE

Broj ZK uložka: 1816

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2632/2010
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	129/9	LIVADA U SELU		353		
		UKUPNO:		353		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/27 STOLNIK BOŽICA, MARČAN, VINIČKA 97	
3.	Suvlasnički dio: 21/27 LONČARIĆ JOSIP, LADANJE DONJE, GUSTAVA KRKLECA 140	
4.	Suvlasnički dio: 4/27 NEŽIĆ BOŽICA R. STOLNIK, OIB: 11751062836, PETERANEC, KRALJA TOMISLAVA 74	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 01.06.1922. Z.1407/22. Odluka od 10.06.1922. Na temelju Darovne pogodbe od 06.05.1922. g. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja na 1/2 dijela nekretnina u A, za korist: BRODAR GAŠPAR, GORNJE LADANJE 105		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2024.

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvodi iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 06.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GORNJE LADANJE
k.č.br.: 128/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvodi iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



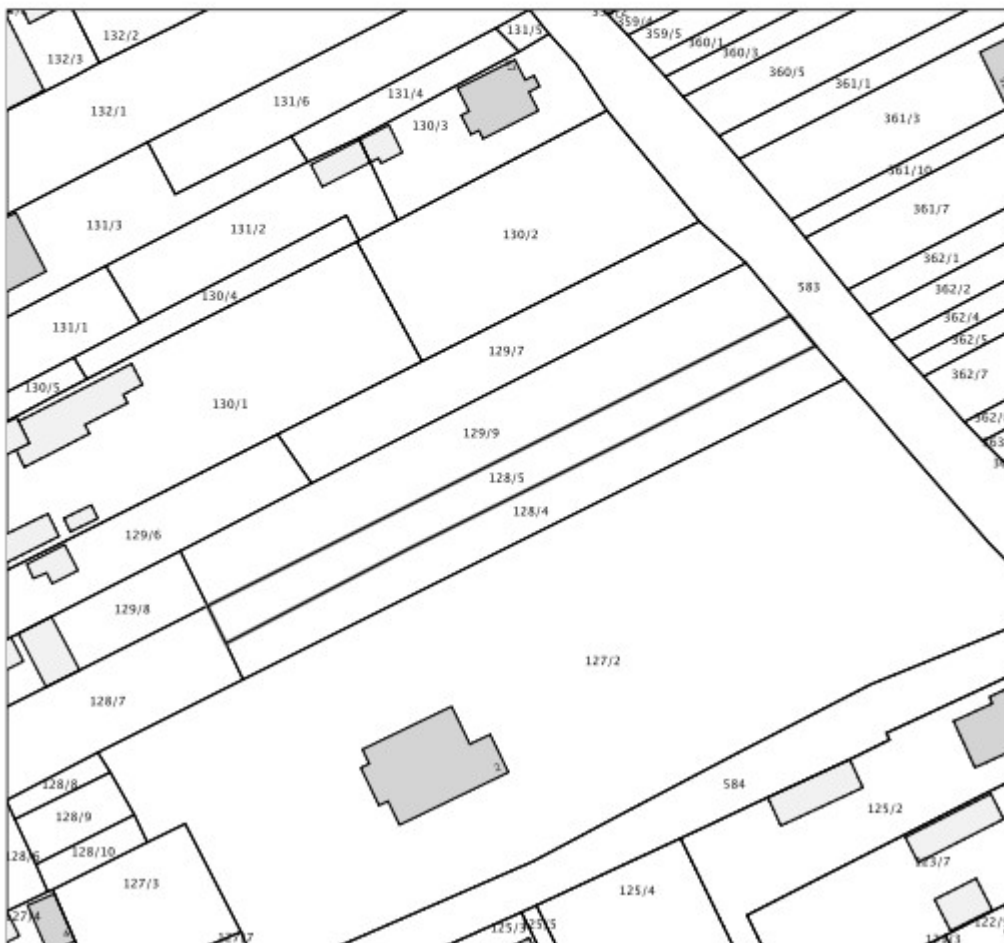
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 06.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GORNJE LADANJE
k.č.br.: 128/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



40

Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvodi iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



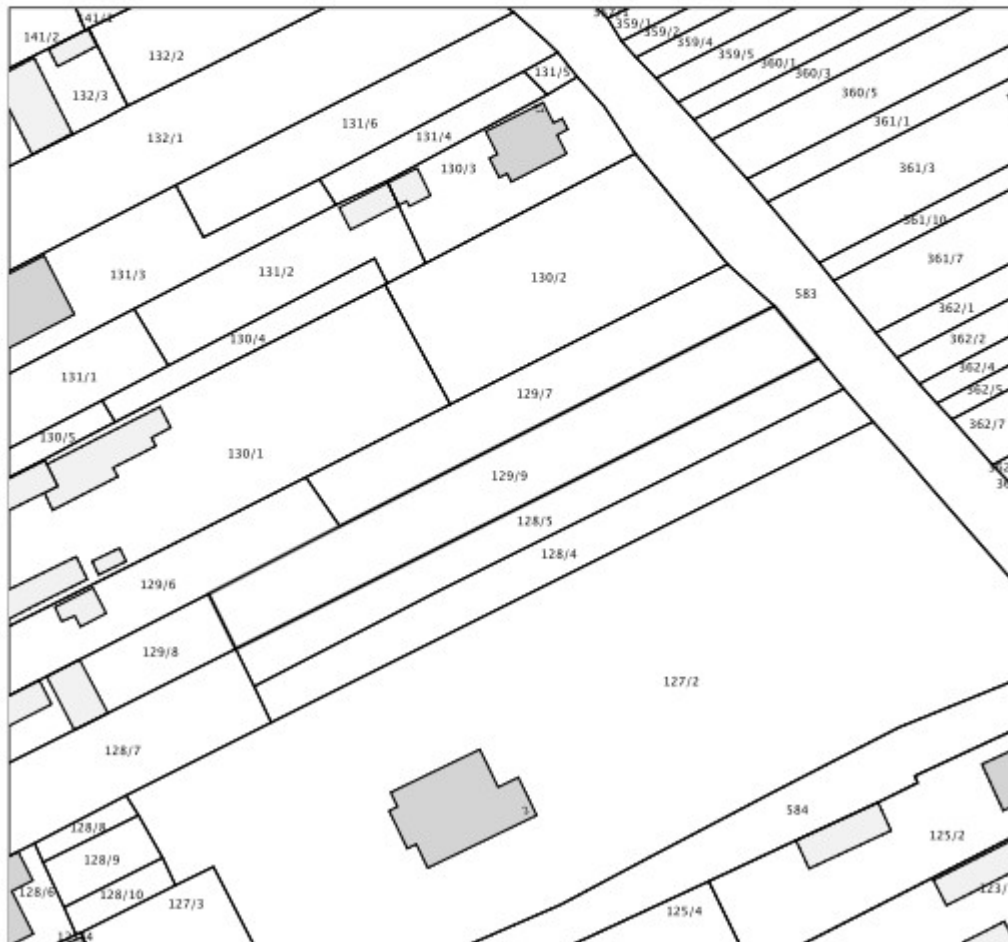
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 06.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GORNJE LADANJE
k.č.br.: 129/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Naručitelj: OPĆINA VINICA, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica
Građevina: Građevinska zemljišta na k.č.br. 128/4, 128/5,
129/9, 129/7 k.o. Gornje Ladanje
Broj 10/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvodi iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 06.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GORNJE LADANJE
k.č.br.: 129/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

