

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

Broj elaborata: 13/GP/22  
U Pregradi, veljača 2023.

***PROCJEMBENI ELABORAT***  
***UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE***  
***ZA UGOSTITELJSKI PROSTOR - GRADSKA KAVANA***



Nekretnina: *UGOSTITELJSKI PROSTOR U SUTERENU ZGRADE  
MUZEJA I KNJIŽNICE GRADA PREGRADA*

Lokacija: *PREGRADA, Trg Gospe Kunagorske 3  
k.č.br. 486 (931/1) k.o. Pregrada*

Naručitelj: *GRAD PREGRADA, J. K. Tuškana 2, Pregrada*

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



## **S A D R Ź A J**

- 1. OPĆENITO**
- 2. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 3. OPIS NEKRETNINE - LOKACIJA ZGRADE**
- 4. GRAFIČKI PRIKAZ - TLOCRT SUTERENA**
- 5. GEOMETRIJSKI PODACI**
- 6. FOTODOKUMENTACIJA**
- 7. PROCJENA VISINE NAJMA**
- 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**
- 9. DOKUMENTACIJA - PRILOZI**

## 1. OPĆENITO



**Naručitelj:** GRAD PREGRADA, J. K. Tuškana 2, Pregrada

**Dan vrednovanja:** veljača 2023.

**Dan kakvoće:** veljača 2023.

Temeljem zahtjeva GRADA PREGRADE, Josipa Karla Tuškana 2, Pregrada, OIB: 01467072751, izvršena je procjena tržišne vrijednosti - visine mjesečnog iznosa najamnine - ugostiteljskog prostora (Gradska kavana) u suterenu zgrade na adresi Trg Gospe Kunagorske 3, Pregrada.

Za potrebe ovog elaborata dostavljena je dokumentacija od strane naručitelja ili preuzeta sa službenih internetskih stranica koja je prekontrolirana i temeljem nje izvršena identifikacija nekretnina te se smatra vjerodostojnom.

**Procjena je izvršena neovisno i nepristrano, u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i pravilima za područje procjene nekretnina.**

### **Tečaj euro/kuna**

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

**1 € = 7,53450 kn**

### **Predmet procjene**

Predmet procjene iznosa mjesečne najamnine je ugostiteljski prostor u suterenskoj etaži zgrade javne namjene u vlasništvu Grada Pregrade, na lokaciji u Pregradi, Trg Gospe Kunagorske 3.

Ugostiteljski prostor sadrži prostor za usluživanje gostiju, predprostor, spremište, prostor točionika, prostor za pripremu jednostavnih jela sa spremištem, sanitarije i garderobu osoblja, muški i ženski sanitarni čvor za goste. Ispred ulaza uređena je vanjska terasa s pokretnom tendom za goste.

Zemljište uz zgradu: Uz vanjsku terasu za goste iznajmljivat će se dio potreban za korištenje zgrade - pješački prilaz za goste i dostavu i ulaz u zgradu.

<b>Izvadak iz zemljišne knjige:</b>	Izvadak iz zemljišne knjige, e-izvadak Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada, sa stanjem na dan 28.11.2022.
Katastarska čestica:	931/1
Katastarska općina:	Pregrada
ZK uložak broj:	1577
Površina kat.čestice	978 čhv
Opis nekretnine:	Zgrada i dvorište.
Vlasništvo:	Grad Pregrada
Tereti:	Tereta nema

**Prijepis posjedovnog lista:** Prijepis posjedovnog lista broj 925 Područnog ureda za katastar Krapina, Ispostave za katastar nekretnina Pregrada sa stanjem na dan 28.11.2022.

Upisana osoba: Grad Pregrada

Broj katastarske čestice: 486  
Katastarska općina: Pregrada  
Površina kat.čestice 460 m<sup>2</sup>

**Izvadak iz katastarskog plana:** Izvod iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Ispostava za katastar nekretnina Pregrada, od 28.11.2022.

### **Legalnost zgrade:**

Zgrada je građena prije 15.2.1968. godine i ima uporabna prava za korištenje u namijenjene svrhe. Za ugostiteljski prostor izdani su građevinska dozvola i rješenje o uporabljivosti.

### **Propisi**

#### **a) Propisi o vrednovanju**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 79/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN broj 59/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN broj 68/20)

#### **b) Propisi o gradnji**

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji ("Narodne novine" broj 153/13.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Norma za obračun neto površine HRN EN ISO 9836:2011

#### **c) Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - pročišćeni tekst ( NN br. 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 63/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN broj 79/14)
- Posebni propisi jedinice lokalne samouprave

## **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 uzimaju se 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.

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 uzimaju se minimalno tri nekretnine.

### **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 građevnih 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, te tržišno dostupne podatke, odlučio sam ovu procjenu izraditi poredbenom metodom, a što je sukladno članku 54. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj 78/15) u kojem se govori o procjeni iznosa naknade za ustanovljenje zakupa.

### 3. OPIS NEKRETNINE -LOKACIJA ZGRADE

#### LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Trg Gospe Kunagorske 3, 49218 Pregrada.

#### Makrolokacija i mikrolokacija

**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska 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 značajan geopolitički položaj.

**Na tržištu nekretnina** u Republici Hrvatskoj osjećaju se cjenovno mali pomaci, ali ipak tržište ima svoju dinamiku i osjeća se veći interes i time stabiliziranje tržišta nekretnina. Najveći interes i broj transakcija je u priobalju, gradu Zagrebu i drugim većim gradovima. U ostalom dijelu Hrvatske broj transakcija još je uvijek nizak. Tržište karakterizira veća razlika cijena nekretnina s obzirom na lokaciju, mikrolokaciju i kvalitetu same nekretnine. Očekuje se daljnje stabiliziranje tržišta nekretnina i njegov uspon u sljedećem razdoblju.



**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.

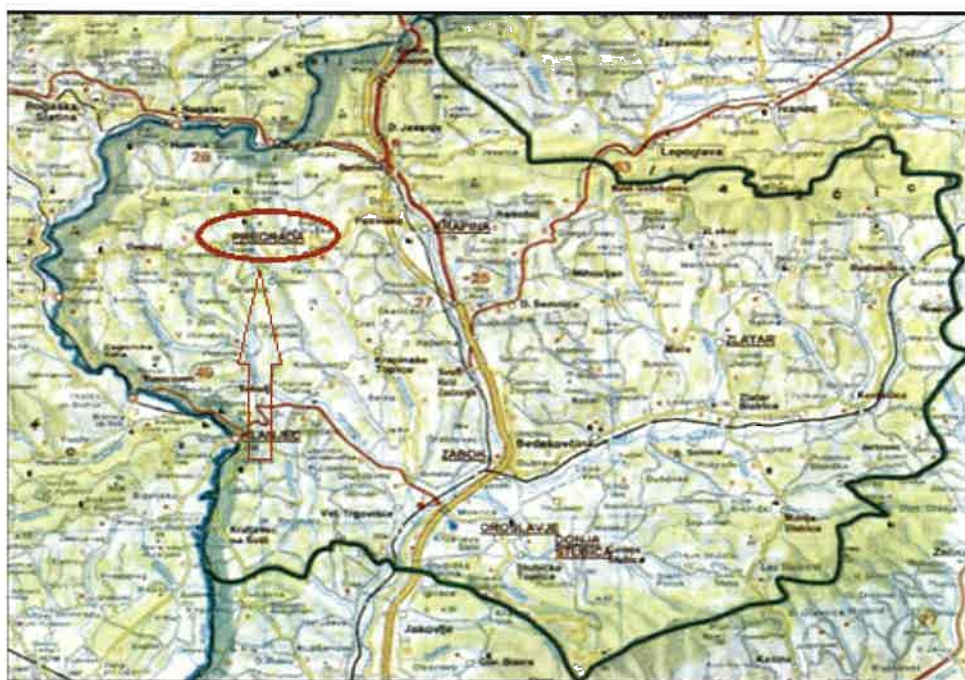
Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste koja prolazi duž cijele županije i predstavlja sjeverozapadni ulaz-izlaz Republike Hrvatske prema ostalom dijelu Evrope.



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 i 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 nije velik. Najveća potražnja vlada za stanovima i građevinskim zemljištem, a manje za 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. Zbog blizine Zagreba nekretnine dijelom kupuju njegovi stanovnici, a udio stranaca u kupnji nekretnina još uvijek je vrlo mali.



Grad Pregrada smješten je u najzapadnijem dijelu Krapinsko-zagorske županije, prostire se na površini 67,26 km<sup>2</sup>.

Prema popisu stanovništva iz 2021. grad Pregrada ima 5.953 stanovnika (2011. imao je 6.594), od čega samo naselje Pregrada 1.882 (2011. imalo je 1.828 stanovnika). 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.

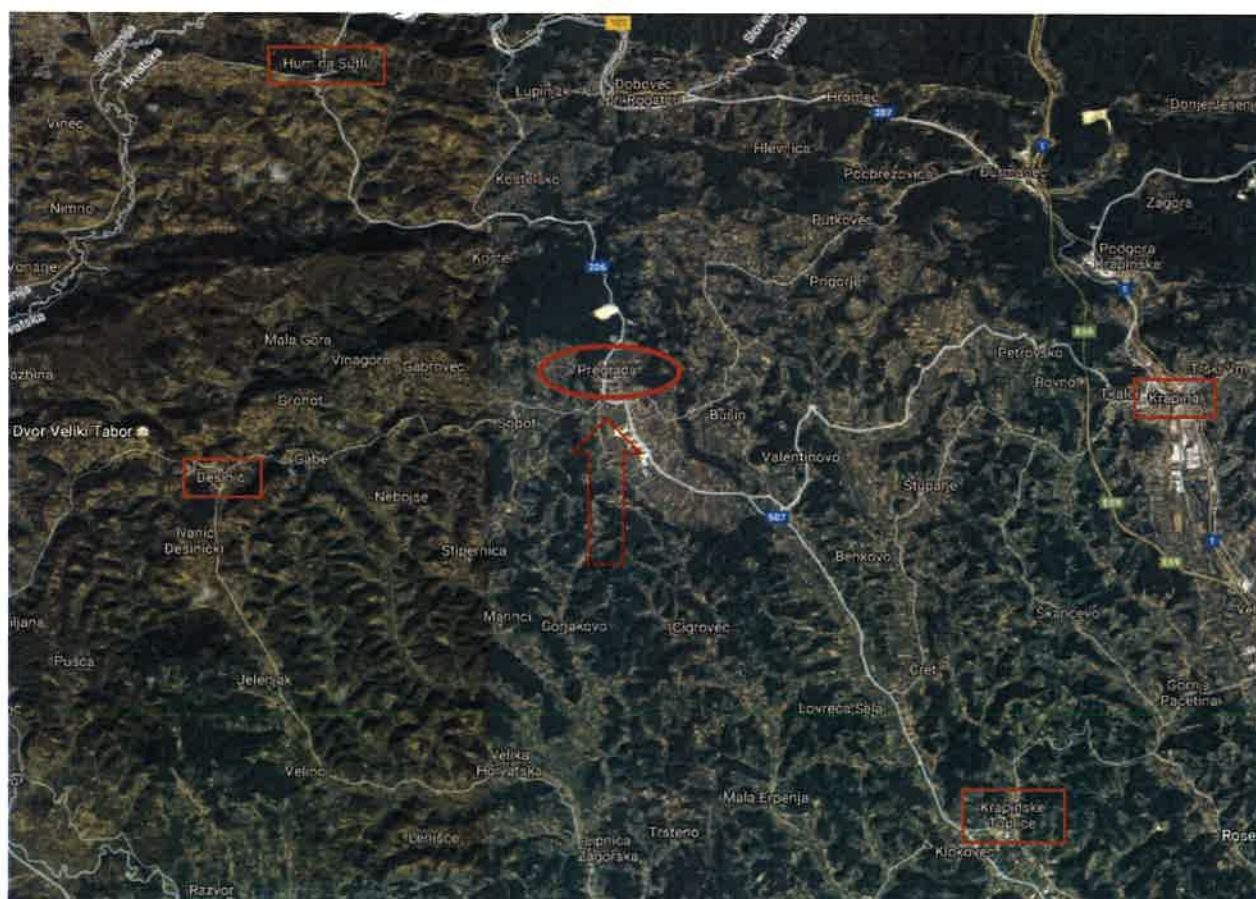
U prometnom pogledu područje grada je bilo prilično izolirano sve do 1994. godine kada je obnovljen prometni pravac Pregrada - Krapinske Toplice, kasnije prema Desiniću, te prema Krapini i Humu na Sutli.



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 s 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, odnosno osjeća se daljnji oporavak nakon gospodarske krize. **Naročito 2021. i 2022. godine lokalno u gradu Pregradi ostvaren je veći broj kvalitativnih transakcija nekretnina, posebno građevinskog zemljišta za višestambenu, poslovnu i trgovačku namjenu.**



**Mikrolokacija zgrade** prikazana je na izresku sa arkod preglednika, a detaljnije je opisana i u idućim podnaslovima.

Nekretnina je locirana u najužem centru grada Pregrade, na samom glavnom gradskom trgu, uz crkvu i zgradu gradske i županijske uprave. U zgradi se nalaze prostori gradske knjižnice i muzeja.

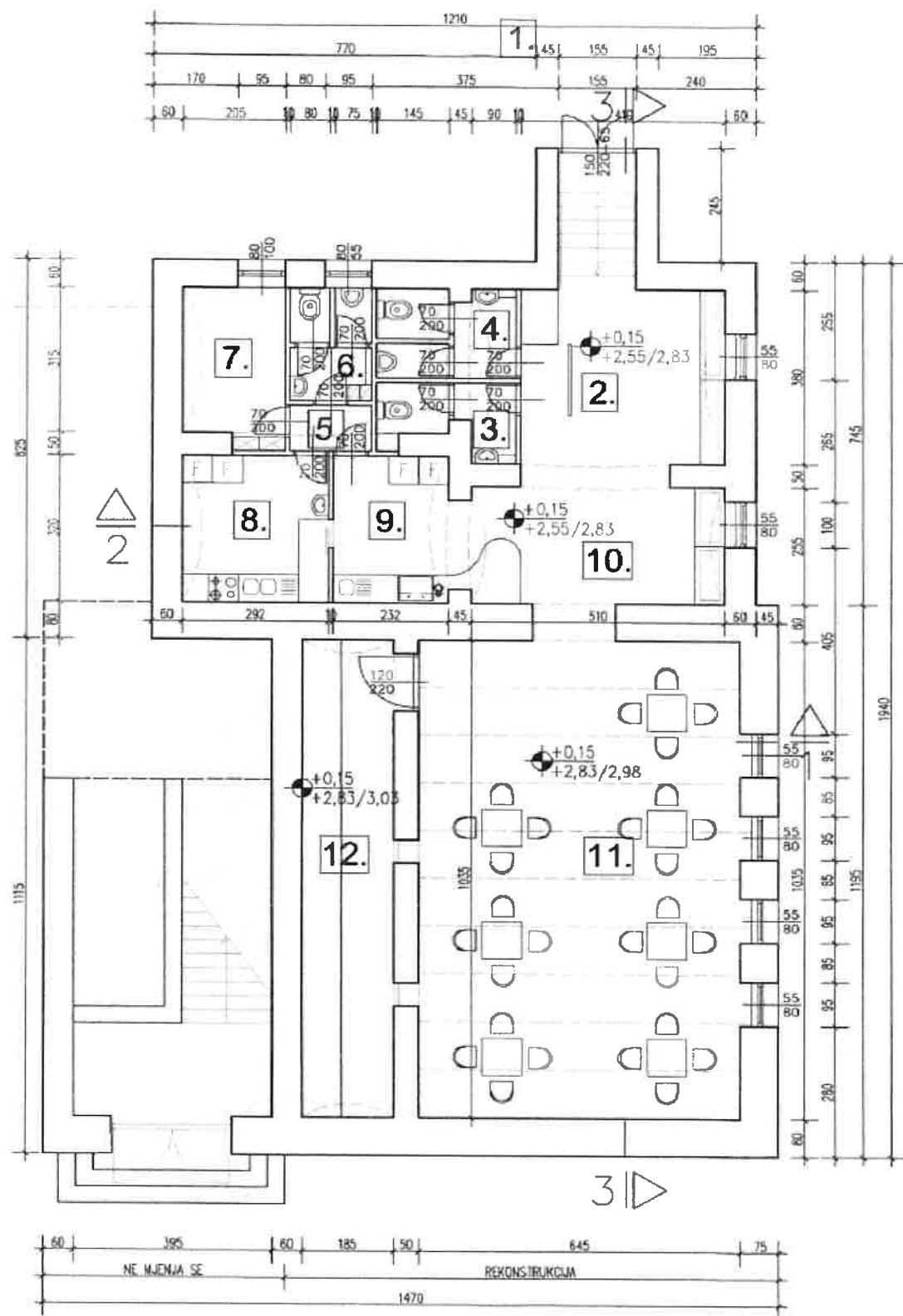


#### **Pristup parceli, promet u mirovanju**

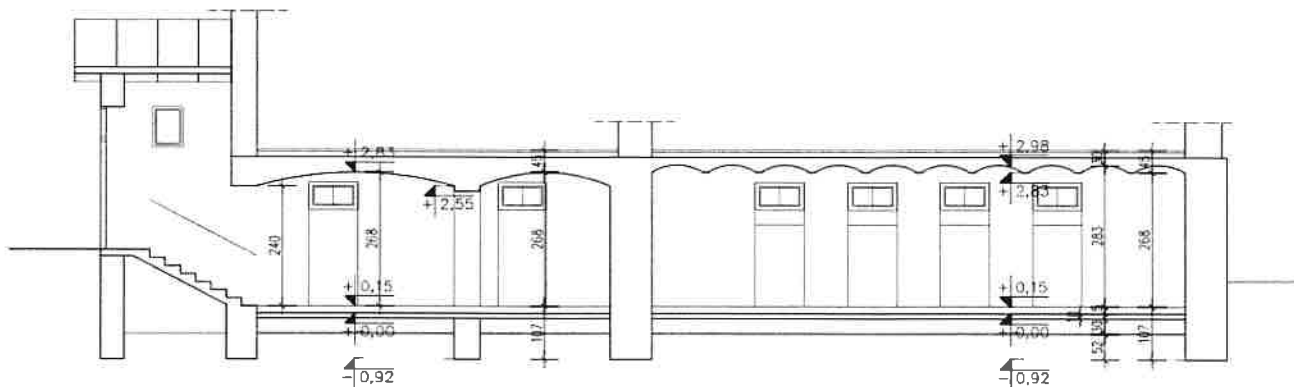
Uz zgradu prolaze uređene gradske ulice s kojih se ostvaruje pješački pristup do ulaza u prostor. Pješački pristup također se ostvaruje s Trga Gospe Kunagorske. Ulaz za opskrbu ostvaruje se s ulice Prilaz Matice Hrvatske preko pješačke površine uz zgradu.

Na čestici zgrade nije moguće parkiranje, ali javna parkirališta su u blizini, ispred zgrade gradske uprave i uz crkvu.

#### 4. GRAFIČKI PRIKAZ



TLOCRT



PRESJEK

## 5. GEOMETRIJSKI PODACI NETO POVRŠINA

		POVRŠINA		KOEF.	KORISNA POVRŠINA	
1.	Vanjska terasa					
2.	Predprostor i garderoba - gosti	15,58	m2	0,75	11,69	m2
3.	Ženski sanitarni čvor	3,63	m2	0,75	2,72	m2
4.	Muški sanitarni čvor	5,02	m2	0,75	3,77	m2
5.	Predprostor	1,65	m2	0,75	1,24	m2
6.	Sanitarije i garderobe osoblja	3,76	m2	0,75	2,82	m2
7.	Spremište	6,88	m2	0,75	5,16	m2
8.	Priprema jednostavnih jela	9,36	m2	0,75	7,02	m2
9.	Točionik	10,87	m2	0,75	8,15	m2
10.	Prostor uz točionik	10,46	m2	0,75	7,85	m2
11.	Prostor za usluživanje gostiju	66,76	m2	1	66,76	m2
12.	Spremište	19,15	m2	0,5	9,58	m2
U K U P N O:		153,12	m2		126,74	m2

ZATVORENI DIO = 153,12 m2

VANJSKA TERASA = 87,44 m2 (ne uzima se u obračun)

KORISNA/OBRAČUNSKA POVRŠINA = 126,74 m2



## 6. FODOKUMENTACIJA









## 7. PROCJENA VISINE NAJMA

Procjena tržišne vrijednosti visine najma ugostiteljskog prostora u suterenu javne zgrade izvršit će se poredbenom metodom.

Za izračun će se koristiti visina najamnine dobivena poredbenom metodom - poredbom realizirane visine najamnine tri nekretnine koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Iznosi realizirane visine najma za poredbenu metodu, dobit će se korištenjem dostupnih podataka iz aplikacije eNekretnine.

Za dostupne realizirane ugovorene cijene najma izvršit će se međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje.

Za međuvremensko izjednačavanje koristit će se indeks cijena nekretnina objavljen u biltenu DZS-a.

Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrdit će se temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

### OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Namjena	Korisna površina	Godina izgradnje
28.11.2022.	Krapinsko-zagorska županija	Pregrada	ugostiteljski prostor	126,74	

#### 7.1. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta, izvor e-Nekretnine

Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici

**USPOREDBA 1** k.č. broj 529/1 k.o. Pregrada

Lokacija: Ulica Stjepana Radića, Pregrada

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1020473
Datum pregleda		29.11.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		150,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		6.000,00
Datum ugovora		15.12.2018
<b>POREZI:</b>		
• 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	150,00	jedinična cijena	5,31 €
Cijena	796,34 €	vrijeme transakcije	4Q2018

**USPOREDBA 2** k.č. broj 1211 k.o. Pregrada  
Lokacija: Ulica Janka Leskovara, Pregrada

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1018199
Datum pregleda		29.11.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		60,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		2.100,00
Datum ugovora		22.10.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		PREGRADA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Površina m2 60,00 jedinična cijena 4,65 €  
Cijena 278,72 € vrijeme transakcije 4Q2018

**USPOREDBA 3** k.č. broj 1744/4 k.o. Pregrada  
Lokacija: Ulica Janka Leskovara, Pregrada

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1018247
Datum pregleda		29.11.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		137,77
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.627,99
Datum ugovora		01.07.2017
POREZI:		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		PREGRADA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Površina m2 137,77 jedinična cijena 3,50 €  
Cijena 481,52 € vrijeme transakcije 3Q2017

Mjesto	datum	opis / namjena	Cijena najma( € )	površina (m²)	€/m²
Pregrada 1	4Q2018	poslovno/trgovački	796,34	150,00	5,31
Pregrada 2	4Q2018	poslovno/ugost.	278,72	60,00	4,65
Pregrada 3	3Q2017	poslovno/trgovački	481,52	137,77	3,50
PROSJEČNO			518,86	115,92	4,48

### Međuvremensko izjednačavanje

broj usp.	vrijeme ugovaranja	jedin.cijena (€/m²)	Indeksi cijena stamb.nekretnina (DZS)			c1 (€/m²)	(%)
			kupoprodaja	sada	k		
1.	4Q2018	5,31	102,00	140,80	1,38	7,33	17,87
2.	4Q2018	4,65	102,00	140,80	1,38	6,41	3,14
3.	3Q2017	3,50	100,20	140,80	1,41	4,91	-21,01
Prosječna vrijednost c1:						6,22	

indeksi cijena stambenih nekretnina, izvor: DZS

### Interkvalitativno izjednačavanje

Nekretnina korigirana vrijednost / m2	predmetna	Pregrada 1 7,33	Pregrada 2 6,41	Pregrada 3 4,91
Namjena	uredska -	poslovno/trgovački -10%	poslovno/ugost. -10%	poslovno/trgovački -10%
Mikrolokacija	centar -	blizina centra 0%	centar 0%	blizina centra 5%
Veličina	126,74 -	150,00 0%	60,00 0%	137,77 0%
Stanje zgrade	uređeno	održavano 0%	održavano 0%	novije 0%
Starost	prije 68.	novije -5%	starije -5%	ново -5%
Opće stanje prostora	uređeno -	uređeno -5%	uređeno -5%	novije -5%
Faktor korekcije (posebna obilježja)	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
(faktor povoljnosti i korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem prvenstveno lokalnog stanja na tržištu)				
Ukupno korekcija Korig. vrijednost po m2	- <b>5,06</b>	-20% 5,86	-20% 5,13	-15% 4,17

### Isključivanje neuobičajenih okolnosti

POREDBENA NEKRETNINA	jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkv- alitativnog izjednačavanja €/m2	odstupanje od prosjeka (postotak) (%)	odstupanje od prosjeka (apsol. iznos) €
Pregrada 1	5,86	15,96	0,81
Pregrada 2	5,13	1,47	0,07
Pregrada 3	4,17	-17,43	-0,88
	<b>5,06</b>		

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

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna visine najamnine:

**UGOSTITELJSKI PROSTOR U SUTERENU  
ZGRADE MUZEJA I KNJIŽNICE GRADA  
PREGRADA**

na adresi: **PREGRADA, Trg Gospe Kunagorske 3**

predloženih od : **GRAD PREGRADA, J. K. Tuškana 2, Pregrada**

UTVRĐUJE SE DA:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

**5,06 €/m<sup>2</sup>** (s PDV-om)

**1 € = 7,53450 kn**

**4,05 €/m<sup>2</sup>** (bez PDV-a)

ILI ZA OBRAČUNSKU POVRŠINU PRIZEMLJA: **126,74 m<sup>2</sup>** = **641,30 €**  
(s uključenim PDV-om)

UKUPNO iznos bez PDV-a	3.865,50 kn	<b>513,04 €</b>
iznos PDV-a 25%	966,37 kn	<b>128,26 €</b>
UKUPNO iznos s PDV-om	<b>4.831,87 kn</b>	<b>641,30 €</b>

U Pregradi, 1. veljača 2023.



IZRADIO:

Josip Golubić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 9. DOKUMENTACIJA - 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 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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PREGRADA  
Stanje na dan: 28.11.2022. 14:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 1577

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	931/1	ŠKOLSKA ZGRADA, ZGRADA DOMA KULTURE I DVORIŠTE U PREGRADI		978		
		UKUPNO:		978		

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PREGRADA	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 388007/2022



Kontrolni broj: 140777571e98da7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.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: 28.11.2022

OSS evidencijski broj: 1442983/2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PREGRADA, UL. JOSIPA K. TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA	01467072751

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, knjižni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		484	PREGRADA	2204	5		
			DVORIŠTE	2204			
		486	PREGRADA	460	5		
			ZGRADA	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				2664			

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) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 14077302fc0eb7a

Skenirajući QR kod navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/pub/oci/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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajanje podataka u trenutku izrade isprave.



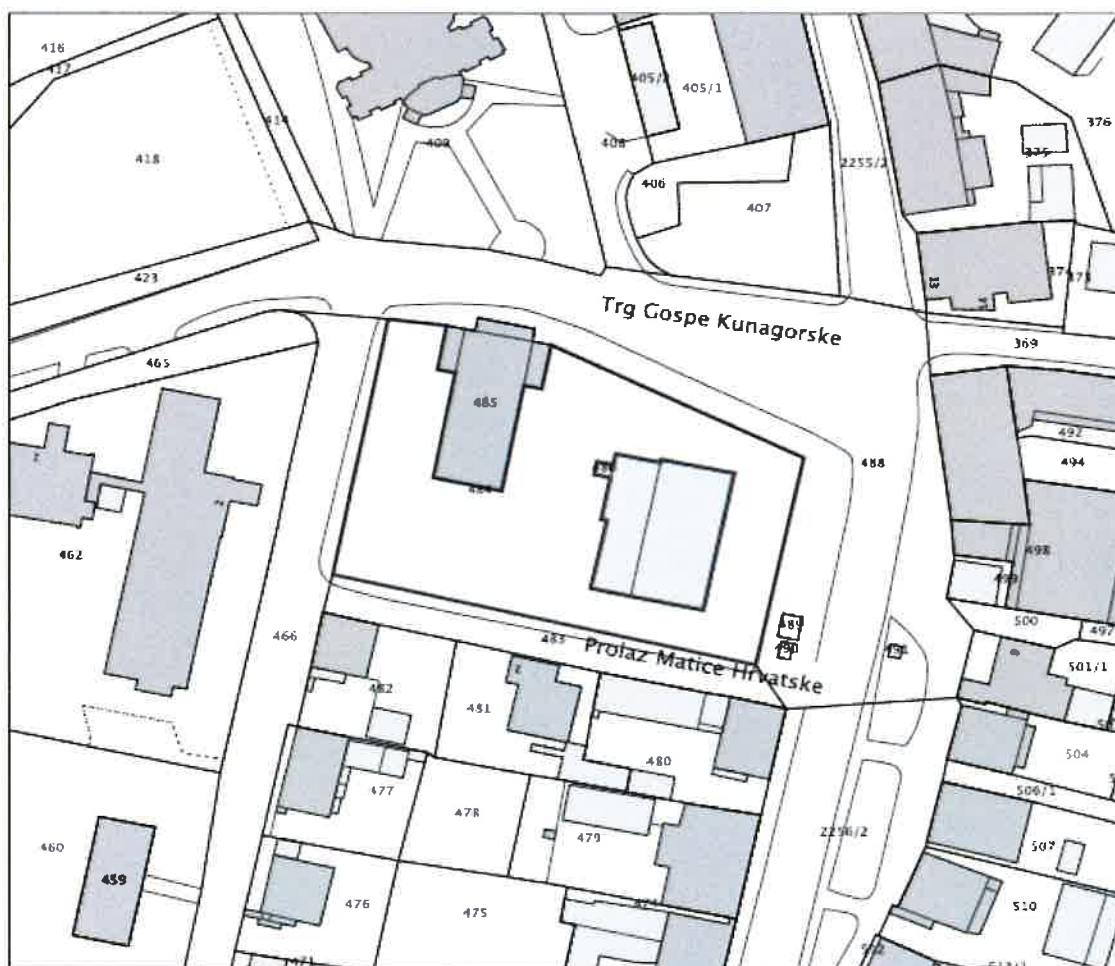
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PREGRADA

K.o. PREGRADA  
k.č.br.: 484, 486

Stanje na dan: 28.11.2022.  
OSS evidencijski broj: 1442983/2022

### IZVOD IZ KATASTARSKOG 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. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 14077301ae93669

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti autentičnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <https://www.svehranaznacija.hr/public-prostori/Dokumenti> unoseći kontrolni broj. U oba slučaja uvijek se prikazuje izvod ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanim izvodima u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje autentičnost dokumenta i stanje podataka u svom elektroničkom zapisu.