

Naručitelj /podno- Grad Pregrada, Josipa Karla Tuškana 2
sitelj zahtjeva: 49218 Pregrada, OIB: 01467072751

Izvršitelj: Josip Golubić, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Pregrada, Gorička 5/1, OIB: 61362211929

Broj elaborata: 5/GP/23
U Pregradi: 25. rujna 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
u svrhu kupoprodaje nekretnine



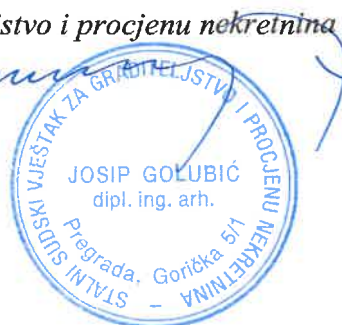
Nekretnina: ***POSLOVNO - PROIZVODNI OBJEKTI***
(izvan upotrebe i neodržavani)

Lokacija: ***PREGRADA, Ulica Dragutina Kunovića 2 i 2/1***
k.č.br. 112/1, 112/2 i 112/3 k.o. Pregrada (zemljišna knjiga)
k.č.br. 623/1, 623/2 i 624 k.o. Pregrada (katastar)

Izradili: ***Josip Golubić, dipl.ing.arh.***
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dan kakvoće: 25. rujna 2023.

Dan vrednovanja: 25. rujna 2023.



S A D R Ź A J

1. OPĆENITO
2. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
3. LOKACIJA NEKRETNINE - GOSPODARSKO STANJE
4. GEOMETRIJSKI PODACI
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA
6. GRAFIČKI PRIKAZ
7. FOTODOKUMENTACIJA
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 8.1. Procjena vrijednosti zemljišta
 - 8.2. Priklučci i doprinosi
 - 8.3. Vanjsko uređenje
 - 8.4. Projekti, nadzor, konzalting
 - 8.5. Tržišna vrijednost zgrada
 - 8.6. Troškovna metoda ukupno, zaključak
9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZAKLJUČAK
10. IZJAVA VJEŠTAKA
11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-70/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Golubića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Josip Golubić (OIB 61362211929), dipl.ing.arh. iz Pregrade, Gorička 5/1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Golubić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Josip Golubić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. OPĆENITO



Podnositelj zahtjeva: Grad Pregrada, Josipa Karla Tuškana 2
49218 Pregrada, OIB: 01467072751

Broj i datum zahtjeva: Klasa: 360-01/23-01/01, Urbroj: 2140--5-02-23-1, od 28.7.2023.

Svrha elaborata: Kupoprodaja nekretnine

Dan vrednovanja: 25. rujna 2023.

Dan kakvoće: 25. rujna 2023.

Pravilni i akti: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 105/15)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
Zakon o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).
Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
Važeća prostorno planska dokumentacija - Prostorni plan uređenja Grada Pregrade - II izmjene i dopune ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 18/15, 43/19, 55/21 i 2/22)
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa ("Narodne novine" broj 15/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" broj 112/18)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske/bruto/ površine zgrade ("Narodne novine" broj 93/17)
Uredba o visini vodnoga doprinosa ("Narodne novine" broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18, 110/18 i 32/20)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 81/15 i 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19)
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske: Indeks cijena stambenih objekata-MSI cijene; Tab. 13.1.3.
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb, 2016
HKA - pokazatelji troškova građenja- 2022 godina
Standarda kalkulacija radova u visokogradnji 2019-2021.

**Izvadak iz zbirke
kupoprodajnih cijena:**

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta,
ID Izvatka: 42234, KLASA: 364-01/23-01/64, URBROJ: 2140-05-
02/3-23-2 od 3.10.2023.

**Lokacijska
informacija:**

Lokacijska informacija KLASA: 350-05/23-10/000478,
URBROJ: 2140-08/1-23-0003 od 18.08.2023. godine, izdano
od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i
zaštitu okoliša Pregrada, Josipa Karla Tuškana 2, Krapinsko-
zagorska županija

Temeljem narudžbe Grada Pregrada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Pregradi i to poslovno - proizvodne zgrade koju čini proizvodna hala i upravna zgrada, zgrade teniskog kluba i pomoćne zgrade, te pripadajuće izgrađeno zemljište.

Očevid je izvršen u prisutnosti predstavnika naručitelja, u više navrata.

Za potrebe ovog elaborata dostavljena je dokumentacija od strane naručitelja, ishodena u arhivu Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Pregrada, u Državnom arhivu, Arhivski sabirni centar Krapina, Arhiva Velika Ves, i preuzeta sa službenih internetskih stranica koja je prekontrolirana i temeljem nje izvršena identifikacija nekretnina te se smatra vjerodostojnom.

Tečaj euro/kuna

Za preračunavanje valute euro/kuna primjenjuje se tečaj konverzije koji iznosi:

$$1 \text{ €} = 7,53450 \text{ kn}$$

Predmet procjene

Predmet procjene su poslovno - proizvodni objekti s pripadajućim zemljištem; poslovno - proizvodna zgrada (glavna zgrada koju čine proizvodna hala sa skladištem i upravna zgrada), zgrada teniskog kluba i pomoćna zgrada.

Poslovno - proizvodna zgrada čini povezanu cjelinu, a tehničko - građevinski čine je dvije jedinice: proizvodna hala sa skladištem i upravna zgrada. Kolni i pješački prilaz je s gradske ulice. Zgrada je u proizvodnom dijelu etažne visine prizemlja, upravna zgrada je etažne visine prizemlja, kata i potkrovlja.

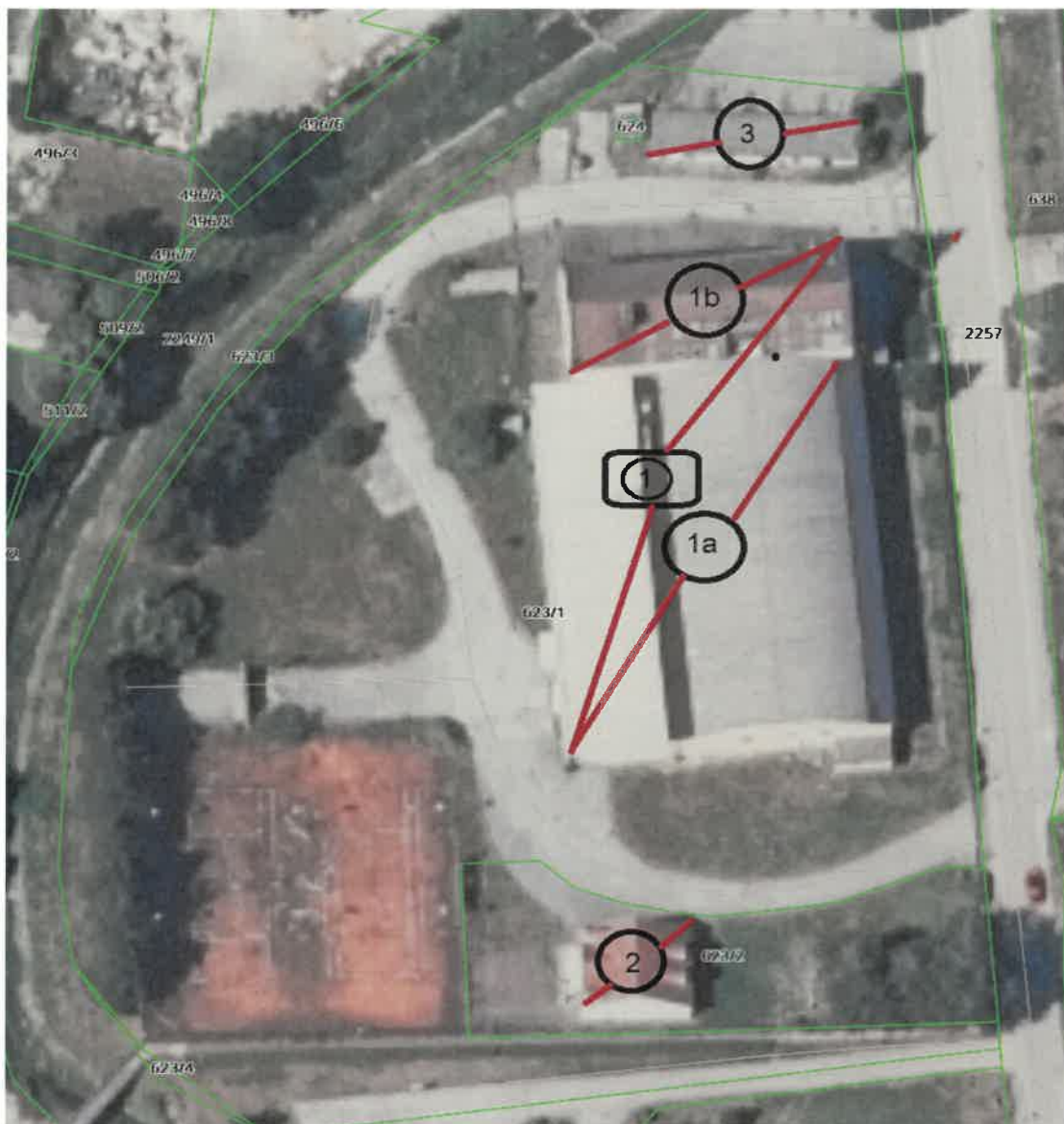
Zgrada teniskog kluba je etažne visine je prizemlja i potkrovlja, a nalazi se na zasebnoj katastarskoj čestici, ali je prostorno u kompleksu s ostalim zgradama, s prilazom s gradske ulice - Ulice Dragutina Kunovića.

Pomoćna zgrada je etažne visine je prizemlja, smještena je uz upravnu zgradu, također s prilazom s Ulice Dragutina Kunovića.

Zemljište je u zemljišnim knjigama upisano u ZK ulošku broj 1457 k.o. Pregrada i čine je 3 katastarske čestice: k.č.br. 112/1, k.č.br. 112/2 i k.č.br. 112/3, ukupne površine 10.669 m².

U katastru je zemljište upisano u posjedovnom listu broj 913 k.o. Pregrada i čine je 3 katastarske čestice: k.č.br. 623/1, k.č.br. 623/2 i k.č.br. 624, ukupne površine 10.783 m².

PRIKAZ POSLOVNO - PROIZVODNIH OBJEKATA



podloga: geoportal dgu

- 1 POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA
 - 1a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE
 - 1b UPRAVNI ANEKS
- 2 ZGRADA TENIS KLUBA
- 3 POMOĆNA ZGRADA

Stanje u katastru i stanje u zemljišnim knjigama se razlikuje, zbog toga će biti potrebno izvršiti usklađenje katastra i gruntovnice.

Vanjske prometnice i manipulativne površine procjenjivat će se u poglavlju vanjskog uređenja.

Kod očevida se utvrđuje da su građevine nekorištene duže vrijeme, da su neodržavane i napuštene (oko 18 - 20 godina), devastirane od provalnika i u njima se ne može obavljati nikakva djelatnost bez velike rekonstrukcije. Isto se odnosi i na vanjsko uređenje.

Izvadak iz zemljišne knjige:	Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Pregradi, sa stanjem na dan 28.07.2023.
Katastarske čestice:	112/1, 112/2 i 112/3
Katastarska općina:	Pregrada
ZK uložak broj:	1457
Površina kat.čest. ukup.	10.669 m ²
Opis nekretnine:	112/1, Zgrada i dvorište, Pregrada, ul. Dragutina Kunovića 2 112/2, Parkiralište Pregrada 112/3, Zgrada mješovite upotrebe i dvorište, ul. D. Kunovića 2/1
Vlasništvo:	Jedinstvo d.d., OIB: 98656691838, Krapina, Mihaljekov Jarek 33 Pod "B" Vlastovnica upisane su i zabilježbe, postupci izvlaštenja prema Prijedlogu Hrvatskih voda, vidljivo iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige.
Tereti:	U teretovnici je upisana uknjižba, stvarna služnost, radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracija Pregrada, u korist Viop d.o.o. Pregrada, vidljivo iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige.
Prijepis posjedovnih listova:	Prijepis posjedovnog lista broj 913 Područnog ureda za katastar Krapina, Ispostave za katastar nekretnina Pregrada sa stanjem na dan 28.07.2023.
Vlasništvo:	Jedinstvo d.d. Krapina, Mihaljekov Jarek 33, 49000 Krapina
Broj katastarske čestice:	623/1
Adresa k.č./način uporabe k.č./način uporabe zgrade, adresa	Pregrada, Ul. Dragutina Kunovića 2, zgrada i dvorište
Površina kat.čestice	9.746 m ²
Prijepis posjedovnih listova:	Prijepis posjedovnog lista broj 913 Područnog ureda za katastar Krapina, Ispostave za katastar nekretnina Pregrada sa stanjem na dan 28.07.2023.
Vlasništvo:	Jedinstvo d.d. Krapina, Mihaljekov Jarek 33, 49000 Krapina
Broj katastarske čestice:	623/2
Adresa k.č./način uporabe k.č./način uporabe zgrade, adresa	Pregrada, Ul. Dragutina Kunovića 2/1, zgrada mješovite uporabe i dvorište
Površina kat.čestice	1.031 m ²

Prijepis posjedovnih listova: Prijepis posjedovnog lista broj 913 Područnog ureda za katastar Krapina, Ispostave za katastar nekretnina Pregrada sa stanjem na dan 28.07.2023.

Vlasništvo: Jedinstvo d.d. Krapina, Mihaljekov Jarek 33, 49000 Krapina

Broj katastarske čestice: 624

Adresa k.č./način Pregrada, trafostanica, Mokrice

Površina kat.čestice 6 m²

Ukupna površina prema posjedovnim listovima: 10.783 m²

Iz ovog prikaza vidljivo je da postoji manje odstupanje površine zemljišta prema podacima iz zemljišne knjige i katastra. Kao mjerodavna površina u ovom elaboratu koristit će se podatak iz zemljišne knjige (10.669 m²)

Izvadak iz katastarskog plana: Izvod iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Ispostava za katastar nekretnina Pregrada od 28.07.2023., OSS evidencijski broj: 1980648/2023

Legalnost zgrada

Poslovno - proizvodna zgrada (proizvodna hala i upravna zgrada)

Za osnovnu građevinu izdano je rješenje kojim se odobrava izgradnja Sekretarijata za upravnopravne poslove, Broj: UP/I-02-1592/1-1973. od 8.6.1973.

Za uporabu izgrađenog i uređenog potkrovlja na postojećoj zgradi izdana je dozvola za uporabu Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-03/92-01/38, Urbroj: 2214-02-04-92-3 od 18.12.1992.

Za rekonstrukciju kotlovnice u postojećoj zgradi izdana je građevinska dozvola Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-03/92-01/41, Urbroj: 2214-02-04-92-3 od 31.12.1992.

Za rekonstruiranu kotlovnicu u postojećoj zgradi izdana je uporabna dozvola Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-05/93-01/01, Urbroj: 2214-02-04-93-2 od 2.2.1993.

Za dogradnju poslovne građevine izdana je građevinska dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Krapina, Pododsjek u Pregradi, Klasa: UP/I-361-03/96-01/15, Urbroj: 2140-04-03-96-3 od 5.4.1996.

Zgrada teniskog kluba

Za izgradnju pomoćnog objekta izdana je građevinska dozvola Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-03/91-01/67, Urbroj: 2214-02-04-91-4 od 23.12.1991.

Za dogradnju terase i uređenje ugostiteljskog prostora izdana je građevna dozvola Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-03/93-01/52, Urbroj: 2214-02-04-93-2 od 13.7.1993.

Za dogradnju terase i uređenje poslovnog prostora u potkrovlju zgrade izdana je uporabna dozvola Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Pregrada, Klasa: UP/I-361-04/93-01/10, Urbroj: 2214-02-04-93-2 od 20.8.1993.

Pomoćna zgrada:

Za pomoćnu zgradu nije utvrđena legalnost.

2. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23. propisane su tri metode procjene i to: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine određuje se prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom. Za poredbu se uzimaju minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijene koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaže kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu - održivi prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti kod urednog poslovanja.

Ulazni podaci za utvrđivanje godišnjeg prihoda nekretnine trebali bi se dobiti iz ugovora o zakupu ili najmu i prikazom postojećeg zakupa ili najma na tržištu.

Godišnji prihod umanjuje se za troškove gospodarenja (godišnji čisti prihod) i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije, uzimajući odgovarajuću kamatnu stopu za određenu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

Kod troškovne metode utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine izračunom troškova građenja sukladne građevine.

Vrijednost nekretnine utvrđuje se iz utvrđene vrijednosti nove građevine umanjene za neizvedene radove, starost i nedostatke, dodajući pripadajuće doprinose i uzgredne troškove te vrijednost građevinskog zemljišta koja se utvrđuje poredbenom metodom.

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

Odabrana metoda

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, ova procjena izradit će se troškovnom metodom jer građevine u zatečenoim stanju svojim stanjem ne mogu ostvarivati prihode, a procjena pripadajućeg građevinskog zemljišta izvršit će se poredbenom metodom.

3. OPIS NEKRETNINE - GOSPODARSKO STANJE

LOKACIJA:

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Ulica Dragutina Kunovića 2 i 2/1, 49218 Pregrada, u zoni mješovite namjene oznake M2 - pretežito poslovna.

Makrolokacija i mikrolokacija/gospodarsko stanje

Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je evropska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Na sjeveru graniči sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Članica je EU, posebno naglašeno turistička zemlja, također ima značajan geopolitički položaj. Ulaskom Hrvatske u schengensku zonu i uvođenjem službene valute plaćanja eura, Hrvatskoj je još više postala dio Evropske zajednice.



izvor: google karte

Na tržištu poslovnih nekretnina u Republici Hrvatskoj osjećaju se pomaci i cjenovno i u broju kupoprodajnih transakcija, naročito u vrijeme uvođenja EUR-a kao službene valute i ulaska u schengensku zonu. Najveći interes i broj transakcija je u priobalju, gradu Zagrebu i drugim većim gradovima, ali je povećan broj transakcija i u ostalim dijelovima Hrvatske. Tržište karakterizira veća razlika cijena nekretnina s obzirom na lokaciju, mikrolokaciju i kvalitetu same nekretnine. Broj kupoprodajnih transakcija i cijene nekretnina naročito su porasli od početka 2022., a tek sada se osjeća smirivanje broja transakcija i cijena.

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena u Hrvatskoj, prema prvoj procjeni DZS, u svibnju 2023. u odnosu na isti mjesec 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,9 %, dok su u odnosu na travanj 2023. (na mjesečnoj razini), a prema prvoj procjeni, u prosjeku više za 0,5°. (podaci Državnog zavoda za statistiku).

Promatrano prema glavnim skupinama, na godišnjoj razini, najveći porast potrošačkih cijena u prosjeku je ostvaren u skupinama Hrana i bezalkoholna pića te Restorani i hoteli, po svakoj skupini za 15,1, Razna dobra i usluge, za 11%, Pokućstvo, oprema za kuću i redovito održavanje kućanstva, za 10%, Stanovanje, voda, električna energija, plin i ostala goriva, za 7,5%, Odjeća i obuća, za 7,3%, Rekreativna i kultura, za 7,2%, Zdravlje, za 6,7%, te Alkoholna pića i duhan, za 5,8%. Porast cijena na godišnjoj razini ublažio je pad cijena u skupini Prijevoz, za 4,8%.

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine, koja je predmet vještačenja, bit će prikazani statistički podaci o kretanju na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>.

BN Indeks (prema zadnjem BN Komentaru od 6.12.2022.) promjena u odnosu na godinu dana je 11.69 %.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine, ali po nižim stopama, u prvom dijelu 2023. godine još se više usporava trend rasta cijena nekretnina. Kamate na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija koja je i dalje motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo kompleksno, ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. Udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan je na 36%. Stjecanja stranaca se prvenstveno događaju u priobalnim županijama.

U potpuno drugim okolnostima odvija se tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u 2023. godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Evropi.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa.

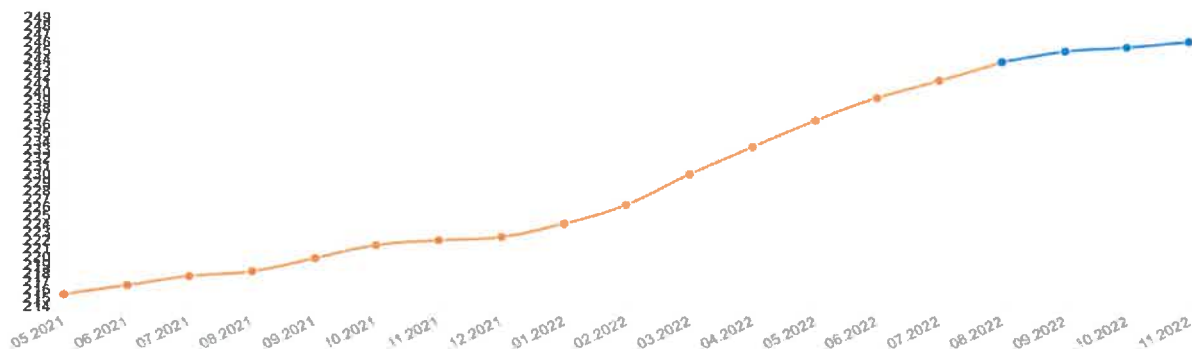
Ipak se očekuju promjene trendova na nekretninskom tržištu za sljedeću godinu, kao i usporavanje potražnje.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće.

BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena nekretnina na području Republike Hrvatske. Objavljuje se jednom mjesečno.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

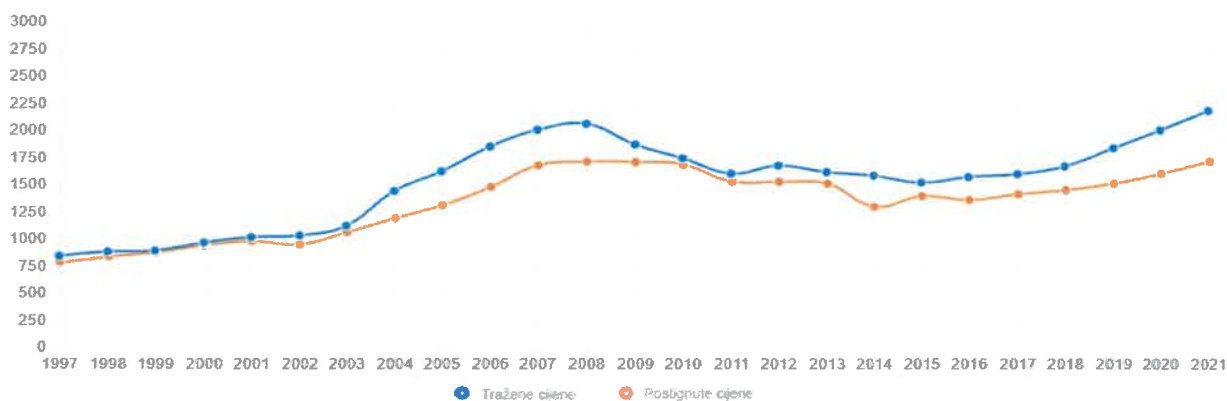
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

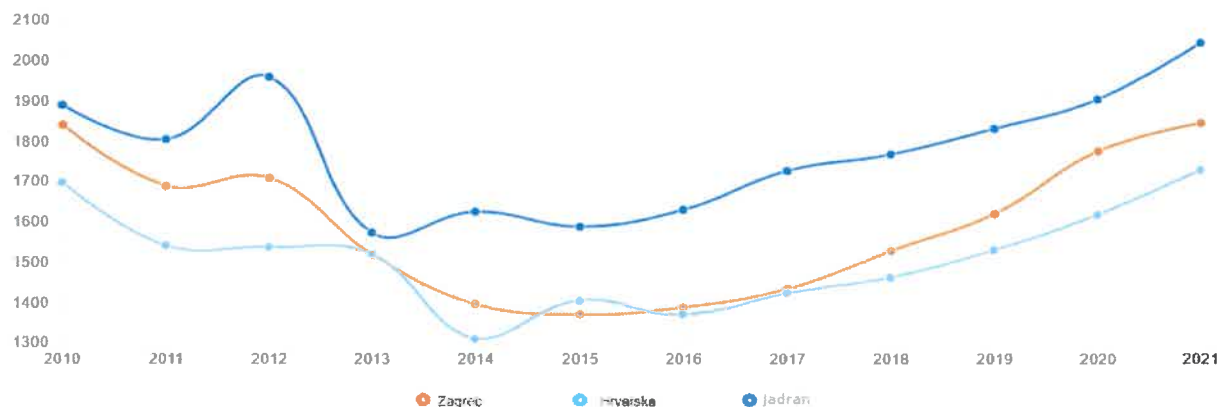
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stambenogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Krapinsko-zagorska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske. Zasebna je geografska cjelina, zapadna granica je ujedno i državna s Republikom Slovenijom, a na ostalim dijelovima graniči s Varaždinskom i Zagrebačkom županijom i Gradom Zagrebom.

Površinom je jedna od manjih županija, ali ima veće demografsko značenje jer je gustoćom stanovnika iznad republičkog prosjeka.

Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste koja prolazi duž cijele županije i predstavlja sjeverozapadni ulaz-izlaz Republike Hrvatske prema ostalom dijelu Evrope.

U **gospodarstvu** Krapinsko-zagorske županije (izvor: HGK Krapina) vidljivi su pozitivni pomaci u određenim poslovnim pokazateljima kao što je kontinuirani rast izvoza i vanjskotrgovinskog suficita, udjela prihoda ostvarenih na stranim tržištima, značaj industrijske proizvodnje u gospodarstvu županije. Prerađivačka industrija Krapinsko-zagorske županije ostvaruje gotovo polovicu ukupno ostvarenih prihoda, zapošljava skoro polovicu zaposlenih Županije i većina proizvoda prerađivačke industrije namijenjena je izvozu.

Trgovina na malo i veliko druga je gospodarska djelatnost Krapinsko-zagorske županije. Značajne djelatnosti su još: građevinarstvo, promet i veze te turizam.

Promet nekretnina na području Krapinsko-zagorske županije ima slična obilježja kao u ostalim kontinentalnim dijelovima Hrvatske. Broj kupoprodajnih transakcija je u porastu. Najveća potražnja vlada za stanovima, građevinskim zemljištem i obiteljskim kućama. Veći broj transakcija i veće cijene su u većim gospodarskim ili turističkim mjestima i u naseljima koja su prometno dobro povezana s tim središtima. Također se bilježi porast prometa nekretnina u mjestima bliže Zagrebu i koja su dobro prometno povezana s Zagrebom.



izvor: google karte

Grad Pregrada smješten je u najzapadnijem dijelu Krapinsko-zagorske županije, prostire se na površini 67,26 km².

Prema popisu stanovništva iz 2021. grad Pregrada imao je 6.953 stanovnika, od čega samo naselje Pregrada 1.882. Iako je broj stanovnika grada Pregrade u padu, ipak spada u najgušće naseljena područja u RH, a u samom naselju Pregrada broj stanovnika je u stalnom porastu.

U prometnom pogledu područje grada je bilo prilično izolirano, sve do 1994. godine kad je otvoren novouređeni prometni pravac Pregrada - Krapinske Toplice, kasnije prema Desiniću.

U gospodarstvu grada osjeća se stalna aktivnost, optimizam i porast broja zaposlenih, prvenstveno zbog dobrog prostornog smještaja s obzirom na naselje Hum na Sutli i državnu granicu, te blizinu Krapine, Krapinskih i Tuheljskih Toplica, a ostvarenim prometnim poboljšanjima i Zagrebom.

Jačanju gospodarstva i zaposlenosti bitno pridonosi uređena i infrastrukturno opremljena gospodarska zona u koju dolaze novi poduzetnici.

Sve navedeno doprinosi i porastu broja transakcija s nekretninama.



izvor: geoportal DGU

Mikrolokacija procjenjivane nekretnine prikazana je na izresku sa Geoportal DGU, a detaljnije je opisana i u idućim podnaslovima.

Zgrada je locirana u blizini centra Pregrade, s kolnim i pješačkim pristupom iz Ulice Dragutina Kunovića.



izvor: geoportal DGU

Pristup parceli

Kolni i pješački prilaz je s Ulice Dragutina Kunovića na istočnoj strani parcele. Uređena su dva prilaza, na sjevernoj i južnoj strani koji su povezani unutar kruga kompleksa.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama

Uvidom u Prostorni plan uređenja grada Pregrade, koji je niže u ovom elaboratu detaljno opisan, vidljivo je da nisu planirani prometni koridori koji bi bitnije izmjenili sadašnje stanje uz nekretninu, umanjili ili povećali tržišnu vrijednost nekretnine.

Opis okruženja nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se između gradske ulice i vodotoka Kosteljina, a nasuprot gradskom groblju Pregrada; u predjelu mješovite gradnje.



Utrživost nekretnine

S obzirom na lokaciju u blizini centra Pregrade, postoji mogućnost utrživosti nekretnine u realnom vremenskom razdoblju, ali koju smanjuje loše i devastirano stanje objekata.

Mogućnost prenamjene

S obzirom na lokaciju nekretnine, namjenu određenu prostornim planom - M2 (mješovita namjena - pretežito poslovna), postoji mogućnost prenamjene nekretnine.

4. GEOMETRIJSKI PODACI

4.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

4.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE (kao prvi dio poslovno proizvodne zgrade)

Netto građevinska površina objekta (NGP)

<u>Prizemlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>	
1 hodnik	24,00	1,00	24,00 m2	
2 skladište	49,88	1,00	49,88 m2	
3 radionica I	18,05	1,00	18,05 m2	
4 radionica II	30,88	1,00	30,88 m2	
5 skladište	102,38	1,00	102,38 m2	
6 vakumska stanica	57,63	1,00	59,04 m2	
7 skladište III	58,70	1,00	58,70 m2	
8 skladište IV	409,81	1,00	409,81 m2	
9 proizvodna hala	832,80	1,00	832,80 m2	
ukupno:			1585,54 m2	= 1585,54 m2

<u>Potkrovlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>	
1 strojarnica	232,80	0,50	116,40 m2	= 116,40 m2
UKUPNO: NGP			=	1701,94 m2

Brutto građevinska površina objekta (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times 1,04$$

$$\text{BGP} = \underline{\underline{1770,02 \text{ m2}}}$$

Volumen (BV)

Prosječna visina etaže iznosi: $h = 8,60 \text{ m}$

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 6,00 = 10.620,11 \text{ m3}$$

Ukupni volumen objekta iznosi:

$$\text{BV} = \underline{\underline{10.620,11 \text{ m3}}}$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE PREGRADA, Ulica Dragutina Kunovića 2 i 2/1

neto građ. površina: **NGP = 1701,94 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 1770,02 m2**

volumen: **BV = 10.620,11 m3**

4.1.b UPRAVNI ANEKS
(kao drugi dio poslovno - proizvodne zgrade)

Netto građevinska površina objekta (NGP)

<u>Prizemlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1 hodnik i stubište	61,00	1,00	61,00 m2
2 portirnica	12,34	1,00	12,34 m2
3 hodnik	7,56	1,00	7,56 m2
4 kancelarija I	11,64	1,00	11,64 m2
5 kancelarija II	18,55	1,00	18,55 m2
6 garderoba	34,44	1,00	34,44 m2
7 praonica	8,28	1,00	8,28 m2
8 sanitarni čvor I	19,02	1,00	19,02 m2
9 sanitarni čvor II	6,05	1,00	28,01 m2
10 praonica	20,31	1,00	20,31 m2
11 garderoba	70,34	1,00	70,34 m2
12 stubište	17,00	1,00	17,00 m2
13 kotlovnica	65,97	1,00	65,97 m2
ukupno:			374,46 m2

= **374,46 m2**

<u>Kat</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1 stubište	17,00	1,00	17,00 m2
2 restoran	161,00	1,00	161,00 m2
3 kuhinja	54,88	1,00	54,88 m2
4 hodnik	4,03	1,00	4,03 m2
5 spremište I	1,65	1,00	1,65 m2
6 spremište II	7,42	1,00	7,42 m2
7 hladna komora	11,16	1,00	11,16 m2
8 sanitarni čvor	5,88	1,00	5,88 m2
9 garderoba	5,00	1,00	5,00 m2
10 hodnik	38,38	1,00	38,38 m2
11 ured - priprema, projekti	0,00	1,00	0,00 m2
ukupno:			306,40 m2

= **306,40 m2**

<u>Potkrovlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1 stubišni prostor	6,17	1,00	6,17 m2
2 hodnik	46,86	1,00	46,86 m2
3 sala za sastanke	48,00	1,00	48,00 m2
4 kancelarija I	17,04	1,00	17,04 m2
5 kancelarija II	22,64	1,00	22,64 m2
6 prijemni prostor	12,69	1,00	12,69 m2
7 kancelarija III	12,17	1,00	12,17 m2
8 kancelarija IV	12,17	1,00	12,17 m2

9	sanitarni čvor	12,74	1,00	12,74 m2	
10	kancelarija V	21,50	1,00	21,50 m2	
11	kancelarija VI	17,04	1,00	17,04 m2	
12	kancelarija VII	17,04	1,00	17,17 m2	
13	kancelarija VIII	17,04	1,00	22,64 m2	
	ukupno:			268,83 m2	= 268,83 m2

UKUPNO: NGP = 949,69 m2

Brutto građevinska površina objekta (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times 1,10$$

BGP = 1044,66 m2

Volumen (BV)

Prosječna visina etaže iznosi: $h = 3,80 \text{ m}$

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 3,80 = 3.969,70 \text{ m3}$$

Ukupni volumen objekta iznosi:

BV = 3.969,70 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA UPRAVNI ANEKS

PREGRAĐA, Ulica Dragutina Kunovića 2 i 2/1

neto građ. površina: **NGP = 949,69 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 1044,66 m2**

volumen: **BV = 3.969,70 m3**

SVEUKUPNO, POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

SVEUKUPNO 4.1.a + 4.1.b

neto građ. površina: **NGP = 2651,63 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 2814,68 m2**

volumen: **BV = 14.589,81 m3**

4.2. ZGRADA TENIS KLUBA

Netto građevinska površina objekta (NGP)

<u>Prizemlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1 spremište I	15,13	1,00	15,13 m2
2 spremište II	10,40	1,00	10,40 m2
3 spremište III	52,64	1,00	52,64 m2
4 ulaz	4,32	1,00	4,32 m2
5 garderoba	9,40	1,00	9,40 m2
6 sanitarni čvor	17,18	1,00	17,18 m2
ukupno:			109,07 m2
			= 109,07 m2

<u>Potkrovlje</u>	<u>P(m2)</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1 lokal	81,61	0,75	61,21 m2
2 skladište	6,39	0,75	4,79 m2
3 sanitarni čvor	7,79	0,75	5,84 m2
4 balkon	15,00	0,50	7,50 m2
ukupno:			79,34 m2
			= 79,34 m2

UKUPNO: NGP = 188,41 m2

Brutto građevinska površina objekta (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times 1,10$$

$$\text{BGP} = 207,25 \text{ m2}$$

Volumen (BV)

Prosječna visina etaže iznosi: $h = 4,00 \text{ m}$

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 4,00 = 829,02 \text{ m3}$$

Ukupni volumen objekta iznosi:

$$\text{BV} = 829,02 \text{ m3}$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

ZGRADA TENIS KLUBA

neto građ. površina: **NGP = 188,41 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 207,25 m2**

volumen: **BV = 829,02 m3**

4.3. POMOĆNA ZGRADA

Netto građevinska površina objekta (NGP)

Prizemlje		P(m2) koef.		ukupno
1	spremište I	8,40	1,00	8,40 m2
2	spremište II	34,80	1,00	34,80 m2
3	spremište III	8,40	1,00	8,40 m2
4	ulaz	19,80	1,00	19,80 m2
5	garderoba	18,00	1,00	18,00 m2
ukupno:				89,40 m2
				= 89,40 m2
UKUPNO:		NGP	=	89,40 m2

Brutto građevinska površina objekta (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times 1,15$$
$$\text{BGP} = \underline{\underline{102,81 \text{ m2}}}$$

Volumen (BV)

Prosječna visina etaže iznosi: $h = 3,00 \text{ m}$

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 3,00 = 308,43 \text{ m3}$$

Ukupni volumen objekta iznosi:

$$\text{BV} = \underline{\underline{308,43 \text{ m3}}}$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

POMOCNA ZGRADA

neto građ. površina: **NGP = 89,40 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 102,81 m2**

volumen: **BV = 308,43 m3**

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA, ZGRADA TENIS KLUBA I POMOĆNA ZGRADA

neto građ. površina: **NGP = 2929,44 m2**

bruto građ. površina: **BGP = 3124,74 m2**

volumen: **BV = 15.727,25 m3**

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

5.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

5.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

Lokacija na gr.čestici: poluugrađena, na sjevernom dijelu čestice
Godina izgradnje: proizvodna hala 1976.
Godina rekonstrukcije: dogradnja skladišta 1987.
Tlocrtne dimenzije: 36,60 x 45,30 m
Katnost: prizemlje
Konstrukcija: * nosivi zidovi od opeke i arm.bet. stupova
* međukatna konstrukcija i krovnište su monolitne arm.bet. ploče
* nosiva konstr. krovnište iznad skladišta su montažni "pi" nosači
* pokrov valovitim azbest cementnim pločama
Pročelje: ožbukano klasičnom žbukom i obojeno
Podovi: klasični parket, vinaz pločice, terazzo
Unutarnji zidovi: ožbukani klasičnom žbukom i obojani
Stropovi: nad proizvodnom halom spuštenu strop od rebrastog lima
Vrata i prozori: metalni prozori bez prekinutog topl. mosta, izo staklo
dvokrilna unutarnja vrata metalna s nadsvjetlom
Instalacije: instalacije su dotrajale, pokidane i devastirane u potpunosti
Stanje i dojam: zbog napuštenosti, neodržavanja i devastiranja proizvodna hala se ne može koristiti za bilo koju namjenu

5.1.b UPRAVNI ANEKS

Lokacija na gr.čestici: poluugrađena, na sjevernom dijelu čestice uz proizvodnu halu
Godina izgradnje: prizemlje i kat 1976.
Godina rekonstrukcije: nadogradnja potkrovlja 1992., rekonstrukcija kotlovnice 1993.
Tlocrtne dimenzije: 13,20 x 32,10 m
Katnost: prizemlje, kat i potkrovlje
Konstrukcija: * nosivi zidovi od opeke i arm.bet. stupova
* arm. betonsko dvokrako stubište
* međukatna konstrukcija je monolitna arm.bet. ploča
* nosiva konstrukcija krovništa su drveni lamelirani nosači
* pokrov ravnim azbest cementnim pločama
Pročelje: ožbukano klasičnom žbukom i obojeno
Podovi: klasični parket, keramičke pločice, kamene ploče i terazzo
Unutarnji zidovi: ožbukani klasičnom žbukom, obojani i keramičke pločice
Stropovi: u prizemlju i katu klasična žbuka i obojani
u potkrovlju podgled od gipsanih ploča
Vrata i prozori: u priz. i katu metalni prozori bez prekinutog topl. mosta, izo staklo
u potkrovlju aluminjski prozori s izo staklom, drveni krovni prozori
Instalacije: instalacije su dotrajale, pokidane i devastirane u potpunosti
Stanje i dojam: zbog napuštenosti, neodržavanja i devastiranja zgrada se ne može koristiti za bilo koju namjenu

5.2. ZGRADA TENIS KLUBA

Lokacija na gr.čestici:	slobodnostojeća zgrada na južnom dijelu čestice
Godina izgradnje:	prizemlje i potkrovlje 1991., terasa i uređenje potkrovlja 1992.
Godina rekonstrukcije:	dogradnja terase i uređenje potkrovlja 1992.
Tlocrtne dimenzije:	10,00 x 12,00 m
Katnost:	prizemlje i potkrovlje
Konstrukcija:	* nosivi zidovi od opeke i arm.bet. vertikalnih serklaža * drveno spiralno stubište * međukatna konstrukcija je sistem fert stropa * krovšte je drveno dvostrešno * pokrov utorenim glinenim crijepom
Pročelje:	ožbukano klasičnom žbukom i obojeno
Podovi:	cementna glazura s premazom, keramičke pločice i kamene ploče
Unutarnji zidovi:	ožbukani klasičnom žbukom i obojani, potkrovlje gips ploče
Stropovi:	u prizemlju klasična žbuka i obojani, u potkrovlju podgled od gipsanih ploča
Vrata i prozori:	u prizemlju i potkrovlju metalni prozori, izo staklo unutarnja vrata puna drvena
Instalacije:	instalacije su dotrajale, pokidane i devastirane u potpunosti
Stanje i dojam:	zbog napuštenosti, neodržavanja i devastiranja zgrada se ne može koristiti za bilo koju namjenu

5.3. POMOĆNA ZGRADA

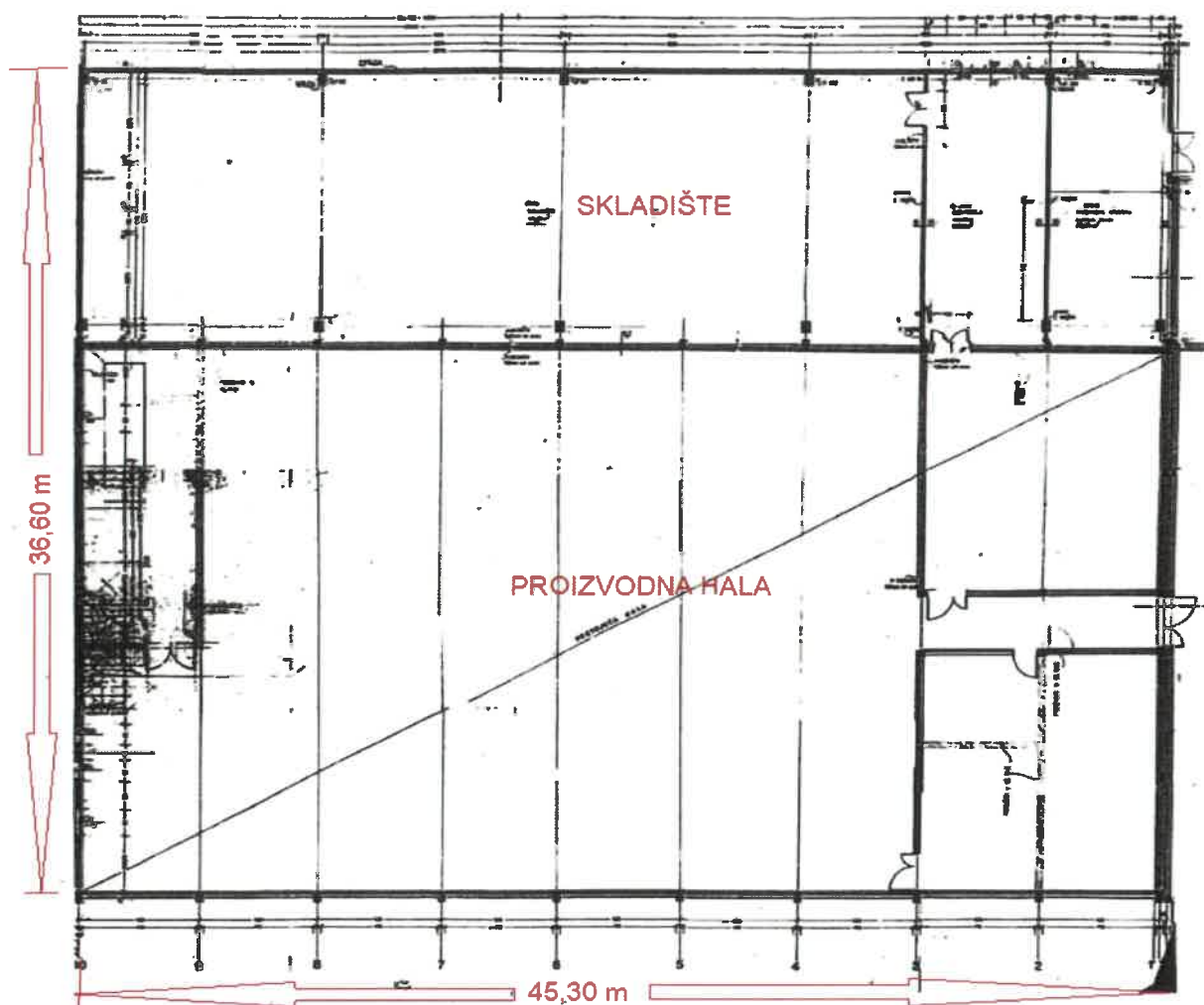
Lokacija na gr.čestici:	slobodnostojeća zgrada na najsjevernijem dijelu čestice
Godina izgradnje:	1976.
Tlocrtne dimenzije:	4,50 x 23,50
Katnost:	prizemlje
Konstrukcija:	* nosivi zidovi od blok opeke * krovšte je drveno jednostrešno * pokrov valovitim salonit pločama
Pročelje:	ožbukano klasičnom žbukom i obojeno
Podovi:	cementna glazura
Unutarnji zidovi:	ožbukani klasičnom žbukom i obojani
Vrata i prozori:	drveni
Instalacije:	instalacije su dotrajale, pokidane i devastirane u potpunosti
Stanje i dojam:	zbog napuštenosti, neodržavanja i devastiranja zgrada se ne može koristiti ni za bilo koju namjenu

6. GRAFIČKI PRIKAZ

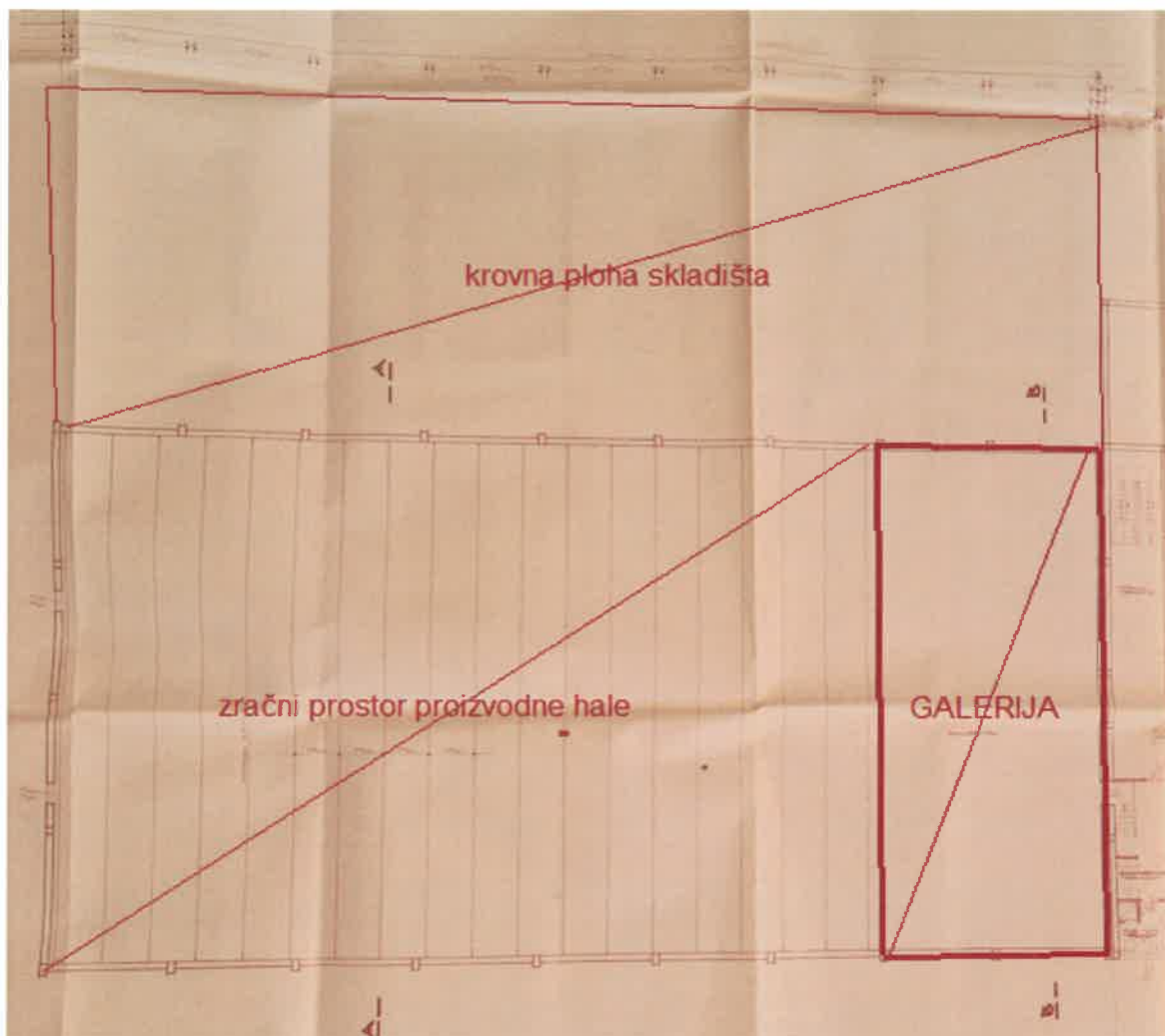
6.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

6.1.a. PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

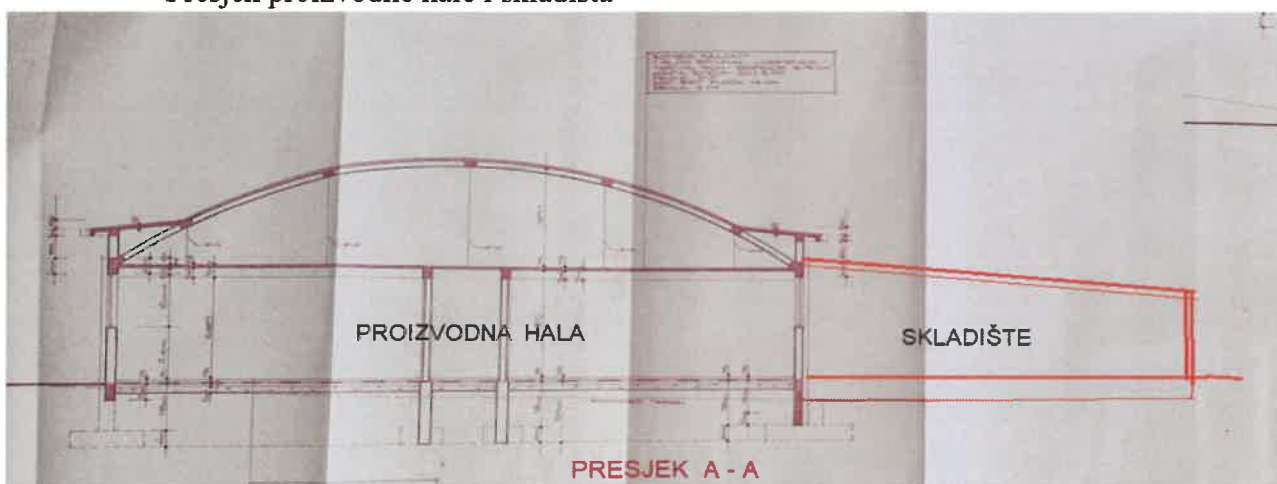
Tlocrt prizemlja



Tlocrt potkrovlja(galerije) i krova



Presjek proizvodne hale i skladišta

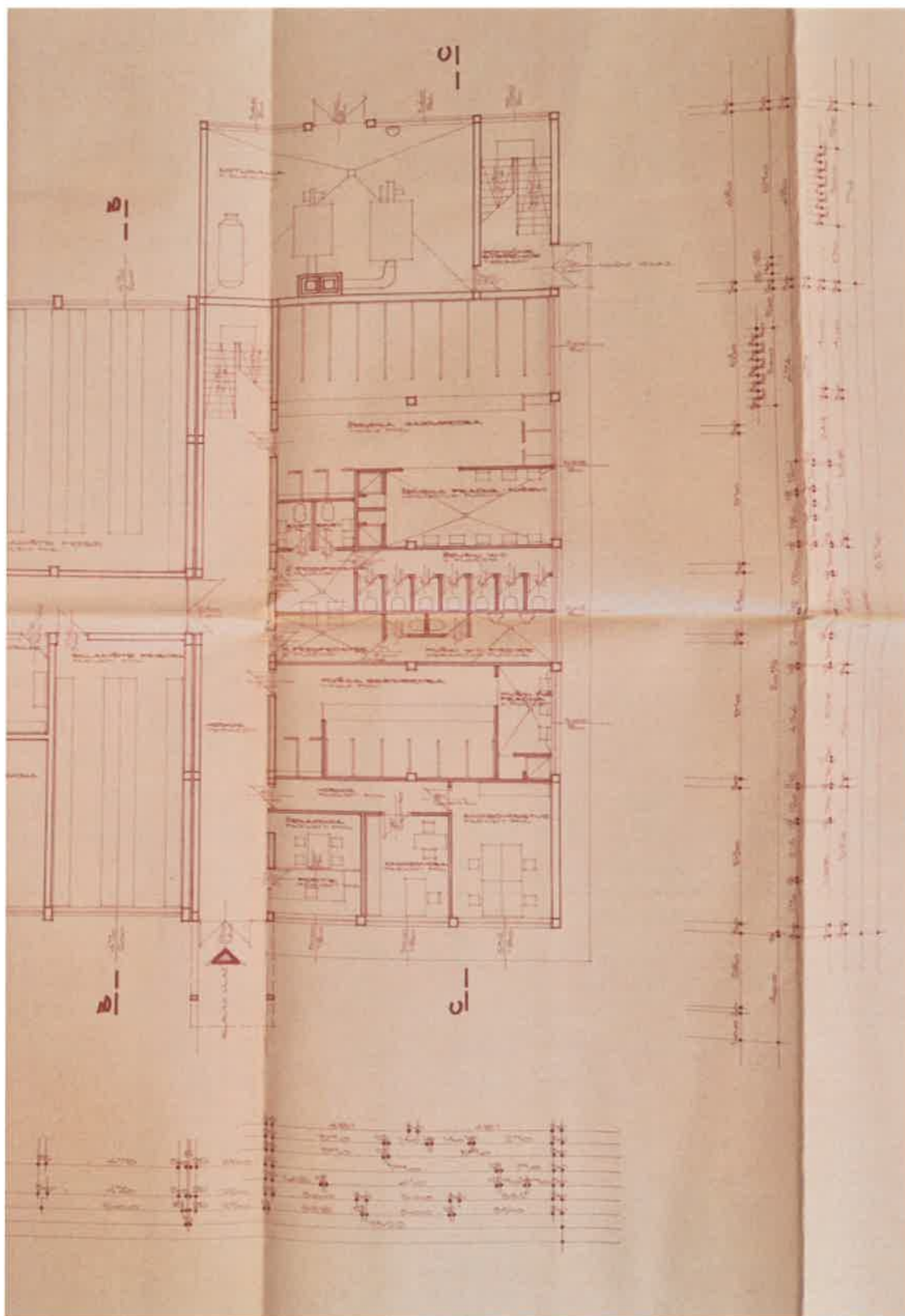


NAPOMENA:

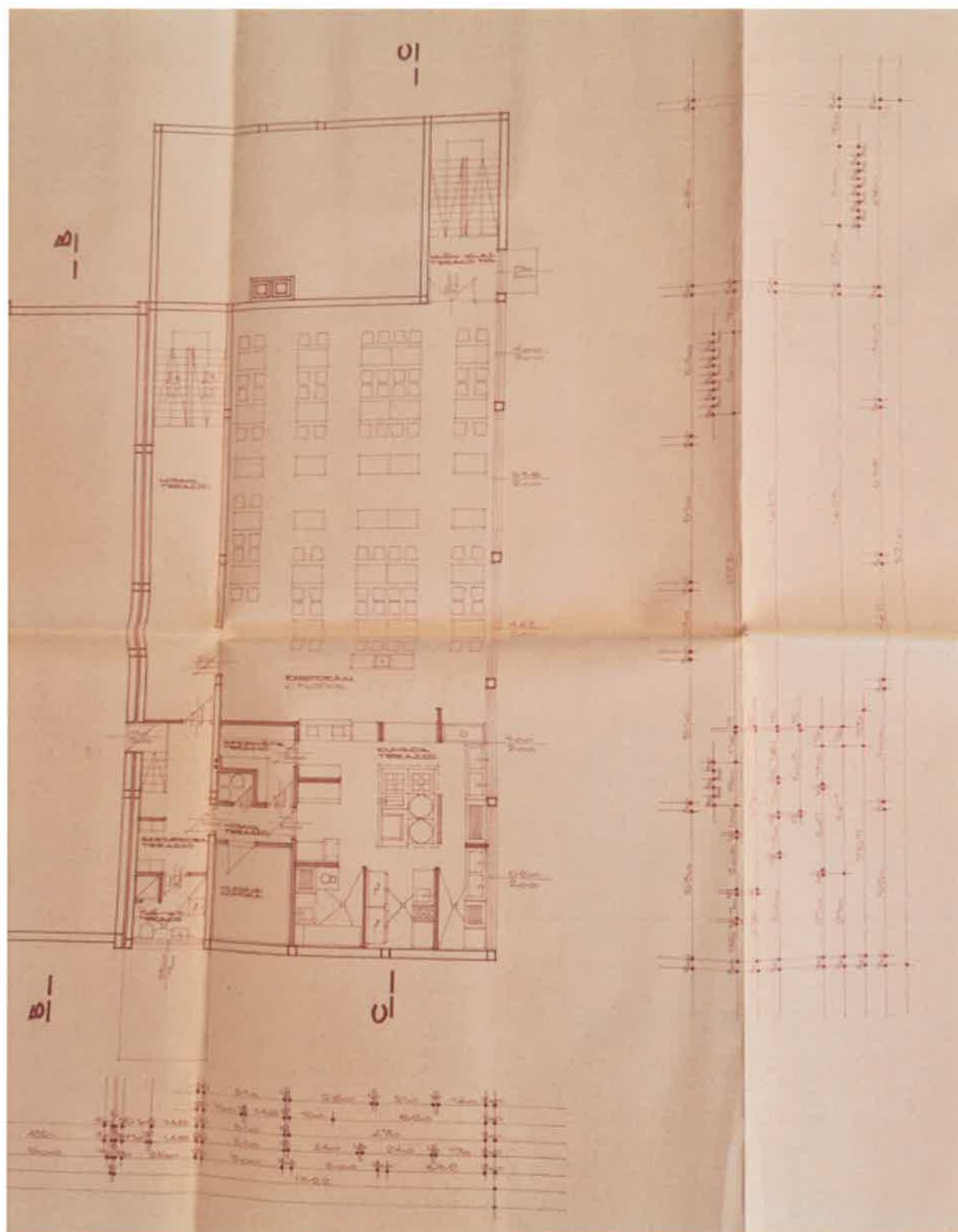
Za dogradnju skladišta nije pronađena službena projektna dokumentacija niti u Sabirnom arhivskom centru Krapina, Velika Ves 137 (Popovec), niti u arhivi Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Pregrada, koji je izdao građevinsku dozvolu (građevinska dozvola u prilogu).

6.1.b UPRAVNI ANEKS

Tlocrt prizemlja



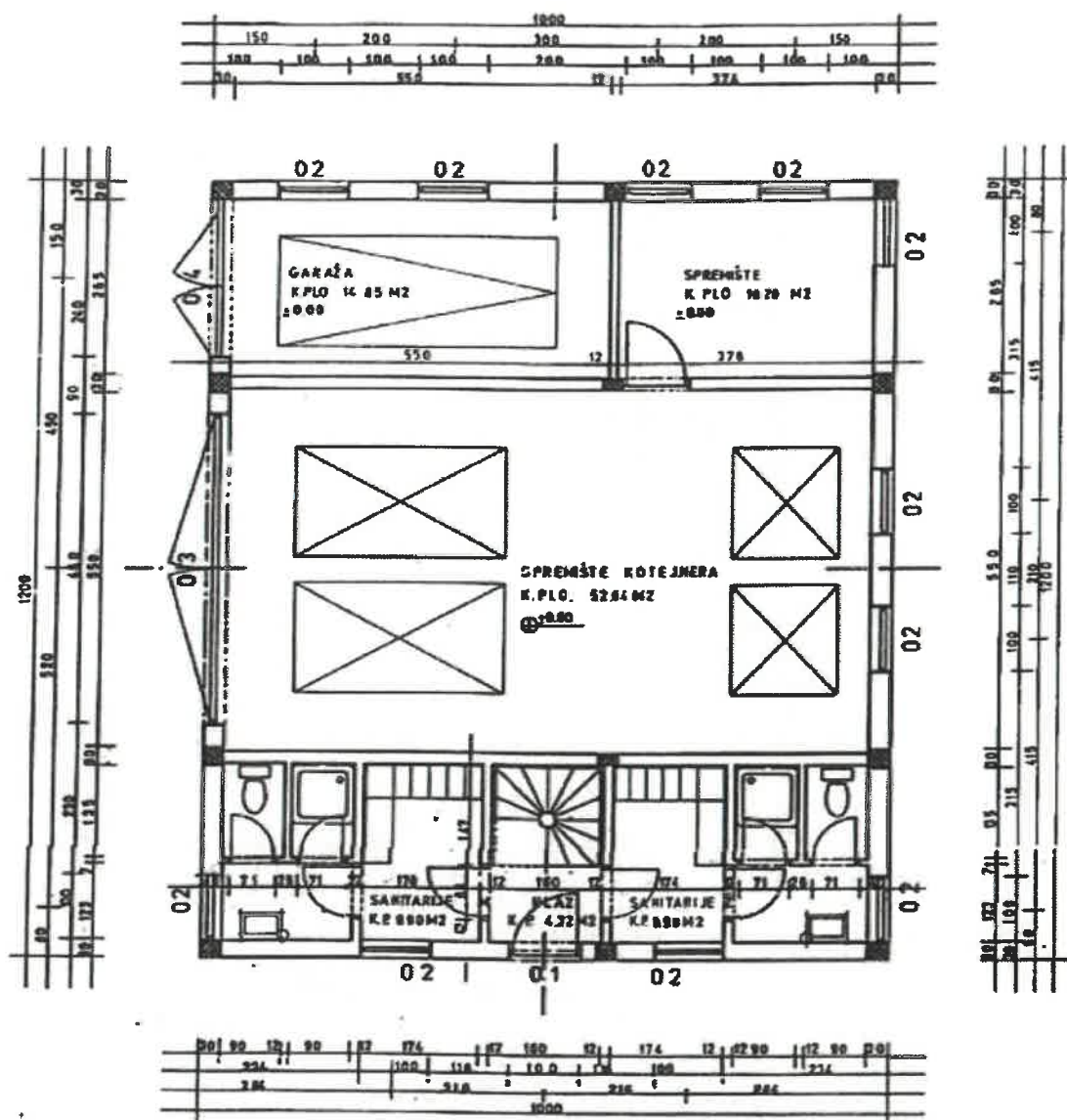
Tlocrt kata



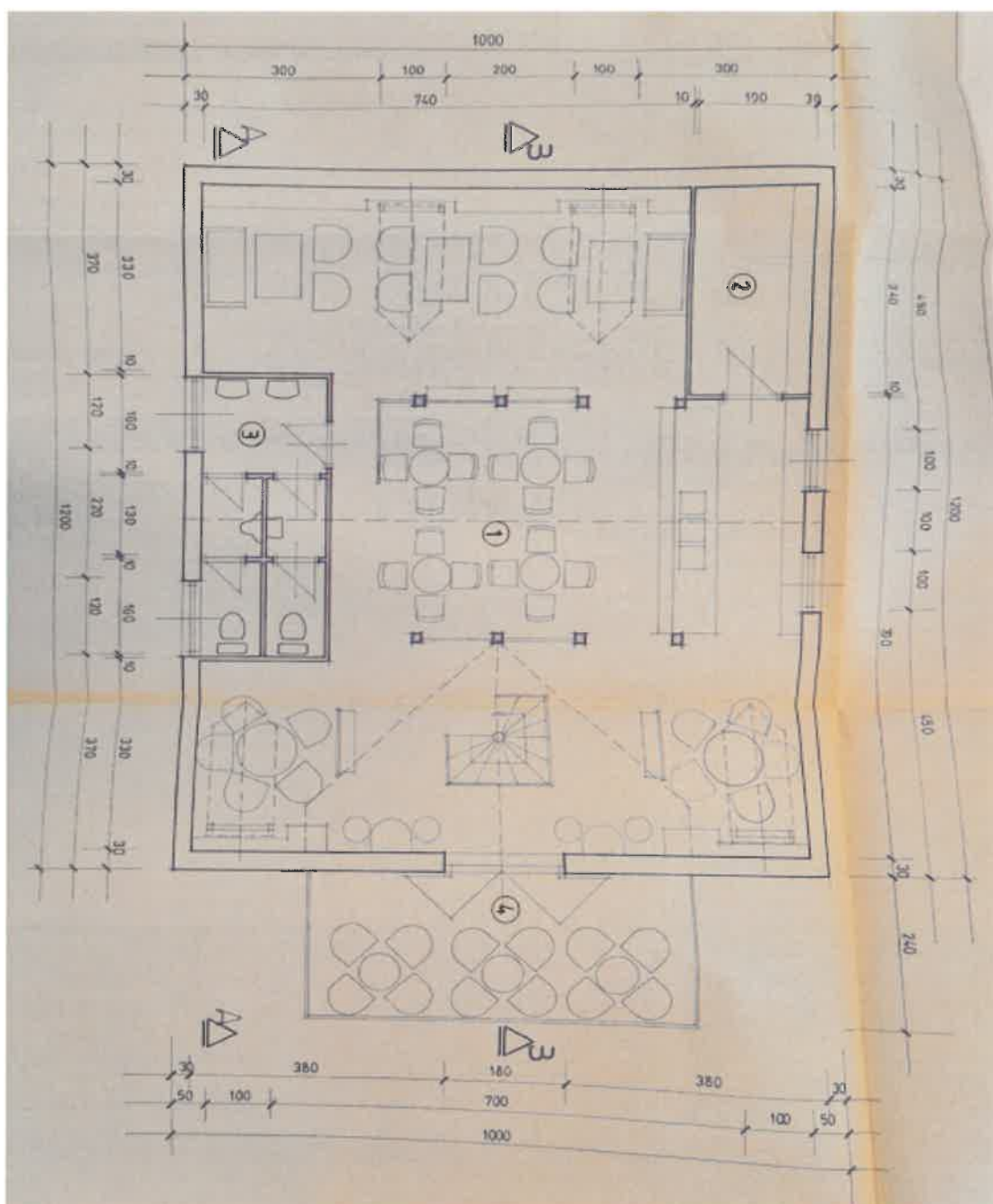
Architectural floor plan of a building, oriented vertically. The plan features a grid system with horizontal lines labeled 1 through 7 and vertical lines labeled A through D. The layout includes several rooms and corridors. Key areas are labeled with text in Cyrillic script, including "ПОДЪЕЗД" (Entrance), "ЛЕСТНИЦА" (Staircase), "КОМНАТА" (Room), "КУХНЯ" (Kitchen), "ВАННА" (Bathroom), "СПАЛЬНЯ" (Bedroom), "САЛОН" (Living Room), "ОФИС" (Office), "КАБИНЕТ" (Cabinet), "ПРИЕМНАЯ" (Reception), "ТОАЛЕТ" (Toilet), "ДУША" (Shower), "ПЕЧАТНИЦА" (Printer), "КОПИРОВАЛЬНИК" (Copier), "ТЕЛЕФОН" (Telephone), "ФАКС" (Fax), "КОМПЬЮТЕР" (Computer), "ПЕЧАТ" (Print), "СКОПИРОВАНИЕ" (Copy), "ТЕЛЕГРАММА" (Telegram), "ТЕЛЕФОНАТ" (Telephone call), "ТЕЛЕГРАФИСТ" (Telegraphist), "ТЕЛЕФОНИСТ" (Telephone operator), "ТЕЛЕГРАФИСТКА" (Telegraphistess), "ТЕЛЕФОНИСТКА" (Telephone operatoress), "ТЕЛЕГРАФИСТОВ" (Telegraphists), "ТЕЛЕФОНИСТОВ" (Telephone operators), "ТЕЛЕГРАФИСТКИ" (Telegraphistesses), "ТЕЛЕФОНИСТКИ" (Telephone operatoresses), "ТЕЛЕГРАФИСТОВ" (Telegraphists), "ТЕЛЕФОНИСТОВ" (Telephone operators), "ТЕЛЕГРАФИСТКИ" (Telegraphistesses), "ТЕЛЕФОНИСТКИ" (Telephone operatoresses). The plan also shows various architectural details such as doors, windows, and furniture. The drawing is a technical architectural drawing with a grid system and various labels.

6.2. ZGRADA TENIS KLUBA

Tlocrt prizemlja

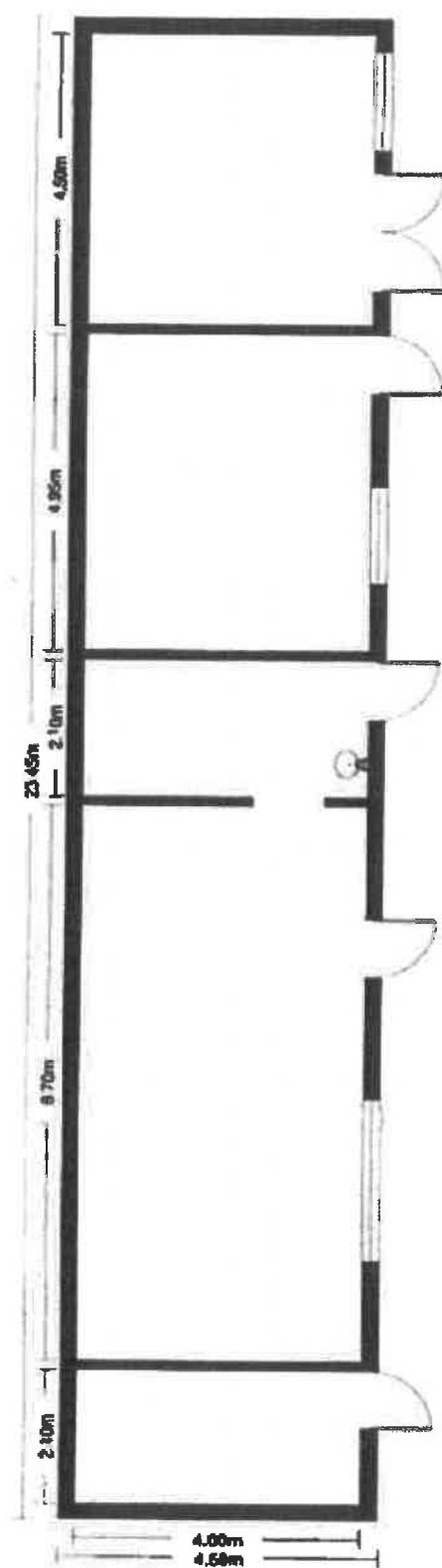


Tlocrt potkrovlja



6.3. POMOĆNA ZGRADA

Tlocrt prizemlja



7. FODOKUMENTACIJA

7.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

7.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE



NAPOMENA:

Nelegalno izvedena dogradnja privremenog karaktera uz proizvodnu halu, tlocrtnih dimenzija oko 4,5 x 2,5 m, etažnosti prizemlja, uklonit će se o trošku vlasnika i nije predmet ovog procjemenog elaborata.





7.1.b UPRAVNI ANEKS









7.2. ZGRADA TENIS KLUBA





7.3. POMOĆNA ZGRADA



8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Kao što je već spomenuto, uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, procjena predmetne nekretnine napraviti će se troškovnom metodom kao mjerodavnom za određivanje tržišne cijene zgrada, a procjena pripadajućeg građevinskog zemljišta poredbenom metodom.

Troškovna metoda primjenit će se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađene katastarske čestice na kojoj se nalaze građevine koje svojim građevinskim stanjem ne mogu stvarati prihod.

Poredbena metoda zahtijeva analizu više usporedivih transakcija iz zbirke kupoprodajnih ugovora. Pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se temelji na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

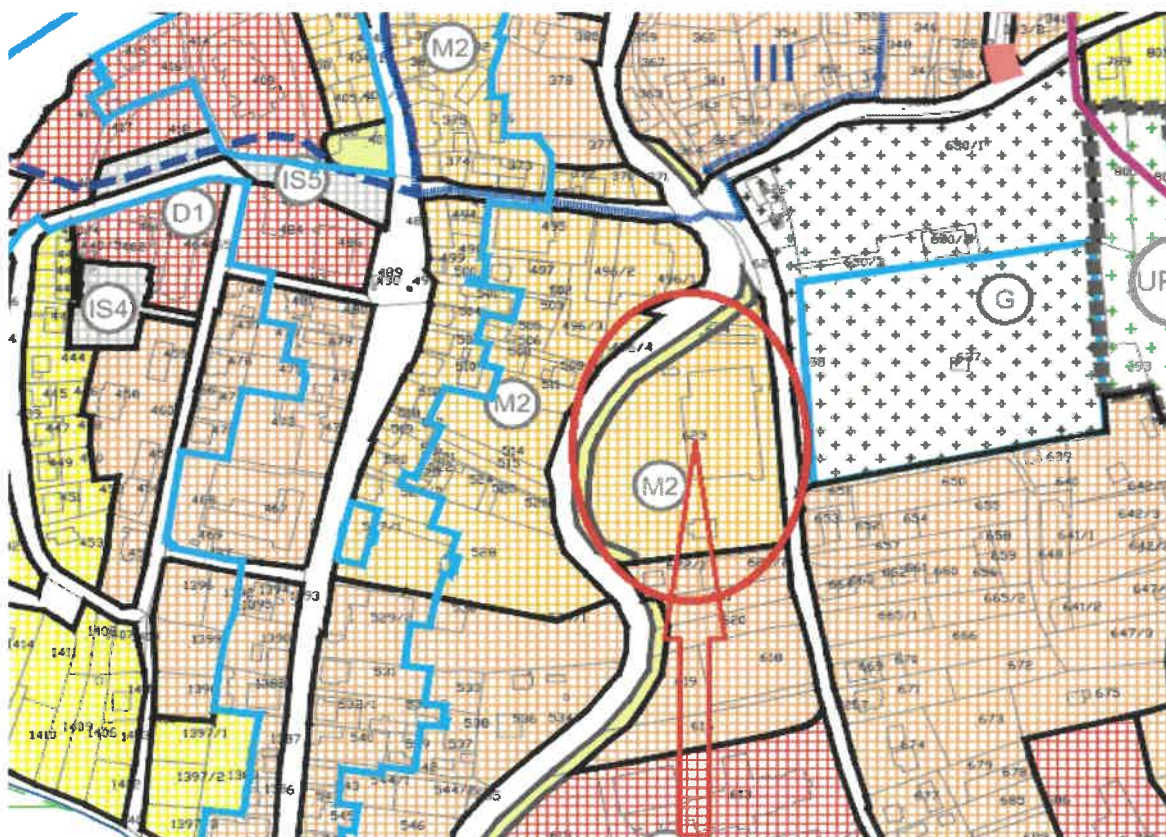
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište označeno kao k.č.br. 112/1, 112/2 i 112/3 k.o. Pregrada, prema podacima iz zemljišne knjige, odnosno 623/1, 623/2 i 624 k.o. Pregrada prema upisu u katastar, na kojem su izgrađeni poslovno - proizvodni objekti.

8.1.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

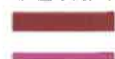
Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pregrada, II izmjene i dopune ("Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije" broj 18/15, 43/19, 55/21 i 02/22)

izvod iz grafičkog dijela plana, granice građevinskih područja



LEGENDA:

TUMAČ ZNAKOVA



GRANICA GRADA
GRANICA NASELJA

Razvoj i uređenje prostora

izgrađeno	neizgrađeno	neizgrađeno neuređeno	
			GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA mješovita namjena bez posebne oznake
			MJEŠOVITA NAMJENA M2 - pretežito poslovna
			STAMBENA NAMJENA
			JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna; D3 - zdravstvena; D4 - predškolska; D5 - školska i VŠ; D6 - kulturna
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA
			GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K3 - komunalno-servisna
			GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
			SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
			POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS2 - izvorišta; IS4 - parkiralište; IS5 - pješačka zona
			AUTOBUSNI KOLODVOR
			JAVNE ZELENE POVRŠINE
			GROBLJE

8.1.2. Prostorno-urbanistička obilježja, uvjeti i mogućnost gradnje

Nogućnost gradnje	DA! Doneseni su svi prostorni planovi i ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Namjena	Mješovita namjena, M2 - pretežito poslovna
Izvor podataka	Prostorni planuređenja Grada Pregrade, II izmjene i dopune ("Službeni glasnik Krapinskozagorske županije" broj 18/15, 43/19, 55/21 i 02/22)

Izvod iz provedbenih odredbi, Službeni glasnik KZZŽ 02/22 - pročišćeni tekst.

Članak 28.

- (1) veličina građevne čestice za građenje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada za određene tipove izgradnje ne može biti manja od:
 - a) 300 m² u planiranim, a 200 m² u izgrađenim dijelovima naselja, širina građevne čestice na mjestu građevinske linije ne može biti manja od 12,0 m

(b) za poluugrađene zgrade iznosi: 200 m² u planiranim, a 160 m² u izgrađenim dijelovima naselja, širina građevne čestice na mjestu građevinske linije ne može biti manja od 10,0 m

(c) za građevine u nizu: 150 m² u planiranim, a 120 m² u izgrađenim dijelovima naselja, s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 6,0 m

- (2) veličina građevne čestice za građenje višestambenih građevina ne može biti manja od 800 m², s time da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije građevine, ne može biti manja od 16,0 m. Najmanje 20% od ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno, s tom da se ozelenjenom površinom ne smatra djelomično ozelenjeno parkiralište.

Članak 29.

- (1) najveća dozvoljena izgrađenost čestice u zoni mješovite namjene iznosi: - za samostojeće i poluugrađene stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine iznosi 40% (kig=0,4), - za građevine u nizu 50% (kig=0,5), - za interpolirane građevine 70% (kig=0,7).
- (2) najveća dozvoljena izgrađenost za višestambene građevine iznosi 40% (kig=0,4).

Članak 30.

- (1) regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne, udaljenost građevinske linije od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m

Članak 31.

- (1) Najmanja udaljenost slobodnostojeće građevine od bočnih međa građevne čestice smije biti 3,0 metra od jedne međe i 1,0 metar od druge međe.
- (6) Međusobna udaljenost između građevina ne može biti manja od 5,0 metara, a izuzetno u gusto izgrađenim strukturama te kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građ. područja može biti i manja, ali ne manja od 4,0 metra. Međusobna razmak između građevina zadržava se kod zatečenog stanja.
- (7) Međusobna udaljenost ivišestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca) ili ukupne visine veće građevine (visine sljemena) ako je građevina sa zabatom prema susjednoj građevini, osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, ali ne manja od 4,0 m.

Članak 39.

- (2) Maksimalna visina stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine iznosi podrum/suteren + prizemlje + 1 kat + potkrovlje, maksimalne visine vijenca 8,5 metara.
- (3) Unutar građevinskog naselja Pregrada maksimalna visina višestambenih građevina, stambeno-poslovnih, poslovnih i građevina s društvenim sadržajima maksimalna visine građevine iznosi podrum/suteren + prizemlje +2 kata + potkrovlje (Po/S+P+2+Pk), ili maksimalne visine vijenca 13,0 metara.

Članak 41.

- (2)a) Krovovi građevina mogu biti ravni i kosi, nagibi kosih krovova od 30° do 45°. Nagibi ravnih krovova mogu biti do 7°

Članak 62.

- (3) Na građevnoj čestici osnovne građevine u zoni M2, dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina.
- (4) Ne dozvoljava se izgradnja gospodarskih građevina vezanih uz poljoprivredu i djelatnosti OPG-a.
- (5) Na ovim površinama mogu se graditi pojedinačne zgrade isključivo stambene namjene, ali samo u dijelovima već postojeće slične izgradnje.
- (7) Proizvodno poslovne građevine koje nisu kompatibilne sa stambenom namjenom (djelatnosti koje ugrožavaju kvalitetu života) mogu biti predviđene samo u zonama gospodarske namjene (I,K), (I), (K).



REPUBLIKA HRVATSKA
Krapinsko-zagorska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša Pregrada
Ulica Josipa Karla Tuškana 2

KLASA: 350-05/23-10/000478
 URBROJ: 2140-08/1-23-0003
 Pregrada, 18.08.2023.

➤ **JOSIP GOLUBIĆ**
 HR-49218 Pregrada, GORIČKA ULICA 51

Predmet: Lokacijska informacija
 - dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 623/1, 623/2, 624 k.o. Pregrada (Pregrada, Dragutina Kunovića 2) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Pregrada - II. ID. ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 18/15, 43/19, 55/21 i 02/22)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Zemljište opisano kao kčbr.623/1, 623/2, 624 k.o. Pregrada, nalazi se unutar zone izgrađenih građevinskih područja naselja, mješovite namjene, oznake M2-pretežito poslovna namjena.

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

To nisu područja u kojima je posebnim propisima propisan posebni režim korištenja prostora.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Nema popisa prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku.

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Pregrada, OIB 20042466298

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

KLASA: 350-05/23-10/000478, URBROJ: 2140-08/1-23-0003

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://esignature.ec.europa.eu/eidas/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/2



Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

PO OVLAŠTENJU ŽUPANA

PROČELNICA
Gordana Grečić

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - JOSIP GOLUBIĆ
 - HR-49218 Pregrada, GORIČKA ULICA 51

KLASA: 350-05/23-10/000478, URBROJ: 2140-06/1-23-0003

2/2

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://esignature.ec.europa.eu/eidas/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





Elektronički potpis

u skladu s uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, osigurat će Vam prilikom korištenja ovog dokumenta, da će biti moguće potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važna je i izdati u papirnom dokumentu u istom obliku.

GORANA BRETO
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 18.06.2023.

KRAPINSKO - ZAGORSKA ŽUPANIJA GRAD PREGRADA

Naziv prostornog plana:



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PREGRADA

Naziv kartografskog prikaza:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Broj kartografskog prikaza:

1.

Mjerila kartografskog prikaza:

1 : 25000

Odluka Gradskog vijeća Grada Pregrada o
izradi II. izmjena i dopuna PPUG Pregrada.
"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" br. 29/21

Odluka Gradskog vijeća Grada Pregrada o
donošenju II. izmjena i dopuna PPUG Pregrada.
"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" br. 30/21

Javna rasprava objavljena je:
1. 10. 2021. godine

Javni uvid održan:
od 5. do 19. 10. 2021. godine

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave

M.P.

Krunoslav Golub, mag.oec.

Mišljenje na plan:

JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE KRAPINSKO - ZAGORSKE ŽUPANIJE
mišljenje klasa: 350-02/21-01/13, urbroj: 2148-29-01-31-06 od 23. studenog 2021. godine
(temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

Pravna osoba koja je izradila plan:



CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:

M.P.

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana:

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga
II. izmjena i dopuna PPUG Pregrada:

M.P.

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Stručni tim CPA d.o.o. u izradi plana:

1. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
2. Neda Karišinski - Kiriš, dipl.ing.arh.
3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh.
4. Dora Dolečić Glavinović, dipl.ing.arh.

Saradnja u izradi Plana:

1. Igor Grubišić, dipl.ing.grad.
2. Barbara Vajčić, dipl.oec.
3. Josip Šepčić, dipl.ing.

Pečat Gradskog vijeća Grada Pregrada:

Predsjednik Gradskog vijeća Grada Pregrada:

M.P.

Vesna Petek

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

(ime, prezime, potpis)

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PREGRAD E

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

0 100 300 1000 m

M 1 : 25 000

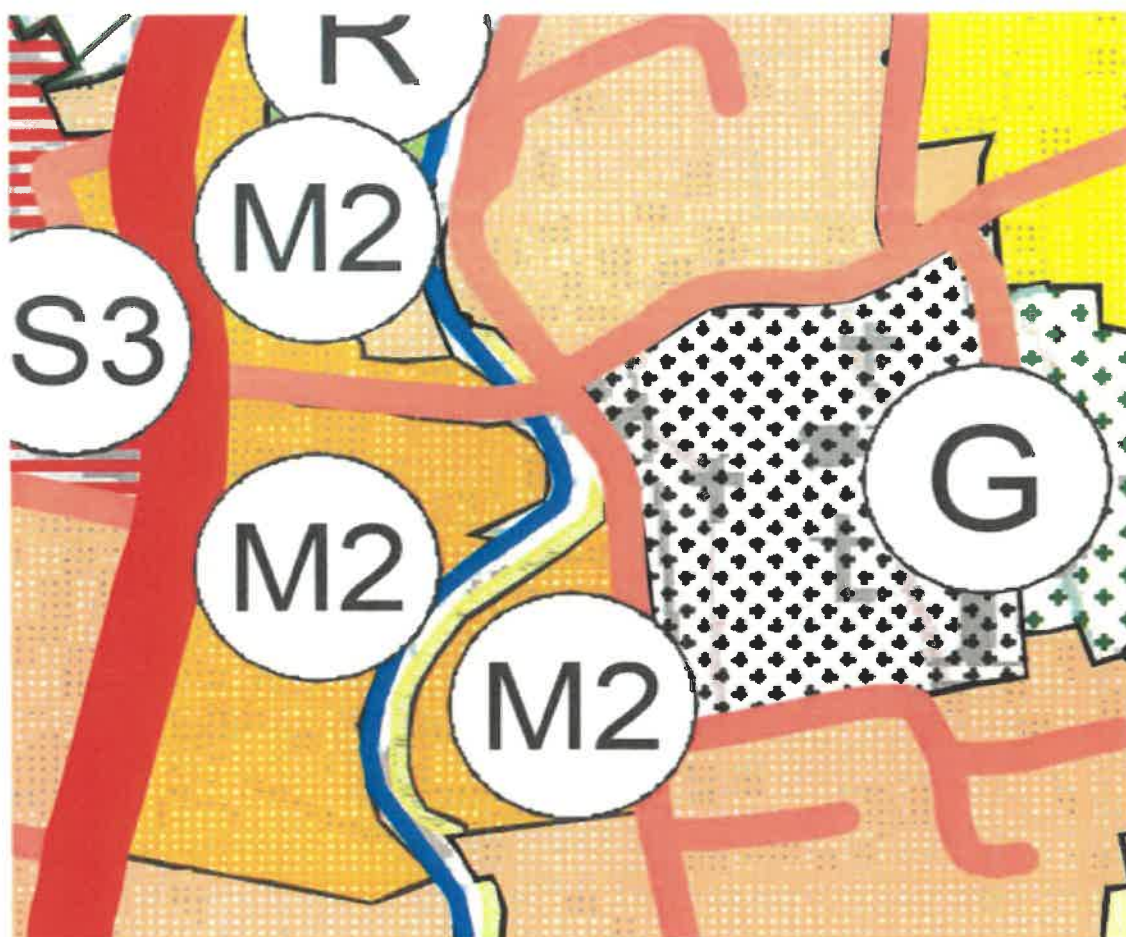


TUMAČ ZNAKOVA

		GRANICA GRADA
		Prostori / površine za razvoj i uređenje
ugrađeno	neugrađeno	
		GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
		MJEŠOVITA NAMJENA
		MZ - posušeno područje
		STAMBENA NAMJENA
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
		D1 - upravna; D2 - administrativna; D4 - predškolska; D5 - školska; VŠ; D6 - kulturna; D7 - vjerska
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA
		GOSPODARSKA NAMJENA - OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE - SUNČANE ELEKTREME
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		IS - turističko-poslovna
		GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
		SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
		IS - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda;
		IS - inženjerski; IS - vodovod; IS4 - parni; IS5 - plin; IS6 - benzinski postaji
		AUTOBUSNE KOLOĐVORI
		POVRŠINE ZA ISTRAŽIVANJE I EKSPLOATACIJU MINERALNIH SIROVINA
		IS - površina za eksploataciju termičko-geotermalnog izvora "Pregrada II"
		IS - površina za istraživanje i eksploataciju termičko-geotermalnog izvora "Pregrada II"
		GRANICE
		VLADNO OBRADIVO TLO
		OSTALO OBRADIVO TLO
		ŠUMA - GOSPODARSKA
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLIŠTE
		JAVNE ZELENE POVRŠINE
		VOĐNE POVRŠINE - vodotok, jezero, Gorica
		Nepuženo eksploatacijsko polje
Cestovni promet		
		DRŽAVNA CESTA
		ŽUPANIJSKA CESTA
		LOKALNA CESTA
		NERAZVRSTANA CESTA (EVIDENTIRANO)
		TUNEL

KRAPINSKO - ZAGORSKA ŽUPANIJA GRAD PREGRADA

Naziv prostornog plana:




8.1.3. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta, izvor-eNekretnine

Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, eNekretnine za građevinska zemljišta u istom, odnosno sličnom poredbenom području, odnosno kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, a sve sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Ukoliko se na području na kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti i cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, članak 35.stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

USPOREDBA 1 k.č.broj 2128/1 k.o. Pregrada
Lokacija: Pregrada, Ulica Josipa Štruka
gospodarska zona - proizvodna i poslovna

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1960449	
Datum pregleda		3.10.2023.	
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)		4446786	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.10.2023	
Površina u prometu		5.028,14	
Vrijednost nekretnine (KN)		761.302,15	
Vrijednost nekretnine (EUR)		100.560,00	
Datum ugovora		25.03.2021	
POREZI:			
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 uključen u prikazanoj cijeni		NE	
• Optiranje		NE	
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok		PREGRADA - PROIZVODNO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



Površina m2	5028,14	jedinična cijena/m2	20,00 €
Cijena	100.560,00 €	vrijeme transakcije	1Q2021

USPOREDBA 2 k.č.broj 1244 k.o. Pregrada
 Lokacija: Pregrada, Ulica Janka Leskovara
 građevinsko, M 2- mješovita namjena pretežito poslovna

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1878786
Datum pregleda	29.9.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4989886
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.04.2023
Površina u prometu	4.061,00
Vrijednost nekretnine (KN)	595.007,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	78.971,00
Datum ugovora	23.02.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PREGRADA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Površina m2	4061,00	jedinična cijena/m2	19,45 €
Cijena	78.971,00 €	vrijeme transakcije	1Q2023

USPOREDBA 3 k.č.broj 2167/1 k.o. Pregrada
 Lokacija: Pregrada, Ulica Janka Leskovara
 građevinsko, M 2- mješovita namjena pretežito poslovna

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1960448
Datum pregleda	3.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4562770
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.10.2023
Površina u prometu	4.341,00
Vrijednost nekretnine (KN)	710.392,04
Vrijednost nekretnine (EUR)	95.000,00
Datum ugovora	17.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PREGRADA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Površina m2	4341,00	jedinična cijena	21,88 €
Cijena	95.000,00 €	vrijeme transakcije	3Q2021

Obilježja nekretnine koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti

oznake zemljišta	kat. općina	površina m2	dan vrednovanja	dan kakvoće	lokacija	kat. zemlj
112/1, 112/2 i 112/3 Z.K, odnosno 623/1, 623/2 i 624, kat.	Pregrada	10 669,00	25.9.2023	25.9.2023	Ulica Dragutina Kunovića 2 i 2/1, Pregrada	I

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti

red. broj	površ. m2	lokacija	ukupna cijena €	datum ugovora	vrijeme transakcije	namjena zemljišta	jedinična cijena €/m2
1	5028	Pregrada, Ulica Josipa Štruka	100.560,0	25.3.2021	1Q2021	građevinsko	20,00
2	4061	Pregrada, Ulica Janka Leskovara	#####	23.2.2023	1Q2023	građevinsko	19,45
3	4341	Pregrada, Ulica Janka Leskovara	#####	17.9.2021	3Q2021	građevinsko	21,88

8.1.4. Međuvremensko izjednačavanje

broj usp.	vrijeme transakcije	jedin.cijena (€/m2)	Indeksi cijena stamb.nekretnina (DZS)			c1 (€/m2)	(%)
			kupoprodaja	sada	k		
1.	1Q2021	20,00	115,71	154,22	1,33	26,66	8,61
2.	1Q2023	19,45	154,22	154,22	1,00	19,45	-20,76
3.	3Q2021	21,88	122,62	154,22	1,26	27,52	12,15
Prosječna vrijednost c1:						24,54	

8.1.5. Interkvalitativno izjednačavanje

jedin. cijena (€/m2)	mjera građ. korištenja poredbeni	mjera građ. korištenja procjenivana	koeficijent za preračunav. procjenivana	cijena po prilagodbi (€/m2)
26,66	1,00	1,00	1,00	26,66
19,45	1,00	1,00	1,00	19,45
27,52	1,00	1,00	1,00	27,52
Prosječna vrijednost C2:				24,54

8.1.6. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

	POREDBENA NEKRETNINA	jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkv- alitativnog izjednačavanja €/m ²	odstupanje od prosjeka (postotak) (%)	odstupanje od prosjeka (apsol. iznos) €
1	usporedba 1	26,66	8,61	2,11
2	usporedba 2	19,45	-20,76	-5,10
3	usporedba 3	27,52	12,15	2,98
		24,54		

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, njihovo odstupanje od prosjeka je unutar prihvatljivog raspona.

Odstupanje, članak 4. stavak 2. Pravilnika

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

Jedinična cijene nakon prilagodbe €	26,66	19,45	27,52
Prosječna kupoprodajna cijena €	24,54		
Standardna devijacija	4,43		
Dvostruka standardna devijacija	8,87		
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	2,11	-5,10	2,98
Relativno odstupanje od prosječne cijene	8,61	-20,76	12,15
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	2,11	5,10	2,98
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta 10.669,00 m²
Vrijednost po m² 24,54 €/m²
Tržišna vrijednost 261.817,26 €



8.2. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

8.2.1. Priključci (Pr)

Upitom u trvtki HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. ZAGREB - ELEKTRA ZABOK, Ulica Matije Gupca 57, 49210 Zabok, dobiveni su podaci da je za predmetnu česticu zakupljeno i aktivno 132 kw električne enrgije, i to iz trafostanice koja se nalazi na čestici.

zakupljena i aktivna priključna snaga: 132 kW

cijena za 1 kW = 179,18 €

elektropriključak (132 kw)	23.651,76 €
priključak vodovoda, nije aktivan	- €
priključak plina, nije aktivan	- €
ukupno:	<hr/> 23.651,76 €

Cijena priključaka: **Pr = 23.651,76 €**

8.2.2. Komunalni doprinos (Kd)

Prema odluci o komunalnom doprinosu Grada Pregrade (Službene novine KZZ 6/2019), predmetna čestica nalazi se u I zoni za koju jedinična cijena iznosi 10,00 kuna /m3, ili prema fiksnom tečaju konverzije (1 kn = 7,53450€) 1,33 €.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi : 1,33 €/m3 V

$Kd = 14589,81 \text{ m}^3 \times 1,33 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 19.404,45 \text{ €}$

Cijena komunalnog doprinosa iznosi : **Kd = 19.404,45 €**

8.2.3. Vodni doprinos (Vd)

Prema Uredbi o visini vodnog doprinosa Grada Pregrade (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20) predmetna čestica nalazi se u zoni "B" i iznosi:

° za proizvodne građevine 0,90 kn/m3, ili 0,12 € (1€ = 7,53450 kn)

8.2.3.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 0,12 €/m3 V

$Vd1a = 10620,11 \text{ m}^3 \times 0,12 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 1.274,41 \text{ €}$

° za poslovne građevine 5,03 kn/m3, ili 0,67 € (1€ = 7,53450 kn)

8.2.3.1.b UPRAVNI ANEKS

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 0,67 €/m3 V

$Vd1b = 3969,70 \text{ m}^3 \times 0,67 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 2.659,70 \text{ €}$

° za poslovne građevine 5,03 kn/m3, ili 0,67 € (1€ = 7,53450 kn)

8.2.3.2. ZGRADA TENIS KLUBA

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 0,67 €/m³ V

$$Vd2 = 829,02 \text{ m}^3 \times 0,67 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 555,44 \text{ €}$$

° za otvorene građevine 1,48 kn/m³, ili 0,20 € (1€ = 7,53450 kn)

8.2.3.3. POMOĆNA ZGRADA

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: 0,20 €/m³ V

$$Vd3 = 308,43 \text{ m}^3 \times 0,20 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 61,69 \text{ €}$$

Cijena vodnog doprinosa (Vd1+Vd2+Vd3) iznosi : Vd = 4.551,24 €

$$\begin{aligned} \text{Ukup. vrijednost priključaka i doprinosa (Pr + Kd + Vd)} &= 47.607,45 \text{ €} \\ (23.651,76 + 19.404,45 + 4.551,24) \end{aligned}$$

8.3. VANJSKO UREĐENJE (Vu)

Okoliš objekta; interne prometne površine su asfaltirane, zbog nekorištenja asfalt je potrebno obnoviti jer je zbog trave i raslinja koje je probilo kroz njega popucao i denivelirao, treba ga potpuno obnoviti. Vanjski teniski tereni također se ne mogu dovesti i stanje za korištenje. Shodno navedenom vanjsko uređenje procjenjuje se da nema vrijednost, odnosno vrijednost je nula.

$$\text{- asfaltirane površine: } 950 \text{ m}^2 \times 32 \text{ €/m}^2 = 30.400,00 \text{ €}$$

$$\text{Sadašnja vrijednost (Vu) = } 30.400,00 \times 0 = - \text{ €}$$

8.4. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Cijena projektne dokumentacije odredit će se programom za izračun norma sati i cijene usluge ovlaštenih arhitekata i inženjera (Pins), sa internet stranice članova Hrvatske komore arhitekata.

Cijena pojedinih projekata određuje se u postotku proračunske vrijednosti zgrade - građevine, ili u postotku grupe radova, npr. za instalacije.

U tu svrhu istim programom odredit će se i proračunska vrijednost koja je služi za izračun cijene projektne dokumentacije:

8.4.1. a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

proračunska vrijednost (PV)

Izračun proračunske vrijednosti zgrada, Ipv, i. 2.0

Poslovne z. | Bolnice | Škole | Str. škole | Vrtići | Sp. dvor. | Ob. kuće | Stamb. niz | Višest. zgr. | Dom za st. | Hoteli | Ind. obj.

GRAĐENJE			Troškovi €/m² Industrijski objekti		INSTALACIJE		
Grupa troškova	%	Vrijednost	Od	Do	Grupa troškova	%	Vrijednost
310 Građevna jama	2,4	16.992	373		410 Vodovod, odvod., plin	3,5	24.780
320 Temeljenje	13,1	92.748	Srednji 453		420 Grijanje	4,6	32.568
330 Vanjski zidovi	19,4	137.352	Bruto m ²	500	430 Obrada zraka	4,2	29.736
340 Unutarnji zidovi	8,6	60.888	Moj izbor troškova / m ²	1.770	440 Jaka struja	7,8	55.224
350 Stropovi	11,2	79.296	Otkvni troškovi = PV	400	450 Komunikacijske inst.	0,2	1.416
360 Krovovi	18,7	132.396			460 Transportni uređaji	4,3	30.444
370 Građevinske ugradnje	0,5	3.540			470 Posebna postrojenja	0,2	1.416
390 Ostale konstrukcije	1,3	9.204			480 Automatika zgrade	0,0	0
					490 Ostale instalacije	0,0	0

Građenje ukupno: 532.416 € **75,2 %**

Instalacije ukupno: 175.584 € **24,8 %**

Ukupno: 708.000 € **100 %**

arhitektonski projekt

Pins - program za izračun normâ sati i cijene usluge ovlaštenih arhitekata i inženjera, i. 2.0

Datoteka Prost. plan Arhitekti Grad. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

Ns. €
13,2
Tečaj
7,5345

HKA HKIE
HKIG HKIS

Naziv - Objekt - Usluga

ARHITEKTONSKI PROJEKT ZGRADE

GOTOVO

Proračunska vrijednost **708.000 €**
19.908 do 19.908.421

Stupanj složenosti
I II III IV V
To je 1,68 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	3	433,00	35	462,00	491,00
2. Idejno rješenje	7	1 011,00	82	1.082,40	1.147,00
3. Idejni projekt	20	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	24	3 466,00	280	3.696,00	3.931,00
6. Građevna dozvola	3	433,00	35	462,00	491,00
7. Izvedbeni projekt	32	4 621,00	374	4.936,80	5.242,00
8. Troškovnik	8	1 155,00	93	1.227,60	1.310,00
Ukupno:		€ 11 119,00	899	11.867,00	12.612,00

projekt konstrukcije (PV = ukupni troškovi minus unistalacije)

Pins - program za izračun norme sati i cijene usluge ovlaštenih arhitekata i inženjera, i. 2.0

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 00

Ns. € 13,2
Tečaj 7,8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

Naziv - Objekt - Usluga

PROJEKT KONSTRUKCIJE ZGRADA

GOTOVO

Proračunska vrijednost 532.416 €

28.081 do 19.140.085

Stupanj složenosti

To je 0,91 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	111,00	8,4	111,00	138,00
2. Idejno rješenje	4	221,00	16,8	221,00	277,00
3. Idejni projekt	9	0,00	0,0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	0	0,00	0,0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	45	2.489,00	188,6	2.489,00	3.113,00
6. Građevna dozvola	2	111,00	8,4	111,00	138,00
7. Izvedbeni projekt	35	1.936,00	146,7	1.936,00	2.421,00
8. Troškovnik	3	0,00	0,0	0,00	0,00
Ukupno:		€ 4.868,00	363	4.868,00	6.087,00

projekt vodovoda i kanalizacije (PV = grupa troškova 410)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 00

Ns. € 13,2
Tečaj 7,8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

proizvodna hala

PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE U ZGRADAMA

GOTOVO

Proračunska vrijednost 24.700 €

2.808 do 1.404.040

Stupanj složenosti

To je 4,33 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	18,00	2	26,40	25,00
2. Idejno rješenje	5	45,00	4	52,80	63,00
3. Idejni projekt	10	90,00	8	105,60	125,00
4. Lokacijska dozvola	3	27,00	2	26,40	38,00
5. Glavni projekt	40	359,00	33	435,60	502,00
6. Građevna dozvola	3	27,00	2	26,40	38,00
7. Izvedbeni projekt	30	269,00	24	316,80	376,00
8. Troškovnik	7	63,00	6	79,20	88,00
Ukupno:		€ 898,00	81	1.069,00	1.255,00

strojarski projekt (PV = grupa troškova 420 + 430)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 00

Ns. € 13,2
Tečaj 7,8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

proizvodna hala

PROJEKT STROJARSKIH SUSTAVA U ZGRADARSTVU

GOTOVO

Proračunska vrijednost 62.304 €

4.723 do 14.168.103

Stupanj složenosti

To je 5,36 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	90,00	8	105,60	109,00
2. Idejno rješenje	5	226,00	19	250,80	273,00
3. Idejni projekt	10	451,00	38	501,60	545,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	40	1.806,00	151	1.993,20	2.181,00
6. Građevna dozvola	3	135,00	11	145,20	164,00
7. Izvedbeni projekt	30	0,00	0	0,00	0,00
8. Troškovnik	7	316,00	26	343,20	382,00
Ukupno:		€ 3.024,00	253	3.340,00	3.654,00

elektrotehnički projekt (PV = grupa troškova 430 + 450 + 460 + 470)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % 00

Ns, € 13.2
Tečaj 7.8345

**HKA HKIE
HKIG HKIS**

proizvodna hala

ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE U GRADEVINAMA

GOTOVO

Proračunska vrijednost **88.500** €

4.723 do 47.227.009

Stupanj složenosti
I II III IV V VI

To je 2,98 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	132,00	0	132,00	132,00
2. Idejno rješenje	5	0,00	0	0,00	0,00
3. Idejni projekt	15	0,00	0	0,00	0,00
4. Glavni projekt	38	2.507,00	0	2.507,00	2.507,00
5. Izvedbeni projekt	40	0,00	0	0,00	0,00

Ukupno: € 2.639,00 **O A B I R** 0 2.639,00 2.639,00

proizvodna hala ukupno:

$$(11.867,00 + 4.868,00 + 1.069,00 + 3.340,00 + 2.639,00) = 23.783,00 \text{ €}$$

8.4.1. b UPRAVNI ANEKS

proračunska vrijednost (PV)

Izračun proračunske vrijednosti zgrada, Ipv, i. 2.0

Postovne z. | Bolnice | Škole | Str. škole | Vrtići | Sp. dvor. | Ob. kuće | Stamb. niz | Višest. zgr. | Dom za st. | Hoteli | Ind. obj. |

76,2 % GRAĐENJE

Grupa troškova 300	%	
310 Građevna jama	1.2	8.527
320 Temeljenje	7.6	54.006
330 Vanjski zidovi	25.7	182.624
340 Unutarnji zidovi	13.8	98.063
350 Stropovi	14.6	103.748
360 Krovovi	8.5	60.401
370 Građevinske ugradnje	1.0	7.106
390 Ostale konstrukcije	3.8	27.003

Troškovi €/m²
Poslovne zgrade-ss
Od 600
Srednji 700
Do 847
Bruto m² 1.045
Moj izbor troškova / m² 680
Okvirni troškovi = PV **710.601 €**

23,8 % INSTALACIJE

Grupa troškova 400	%	
410 Vodovod, odvod., plin	3.7	26.292
420 Grijanje	5.5	39.083
430 Obrada zraka	2.5	17.765
440 Jaka struja	8.0	56.848
450 Komunikacijske inst.	2.7	19.186
460 Transportni uređaji	0.5	3.553
470 Posebna postrojenja	0.5	3.553
480 Automatika zgrade	0.3	2.132
490 Ostale instalacije	0.1	711

Tečaj € kn € T

Građenje ukupno: 541.478 # 76,2 %

Instalacije ukupno: 169.123 # 23,8 %

Ukupno 100 %

GOTOVO

arhitektonski projekt

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % 00

Ns, € 13.2
Tečaj 7.8345

**HKA HKIE
HKIG HKIS**

upravni aneks

ARHITEKTONSKI PROJEKT ZGRADE

GOTOVO

Proračunska vrijednost **710.601** €

19.140 do 19.140.085

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je 2,09 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	3	449,00	36	475,20	509,00
2. Idejno rješenje	7	0,00	0	0,00	0,00
3. Idejni projekt	20	2.996,00	242	3.194,40	3.395,00
4. Lokacijska dozvola	3	449,00	36	475,20	509,00
5. Glavni projekt	24	3.596,00	291	3.841,20	4.074,00
6. Građevna dozvola	3	449,00	36	475,20	509,00
7. Izvedbeni projekt	32	4.794,00	387	5.108,40	5.432,00
8. Troškovnik	8	1.199,00	97	1.280,40	1.358,00

Ukupno: € 13.932,00 **O A B I R** 1.125 14.848,00 15.786,00

projekt konstrukcije (PV = ukupni troškovi minus unсталacije)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V V * A % % 0.0

Ns. €
13.2
Tečaj
7.8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

upravni aneks

PROJEKT KONSTRUKCIJE ZGRADA

GOTOVO

Proračunska
vrijednost 541.478 €

28.081 do 19.146.085

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je
1,06 %
od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	112,00	10	132,00	140,00
2. Idejno rješenje	4	224,00	19	250,80	280,00
3. Idejni projekt	9	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	0	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	45	2.519,00	215	2.838,00	3.148,00
6. Građevna dozvola	2	112,00	10	132,00	140,00
7. Izvedbeni projekt	35	1.959,00	167	2.204,40	2.449,00
8. Troškovnik	3	168,00	14	184,80	210,00
Ukupno:		€ 5.094,00	435	5.742,00	6.367,00

projekt vodovoda i kanalizacije (PV = grupa troškova 410)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V V * A % % 0.0

Ns. €
13.2
Tečaj
7.8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

upravni aneks

PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE U ZGRADAMA

GOTOVO

Proračunska
vrijednost 26.292 €

2.808 do 1.404.046

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je
3,77 %
od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	19,00	2	26,40	26,00
2. Idejno rješenje	5	47,00	4	52,80	66,00
3. Idejni projekt	10	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	40	375,00	34	448,80	528,00
6. Građevna dozvola	3	28,00	3	39,60	40,00
7. Izvedbeni projekt	30	281,00	26	343,20	396,00
8. Troškovnik	7	66,00	6	79,20	92,00
Ukupno:		€ 816,00	75	990,00	1.148,00

strojarski projekt (PV = grupa troškova 420 + 430)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V V * A % % 0.0

Ns. €
13.2
Tečaj
7.8345

HKA HKIE
HKIG HKIS

upravni aneks

PROJEKT STROJARSKIH SUSTAVA U ZGRADARSTVU

GOTOVO

Proračunska
vrijednost 56.848 €

4.723 do 14.168.103

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je
7,15 %
od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	84,00	7	92,40	102,00
2. Idejno rješenje	5	210,00	18	237,60	255,00
3. Idejni projekt	10	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	40	1.679,00	141	1.861,20	2.038,00
6. Građevna dozvola	3	126,00	11	145,20	153,00
7. Izvedbeni projekt	30	1.259,00	106	1.399,20	1.529,00
8. Troškovnik	7	294,00	25	330,00	357,00
Ukupno:		€ 3.652,00	308	4.065,00	4.434,00

elektrotehnički projekt (PV = grupa troškova 430 + 450 + 460 + 470)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V * ↑ ↓ % 0.0

Ns, € 13.2
Tečaj 7.8345

HKA HKIE HKIG HKIS

upravni aneks

ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE U GRAĐEVINAMA

GOTOVO

Proračunska vrijednost 85.903 €

4.723 do 47.227.009

Stupanj složenosti I II III IV V VI

To je 3,38 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	129,00	0	129,00	129,00
2. Idejno rješenje	5	323,00	0	323,00	323,00
3. Idejni projekt	15	0,00	0	0,00	0,00
4. Glavni projekt	38	2.454,00	0	2.454,00	2.454,00
5. Izvedbeni projekt	40	0,00	0	0,00	0,00

Ukupno: € 2.906,00

ODABIR 0 2.906,00 2.906,00

upravni aneks ukupno:

$$(14.848,00 + 5.742,00 + 990,00 + 4065,00 + 2.906,00) = 28.551,00 \text{ €}$$

8.4.2. ZGRADA TENIS KLUBA

proračunska vrijednost (PV)

Izračun proračunske vrijednosti zgrada, lpv, i. 2.0

Poslovne z. | Bolnice | Škole | Str. škole | Vrtići | Sp. dvor. | Ob. kuće | Stamb. niz | Višest. zgr. | Dom za st. | Hoteli | Ind. obj. |

85,3 % **GRAĐENJE**

Grupa troškova	%	
310 Građevna jama	3,0	2.484
320 Temeljenje	7,4	6.127
330 Vanjski zidovi	29,4	24.343
340 Unutarnji zidovi	12,5	10.350
350 Stropovi	17,1	14.159
360 Krovovi	14,0	11.592
370 Građevinske ugradnje	0,5	414
390 Ostale konstrukcije	1,4	1.159

Troškovi € / m² Obiteljske kuće-je

Od 373

Srednji 400

Do 440

Bruto m²

207

Moj izbor troškova / m²

400

Okvirni troškovi = PV

82.799 €

INSTALACIJE % 14,7

Grupa troškova	%	
410 Vodovod, odvod., plin	5,0	4.140
420 Grijanje	6,3	5.216
430 Obrada zraka	0,0	0
440 Jaka struja	2,9	2.401
450 Komunikacijske inst.	0,5	414
460 Transportni uređaji	0,0	0
470 Posebna postrojenja	0,0	0
480 Automatika zgrade	0,0	0
490 Ostale instalacije	0,0	0

Tečaj € kn € T

Građenje ukupno: 70.628 ili 85,3 %

Instalacije ukupno: 12.171 ili 14,7 %

Ukupno 100 %

0 dustajem

Gotovo

arhitektonski projekt

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V * ↑ ↓ % 0.0

Ns, € 13.2
Tečaj 7.8345

HKA HKIE HKIG HKIS

zgrada tenis kluba

ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE U GRAĐEVINAMA

GOTOVO

Proračunska vrijednost 82.799 €

4.723 do 47.227.009

Stupanj složenosti I II III IV V VI

To je 2,81 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	103,00	0	103,00	103,00
2. Idejno rješenje	5	258,00	0	258,00	258,00
3. Idejni projekt	15	0,00	0	0,00	0,00
4. Glavni projekt	38	1.964,00	0	1.964,00	1.964,00
5. Izvedbeni projekt	40	0,00	0	0,00	0,00

Ukupno: € 2.325,00

ODABIR 0 2.325,00 2.325,00

projekt konstrukcije (PV = ukupni troškovi minus unсталacije)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 0.0

Ns, € 13,2
Tečaj 7,8345

**HKA HKIE
HKIG HKIS**

zgrada tenis kluba

PROJEKT KONSTRUKCIJE ZGRADA
GOTOVO

Proračunska vrijednost 70.628 €

28.081 do 19.146.085

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je 1,74 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	23,00	2	26,40	30,00
2. Idejno rješenje	4	47,00	4	52,80	60,00
3. Idejni projekt	9	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	0	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	45	529,00	46	607,20	677,00
6. Građevna dozvola	2	23,00	2	26,40	30,00
7. Izvedbeni projekt	35	411,00	36	475,20	527,00
8. Troškovnik	3	35,00	3	39,60	45,00
Ukupno:		1.068,00	93	1.227,00	1.369,00

projekt vodovoda i kanalizacije (PV = grupa troškova 410)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 0.0

Ns, € 13,2
Tečaj 7,8345

**HKA HKIE
HKIG HKIS**

zgrada tenis kluba

PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE U ZGRADAMA
GOTOVO

Proračunska vrijednost 4.140 €

2.808 do 1.404.046

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je 7,63 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	7,00	1	13,20	8,00
2. Idejno rješenje	5	17,00	1	13,20	19,00
3. Idejni projekt	10	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	40	137,00	11	145,20	153,00
6. Građevna dozvola	3	10,00	1	13,20	11,00
7. Izvedbeni projekt	30	103,00	8	105,60	115,00
8. Troškovnik	7	24,00	2	26,40	27,00
Ukupno:		298,00	24	316,00	333,00

strojarski projekt (PV = grupa troškova 420)

Datoteka Prost. plan Arhitekti Građ. inž. Str. inž. El. inž. Elaborati Nadzor i savjet Postavke Pomoć

kn € V ↓ * ↑ % % 0.0

Ns, € 13,2
Tečaj 7,8345

**HKA HKIE
HKIG HKIS**

zgrada tenis kluba

PROJEKT STROJARSKIH SUSTAVA U ZGRADARSTVU
GOTOVO

Proračunska vrijednost 5.216 €

4.723 do 14.168.103

Stupanj složenosti
I II III IV V

To je 12,38 % od PV

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	13,00	1	13,20	17,00
2. Idejno rješenje	5	32,00	3	39,60	42,00
3. Idejni projekt	10	0,00	0	0,00	0,00
4. Lokacijska dozvola	3	0,00	0	0,00	0,00
5. Glavni projekt	40	253,00	22	290,40	333,00
6. Građevna dozvola	3	19,00	2	26,40	25,00
7. Izvedbeni projekt	30	190,00	17	224,40	249,00
8. Troškovnik	7	44,00	4	52,80	58,00
Ukupno:		551,00	49	646,00	724,00

elektrotehnički projekt (PV = grupa troškova 430 + 450)

Faze pr. i cijena	%	Najmanje	Ns	Iznos	Najviše
1. Provjera zadatka	2	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0
2. Idejno rješenje	5	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0
3. Idejni projekt	15	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0
4. Glavni projekt	38	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0
5. Izvedbeni projekt	40	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0

ugovara se zasebno 400,00 €

zgrada tenis kluba ukupno:

$$(2.325,00 + 316,00 + 1.227,00 + 646,00 + 400,00) = 4.914,00 \text{ €}$$

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA SVEUKUPNO: 57.248,00 €

8.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADA, troškovna metoda

8.5.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

8.5.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

BGP = 1.770,02 m²

Za određivanje jedinične cijene građenja odabiru se "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdani od Hrvatske komore arhitekata. Pokazatelji troškova građenja HKA prikladniji su od Biltene standardne kalkulacije radova u visokogradnji izdani od IGH, jer su iskazani troškovi građenja novijeg datuma, 31.12.2022. pa je u njima obuhvaćeno povećanje cijene građenja koje je bilo naročito izraženo tokom 2022. (zadnji bilten SKR izdan je krajem 2021.). Također, u pokazateljima HKA troškovi građenja iskazani su za različite tipologije i namjene zgrada (poslovne, proizvodne, skladišne,), što je prikladno i za ovaj elaborat, za razliku od Biltene SKR gdje su cijene iskazane samo za stambene zgrade.

Jedinična cijena građenja ekvivalentnog objekta (Jc) odredit će se prema Pokazateljima troškova građenja - 2022 Hrvatske komore arhitekata, Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3, 1€=7,53450, fiksni tečaj 31.12.2022.

Tipologija građenja proizvodne hale bliže je tipologiji skladišnih zgrada zbog manje svijetle visine i upotrijebljenih materijala (točka 18. tablice; Skladišne zgrade, troškovi građenja od 386 do 1.042 €/m²), pa će se uzeti troškovi bliže nižoj vrijednosti za industrijske proizvodne objekte (točka 19. tablice, troškovi građenja od 903 do 1774 €/m²), i to 950,00 €/m².

Kod umanjenja zbog starosti, za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u obzir se uzima održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje se na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabran je prema trenutnoj namjeni predmetne građevine (Pravilnik MPVN, čl.17. st.5).

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) korišten je postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

U obzir je uzet utjecaj starosti građevine uvažavanjem gospodarskog zastarijevanja građevine, a uzeti su faktori korištenja (FK): uporabivost / lokacija, tržište (A); zgrada općenito (B); stanje zgrade (C).

U izračun za održivi vijek korištenja (OVK) uvrštena je vrijednost 60 godina za proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) masivne, uobičajene gradnje, prema Prilogu 9, pravilnika o MPVN. Preostali vijek korištenja proizvodne hale je prema tome definiran na 17 godina, a relativna starost 72 %.

Odabrani vijek korištenja FK ima vrijednost 4,0 prema FK matrici iz Priloga 10 Pravilnika. Ostatak održivog vijeka korištenja za proizvodnu halu (OOVK) prema tablici uzet je iz tablice za OOVK prema Prilogu 10. Pravilnika i ima vrijednost 31% odnosno 19 godina. Linearni otpis prema uzetim podacima izračunat je na vrijednost 0,69 za predmetnu zgradu. To je vrijednost koja se uzima u obzir u obračunu umanjenja zbog starosti kroz dobivenu vrijednost cijene izgradnje

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = **950,00 €/m2 BGP**

Nova građ. vrijednost (Ngv) = **1.770,02 × 950 = 1.681.516,72 €**

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

Jc = **950,00 × 1,00 = 950,00 €/m2 NGP**

Sadašnja građ. vrijednost (SGV) = **1.770,02 × 950 = 1.681.516,72 €**

Proračun smanjenja vrijedosti zbog starosti i trošnosti:

Određivanje faktora korištenja FK prema FK matrici:

FK matrica					
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none">• velika potražnja za vrstom zgrade• skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• redovita potražnja za vrstom zgrade• mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• još postoji potražnja za vrstom zgrade• dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none">• mala potražnja za vrstom zgrade• bogata ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none">• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade• velika ponuda	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					
Odabir klasifikacije		3/4	4	4	
Odabrani FK 4					

Godina procjene:	2023
Godina izgradnje: srednja vrijednost (proizvodna hala 1976. g., dogradnja skladišta 1987.g.)	1980
Starost zgrade (G):	43 god
Održivi vijek korištenja (OVK):	60 god
Preostali vijek korištenja:	17 god
Odabrani faktor korištenja FK:	4,0
Relativna starost:	71,7 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 31,0 % x 60	19 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):	41 god
Linearni otpis ((OVK - OOVK)/OVK) (1- 0,69)	0,69 31,0 %

Preostala vrijednost:	521.270,18 €
------------------------------	---------------------

8.5.1.b UPRAVNI ANEKS

BGP = 1.044,66 m²

Za određivanje jedinične cijene građenja odabiru se "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdani od Hrvatske komore arhitekata. Pokazatelji troškova građenja HKA prikladniji su od Biltena standardne kalkulacije radova u visokogradnji izdani od IGH, jer su iskazani troškovi građenja novijeg datuma, 31.12.2022. pa je u njima obuhvaćeno povećanje cijene građenja koje je bilo naročito izraženo tokom 2022. (zadnji bilten SKR izdan je krajem 2021.). Također, u pokazateljima HKA troškovi građenja iskazani su za različite tipologije i namjene zgrada (poslovne, proizvodne, skladišne,), što je prikladno i za ovaj elaborat, za razliku od Biltena SKR gdje su cijene iskazane samo za stambene zgrade.

Jedinična cijena građenja ekvivalentnog objekta (Jc) odredit će se prema Pokazateljima troškova građenja - 2022 Hrvatske komore arhitekata, Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3, 1€=7,53450, fiksni tečaj 31.12.2022.

Prema tipologiji građenja i upotrijebljenim građevinskim materijalima uzeti će troškovi bliže nižoj vrijednosti za poslovne zgrade (točka 1. tablice, troškovi građenja od 1.264 do 1.839 €/m²), i to 1.300,00 €/m².

Kod umanjenja zbog starosti, za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u obzir se uzima održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje se na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabran je prema trenutnoj namjeni predmetne građevine (Pravilnik MPVN, čl.17. st.5).

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) korišten je postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

U obzir je uzet utjecaj starosti građevine uvažavanjem gospodarskog zastarijevanja građevine, a uzeti su faktori korištenja (FK): uporabivost / lokacija, tržište (A); zgrada općenito (B); stanje zgrade (C).

U izračun za održivi vijek korištenja (OVK) uvrštena je vrijednost 80 godina za upavne i uredske zgrade, također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice, prema Prilogu 9, pravilnika o MPVN. Preostali vijek korištenja upravne zgrade je prema tome definiran na 39 godina, a relativna starost 51 %.

Odabrani vijek korištenja FK ima vrijednost 4,0 prema FK matrici iz Priloga 10 Pravilnika. Ostatak održivog vijeka korištenja za upravni aneks (OOVK) prema tablici uzet je iz tablice za OOVK prema Prilogu 10. Pravilnika i ima vrijednost 51,3% odnosno 25,6 godina. Linearni otpis prema uzetim podacima izračunat je na vrijednost 0,68 za predmetnu zgradu - upravni aneks. To je vrijednost koja se uzima u obzir u obračunu umanjenja zbog starosti kroz dobivenu vrijednost cijene izgradnje

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = **1300,00 €/m2 BGP**

Nova građ. vrijednost (Ngv) = 1.044,66 × 1.300 = 1.358.056,70 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

Jc = 1300,00 x 1,00 = 1.300,00 €/m2 NGP

Sadašnja građ. vrijednost (SGV) = 1.044,66 × 1.300 = 1.358.056,70 €

Proračun smanjenja vrijedosti zbog starosti i trošnosti:

Određivanje faktora korištenja FK prema FK matrici:

FK matrica				
		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu				
Odabir klasifikacije		3/4	4	4
Odabrani FK 4				

Godina procjene:	srednja vrijednost	2023
(izgradnja 1976., nadogradnja 1982., rekonstr. 1993.)		
Godina izgradnje:		1982
Starost zgrade (G):		41 god
Održivi vijek korištenja (OVK):		80 god
Preostali vijek korištenja:		39 god
Odabrani faktor korištenja FK:		4,0
Relativna starost:		51,3 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		
32,0 %	x	80
		25,6 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):		54 god
Linearni otpad ((OVK - OOVK)/OVK)	0,68	
	(1- 0,68)	32 %

Preostala vrijednost:	434.578,14 €
------------------------------	---------------------

8.5.2. ZGRADA TENIS KLUBA

BGP = 207,25 m² ukupna netto površina zgrade

Za određivanje jedinične cijene građenja odabiru se "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdani od Hrvatske komore arhitekata. Pokazatelji troškova građenja HKA prikladniji su od Biltena standardne kalkulacije radova u visokogradnji izdani od IGH, jer su iskazani troškovi građenja novijeg datuma, 31.12.2022. pa je u njima obuhvaćeno povećanje cijene građenja koje je bilo naročito izraženo tokom 2022. (zadnji bilten SKR izdan je krajem 2021.). Također, u pokazateljima HKA troškovi građenja iskazani su za različite tipologije i namjene zgrada (poslovne, proizvodne, skladišne,) što je prikladno i za ovaj elaborat, za razliku od Biltena SKR gdje su cijene iskazane samo za stambene zgrade.

Jedinična cijena građenja ekvivalentnog objekta (Jc) odredit će se prema Pokazateljima troškova građenja - 2022 Hrvatske komore arhitekata, Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3, 1€=7,53450, fiksni tečaj 31.12.2022.

Tipologija i način građenja, te upotrijebljeni građevinski materijali najbliži su tipologiji gradnje obiteljske kuće, pa će se uzeti troškovi bliže srednjoj vrijednosti za obiteljske kuće jednostavnog standarda (točka 2. tablice, troškovi građenja od 632 do 847 €/m²), i to **650,00 €/m².**

Kod umanjenja zbog starosti, za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u obzir se uzima održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje se na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabran je prema trenutnoj namjeni predmetne građevine (Pravilnik MPVN, čl.17. st.5).

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) korišten je postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

U obzir je uzet utjecaj starosti građevine uvažavanjem gospodarskog zastarijevanja građevine, a uzeti su faktori korištenja (FK): uporabivost / lokacija, tržište (A); zgrada općenito (B); stanje zgrade (C).

U izračun za održivi vijek korištenja (OVK) uvrštena je vrijednost 80 godina za komunalne zgrade, vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu, prema Prilogu 9, pravilnika o MPVN. Preostali vijek korištenja zgrade je prema tome definiran na 48 godina, a relativna starost 40 %.

Odabrani vijek korištenja FK ima vrijednost 4,0 prema FK matrici iz Priloga 10 Pravilnika. Ostatak održivog vijeka korištenja za zgradu tenis kluba (OOVK) prema tablici uzet je iz tablice za OOVK prema Prilogu 10. Pravilnika i ima vrijednost 33% odnosno 26 godina. Linearni otpis prema uzetim podacima izračunat je na vrijednost 0,67 za predmetnu zgradu - zgradu tenis kluba. To je vrijednost koja se uzima u obzir u obračunu umanjenja zbog starosti kroz dobivenu vrijednost cijene izgradnje

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = **650,00 €/m2 BGP**

Nova građ. vrijednost (Ngv) = 207,25 × 650 = 134.714,94 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

Jc = 650,00 x 1,00 = 650,00 €/m2 BGP

Sadašnja građ. vrijednost (SGV) = 207,25 × 650 = 134.714,94 €

Proračun smanjenja vrijedosti zbog starosti i trošnosti:

Određivanje faktora korištenja FK prema FK matrici:

FK matrica				
Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu				
Odabir klasifikacije		3/4	4	4
Odabrani FK		4		

Godina procjene: **2023**

Godina izgradnje: **1991**

Starost zgrade (G): **32 god**

Održivi vijek korištenja (OVK): **80 god**

Preostali vijek korištenja: **48 god**

Odabrani faktor korištenja FK: **4,0**

Relativna starost: **40,0 %**

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):

33,0 % x 80 26 god

Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK): 54 god

Linearni otpad ((OVK - OOVK)/OVK) 0,670
(1- 0,670) 33,0 %

Preostala vrijednost:	44.455,93 €
------------------------------	--------------------

8.5.3. POMOĆNI OBJEKT

BGP = 89,40 m² ukupna netto površina zgrade

Za određivanje jedinične cijene građenja odabiru se "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdani od Hrvatske komore arhitekata. Pokazatelji troškova građenja HKA prikladniji su od Biltena standardne kalkulacije radova u visokogradnji izdani od IGH, jer su iskazani troškovi građenja novijeg datuma, 31.12.2022. pa je u njima obuhvaćeno povećanje cijene građenja koje je bilo naročito izraženo tokom 2022. (zadnji bilten SKR izdan je krajem 2021.). Također, u pokazateljima HKA troškovi građenja iskazani su za različite tipologije i namjene zgrada (poslovne, proizvodne, skladišne,) što je prikladno i za ovaj elaborat, za razliku od Biltena SKR gdje su cijene iskazane samo za stambene zgrade.

Jdinična cijena građenja ekvivalentnog objekta (Jc) odredit će se prema Pokazateljima troškova građenja - 2022 Hrvatske komore arhitekata, Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3, 1€=7,53450, fiksni tečaj 31.12.2022.

Zgrada je građena kao privremena građevina, tipologija i način građenja odgovaraju tipologiji skladišnih zgrada (točka 18. tablice, troškovi građenja od 386 do 1042 €/m²), pa će se uzeti najniža vrijednost od **386,00 €/m²**.

Kod umanjenja zbog starosti, za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u obzir se uzima održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje se na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabran je prema trenutnoj namjeni predmetne građevine (Pravilnik MPVN, čl.17. st.5).

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) korišten je postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

U obzir je uzet utjecaj starosti građevine uvažavanjem gospodarskog zastarijevanja građevine, a uzeti su faktori korištenja (FK): uporabivost / lokacija, tržište (A); zgrada općenito (B); stanje zgrade (C).

U izračun za održivi vijek korištenja (OVK) uvrštena je vrijednost 60 godina za stambene i poslovne zgrade, socijalna izgradnja, prema Prilogu 9, pravilnika o MPVN. Preostali vijek korištenja zgrade je prema tome definiran na 30 godina, a relativna starost 50 %.

Odabrani vijek korištenja FK ima vrijednost 4,5 prema FK matrici iz Priloga 10 Pravilnika. Ostatak održivog vijeka korištenja za pomoćnu zgradu (OOVK) prema tablici uzet je iz tablice za OOVK prema Prilogu 10. Pravilnika i ima vrijednost 26% odnosno 16 godina. Linearni otpis prema uzetim podacima izračunat je na vrijednost 0,74 za predmetnu pomoćnu zgradu. To je vrijednost koja se uzima u obzir u obračunu umanjenja zbog starosti kroz dobivenu vrijednost cijene izgradnje.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = **386,00 €/m2 BGP**

Nova građ. vrijednost (Ngv) = 89,40 × 386 = 34.508,40 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

Jc = 386,00 x 1,00 = 386,00 €/m2 NGP

Sadašnja građ. vrijednost (SGV) = 89,40 × 386 = 34.508,40 €

Proračun smanjenja vrijedosti zbog starosti i trošnosti:

Određivanje faktora korištenja FK prema FK matrici:

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* <ul style="list-style-type: none">• velika potražnja za vrstom zgrade• skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• redovita potražnja za vrstom zgrade• mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• još postoji potražnja za vrstom zgrade• dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none">• mala potražnja za vrstom zgrade• bogata ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none">• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade• velika ponuda	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije	3/4	4	4/5
Odabrani FK 4,5			

Godina procjene: **2023**

Godina izgradnje: **1993**

Starost zgrade (G): **30 god**

Održivi vijek korištenja (OVK):	60	god
Preostali vijek korištenja:	30	god
Odabrani faktor korištenja FK:	4,5	
Relativna starost:	50,0	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		
26,0 % x 60	16	god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):	44	god
Linearni otpad ((OVK - OOVK)/OVK)	0,74	
(1- 0,74)	26,0	%
Preostala vrijednost:	8.972,18	€

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište:

8.1.	Zemljište	261.838,08 €
UKUPNO:		261.838,08 €

Uzgedni troškovi:

8.2.	PRIKLJUČCI I DOPRINOSI	47.607,45 €
8.3.	VANJSKO UREĐENJE (Vu)	- €
8.4.	PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA	57.248,00 €
UKUPNO:		104.855,45 €

Objekti:

8.5.1.a	PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE	521.270,18 €
8.5.1.b	UPRAVNI ANEKS	434.578,14 €
8.5.2.	ZGRADA TENIS KLUBA	44.455,93 €
8.5.3.	POMOCNI OBJEKT	8.972,18 €
UKUPNO:		1.009.276,44 €

SVEUKUPNO:		1.375.969,97 €
-------------------	--	-----------------------

Izračun udjela pojedinih objekata u ukupnoj vrijednosti svih objekata:

		%	
8.5.1.a	PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE	51,65	521.270,18 €
8.5.1.b	UPRAVNI ANEKS	43,06	434.578,14 €
8.5.2.	ZGRADA TENIS KLUBA	4,40	44.455,93 €
8.5.3.	POMOCNI OBJEKT	0,89	8.972,18 €
UKUPNO:		100,00	1.009.276,44 €

Izračun udjela uzgednih troškova na pojedinim objektima prema postotku::

		%	
8.5.1.a	PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE	51,65	54.155,65 €
8.5.1.b	UPRAVNI ANEKS	43,06	45.149,06 €
8.5.2.	ZGRADA TENIS KLUBA	4,40	4.618,60 €
8.5.3.	POMOCNI OBJEKT	0,89	932,14 €
UKUPNO:		100,00	104.855,45 €

Sadašnja građevinska vrijednost pojedinih objekata s **pripadajućim uzgednim troškovima:**

8.5.1.a	PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE	575.425,83 €
8.5.1.b	UPRAVNI ANEKS	479.727,21 €
8.5.2.	ZGRADA TENIS KLUBA	49.074,53 €
8.5.3.	POMOCNI OBJEKT	9.904,32 €
UKUPNO:		1.114.131,89 €

9. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o PVN i Pravilnik o MPVN propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj, koristit će se izračunat podatak prema istraživanju vještaka.

U postupku usporedbe podataka primjenjuje se načelo sukladnosti modela, prema kojem se samo međusobno usporedivi podatci mogu uspoređivati. Iz navedenog razloga bilo je potrebno nakon primarnog odabira, podatke dodatno prilagoditi, odnosno omogućiti usporedivost i tek nakon prilagodbe provesti matematičko-statističku analizu; predočeno u tabeli izračuna koeficijenta prilagodbe kpt:

U tabeli izračuna prosječnog koeficijenta prilagodbe kpt*, prikazani su pronađeni podaci za tri evidentirane kupoprodaje nekretnina koje uključuju poslovne zgrade sa zemljištem / dvorištem od kojih se jedna nalazi na području grada Zlatara, a dvije na području općine Sveti Križ Začretje koje po Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave prema stupnju razvijenosti pripadaju u istu skupinu kao i predmetna nekretnina, a budući da nema usporedivih nekretnina na području grada Pregrade, istovremeno uzimajući u obzir samo one kupoprodaje koje nisu starije od četiri godine. Sa prikazanim podacima koji su bili raspoloživi, izvršen je izračun pojedinačnih koeficijenta prilagodbe, na slijedeći način:

9.1. POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

9.1.a PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE

LOKACIJA/ADRESA	Sveti Križ Začretje	Sveti Križ Začretje	Zlatar
k.č.br./k.o.	2890/1 Začretje	2009/1 Pustodol	1076/5 Martinci
ZK ul.br.	2914	1252	1963
površina zgrade/dvorišta	zgrada 1229 m2 dvorište 4995 m2	zgrada 4120 m2 dvorište 10116 m2	zgrada 4900 m2 dvorište 7705 m2
datum ugovora kupoprodaje	31.03.2023.	16.07.2021.	25.09.2019.
troškovna vrijednost (TV) (€) izvor podataka: istraživanje procjenitelja/troškovi građenja prema tabeli pokazatelja - bruto površina poslovne zgrade	1.167.550,00	3.914.000,00	4.655.000,00
kupoprodajna vrijednost (Cp) izvor podataka: eNekretnine prodajna cijena poslovne zgrade na dan kupoprodaje	393.778,30	789.842,90	583.230,80
koeficijent prilagodbe (kpt = Cp/TV)	0,34	0,20	0,13
prosječni koeficijent prilagodbe kpt*	0,22		

Izračun troškovne vrijednosti zgrade (TV) - iz ukupne kupoprodajne cijene nekretnine oduzeta je cijena dvorišta/građevinskog zemljišta za koju je uzeta cijena po m2 iz zadnjeg ppva (za Sveti Križ Začretje 15,66 Eura/m2, a za Zlatar 24,24 EURA m2)

Za zgradu proizvodne hale i skladišta uzimamo cijenu od 950 €/m2 sukladno sadašnjem nalazu, onda su TV vrijednosti, a nakon oduzimanja cijene zemljišta, kako slijedi u tablici, i dobiven je prosječan koeficijent prilagodbe 0,22.

izgradnja/troškovna metoda/bez PDV-a	521.270,18 €
uzgredni troškovi/dio koji pripada	54.155,65 €
indikator sadašnje vrijednosti (SGV)	575.425,83 €

prilagodba troškovne vrijednosti: (kpt) = **0,22**

prilagodba troškovne vrijednosti (kpt) 126.593,68 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 126.593,68 €

9.1.b UPRAVNI ANEKS

LOKACIJA/ADRESA	Sveti Križ Začretje	Sveti Križ Začretje	Zlatar
k.č.br./k.o.	2890/1 Začretje	2009/1 Pustodol	1076/5 Martinci
ZK ul.br.	2914	1252	1963
površina zgrade/dvorišta	zgrada 1229 m2 dvorište 4995 m2	zgrada 4120 m2 dvorište 10116 m2	zgrada 4900 m2 dvorište 7705 m2
datum ugovora kupoprodaje	31.03.2023.	16.07.2021.	25.09.2019.
<u>troškovna vrijednost (TV) (€)</u> izvor podataka: istraživanje procjenitelja/troškovi građenja prema tabeli pokazatelja - bruto površina poslovne zgrade	1.597.700,00	5.356.000,00	6.370.000,00
<u>kupoprodajna vrijednost (Cp)</u> izvor podataka: eNekretnine prodajna cijena poslovne zgrade na dan kupoprodaje	393.778,30	789.842,90	583.230,80
koeficijent prilagodbe (kpt = Cp/TV)	0,25	0,15	0,09
prosječni koeficijent prilagodbe kpt*	0,16		

Izračun troškovne vrijednosti zgrade (TV) - iz ukupne kupoprodajne cijene nekretnine oduzeta je cijena dvorišta/građevinskog zemljišta za koju je uzeta cijena po m2 iz zadnjeg ppva (za Sveti Križ Začretje 15,66 Eura/m2, a za Zlatar 24,24 EURA m2)

Za poslovnu zgradu - upravni aneks uzimamo cijenu od 1300 €/m2 sukladno sadašnjem nalazu, onda su TV vrijednosti, a nakon oduzimanja cijene zemljišta, kako slijedi u tablici, i dobiven je prosječan koeficijent prilagodbe 0,16.

izgradnja/troškovna metoda/bez PDV-a	434.578,14 €
uzgredni troškovi/dio koji pripada	45.149,06 €
indikator sadašnje vrijednosti (SGV)	479.727,20 €

prilagodba troškovne vrijednosti: (kpt) = **0,16**

prilagodba troškovne vrijednosti (kpt) 76.756,35 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 76.756,35 €

9.2. ZGRADA TENIS KLUBA

LOKACIJA/ADRESA	Sveti Križ Začretje	Sveti Križ Začretje	Zlatar
k.č.br./k.o.	2890/1 Začretje	2009/1 Pustodol	1076/5 Martinci
ZK ul.br.	2914	1252	1963
površina zgrade/dvorišta	zgrada 1229 m2 dvorište 4995 m2	zgrada 4120 m2 dvorište 10116 m2	zgrada 4900 m2 dvorište 7705 m2
datum ugovora kupoprodaje	31.03.2023.	16.07.2021.	25.09.2019.
troškovna vrijednost (TV) (€) izvor podataka: istraživanje procjenitelja/troškovi građenja	798.850,00	2.678.000,00	3.185.000,00
kupoprodajna vrijednost (Cp) izvor podataka: eNekretnine prodajna cijena poslovne zgrade na dan kupoprodaje	393.778,30	789.842,90	583.230,80
koeficijent prilagodbe (kpt = Cp/TV)	0,49	0,29	0,18
prosječni koeficijent prilagodbe kpt*	0,32		

Izračun troškovne vrijednosti zgrade (TV) - iz ukupne kupoprodajne cijene nekretnine oduzeta je cijena dvorišta/građevinskog zemljišta za koju je uzeta cijena po m2 iz zadnjeg ppva (za Sveti Križ Začretje 15,66 Eura/m2, a za Zlatar 24,24 EURA m2)

Za zgradu tenis kluba uzimamo cijenu od 650 €/m2 sukladno sadašnjem nalazu, onda su TV vrijednosti, a nakon oduzimanja cijene zemljišta, kako slijedi u tablici, i dobiven je prosječan koeficijent prilagodbe 0,32.

izgradnja/troškovna metoda/bez PDV-a	44.455,93 €
uzgredni troškovi/dio koji pripada	4.618,60 €
indikator sadašnje vrijednosti (SGV)	49.074,53 €

prilagodba troškovne vrijednosti: (kpt) = **0,32**

prilagodba troškovne vrijednosti (kpt) 15.703,85 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 15.703,85 €

9.3. POMOĆNA ZGRADA

LOKACIJA/ADRESA	Sveti Križ Začretje	Sveti Križ Začretje	Zlatar
k.č.br./k.o.	2890/1 Začretje	2009/1 Pustodol	1076/5 Martinci
ZK ul.br.	2914	1252	1963
površina zgrade/dvorišta	zgrada 1229 m2 dvorište 4995 m2	zgrada 4120 m2 dvorište 10116 m2	zgrada 4900 m2 dvorište 7705 m2
datum ugovora kupoprodaje	31.03.2023.	16.07.2021.	25.09.2019.
troškovna vrijednost (TV) (€)			
izvor podataka: istraživanje	474.394,00	1.590.320,00	1.891.400,00
kupoprodajna vrijednost (Cp)			
izvor podataka: eNekretnine	393.778,30	789.842,90	583.230,80
koeficijent prilagodbe (kpt = Cp/TV)	0,83	0,50	0,31
prosječni koeficijent prilagodbe kpt*	0,55		

Izračun troškovne vrijednosti zgrade (TV) - iz ukupne kupoprodajne cijene nekretnine oduzeta je cijena dvorišta/građevinskog zemljišta za koju je uzeta cijena po m2 iz zadnjeg ppva (za Sveti Križ Začretje 15,66 Eura/m2, a za Zlatar 24,24 EURA m2)

Za pomoćnu zgradu uzimamo cijenu od 386 €/m2 sukladno sadašnjem nalazu, onda su TV vrijednosti, a nakon oduzimanja cijene zemljišta, kako slijedi u tablici, i dobiven je prosječan koeficijent prilagodbe 0,55.

izgradnja/troškovna metoda/bez PDV-a	8.972,18 €
uzgredni troškovi/dio koji pripada	932,14 €
indikator sadašnje vrijednosti (SGV)	9.904,32 €

prilagodba troškovne vrijednosti: (kpt) = **0,55**

prilagodba troškovne vrijednosti (kpt) 5.447,38 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 5.447,38 €

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

ZEMLJIŠTE:

8.1.	Zemljište	261.817,26 €
UKUPNO:		261.817,26 €

ZGRADE:

9.1.a	PROIZVODNA HALA I SKLADIŠTE	126.593,68 €
9.1.b	UPRAVNI ANEKS	76.756,35 €
9.2.	ZGRADA TENIS KLUBA	15.703,85 €
9.3.	POMOCNA ZGRADA	5.447,38 €
UKUPNO:		224.501,26 €

SVEUKUPNO.

486.318,52 €

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

486.318,52 €

zaokruženo prema uputi MPUGDI:

486.000,00 €

ili: 3.661.767,00 kn

fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

(u cijenu nije uključen PDV)

U Pregradi, 25. rujna 2023.

Napomena: U iskazanu tržišnu vrijednost nekretnine nisu uključeni porezi
(porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina)



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
/izvor: Državni zavod za statistiku/

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ HOUSE PRICE INDICES¹⁾ Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD 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
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	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

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		1.	2.	3.	4.	5.	6.
		Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrade - građevinska konstrukcija							
310 Građevna jama		2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0
320 Temeljenje		10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9
330 Vanjski zidovi		33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7
340 Unutarnji zidovi		18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0
350 Stropovi		17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5
360 Krovovi		12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,4
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4
	Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9
400 Instalacije							
410 Odvodnja, vodovod, plin		12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1
420 Grijanje		24,0	5,5	42,6	7,8	45,7	5,7
430 Instalacije za obradu zraka		9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1
440 Jaka struja		32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,9	3,2	3,3	0,6	3,3	0,6
460 Transportni uređaji		2,7	0,7	-	-	-	-
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,4	-	-	-	-
480 Automatika zgrade		3,5	0,9	-	-	-	-
490 Ostale instalacije		0,0	0,0	-	-	-	-
	Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€
	od	9.522	1.284	4.782	832	4.844	822
	srednji	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682
	do	13.453	1.836	6.382	847	6.042	1.147

96-7 63483 Izv. Građevn. radovi 01 03 2022

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		7.	8.	9.	10.	11.	12.
		Domovi za učenike, studente i umirovljenike	Hoteli	Zgrade za ugostiteljstvo	Vrtići	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje stručne škole
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrade - građevinska konstrukcija							
310 Građevna jama		2,2	1,7	2,2	1,6	2,9	2,1
320 Temeljenje		9,1	7,0	9,1	6,7	16,3	11,7
330 Vanjski zidovi		29,7	22,8	29,7	21,7	27,9	20,0
340 Unutarnji zidovi		18,5	14,2	18,5	13,5	15,6	11,2
350 Stropovi		18,8	14,5	18,8	13,7	10,3	7,4
360 Krovovi		12,8	9,8	12,8	9,4	20,8	14,9
380 Građevinske ugradnje		2,1	1,6	2,1	1,5	1,9	1,4
390 Ostale građevinske konstrukcije		6,8	5,2	6,8	5,0	4,3	3,1
	Ukupno	100,0	76,9	100,0	73,1	100,0	71,6
400 Instalacije							
410 Odvodnja, vodovod, plin		26,0	6,0	26,0	7,0	14,9	4,2
420 Grijanje		25,6	5,9	25,6	6,9	17,4	4,9
430 Instalacije za obradu zraka		7,9	1,8	7,9	2,1	24,7	7,0
440 Jaka struja		26,4	6,1	26,4	7,1	24,2	6,9
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,6	1,3	5,6	1,5	2,5	0,7
460 Transportni uređaji		4,0	0,9	4,0	1,1	2,2	0,6
470 Posebna postrojenja za korištenje		2,5	0,6	2,5	0,7	12,8	3,6
480 Automatika zgrade		1,6	0,4	1,6	0,4	-	-
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,4
	Ukupno	100	23,1	100	26,9	100	28,4
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€
	od	8.661	1.150	9.791	1.290	12.340	1.630
	srednji	10.302	1.367	11.109	1.474	15.897	2.110
	do	12.508	1.682	13.893	1.830	19.710	2.617

16-7 63483 Izv. Građevn. radovi 01 03 2022

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		13.	14.	15.	16.	17.	18.
		Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija	Medicinske ustanove	Zgrade za sport	Zgrade za kulturu i relikviju	Zgrade za trgovinu	Skladisne zgrade
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija							
310 Građevna jama		0,8	0,5	3,1	2,2	2,8	2,1
320 Temeljenje		14,2	8,6	9,7	6,8	16,8	12,9
330 Vanjski zidovi		36,0	21,9	27,5	19,5	30,1	23,1
340 Unutarnji zidovi		16,6	10,1	22,5	16,0	8,7	12,6
350 Stropovi		12,6	7,7	18,7	13,3	5,4	4,1
360 Krovovi		14,0	8,5	11,2	7,9	31,6	24,3
380 Građevinske ugradnje		0,5	0,3	1,6	1,1	0,7	0,5
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,2	5,7	4,0	3,9	3,0
Ukupno		100,0	60,8	100,0	70,9	100,0	74,5
400 Instalacije							
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	2,8	16,2	4,7	26,6	6,2
420 Grijanje		11,3	4,4	9,0	2,6	18,5	4,3
430 Instalacije za obradu zraka		39,4	15,4	16,5	4,8	13,4	3,1
440 Jaka struja		17,4	6,8	36,8	10,7	32,6	7,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,2	10,9	3,2	5,7	7,8
460 Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	1,8	4,0	0,9
470 Posebna postrojenja za korištenje		13,5	5,3	1,8	0,5	0,1	0,0
480 Automatika zgrade		4,8	1,8	2,1	0,6	1,5	0,4
490 Ostale instalacije		0,7	0,3	0,4	0,1	0,1	0,3
Ukupno		100	39,2	100	29,1	100	23,4
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€
	od	13.448	1.728	10.309	1.368	6.465	1.260
	srednji	17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.560
	do	23.132	3.072	15.205	2.014	12.002	1.724

Idex7 K24/K3 kn. Bilan. izdati 31.12.2022

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		19.	20.	21.	22.	23.	24.
		Industrijski proizvodni objekti	Podzemne garaže	Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta	Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice	Krovni vrhovi, zelene fasade, tematski vrhovi	Asfalirane površine cesta i parkirališta
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno		
300 Zgrada - građevinska konstrukcija							
310 Građevna jama		2,1	1,5	11,2	10,4		
320 Temeljenje		25,9	18,5	15,2	16,8		
330 Vanjski zidovi		27,7	19,8	16,7	15,4		
340 Unutarnji zidovi		10,1	7,2	6,6	6,1		
350 Stropovi		6,2	4,4	-	-		
360 Krovovi		23,4	16,7	39,6	36,8		
380 Građevinske ugradnje		-	-	-	-		
390 Ostale građevinske konstrukcije		4,8	3,3	7,7	7,1		
Ukupno		100,0	71,5	100,0	92,5		
400 Instalacije							
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,4	2,1	44,3	3,3		
420 Grijanje		9,4	2,7	-	-		
430 Instalacije za obradu zraka		16,6	4,7	19,4	1,5		
440 Jaka struja		31,9	9,1	31,7	2,4		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		3,7	1,1	0,6	0,0		
460 Transportni uređaji		7,3	2,1	4,0	0,3		
470 Posebna postrojenja za korištenje		19,8	5,6	-	-		
480 Automatika zgrade		3,5	1,0	-	-		
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	-	-		
Ukupno		100	28,5	100,0	7,5		
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€
	od	8.803	603	3.715	493	121	16
	srednji	8.876	1.178	4.600	610	565	75
	do	13.388	1.774	5.487	728	973	130

10. IZJAVA VJEŠTAKA

Ovime izjavljujem da je elaborat izrađen sukladno Zakonu i podzakonskim aktima, kao i ostalim pratećim propisima.

Procjembeni elaborat je važeći samo za navedenu namjenu.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjembeni elaborat.

Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

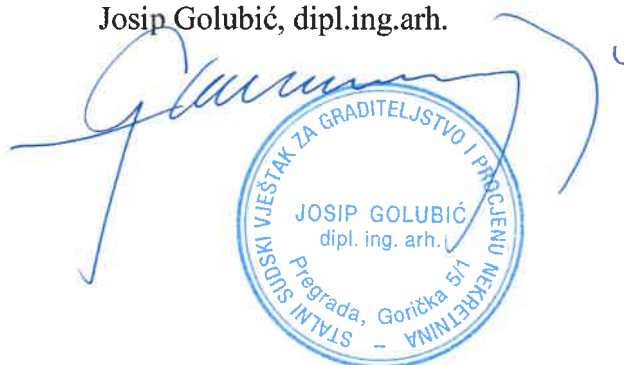
Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Ako bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica kao, primjerice, gospodarske situacije i bitne izmjene kupoprodajnih cijena nekretnina na tržištu, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, a također i poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja te nekretnine) ako dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procjembeni elaborat izradio sam kao nepristana i neovisna stranka. Moja naknada za predmetnu izradu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o utvrđenoj vrijednosti nekretnine.

Josip Golubić, dipl.ing.arh.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Golubić'. Below the signature is a circular official stamp in blue ink. The text within the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: 'STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI', 'JOSIP GOLUBIĆ', 'dipl. ing. arh.', and 'Pregrada, Gorička 51'. There is also a small 'L/5' marking near the bottom of the stamp.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-70/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Golubića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Josip Golubić (OIB 61362211929), dipl.ing.arh. iz Pregrade, Gorička 5/1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Golubić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Josip Golubić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

11. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO – ZAGORSKA ŽUPANIJA
GRAD PREGRADA
GRADONAČELNIK**

Klasa:360-01/23-01/01
Urbroj: 2140-5-02-23-1
Pregrada, 28. srpnja 2023.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
JOSIP GOLUBIĆ
Gorička 5/1
49218 Pregrada**

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, građevina i građevinskog zemljišta „EMKE“ u Pregradi

Molimo da sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) izradite procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje se nalaze u Pregradi:

1. **LOKACIJA NEKRETNINE:** Pregrada, Ulica Dragutina Kunovića br. 2 i 2/1
2. **KATASTARSKE ČESTICE:**
 - 2.1. **KATASTAR**
k.č.br. 623/1, 623/2 i 624 k.o. Pregrada
 - 2.2. **ZEMLJIŠNA KNJIGA**
k.č.br. 112/1, 112/2 i 112/3 k.o. Pregrada
3. **STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PROSTORNO -PLANSKOJ DOKUMENTACIJI**
Predmetna nekretnina je unutar obuhvata PPU Grada Pregrade (Sl gl. KZŽ br. 18/15, 43/119 i 55/21) u građevinskom području naselja oznake M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna
4. **SVRHA PROCJENE:** Kupoprodaja zemljišta
5. **Dan vrednovanja:** 28.7.2023.

6. Dan kakvoće: 28.7.2023.

7. PRILOZI:

Identifikacija čestice, izvadak iz zemljišne knjige, kopija plana katastra.

GRADONAČELNIK

Marko Vešligaj, univ.spec.pol.



Dostaviti:

1. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Josip Golubić, Gorička 5/1, Pregrada,
2. Upravni odjel za financije i gospodarstvo, ovdje,
3. Pismohrana.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 28.07.2023. 11:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 1457

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8070/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	112/1	ZGRADA I DVORIŠTE, PREGRADA, UL. DRAGUTINA KUNOVIĆA 2			9445	
2.	112/2	PARKIRALIŠTE PREGRADA			193	
3.	112/3	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I DVORIŠTE UL. DRAGUTINA KUNOVIĆA 2/1		287	1031	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE		37	132	
		DVORIŠTE		250	899	
		UKUPNO:		287	10669	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 13.04.2015. broj Z-384/15 Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (N.N. 153/13.), zabilježuje se da je za evidentiranje građevine u katastru: - zgrada mješovite uporabe sagrađena na čkbr. 112/3, upis. u AI, priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša KZZ, Pregrada, od 02. prosinca 2014., klasa:UP/I-361-04/14-01/908, ur.broj:2140/01-08/4-14-3	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JEDINSTVO D.D., OIB: 98656691838, KRAPINA, MIHALJEKOV JAREK 33	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-9690/2017 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UREDA DRŽAVNE UPRAVE, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA PREGRADA, KLASA: 943-04/17-01/01, URBROJ:2140-08-02/1-17-1 23.10.2017, PRIJEDLOG HRVATSKE VODE, KLASA:325-10/17-08/0000397, URBROJ:374-3503-1-17-22 22.09.2017, dijela kčbr. 112/1 upis u AI (nova oznaka kčbr.112/5 potok sa 787 m2), radi regulacije i uređenja vodotoka Kosteljina.	Zabilježba na 1 (1.1)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 10.04.2018.g. pod brojem Z-3921/2018 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UREDA DRŽAVNE UPRAVE KZZ, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE 09.04.2018, VIOP-A, KLASA: 325-01/18-01/16, UR.BR: 2214/3-01-18-09 25.01.2018, nepotpunog izvlaštenja radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada za korist VIOP d.o.o. Pregrada, u površini služnosti 72,8 m2, na kčbr. 112/2 u AI	ZABILJ.
3.1	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-7189/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE KZZ 24.03.2022, PRIJEDLOG VIOP-A D.O.O., KLASA:325-01/21-01/151, UR.BR:2214/3-01-22-11 28.01.2022, nepotpunog izvlaštenja radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada za korist VIOP d.o.o. Pregrada, u površini služnosti 62,1 m2, na kčbr. 112/2 upis. u AI	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-7190/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE KZZ 24.03.2022, PRIJEDLOG VIOP-A D.O.O., KLASA:325-01/21-01/151, UR.BR:2214/3-01-22-12 28.01.2022, nepotpunog izvlaštenja radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada za korist VIOP d.o.o. Pregrada, u površini služnosti 44,2 m2, na kčbr. 112/1 upis. u AI	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.06.2020.g. pod brojem Z-5500/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 112/2, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE KZZ, KLASA: UP/I-943-04/20-01/29, URBR. 2140/01-11-04-20-2 03.02.2020, POTVRDA O UPLATI, radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada - u površini služnosti od 72,8 m2. Trasa kanalizacije, širine 1,5 m, jednim dijelom prolazi sjevernim dijelom parcele smjerom sjever - jug na udaljenosti 2 m od najsjevernije međe točke u dužini 7,1 m, a drugim dijelom prolazi srednjim dijelom parcele na udaljenosti cca 16 m od južne međe smjerom istok - zapad u dužini 22,1 m. Na trasi kanalizacije nalazi se preljeveni objekt PO-1, površine 24,5 m2, te 3 reviziona okna, dimenzija f100, površine 7,1 m2 VIOP D.O.O., OIB: 73492360733, ULICA STJEPANA RADIĆA 17, 49218 PREGRADA		
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.06.2022.g. pod brojem Z-8064/2022 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 112/1, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE KZZ, KLASA: UP/I-943-04/22-01/50, URBR. 2140-14-02-14-8 18.05.2022, POTVRDA O IZVRŠENOM NALOGU 21.06.2022, radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada, u površini služnosti od 44,2 m2 - trasa kanalizacije, širine 1,5 m, ulazi na sjevernu među parcele u dužini 29,1 m. Unutar trase nalazi se 1 revizijsko okno f100 cm, ukupne površine 0,79 m2 VIOP D.O.O. ZA VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 73492360733, ULICA STJEPANA RADIĆA 17, 49218 PREGRADA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 29.06.2022.g. pod brojem Z-8070/2022</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 112/2, RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE KŽŽ, KLASA: UP/1-943-04/22-01/49, URBR. 2140-14-02-14-8 18.05.2022, POTVRDA O IZVRŠENOM NALOGU 21.06.2022, radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Pregrada, u površini služnosti od 62,1 m² - trasa kanalizacije, širine 1,5 m, ulazi u dva dijela parcele, sjevernom i južnom u ukupnoj dužini 36,2 m. Unutar trase nalaze se 2 revizijska okna fi100 cm, ukupne površine 1,60 m²</p> <p>VIOP D.O.O. ZA VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 73492360733, ULICA STJEPANA RADIĆA 17, 49218 PREGRADA</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.07.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 491953/2023



Kontrolni broj: 18380080b8d8a4a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
PREGRADA

Stanje na dan: 28.07.2023

OSS evidencijski broj: 1980494/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 913

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JEDINSTVO D.D. KRAPINA, MIHALJEKOV JAREK 33, 49000 KRAPINA (VLASNIK)	98656691838

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		623/2	PREGRADA	1031	10		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pregrada, UJL. DRAGUTINA KUNOVIĆA 2/1	132			
			DVORIŠTE	899			
Ukupna površina katastarskih čestica			1031				

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 183787376dd6793

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://ovc.uredjensazamija.hr/public/posjedovniList/kontrolniBroj>. U slučaju susta će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajanje podataka u trenutku izdavanja ovog izvoda.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
PREGRADA

Stanje na dan: 28.07.2023

OSS evidencijski broj: 1980648/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 913

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JEDINSTVO D.D. KRAPINA, MIHALJEKOV JAREK 33, 49000 KRAPINA (VLASNIK)	98656691838

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		624	PREGRADA	6	10		
			TRAFOSTANICA, MOKRICE	6			
Ukupna površina katastarskih čestica				6			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 18378992c21cb00

Naime, najmanje 1000 koda, uvedenog na ovom elektroničkom izdruku, moguće provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internetu adresu: <https://www.geodetskauprava.hr/podaci/kontrolni-brojevi>. U slučaju sumnje, možete kontaktirati Geodetsku upravu na broj 112 ili na e-mail: geodetska@geodetskauprava.hr. Ova je stranica namijenjena prikazivanju dokumenta u digitalnom obliku. Dokumenti su dostupni u digitalnom obliku. Dokumenti su dostupni u digitalnom obliku. Dokumenti su dostupni u digitalnom obliku.

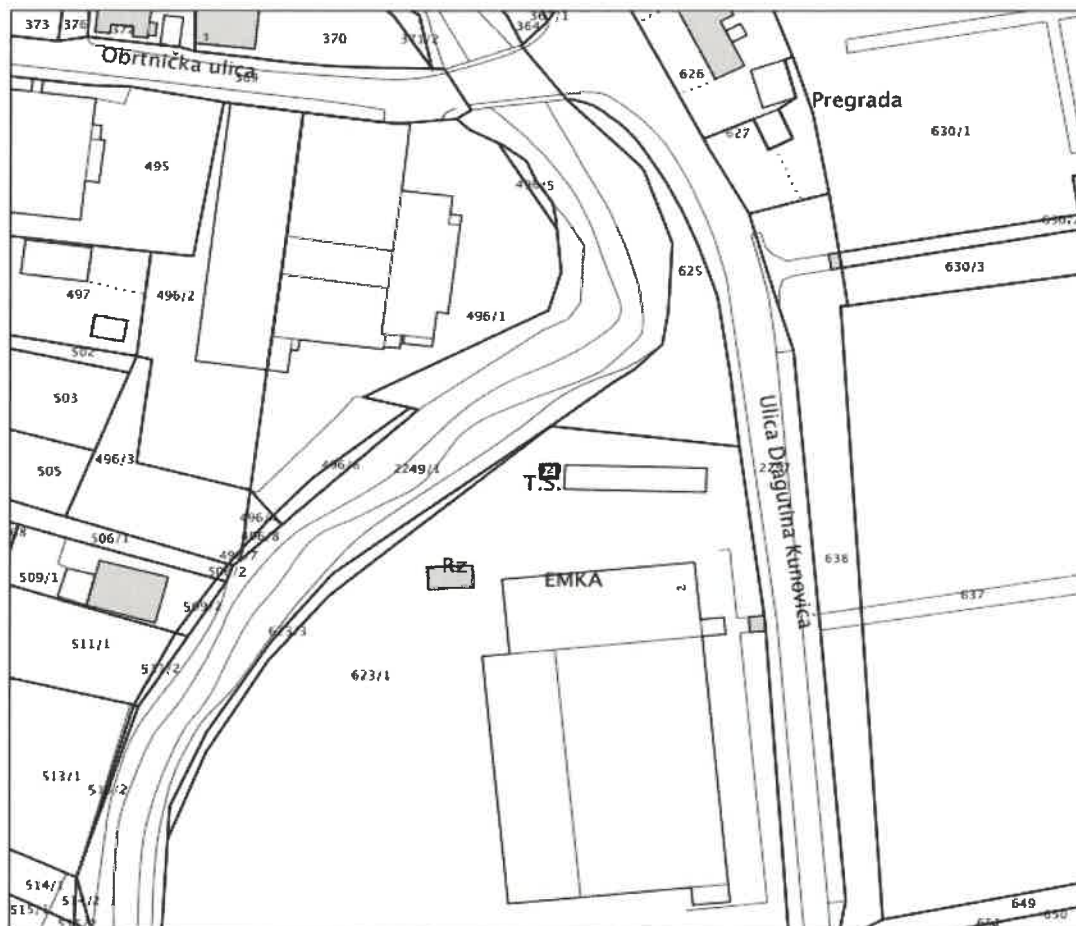


K.o. PREGRADA
k.č.br.: 624

Stanje na dan: 28.07.2023.
OSS evidencijski broj: 1980648/2023

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 18378991bca609e

Skratnica: UH kada svedoči na ovom elektroničkom zapisu svjedoči pranjeju osobni podataka, tako možete učiniti i sa internet adresi <http://www.izvjestajanje.hr> ili putem elektroničkom adresom kontrolnog broja. U slučaju da se prilozi izvoru, ovaj dokumenti. U slučaju da je ovaj dokument identifikacija priložen izvoru u digitalnom obliku, država gospodstva upućuje potpisuje osobni dokumenti i stajanje podataka u trenutku izdavanja.

POSLOVNO - PROIZVODNA ZGRADA

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA KRAPINA
Sekretarijat za upravnopravne poslove
Broj: UP/I-o2-1592/1-1973.
Krapina, 8.6.1973.

Sekretarijat za upravnopravne poslove Općine Krapina, povodom zahtjeva Krapinske tekstilne industrije Krapina za izdavanje odobrenja za izgradnju trikotaže u Pregradi, na temelju člana 9. Zakona o izgradnji investicionih objekata i objekata građana i građanskih pravnih osoba, donosi

R J E Š E N J E

1. KRAPINSKOJ TEKSTILNOJ INDUSTRIJI KRAPINA, o d o b r a v a se izgradnja Trikotaže u Pregradi na zemljištu opisanom sa kat.čest. br.111/1,111/4,113/1,111/2 i 113/2 k.o.Pregrada.Hala veličine 58,57 x 25,00,sa aneksom 7,10 x 13,22 metra iskolčena je tako da će biti udaljena od ograde mjesnog groblja 30,00 metara,od ruba ulice 12,80 metara paralelno uz cestu koja čini građevinsku liniju,od obale potoka Kosteļjina cca 30 metara a od svih susjednih zemljišta preko 40 metara.
2. Objekat se mora izvesti prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji,izrađenoj po"Zagrebprojektu"Krapina,koja čini sastavni dio ovog rješenja,u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima,uvjetima vodoprivredne suglasnosti Republičkog sekretarijata za vodoprivredu broj UP/I-29/2-1973.od 26.4.1973.godine, Sanitarne suglasnosti Republičkog sekretarijata za narodno zdravlje i socijalnu zaštitu-Sanitarni inspektorat broj UP/I-o5-31-1973.od 10.1.1973 i u skladu sa energetsom suglasnosti"Elektre"Zabok broj 288/73.od 13.3.1973.godine.
3. Građnji objekta može se pristupiti nakon pravomoćnosti ovog rješenja,a investitor je dužan prijaviti početak građenja 8 dana prije početka ovom Sekretarijatu i Inspekciji rada,a nakon dovršenja objekta dužan je zatražiti odobrenje za upotrebu.
4. Nad izvođenjem radova investitor je dužan osigurati stručni nadzor.
5. Troškovi postupka u iznosu od 236 dinara terete investitora, koji je iste uplatio na depozit Općine Krapina.
6. Ovo rješenje prestaje važiti ako radovi ne budu započeti u roku od jedne godine.

O b r a z l o ž e n j e

Krapinska tekstilna industrija Krapina zatražila je 12.2.1973. godine izdavanje odobrenja za izgradnju trikotaže u Pregradi na zemljištu označenom u dispozitivu.Zahtjevu je priloženo:glavni projekat,izrađen po"Zagrebprojektu"Krapina broj 4537/72,sa kompletnom investiciono-tehničkom dokumentacijom,koja čini sastavni dio ovog rješenja,kopije plana zemljišta,posebni izvadci iz zemljišnih knjiga za spomenuto zemljište,ugovor o davanju na korištenje građevinskog zemljišta sklopljen 17.7.1972.godine između KTI Krapina i Općine Krapina na temelju rješenja o dodjeli zemljišta broj UP/I-o2-5084/1-1971.od 4.4.1972.godine, vodoprivrednu suglasnost Republičkog sekretarijata za vodoprivredu br. UP/I-29/2-1973.od 26.4.1973.godine,sanitarnu suglasnost Republičkog sekretarijata za narodno zdravlje i soc.zaštitu-Sanitarni inspektorat broj UP/I-o5-31-1973.od 10.1.1973.,energetsku suglasnost"Elektre"Zabok broj 288/73 od 13.3.1973.,ocjenu Inститuta za sigurnost-Zavoda za zaštitu na radu i zaštitu od požara Zagreb broj 2552/72 od 12.4.1972. i potvrdu SDK Krapina o osiguranim novčanim sredstvima za izgradnju predmetnog objekta od 5.6.1973.godine.

Rasprava s uviđajem na licu mjesta održana je 7.6.1973.godine i tom je prilikom pregledana kompletna investiciono-tehnička dokumentacija sa svim potrebnim prilogima i ustanovljeno da je ista kompletna. Također je utvrđeno da je zemljište dato na korištenje KTI Krapina kao društveno vlasništvo ugovorom sklopljenim sa sa Općinom Krapina od 17.7.1972.godine.

./.

Nadalje je utvrđeno da je izgradnja trikotaže na utvrđenoj lokaciji predviđena Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan mjesta Pregrada, i da investitor ispunjava uvjete za lokaciju garaže.

Nakon utvrđenja i razjašnjenja pitanja korištenja zemljišta i pregleda dokumentacije isključen je objekat trikotaže na način opisan u dispozitivu.

Ovo rješenje temelji se na odredbama uvodno cit. Zakona.

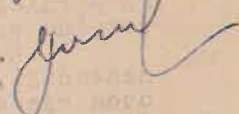
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo, komunalne i stambene poslove SR Hrvatske Zagreb u roku od 15 dana nakon primitka. Pismena žalba predaje se neposredno ili putem pošte a usmena u zapisnik kod ovog Sekretarijata ili neposredno Republičkom sekretarijatu s taksom od 6 dinara po tbr. 2. Odluke o administrativnim taksama.

Taksa za ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 645 dinara po tbr. 1., 27. i 32. pod 1. Odluke o administrativnim taksama i poništena na zahtjevu.

Dostaviti:

1. KTI Krapina,
2. Građevinska inspekcija-ovdje,
3. Sanitarna inspekcija-ovdje,
4. Arhiva-ovdje.

Lanj. Sekretar
Perde Kušec



R 30 G 43

"A/A" Arh. znok


38,1

Krapina, dne

10. 7.

1983

P o l i s :



Z A P I S N I K

sastavljen u prostorijama Trikotaže Pregrada dana 7.6.1973. godine u predmetu Krapinske tekstilne industrije-izdavanje odobrenja za izgradnju trikotaže u Pregradi.

Raspravi s uviđajem na licu mjesta prisustvovali su:

1. Gregurović Franjo, grad. inspektor Općine Krapina,
2. Drenški inž. Milan, inspektor za ceste Općine Krapina,
3. Sušjenko inž. Silva, pripravnik urbaniste SO Krapina,
4. Banjac Nikola, direktor Zavoda za planiranje i urbanizam Općine Krapina,
5. Jecel Branko, voditelj postupka.

Od strane investitora KTI Krapina raspravi i uviđaju na licu mjesta prisustvovali su:

1. Kuhar Antun, rukovodilac Općeg odjela KTI Krapina,
2. Gamilec Stjepan, rukovodilac grad. grupe KTI Krapina.

Investitor KTI Krapina zatražila je 12.2.1973. godine izdavanje odobrenja za izgradnju Trikotaže u Pregradi na zemljištu označenom sa kat. cest. br. 111/1, 111/4, 113/1, 111/2 i 113/2 k.o. Pregrada.

Utvrdjuje se da je investitor, zahtjevu za izdavanje odobrenja za izgradnju priložio:

1. glavni projekat, izrađen po "Zagrebp projektu" Krapina broj 4537/72,
2. Kopiju plana zemljišta,
3. Posebne izvadke iz zemljišnih knjiga za označena zemljišta,
4. Ugovor o davanju na korištenje grad. zemljišta sklopljen 17.7.1972. godine između KTI i Općine Krapina, a na temelju rješenja o dodjeli zemljišta br. 02-UP/I-5084/1-1971. od 4.4.1972. godine,
5. Vodoprivrednu suglasnost Republičkog sekretarijata za vodo-privredu broj UP/I-29/2-1973. od 26.4.1973.,
6. Sanitarnu suglasnost izdanu od strane Republičkog sekretarijata za narodno zdravlje i soc. zaštitu-Sanitarni inspektorat broj UP/I-05-31-1973. od 10.1.1973.,
7. Potvrdu SDK Krapina o osiguranim novčanim sredstvima za izgradnju predmetnog objekta od 5.6.1973.
8. Energetsku suglasnost "Elektre" Zabok broj 288/73 od 13.3.1973.
9. Ocjenu broj 2552/72 od 12.4.1972. Instituta za sigurnost Zavod za zaštitu na radu i zaštitu od požara Zagreb

Konstatira se da je investiciono-tehnička i ostala dokumentacija kompletna, pa je u prisustvu predstavnika investitora izvršeno iskolčenje objekta garaže u skladu s Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan mjesta Pregrada. Objekat je veličine 58,57 x 25,00 sa aneksom 7,10 x 13,22 a iskolčen je tako da će biti udaljen od međe groblja 30,00 metara, odnosno od ruba asfalta za 12,80 metara paralelno uz cestu, a koja linija čini građevnu liniju. Od svih susjednih međa udaljenost je veća od 40 metara a od korita potoka Kosteljine cca 30,00 metara. Zapisniku prileži skica iskolčenja.

Troškovi postupka određuju se u iznosu od 236 dinara, koje je investitor dužan doznaciti na depozit Općine Krapina prije izdavanja odobrenja za izgradnju.

Službene osobe Općine Krapina:

Dovršeno!

Predstavnik investitora

[Signature]
Stjepan Gamilec

[Signature]
G. Kuhar

U
SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA KRAPINA

Sekretarijat za upravno-pravne poslove
Broj: UP/I-02-3129/1-1975.
Krapina, 14.8.1975.

„Kodak“ „Sofija“ .7
„Sofija“ „Sofija“ .8
„Sofija“ „Sofija“ .9

Sekretarijat za upravno-pravne poslove općine Krapina, povodom zahtjeva Krapinske tekstilne industrije Krapina za tehnički pregled i izdavanje odobrenja za upotrebu hale Trikotaže u Pregradi, na temelju člana 97. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine SRH br. 20/75), donosi

R J E S E N J E

KRAPINSKOJ TEKSTILNOJ INDUSTRIJI KRAPINA, o d o b r a v a s e upotreba novoizgrađene hale Trikotaže u Pregradi, za koju je investitor Krapinska tekstilna industrija Krapina a izvođači radova "Graditelj" građevno poduzeće Krapina, "Toplota" Zagreb i režijska grupa investitora.

Zapisnik o tehničkom pregledu objekta od 27.6.1975. godine i zapisnik o pregledu elektroinstalacije od 1.7.1975. godine, uručeni su investitoru i izvođačima radova na dan pregleda i čine sastavni dio ovog rješenja.

O b r a s l o ž e n j e

Krapinska tekstilna industrija Krapina zatražila je 12.6.1975. godine da se izvrši tehnički pregled novoizgrađene hale Trikotaže u Pregradi i isda odobrenje za upotrebu objekta.

Komisija za tehnički pregled osnovana zaključkom ovog Sekretarijata broj UP/I-02-3129/1-1975. od 19.6.1975. godine izvršila je dana 27.6.1975. godine pregled objekta i konstatirala da investitor posjeduje svu potrebnu investicione-tehničku dokumentaciju, odobrenje za izgradnju, potrebne protokole, ocjene, ateste, ugovore i mišljenja. Pregledom je nadalje utvrđeno da su radovi izvedeni dobro i solidno i da se objekat može upotrebljavati. Kako na dan tehničkog pregleda radu komisije nije mogao prisustvovati republički elektroenergetski inspektor to je od njegove strane izvršen dana 1.7.1975. godine pregled elektroinstalacija i uređaja o čemu postoji poseban zapisnik a predstavnik "Elektre" Zabok izvršio je kontrolu otklanjanja utvrđenih nedostataka i izvršio mjerenje otpora uzemljenja i o tome dostavio potrebne dokumente s napomenom sa su nedostaci na elektroinstalacijama u potpunosti otklonjeni. Na osnovi napred iznijetog kao i prijedloga komisije za tehnički pregled, nema zapreka za izdavanje odobrenja za upotrebu.

Ovo rješenje temelji se na odredbama uvodno cit. Zakona.

Troškovi postupka u iznosu od 1.256,00 dinara podmireni su od strane investitora na dan tehničkog pregleda.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Skupštini zajednice općina Zagreb, Magazinska ul. 11/a u roku od 15 dana nakon primitka. Pismena žalba predaje se neposredno ili putem pošte a usmena u zapisnik kod ovog Sekretarijata ili Skupštini zajednice općina Zagreb taksi- sirana sa 15 dinara administrativne takse.

Taksa za ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 3.535,00 dinara na račun Općinskih administrativnih taksi po čl. 11 i 34. točka 5. Odluke o administrativnim taksama.

Dostaviti:

1. KTI Krapina,
2. KTI Krapina-Trikotaža Pregrada,

P. O. Sekretara
upravni referent
Branko Jecel

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA PREGRADA
SEKRETARIJAT ZA UPRAVNE I OPĆE POSLOVE

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno
komunalne i imovinsko pravne poslove

KLASA: UP/I-361-03/92-01/38

URBROJ: 2214-02-04-92-3

Pregrada, 18.12.1992.

Sekretarijat za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove povodom zahtjeva Modna konfekcija "EMKA" Pregrada za izdavanje dozvole za uporabu izgrađenog i uređenog potkrovlja na postojećoj zgradi u Pregradi, a temeljem članka 45. Zakona o građenju ("Narodne novine" RH br. 77/92.), **izdaje**

DOZVOLA ZA UPORABU

1. MODNOJ KONFEKCIJI "EMKA" PREGRADA, iz Pregrade, D.Kunovića, **odobrava** se uporaba izgrađenog i uređenog potkrovlja na postojećoj zgradi "EMKA" Pregrada za koje radove je investitor Modna konfekcija "EMKA" Pregrada a izvođač radova GIP "INGRAD" Celje. Zapisnik o tehničkom pregledu navedenog objekta uručen je investitoru i izvođaču radova na dan tehničkog pregleda i čini sastavni dio ove dozvole za uporabu.

2. Nedostatke utvrđene i upisane u zapisnik o tehničkom pregledu pod točkom B i D investitor je dužan otkloniti u roku od 30 dana.

Obrazloženje

Modna konfekcija "EMKA" Pregrada iz Pregrade D.Kunovića, zatražila je da se izvrši tehnički pregled i izda dozvola za uporabu za izgrađeno i uređeno potkrovlje na postojećoj zgradi "EMKA" Pregrada u Pregradi za koje radove je bila investitor Modna konfekcija "EMKA" Pregrada a izvođač radova GIP "Ingrad" Celje. Komisija za tehnički pregled osnovana je zaključkom Sekretarijata za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove, KLASA: UP/I-361-03/092-01/38, URBROJ: 2214-02-04-92-2, od 3.12.1992. godine, sastala se na licu mjesta 11. i 18. prosinca 1992. godine, pregledala investiciono tehničku dokumentaciju sa potrebnim suglasnostima i atestima, kao i izgrađeno i uređeno potkrovlje na postojećoj zgradi "EMKA" Pregrada u Pregradi, D.Kunovića. Komisija za tehnički pregled predložila je ovom Sekretarijatu da izda dozvolu za uporabu za navedeni objekt, a utvrđene nedostatke da investitor otkloni u roku utvrđenom u dispozitivu.

...

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove dozvole za uporabu može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Marulićev trg br. 16 kao drugostepenom organu. Žalba se predaje u roku 15 dana od primitka dozvole za uporabu ovom Sekretarijatu. Pismena se žalba predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Žalba se taksira sa 200.- HRD administrativne takse po Tar.br. 3. Uredbe o administrativnim taksama.

Administrativna taksa za ovu dozvolu za uporabu naplaćena je po Tar.br. 1. i 60. Uredbe o administrativnim taksama u iznosu od 60.000.- HRD na račun br. 35250-840-123-3198 administrativne takse općine Pregrada.

ŠEF ODSJeka

Josip Golubić, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

1. "SEKA" Pregrada,
2. Građevinsko urbanistička inspekcija, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA PREGRADA
SEKRETARIJAT ZA UPRAVNE I OPĆE POSLOVE

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam,
stambeno komunalne i imovinsko pravne
poslove

KLASA: UP/I-361-03/92-01/41

URBROJ: 2214-02-04-92-3

Pregrada, 31.12.1992.

Sekretarijat za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove povodom zahtjeva Modne konfekcije "EMKA" Pregrada iz Pregrade, D.Kunovića, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju kotlovnice Tvornice "EMKA" Pregrada za instalaciju prirodnog plina, a temeljem članka 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" RH br. 54/86., 29/89. i 34/91.) **izdaje**

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. MODNOJ KONFEKCIJI "EMKA" PREGRADA iz Pregrade, D.Kunovića 2, **odobrava se** rekonstrukcija kotlovnice za instalaciju prirodnog plina u zgradi Tvornice "EMKA" Pregrada, koja se nalazi na zemljištu kat.čest.br. 623. z.k.ul.br. 1457 k.o. Pregrada.
Rekonstrukcija kotlovnice u zgradi "EMKA" Pregrada u Pregradi, D.Kunovića mora se izvesti u skladu sa tehničkom dokumentacijom izrađena po "CONING" HOLDING d.d. Varaždin Sektor - 1 Projektiranje i konzalting, odgovorni projektant strojarskog dijela: S. Lačen, dipl.ing.stroj. i odgovorni projektant elektrotehničkog dijela: S. Volarić, dipl.ing.el.broj T.D. 4215/92. od siječnja 1992. i uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdanog od Sekretarijata za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove KLASA: 350-05/92-01/06, URBROJ: 2214-02-04-92-2 od 20.02.1992. godine.
2. Rekonstrukciji kotlovnice u zgradi tvornice "EMKA" Pregrada za instalaciju prirodnog plina može se pristupiti nakon pravomoćnosti ove građevinske dozvole, a investitor je dužan prijaviti početak rekonstrukcije u roku od 8 dana prije početka građevinsko-urbanističkoj inspekciji općine Pregrada, a nakon dovršenja zatražiti dozvolu za uporabu.
3. Nad izvođenjem radova investitor je dužan osigurati stručni nadzor.
4. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako rekonstrukcija ne započne u roku do dvije godine.

Obrazloženje

Modna konfekcija "EMKA" Pregrada iz Pregrade D.Kunovića, zatražila je da joj se izda građevinska dozvola za rekonstrukciju kotlovnice za instalaciju prirodnog plina na zemljištu označenom u točki 1. dispozitiva.

...

Uz zahtjev priložila je:

a) Tehničku dokumentaciju izradenu po "Coning holding" d.d. Varaždin: Sektor-1 projektiranje: konzalting, odgovorni projektant strojarakog dijela: S.Lažen, dipl.ing.stroj., odgovorni projektant elektrotehničkog dijela: S.Volarić dipl.ing.el. broj T.D. 4215/92. do siječnja 1992.

b) uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdanog od Sekretarijata za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove KLASA: 350-05/92-01/06, URBROJ: 2214-02-04-92-2 od 20.02.1992. godine,

c) potvrdu Policijske uprave Zabok broj: 511-16-04-3267/1-92.

Uvida u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je zemljište na kojem se vrši rekonstrukcija kotlovnice društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist R.O. "EMKE" Modne konfekcije Pregrada. Nakon utvrđivanja vlasničkog stanja i uvida u priloženu dokumentaciju, riješeno je na način opisan u dispozitivu.

Ova građevinska dozvola temelji se na odredbama citiranog Zakona.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Barunicev trg. br. 16, kao drugostepenom organu.

Žalba se predaje u roku od 15 dana od dana primitka građevinske dozvole ovom Sekretarijatu.

Pismena se žalba predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Žalba se taksira sa 200.- HRD po Tar.br. 3. Uredbe o administrativnim taksama.

Administrativna taksa za ovu građevinsku dozvolu naplaćena je po Tar.br. 1. i 60. Uredbe o administrativnim taksama u iznosu 3.100.- HRD na račun broj 35250-840-23-3198 administrativne takse općine Pregrada.

SER ODSJEKA

Josip Golubić, dipl.ing.arch.

Dostaviti:

1. "EMKA" Pregrada, D.Kunovića,
2. Građevinska inspekcija, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA PREGRADA
SEKRETARIJAT ZA UPRAVNE I OPĆE POSLOVE

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno-
komunalne i imovinsko pravne poslove

KLASA: UP/I-361-05/93-01/01
URBROJ: 2214-02-04-93-2

Pregrada, 02.02.1993.

Sekretarijat za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove povodom zahtjeva "EMKE" Modne konfekcije Pregrada za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole za preuređenu kotlovnicu u zgradi "EMKE" za instalaciju prirodnog plina temeljem članka 45. Zakona o građenju ("Narodne novine" RH br. 77/92.) izdaje

UPORABNU DOZVOLU

1. "EMKI" MODNOJ KONFEKCIJI PREGRADA odobrava se uporaba preuređene kotlovnice za instalaciju prirodnog plina u zgradi tvornice "EMKA" Modna konfekcija Pregrada.

Zapisnik o tehničkom pregledu navedenog objekta uručen je investitoru i izvoditelju radova na dan tehničkog pregleda i čini sastavni dio ove uporabne dozvole.

O b r a s l o ž e n j e

"EMKA" Modna konfekcija Pregrada, zatražila je da se izvrši tehnički pregled i izda uporabna dozvola za preuređenu kotlovnicu za instalaciju prirodnog plina u zgradi "EMKA" Pregrada.

Komisija za tehnički pregled osnovana je zaključkom Sekretarijata za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove, KLASA: UP/I-361-05/93-01/01, URBROJ: 2214-02-04-93-2 od 26. 01. 1993. godine, sastala se na licu mjesta u zgradi "EMKE" Pregrada dana 1.02.1993., pregledala projektno-tehničku dokumentaciju za preuređenje kotlovnice za instalaciju prirodnog plina i izvršene radove te utvrdila da je objekat uređen u skladu sa projektnom dokumentacijom, uz napomenu da nije izveden plinski priključak za kuhinju.

Na osnovu iznjetog Komisija je predložila ovom Sekretarijatu da izda uporabnu dozvolu za preuređenu kotlovnicu za instalaciju prirodnog plina u zgradi "EMKA" Pregrada pa je na osnovu prijedloga Komisije i uvodno citiranog Zakona riješeno kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša Zagreb, Avenija Vukovar 78 u roku od 15 dana od dana primitka ove dozvole, kao drugostepenom organu.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Žalba se taksiira na 200.- HRD administrativne takse po Tar.br. 3. Uredbe o administrativnim taksumu.

Administrativna taksa za ovu uporabnu dozvolu naplaćena je po Tar. br. 1. i 60. Uredbe o administrativnim taksumu u iznosu 2.400.- HRD na račun br. 35250-840-123-3198 administrativne taksa općine Pregrada.

Destaviti:

1. "EMKI" Modnoj konfekciji Pregrada,
2. Građevinskoj inspekciji, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.

ŠEF ODSJEKA

Stjepan Vukić, ing.grad.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA KRAPINSKO-ZAGORSKA

Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
K R A P I N A

Pododsjek u Pregradi

KLASA:UP/I-361-03/96-01/15
URBROJ:2180-04-03-96-3

Pregrada, 5.4.1996.

Županijska Krapinsko-zagorska, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša KRAPINA, Pododsjek u Pregradi na zahtjev "EMKA" Modna konfekcija d.d. Pregrada, D. Kunovića 2., kao investitora za izdavanje građevne dozvole za dogradnju poslovne građevine modne konfekcije "EMKA" Pregrada u Pregradi, temeljem članka 30. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92., 82/92., 26/93. i 33/95.), članka 7. Uredbe o ustrojavanju županijskih ureda ("Narodne novine" br. 116/93.) i članka 202. Zakona o općem upravnom postupku koji je preuzet temeljem članka 1. Zakona o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91.), i z d a j e

G R A D E V N U D O Z V O L U

I. "EMKI" MODNOJ KONFEKCIJI d.d. Pregrada, D. KUNOVIĆA 2. kao investitoru dozvoljava se dogradnja poslovne građevine modne konfekcije "EMKA" Pregrada u Pregradi na zemljištu označenom kat. čest. broj 623 (112/1 i 112/2) zk. ul. broj 1457 k.o. Pregrada prema glavnom projektu broj T.D. 38/95. od siječnja 1996. godine izrađen po AMG Studio d.o.o. za projektiranje, graditeljstvo i trgovinu, Sveti Križ Začretje, Trg hrvatske kraljice Jelene 2. koji se sastoji od sedam mapa, i to:

- a) Arhitektonski i građevinski projekt, mapa br. 1.
- b) Statički proračun, mapa br. 2.
- c) Elaborat fizikalne zaštite građevine, mapa br. 3.
- d) Projekt instalacija vodo voda i kanalizacije, mapa br. 4.
- e) Projekt elektroinstalacija, mapa br. 5.
- f) Projekt strojarskih instalacija, mapa br. 6.
- g) Projekt uređenja okoliša, mapa br. 7.

II. Investitor je dužan:

- radove na građevini izvoditi prema propisima i normativima prema zahtjevima iz poglavlja II Zakona o građenju,
- prijaviti početak izgradnje tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova,
- najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat o iskolčenju građevine iz članka 44. stavka 1. točka 8. Zakona o građenju izrađen od fizičke ili pravne osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti,

- osigurati stalni stručni nadzor nad gradnjem građevine prema članku 17. i 20. Zakona o gradnji i dostaviti akt o imenovanju nadzornog inženjera ovom tijelu graditeljstva najkasnije do početka radova,
 - zatražiti izmjenu ili dopunu građevne dozvole ukoliko tijekom gradnje namjerava na građevini izvršiti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koje tehničko svojstvo građevine prema poglavlju II Zakona o gradnji ili utvrđenih uvjeta, te ako se promjeni investitor.
- III. S izvođenjem radova na građevini može se započeti nakon što ova građevna dozvola postane konačna u upravnom postupku.
- IV. Građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.
- V. Važenje građevne dozvole može se po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 35. stavka 1. Zakona o gradnji u skladu s kojima je izdana građevna dozvola.
- VI. Nakon dovršenja radova na dogradnji građevine zatražiti tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

"EMKA" Modna konfekcija d.d. Pregrada, D. Kunovića 2. kao investitor dana 1. travnja 1996. godine podnijela je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za dogradnju poslovne građevine modne konfekcije "EMKA" Pregrada u Pregradi.

Pored zahtjeva investitor je priložio i ostalu potrebnu dokumentaciju, i to:

1. Dokaz o pravu vlasništva:
 - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pregradi broj K.I. 1628/1996. od travnja 1996.,
2. Kopiju katastarskog plana izdanu od Županije Krapinsko-Zagorske, Ured za katastarsko-geodetske poslove, Ispostava Pregrada od 2.4.1996. godine,
3. Četiri kompleta glavnog projekta (28 mapa) izrađenog po AMG Studio d.o.o. za projektiranje, graditeljstvo i trgovinu, Sveti Križ Začretje, Trg hrvatske kraljice Jelene 2.,
4. Lokacijsku dozvolu za zahvat u prostoru i dogradnju poslovne građevine za kat. čest. broj 623 (112/1 i 112/2) k.o. Pregrada izdana od Županije Krapinsko-Zagorske, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Krapina, Pododsjek u Pregradi, KLASA:UP/I-350-05/95-01/55, URBROJ:2140-04-03-95-4 od 15.11.1995. godine,
5. Potvrdu Županije Krapinsko-Zagorske, Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Krapina, Pododsjek u Pregradi, kojom se potvrđuje da je glavni projekt izrađen u skladu sa izdanom lokacijskom dozvolom.
6. Rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti Hrvatske elektroprivrede DP "ELEKTRA" Zabok, M. Gupca 57. Tehnička služba-ORI, broj EES: 4/02-0134/96-MP od 26.2.1996.,
7. Sanitarnu suglasnost Županije Krapinsko-Zagorske, Ured za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Ispostava Pregrada, Sanitarna inspekcija, KLASA:540-01/96-01/17, URBROJ:2140-03-3-96-2 od 1.3.1996. na glavni projekt T.D. 38/95. za dogradnju Tvornice modne konfekcije u Pregradi.

8. Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Krapinsko-Zagorska, Odjel zaštite od požara i civilne zaštite broj: 511-17-09-UP/I-166/96. od 13.03.1996. godine na glavni projekt T.D. 38/95. za dogradnju tvornice modne konfekcije u Pregradi.
9. Vodoprivrednu suglasnost Javnog vodoprivrednog poduzeća "Hrvatske vodoprivreda" Organizacijska jedinica Zagreb, Ulica grada Vukovara 220. broj:14-438/1-II-1.1.-1996. ing. ZM od 23.2.1996. za dogradnju poslovne građevine - tvornice modne konfekcije u Pregradi, na kat. šest. broj 632 k.o. Pregrada.
- a) Investitor je dužan predmetnu građevinu izraditi u skladu sa priloženim glavnim projektom broj T.D. 38/95.,
- vodoprivrednim uvjetima broj:14-2654/1-II-1.1. od 30.10.1995.,
- Zakonom o građenju ("Narodne novine" br. 77/92., 82/92., 26/93. i 33/95.),
- b) Investitor je dužan na tehničkom pregledu predložiti:
- atest o izvršenoj kontroli nepropusnosti sustava odvodnje dobiven po ovlaštenom poduzeću.
- c) Investitor, odnosno korisnik predmetnog objekta, u slučaju da isti ne izvede prema utvrđenim vodoprivrednim uvjetima i izdatoj vodoprivrednoj suglasnosti, biti će dužan o svom trošku izvršiti izgradnju prema utvrđenim vodoprivrednim uvjetima i izdatoj vodoprivrednoj suglasnosti.
- d) Investitor, odnosno korisnik predmetnog objekta je dužan poduzeti odgovarajuće mjere da ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodoprivredne interese izgradnjom predmetnog objekta za koji se daje ova vodoprivredna suglasnost.
- e) Investitor, odnosno korisnik predmetnog objekta odgovoran je za sve štete koje bi mogle nastati izgradnjom ili korištenjem predmetnog objekta za koji se daje vodoprivredna suglasnost.
On će biti dužan o svom trošku odstraniti uzroke šteta, a štete nadoknaditi.
10. Rješenje Županije Krapinsko-Zagorske, Ured za gospodarstvo, Ispostava Pregrada, KLASA:UP/I-320.01/96-01/11, URBROJ:2140-01/3-96-3 od 5.4.1996. godine o oslobađanju plaćanja naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta.
11. Izvješće o kontroli glavnog projekta izdano od "METAL-PROJEKT" d.o.o. Zagreb, Ulica grada Mainza 24. broj:6009-3132/96. od 18.03.1996. godine.
Pregled kontrole: mehanička otpornost i stabilnost metalnih konstrukcija
Popis kontroliranih dijelova glavnog projekta: Projekt konstrukcije-T.D. 38/95. -mapa br. 2 - statički proračun.
- Izjava ovlaštenog revidenta:** Glavni projekt naveden u ovom dokumentu izrađen je u skladu sa Zakonom o građenju u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti metalnih konstrukcija.
Posebni zahtjevi revidenta: Radionička dokumentacija podliježe reviziji. Uskladiti izbor čeličnog materijala. Poduzeti mjere osiguranja, zaštite i održavanja tankostijene konstrukcije.
Obavijestiti revidenta o početku montaže radi kontrole.
12. Izvješće o kontroli glavnog projekta izdano od Instituta za građevinarstvo Hrvatske d.d. ZAVOD ZA GRADITELJSTVO Zagreb, Janka Rakuše 1.
Promet kontrole: Ušteda energije i toplinska zaštita.
Kontrolirani dijelovi projekta:1-Glavni projekt za izdavanje građevne dozvole, Arhitektonski i građevinski projekt, mapa br. 1. tehnička dokumentacija br. 38/95. siječanj 1996. i to dijelovi:
-5. Tehnički opis, str. 41. do 48.

- 4 -

7. Glavni projekt, Elaborat fizikalne zaštite građevine, mapa br. 3, T.D. broj: 38/95. i te dijelovi:
-toplinska zaštita, str. 15. do 32, 37. i 38.

Nalaz rešidanta: Dijelovi glavnog projekta navedeni u ovom dokumentu izrađeni su u skladu sa Zakonom o građenju ("Narodne novine" br. 77/92.) glede uštede energije i toplinske zaštite.

Dodatne kontrole: Nema posebnih zahtjeva.

U postupku izdavanja građevne dozvole saslušan je susjedni vlasnik zemljišta Kantoci Edo iz Pregrada, S. Radića 2., i u svojoj izjavi nema primjedbi na predmetnu dogradnju.

Tako su iz članka 32. i 35. Zakona o građenju ispunjeni svi zakonski uvjeti za izdavanje građevne dozvole, zahtjevu investitora je udovoljeno i donijeta je građevna dozvola kao u izradi.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, Ulica grada Vukovara 78/III. kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu plaća se u iznosu od 50,00 kuna po Tar. broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

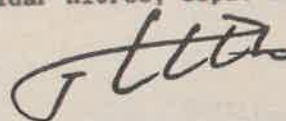
Upravna pristojba na ovu građevnu dozvolu naplaćena je po Tar. broju 1. i 60. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu 296,00 kuna.

Dostaviti:

1. "EMKA" Modna konfekcija d.d.
Pregrada, D. Kunovića 2.,
2. Kantoci Edo, Pregrada, S. Radića 2.,
3. Građevinska inspekcija - ovdje,
4. Evidencija, ovdje,
5. Arhiva - ovdje.

P R O Č E L N I K

Božidar Hitrec, dipl. ing. grad.



ZGRADA TENIS KLUBA

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA PREGRADA
SEKRETARIJAT ZA UPRAVNE I OPĆE POSLOVE

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno-komunalne i imovinsko-pravne poslove

KLASA: UP/I-361-03/91-01/67

URBROJ: 2214-02-04-91-4

Pregrada, 23. 12. 1991.

Sekretarijat za upravne i opće poslove općine Pregrada, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno-komunalne i imovinsko-pravne poslove povodom zahtjeva "EMKE" Modne konfekcije Pregrada iz Pregrade, V. Eterovića kbr. 2, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju pomoćnog objekta u Pregradi, a na temelju člana 25. i 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" br. 54/86., 29/89. i 34/91.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. "EMKI" Modnoj konfekciji iz Pregrade, V. Eterovića kbr. 2. **odobrava** se izgradnja pomoćnog objekta u Pregradi tlocrtne veličine 10,00 x 12,00 m, na nekretnosti upisanoj u zk. ul. broj 1457, kat. čest. broj 623, k.o. Pregrada, prema rješenju o uvjetima uređenja prostora KLASA: 350-05/91-01/84 URBROJ: 2214-02-04-91-4, od 16. 08. 1991. godine, i tehničkoj dokumentaciji izrađenoj po "TABOR-u" poduzeću za projektiranje i građevinarstvo, s p.o. Desinić, V. Bakarića kbr. 7, T.D. 02/91. od kolovoza 1991. godine.

2. Gradnji pomoćnog objekta u Pregradi može se pristupiti nakon pravomoćnosti ove građevinske dozvole, a investitor je dužan prijaviti početak gradnje 8 dana prije početka građevinsko-urbanističkoj inspekciji općine Pregrada, a nakon dovršenja zatražiti dozvolu za upotrebu.

3. Nad izvođenjem radova investitor je dužan osigurati stručni nadzor.

4. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako izgradnja ne započne u roku od dvije godine.

Obrazloženje

"EMKA" Modna konfekcija Pregrada iz Pregrade, V. Eterovića kbr. 2, zatražila je da joj se izda građevinska dozvola za izgradnju pomoćnog objekta u Pregradi, na kat. čest. navedenoj u točki 1. dispozitiva. Zahtjevu za dobivanje građevinske dozvole priložila je projektno-investiciono-tehničku dokumentaciju, potrebne suglasnosti, uvjet i to:

a/ Projekt "Arhitektura" izrađen po "TABOR-u" poduzeću za projektiranje i građevinarstvo, s p.o. Desinić, V. Bakarića kbr. 7, odgovorni projektant Josip Golubić, dipl. ing. arh.,

b/ Projekt "Elektroinstalacija i gromobran" izrađen po "TABOR" poduzeću za projektiranje i građevinarstvo s p.o. Desinić, V. Bakarića kbr. 7, odgovorni projektant Adolf Atalek, ing. elekt.,

c/ Projekt "Vodovod i kanalizacija" izrađen po "TABOR" poduzeću za projektiranje i građevinarstvo, s p.o. Desinić, V. Beketiće kbr. 7, odgovorni projektant Boris Lončar, dipl.ing.str.

d/ Uvjetenje o uvjetima uređenja prostora, izdani od Sekretarijata za upravne i opće poslove, Odsjeka za građevinarstvo, urbanizam, stambeno-komunalne i imovinsko-pravne poslove KLASA: 350-05/91-01/84 URBROJ: 2214-02-04-91-4 od 16. 08. 1991. god.,

e/ Sanitarnu suglasnost sanitarne inspekcije općine Pregrada KLASA: 540-01/91-01/78, URBROJ: 2214-02-05-91-2 od 13. 12. 1991. god.,

f/ potvrdu kojom se potvrđuje da su u tehničkoj dokumentaciji za izgradnju pomoćnog objekta poslovanje i predviđene mjere zaštite od požara izdana od Policijske uprave Zabok, broj: 511-16-04-2902/1-91 od 16. 12. 1991. godine,

g/ Izvedak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pregradi br. K.L. 4625/1991. od 17. travnja 1991. godine, iz kojeg je vidljivo da je zemljište društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist R.O. "EMKE" Moćne konfekcije Pregrada,

h/ kopija katastarskog plana Uprave za katastar i geodetske poslove općine Pregrada od 18. 4. 1991. godine.

i/ Rješenje Sekretarijata za upravne i opće poslove općine Pregrada KLASA: UP/7-320-01/91-01/34 URBROJ: 2214-02-06-91-3 od 30. 12. 1991. god., za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta.

Nakon pregleda priložene projektno-investiciono-tehničke dokumentacije, uviđa se i iskoljenja na licu mjesta, potrebnih uvjeta i suglasnosti ovaj organ ocjenio je da investitor ispunjava uvjete za dobivanje građevinske dozvole za izgradnju pomoćnog objekta u Pregradi, te je zahtjevu investitora udovoljeno i riješeno kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom sredstvu

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Marulićev trg br. 16, kao drugostepenom organu. Žalba se preda u roku od 15 dana od dana primitka građevinske dozvole ovom Sekretarijatu. Pismena se žalba preda neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Žalba se taksira sa 15,00 dinara administrativne takse po Tar. broju 2. Odluke o administrativnim taksama. Taksa za ovu građevinsku dozvolu naplaćena je u iznosu od 710,00 dinara po Tar. broju 1. i 32. Odluke o administrativnim taksama na račun broj 35250-840-123-3091 administrativne takse općine Pregrada.

Troškovi za izdavanje odobrenja iz točke 1. dispozitiva naplaćeni su po zaključku izvršnog vijeća Skupštine općine Pregrada KLASA: 030-01/91-01/03, URBROJ: 2214-02-04-91-1 od 22. 08. 1991. godine u iznosu od 200,00 dinara na depozit općine Pregrada broj računa 35250-697-406.

Dostaviti:

1. "EMKA" Moćna konfekcija Pregrada,
2. Građevinsko-urb. inspekcija, ovdje,
3. Evidencije, ovdje,
4. Arhiva, ovdje.-

ŠEF ODSJEKA

Josip Golubić, dipl.ing.str.

REPUBLIKA HRVATSKA
Županija Krapinsko - Zagorska

Sekretarijat za upravne i opće poslove u Pregradi

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno
komunalne i imovinsko pravne poslove

KLASA: UP/I-351-03/93-01/52

URBROJ: 2214-02-04-93-2

Pregrada, 13.7.1993.

Sekretarijat za upravne i opće poslove u Pregradi, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno komunalne i imovinsko pravne poslove povodom zahtjeva Modne konfekcije "EMKA" Pregrada kao investitora za izdavanje građevne dozvole za dogradnju terase i uređenje poslovnog prostora - Caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi, temeljem članka 30. Zakona o građevni ("Narodne novine" broj 77/92.), članka 86. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine" broj 90/92.) i obvezatne Instrukcije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske KLASA: 023-05/93-01/37, URBROJ: 514-04-03/1-93-1 od 14.4.1993. godine, izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. MODNOJ KONFEKCIJI "EMKA" PREGRADA kao investitoru dozvoljava se dogradnja terase, dimenzija 5,8 x 2,4 m i uređenje poslovnog prostora - Caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi na nekretnini upisanoj u ZK. ul. br. 1457, kat. čestica broj 623 k.o. Pregrada.
2. Dogradnju terase i uređenje poslovnog prostora - caffe bar mora se izgraditi u skladu sa Glavnim projektom broj T.D. 23/93. od svibnja 1993. izrađenim po "KOSTELGRAD-PROJEKTU" Poduzeću za projektiranje i građevinarstvo Pregrada, Kostelgradska 9, voditelj projekta Josip Colubić, dipl.ing. arh., a koji je izrađen u skladu sa uvjetima uređenja prostora određenim u uvjerenju KLASA: 350-05/93-01/61, URBROJ: 2214-02-04-92-3 od 19.5.1993. i situacijom izgradnje, koji dokumenti čine sastavni dio ove građevne dozvole.
3. Sa izvođenjem radova na dogradnji terase i uređenju poslovnog prostora - caffe bar, može se započeti nakon što ova građevna dozvola postane konačna u upravnom postupku.
4. Nad izvođenjem radova investitor je dužan osigurati stalni stručni nadzor, a početak radova prijaviti ovom tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova.
5. Nakon dovršenja radova potrebno je zatražiti tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole.
6. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se radovima na dogradnji terase i uređenju poslovnog prostora - caffe bar ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti.

Obrazloženje

Modna konfekcija "EMKA" Pregrada kao investitor podnijela je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za dogradnju terase i uređenje poslovnog prostora - caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi. Podnesku sa zahtjevom pored dokumentacije navedene u točki 2. dispozitiva građevne dozvole investitor je priložio:

- potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske Zagreb - Policijska uprava Krapinsko-Zagorska broj: 511-17-05-2228/1-93 od 12.7.1993.,
- sanitarnu suglasnost Sanitarne inspekcije Pregrada KLASA: 340-01/93-01/59 URHROJ: 2214-02-05-93-2 od 9.7.1993.,
- kopiju plana zemljišta Uprave za katastar i geodetske poslove Pregrada,
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda Pregrada K. I. 2716/1993. od 12.7.1993. godine.

Budući da je investitor ispunio uvjete za izdavanje građevne dozvole za dogradnju terase i uređenje poslovnog prostora - caffe bar koji su propisani Zakonom, riješeno je kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša Zagreb, Vukovarska avenija 78, kao drugostepenom organu.

Žalba se predaje u roku od 15 dana od primitka građevne dozvole ovom Sekretarijatu. Pismena se žalba predaje neposredno ili putem pošte, a uzmena se daje na zapisnik.

Pristojba na žalbu plaća se u iznosu 4.000.- HRD po tar. br. 3. Uredbe o upravnim pristojbama.

Pristojba za ovu građevnu dozvolu naplaćena je po Tar. br. 1. i 50. Uredbe o upravnim pristojbama u iznosu od 19.116.- HRD uplatnicom broj 25 od 12.7.1993. godine.

Dostaviti:

1. Modnoj konfekciji "ENKA" Pregrada,
2. Građevinskoj inspekciji - ovdje,
3. Evidenciji - ovdje,
4. Arhivi - ovdje.



ŽUPAN

dr. Franjo Kajfež

REPUBLIKA HRVATSKA

Općina Pregrada - Zagreb

Sekretarijat za upravne i opće poslove u Pregradi

Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambeno

poslovanje i imovinsko-pravne poslove

KLASA: UP/I-361-04/93-01/10

URBROJ: 2214-02-04-93-2

Pregrada, 20. kolovoza 1993.

Sekretarijat za upravne i opće poslove u Pregradi, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambenokomunalne i imovinsko-pravne poslove povodom zahtjeva MODNE KONFEKCIJE "EMKA" Pregrada za tehnički pregled i izdavanje upotrebe dozvole gospodarskog objekta - prizemlje, dograđene terase i uređenog poslovnog prostora - caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi, temeljem članka 45. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92.), članka 86. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine" br. 90/92.) i obvezatne instrukcije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske KLASA: 023-05/93-01/137, URBROJ: 514-04-03/1-93 od 14. travnja 1993. godine, donosi

UPORABNU DOZVOLU

MODNOJ KONFEKCIJI "EMKA" PREGRADA, odobrava se uporaba gospodarskog objekta - prizemlje, dograđene terase i uređenog poslovnog prostora - caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi.

Zapisnik o izvršenom tehničkom pregledu gospodarskog objekta - prizemlje, dograđene terase i uređenog poslovnog prostora - caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi uručen je investitoru na dan tehničkog pregleda i čini sastavni dio ove dozvole.

Obrazloženje

MODNA KONFEKCIJA "EMKA" PREGRADA zatražila je da se izvrši tehnički pregled i izda dozvola za uporabu za gospodarski objekt - prizemlje, dograđene terase i uređenog poslovnog prostora - caffe bar u potkrovlju postojećeg gospodarskog objekta u Pregradi.

Komisija za tehnički pregled osnovana je zaključkom Sekretarijata za upravne i opće poslove u Pregradi, Odsjek za građevinarstvo, urbanizam, stambenokomunalne i imovinsko-pravne poslove KLASA: UP/I-361-04/93-01/10, URBROJ: 2214-02-04-93-2 od 14. 07. 1993. godine, sastala se na dan objave 16. srpnja 1993. godine, pregledala projektno-tehničku dokumentaciju, potrebne suglasnosti kao i navedeni izgrađeni i uređeni poslovi prostor te utvrdila da je isti izgrađen u skladu sa izdanim građevinskim dozvolom i tehničkom dokumentacijom pa nema primjedbi na izvedenu stanje.

Ka osnovu iznijetog Komisija za tehnički pregled predložila je ovom Sekretarijatu da izda uporabnu dozvolu za navedeni poslovni prostor u Pregradi, pa je na osnovu Prijedloga Komisije i uvodno citiranog Zakona riješeno kao u dispozitivu.

Uputa o pretnos lijekeu:

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša Zagreb, Vukovarska avenija 78, kao drugo-stepenom organu.

Žalba se predaje u roku od 15 dana od dana primitka uporabne dozvole ovom Sekretarijatu.

Pismena se žalba predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Pristojba na žalbu plaća se u iznosu 4.000-HRD po Tarifnom broju 3. Uredbe o upravnim pristojbama.

Pristojba na ovu uporabnu dozvolu naplaćena je po Tarifnom broju 1. i 60. Uredbe o upravnim pristojbama u iznosu od 15.300.-HRD uplatnicom broj 21. od 20. 8. 1993. godine.

Dostaviti:

ŠEF ODSJeka

1. MODROJ KONFEKCIJI "EMKA" Stjepan Vučić, ing. grad.

PREGRADA,

2. Građevinska inspekcija - ovdje,

3. Referada za zanatstvo - ovdje,

4. Evidencija - ovdje,

3. Arhiva - ovdje.

REPUBLIKA HRVATSKA - KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JOSIP GOLUBIĆ (61362211929)

ID Izvanka: 42234

1	2	3	4	5	6
1	VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	OP	OP	OP	OP
3	ADRESA	ULICA JOSEPA ŠTRUKA 6, PREGRADA	GORČKA ULICA 8, PREGRADA	ULICA BARUNA OTTERFELSA 8, PREGRADA	ULICA JANKA LEŠKOVARA 8, PREGRADA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	62	62	62	62
5	K.C.	1380/17	1380/17	1378/1	1380/1
6	K.O.	PREGRADA	PREGRADA	PREGRADA	PREGRADA
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1028,34	1274	4080	4061
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1028,34	1274	4080	4061
9	SUMLASNIČKI UDIJEL				
10	K.C.	2130/1	1000/2	1811/1	2167/1
11	K.O.	PREGRADA	PREGRADA	PREGRADA	PREGRADA
12	NAMJENA	E	S	M2	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	151,60	185,61	147,80	146,55
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	30,80	21,88	19,61	19,45
17	PODKUPČINSKI NAPLATA	NE	NE	NE	NE
18	UKUPNI POU	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.03.2021	11.04.2021	07.03.2021	17.08.2021
20	CIJENOVNI BLOK	PREGRADA - PROJEKTOVANJE	PREGRADA - PROJEKTOVANJE	PREGRADA - GRAĐEVINSKO	PREGRADA - GRAĐEVINSKO
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Red. br. nekretnosti	K.č.	NAPOMENA
1	K.č. 623/1 k.o. PREGRADA	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR 2126/1 I 2127/1, OBIJE U K.O. PREGRADA
4	K.č. 623/2 k.o. PREGRADA	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR 2167/1 I 2167/2, OBIJE U K.O. PREGRADA
5	K.č. 624 k.o. PREGRADA	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR 1204/2, 1205/1, 1204/3 I 1205/3 K.O. PREGRADA KOJE U KATASTRU ODGOVARAJU KČBR 1244 K.O. PREGRADA, DIO ČESTICE PO IMENU NR 106 U D KATEGORIJI, A DIO U M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi DRAGUTINA KUNOVIĆA 2 odnosno na k.č. 624, 623/2, 623/1 k.o. PREGRADA, PREGRADA, PREGRADA, PREGRADA, PREGRADA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki zahtjev, izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-01/64

URBROJ: 2140-05-DZ/3-23-7

KRAPINA, 3.10.2023.

IZRADIO/AZRADILA:
NEDELJKO HALUŽAN

ODOBRIO/ODOBRILA:



Originalno potpisao: Snježana Mezdik
DN: cn=Sme, o=KRAPINSKO-ZAGORSKA
ZUPANINA, 2.5.4.97=VATHR-20042466298,
ou=Identification, sn=Mezdik,
givenName=Snježana,
serialNumber=PNOMR-71211077342,
sn=Snježana Mezdik
Datum: 2023.10.03 14:20:07 +02:00

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA

VISTA UGOVORA. KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI. KZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neposredno zemljište, SI – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vansko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada obiteljske vrste, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G/G – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – sklonište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OK – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA. GP – GRAĐENJE – građevinski područje – izgrađeni dio, GP_MIZGRAĐENJE – građevinsko područje – neizgrađeni dio, 1 – gospodarska namjena, 13 – gospodarska namjena – pretežno industrijska, 12 – gospodarska namjena – pretežno završna, 6 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine usaglađenosti (akustična), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežno uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežno trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – karni, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – igrački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – seniorski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo uslužno osnovne namjene, P3 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, 5 – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – poseda namjena, 15 – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežno stambena, M2 – mješovita namjena – pretežno poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežno poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – uprava, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerna, 1 – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, 14 – turistička – luka posebne namjene – kupalište, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreativno (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt, 1 – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradnje površine – semaforne zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje