



Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Ante Radak
Trg Ljudevita Gaja 16, Krapina
OIB 51046907923

ELABORAT BROJ: PE-A001-25-1

GRAD PREGRADA

NARUČITELJ: Ulica Josipa Karla Tuškana 2, Pregrada
OIB 01467072751

NALAZ I MIŠLJENJE: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

SVRHA: Darovanje

ZEMLJIŠTE u građevinskom području na

k.č.br. 153/5 (ZK), k.o. PREGRADA, ZK ul.br. 1670, koja odgovara dijelu
k.č.br. 612/2 k.o. Pregrada (katastar)

PROCJENJIVANA NEKRETNOST: **k.č.br. 153/4 (ZK), k.o. PREGRADA**, ZK ul.br. 1670, koja odgovara
dijelovima k.č.br. 612/2 i 611 k.o. Pregrada (katastar)

k.č.br. 153/1 (ZK), k.o. PREGRADA, ZK ul.br. 24, koja odgovara dijelovima
k.č.br. 611 i 610 k.o. Pregrada (katastar)

k.č.br. 152/6 (ZK), k.o. PREGRADA, ZK ul.br. 2319, koja odgovara dijelu
k.č.br. 610 k.o. Pregrada (katastar)

DAN VREDNOVANJA: 18.1.2025.

DAN KAKVOĆE: 18.1.2025.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



IZRADIO: Ante Radak, mag.ing.aedif,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

MJESTO I DATUM IZRADE: Krapina, 21.1.2025.

2. SAŽETAK

PODATCI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Darovanje
Naručitelj:	GRAD PREGRADA Ulica Josipa Karla Tuškana 2, Pregrada OIB 01467072751
Adresa nekretnine:	Ulica Stjepana Škreblina, 49218 Pregrada
Tip nekretnine:	ZEMLJIŠTE u građevinskom području
Katastarska općina:	PREGRADA , 323985
ZK. uložak broj:	1670, 24, 2319
ZK. čestica	153/5, 153/4, 153/1, 152/6
Površina zemljišta (m ²):	26 čhv (153/5), 44 čhv, (153/4), 190 čhv, (153/1), 61m ² (152/6),
Neto korisna površina (m ²):	-
Bruto razvijena površina (m ²):	-
Tržišna vrijednost nekretnine:	192,00 EUR (zk k.č.br. 153/5) 322,00 EUR (zk k.č.br. 153/4) 1.393,00 EUR (zk k.č.br. 153/1) 124,00 EUR (zk k.č.br. 152/6)
Legalnost:	-
Upisana pozitivna zabilježba:	NE
Prilaz javnoj površini:	DA
Energetski certifikat:	-
Izradio:	Ante Radak, mag.ing.aedif, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1.	NASLOVNICA	1
2.	SAŽETAK	2
3.	IMENOVANJE	4
4.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
5.	ZADATAK S POTREBNIM PODATCIMA	6
6.	REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROJENJIVANE NEKRETNINE	11
6.1.	ZEMLJIŠTE	11
6.2.	OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	11
7.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	14
8.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	15
9.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	16
10.	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
10.1.	Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/5 k.o. Pregrada	19
10.2.	Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/4 k.o. Pregrada	20
10.3.	Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/1 k.o. Pregrada	21
10.4.	Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 152/6 k.o. Pregrada	22
11.	ZAKLJUČAK	23
12.	PRILOZI	24
1.	Tablica kategorija zemljišta	25
2.	Fotodokumentacija	26
3.	Zadatak za izradu procjene	28
4.	Izvadak iz ZKC	30
5.	Prikaz poredbenih transakcija u sustavu eNekretnine	33
6.	ZK uložak	36
7.	Posjedovni list	39
8.	Uvjerenje o statusu čestice	45
9.	Izvod iz katastarskog plana	50
10.	Uvjerenje o evidentiranju građevine	53
11.	GUP grada Pregrade iz 1988.	57
13.	IZJAVA VJEŠTAKA	59

3. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1080/2022
Zagreb, 26. listopada 2023.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Ante Radaka (OIB 51046907923), temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18),

riješio je

Ante Radak, mag.ing.aedif. iz Krapine, Trg Ljudevita Gaja 16, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Ante Radak podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), sukladno čl. 5a. Pravilnika upućen je na provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja koju je položilo. Također, podnositelj zahtjev je, sukladno članku 6. Pravilnika, upućen na stručnu obuku koju je uspješno završio.
3. Imenovani vještak položio je prisegu dana 26. listopada 2023.
4. S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
doc.dr.sc. Zdenko Konjić

4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Podatci sa lica mjesta na predmetnoj adresi,
- Portal eNekretnine
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - službeni pročišćeni tekst, 94/17 - službeni pročišćeni tekst,)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20 i 01/21, 45/21),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18 i 73/18, 86/18, 102/20),
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/2014)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),
- PPU Grada Pregrade, II. ID, Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije broj 18/15, 43/19, 55/21
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Indeks cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj, <https://podaci.dzs.hr>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku.
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Mačica, Zagreb, 2016.
- Publikacija Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine

5. ZADATAK S POTREBNIM PODATCIMA

Zadatak

GRAD PREGRADA naručio je procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u svrhu darovanja.

Klasa zadatka je 940-01/24-01/29 od 16.1.2025, URBROJ: 2140-5-02-25-05 za što je izdana narudžbenica br. 6 od 10.1.2025.

Dan vrednovanja

Dan vrednovanja je 18.1.2025.

Dan kakvoće

Dan kakvoće je 18.1.2025.

Opis procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je zemljište na četiri susjedne ZK čestice (k.č.br. 153/3, 153/4, 153/1 i 152/6 k.o. Pregrada) pojedinačnih površina 26 čhv (94 m²), 44 čhv (158 m²), 190 čhv (683 m²) i 61 m². Navedene nekretnine nalaze se unutar zone izgrađenog građevinskog područja naselja, javne i društvene namjene oznake D5 – školska sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pregrade („Sl. glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 18/15, 43/19, 55/21 i 2/22 – pročišćeni tekst)

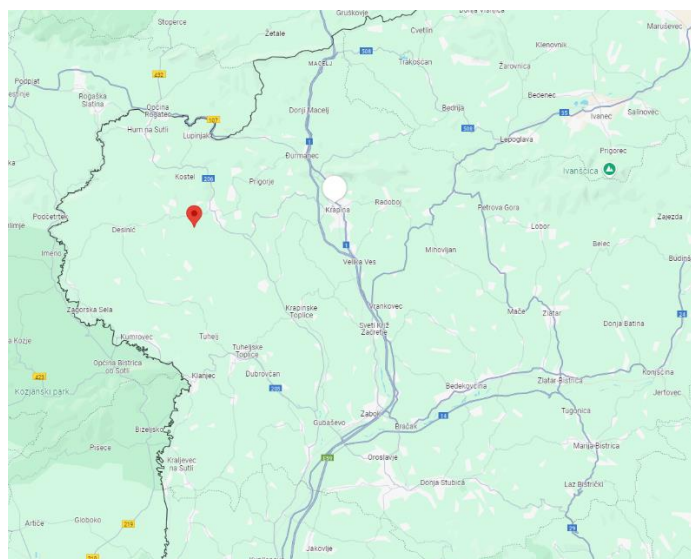
Osnovica za vrednovanje:

Tržišna vrijednost

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

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Lokacija

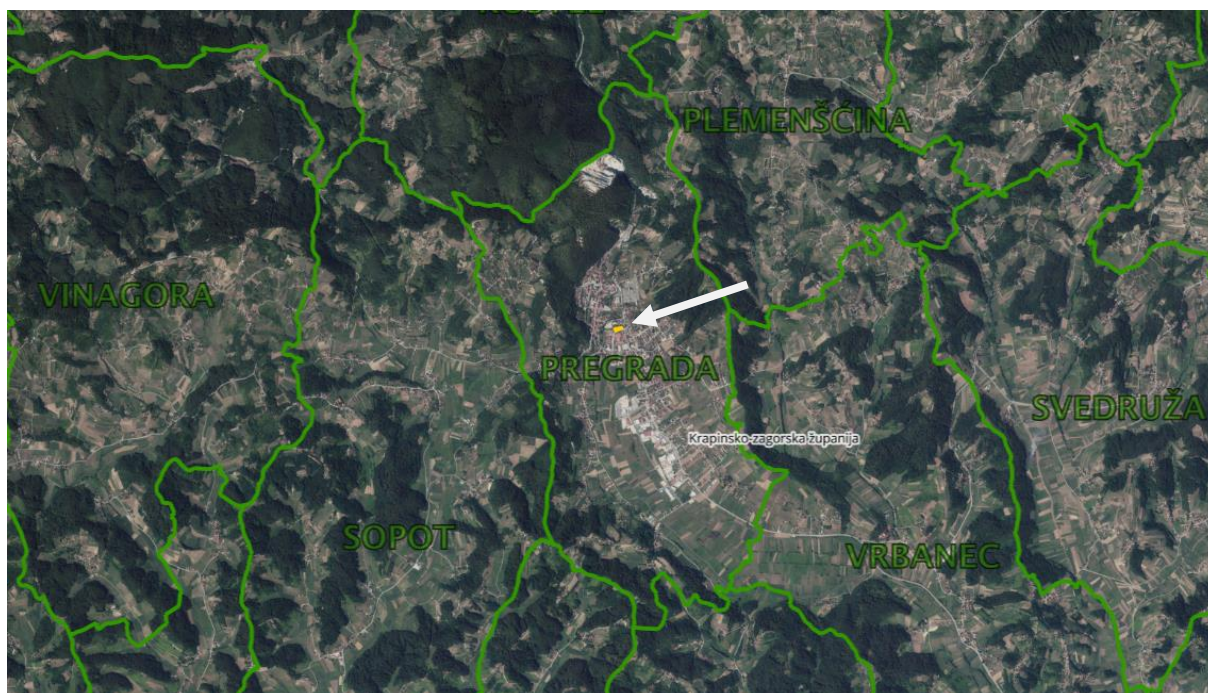


Slika: Prikaz lokacije grada/općine, (google.com/maps, 15.1.2025.)

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431



Slika: Prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu, (oss.uredjenazemlja.hr/map, 13.1.2025.)



Slika: Prikaz predmetnih nekretnina (oss.uredjenazemlja.hr/map, 13.1.2025.)

Identifikacija ZK čestice 153/5 k.o. PregradaStanje u zemljišnoj knjizi:Stanje u katastru:

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 1670

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4061/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	153/4	LIVADA			44	
2.	153/5	LIVADA			26	
		UKUPNO:			70	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD PREGRADA, OIB: 01467072751, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, 49218 PREGRADA	

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 1285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PREGRADA, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA (VLASNIK)	01467072751

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1	KUNA GORA	19141	16		
			KAMENOLOM	19141			
		608/2	MOKRICE	128	9		
			LIVADA	128			
		611	PREGRADA	641	10		
			LIVADA	641			
		612/2	PREGRADA	246	10		
			LIVADA	246			

Identifikacija ZK čestice 153/4 k.o. PregradaStanje u zemljišnoj knjizi:Stanje u katastru:

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 1670

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4061/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	153/4	LIVADA			44	
2.	153/5	LIVADA			26	
		UKUPNO:			70	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD PREGRADA, OIB: 01467072751, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, 49218 PREGRADA	

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 1285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PREGRADA, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA (VLASNIK)	01467072751

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1	KUNA GORA	19141	16		
			KAMENOLOM	19141			
		608/2	MOKRICE	128	9		
			LIVADA	128			
		611	PREGRADA	641	10		
			LIVADA	641			
		612/2	PREGRADA	246	10		
			LIVADA	246			

Identifikacija ZK čestice 153/1 k.o. PregradaStanje u zemljišnoj knjizi:

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10178/2021
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhr	m2	
1.	153/1	ORANICA		190		
		UKUPNO:		190		

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD PREGRADA, OIB: 01467072751, UL. JOSIPA K. TUŠKANA 2, 49218 PREGRADA	

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Stanje u katastru:**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 1285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PREGRADA, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA (VLASNIK)	01467072751

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
		1	KUNA GORA	19141	16		
		608/2	KAMENOLOM	19141			
			MOKRICE	128	9		
			PREGRADA	130			
		611	PREGRADA	641	10		
			LIVADA	641			

PRIJEPIS 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, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA	01467072751

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
		604	ULICA STJEPANA ŠKREBLINA	411	9		
		610	MOKRICE	299	10		
			ORANICA	299			
		612/1	PREGRADA	4450	10		
			CESTA	4450			

Identifikacija ZK čestice 152/6 k.o. PregradaStanje u zemljišnoj knjizi:

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 13.01.2025. 21:56

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4274/2023
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2319

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat.	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	152/6	ORANICA, MOKRICE				61
		UKUPNO:				61

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

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

PRIJEPIS 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, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA	01467072751

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
		604	ULICA STJEPANA ŠKREBLINA	411	9		
			ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2	134			
		610	MOKRICE	299	10		
			ORANICA	299			
		612/1	PREGRADA	4450	10		
			CESTA	4450			

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje zemljišnih knjiga i katastra međusobno nije usklađeno ni po obliku ni površini čestica - na području grada Pregrade postoji dvostruko vođenje.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra/zemljišne knjige

Geometrijsko stanje u naravi je usklađeno sa stanjem ucrtanim u katastru.

Nekretnine su u naravi livade između ceste i školskog dvorišta, na jednoj od njih se nalazi drvena nadstrešnica autobusne stanice.

Pristup nekretnine javnoj površini

Nekretnina ima pristup na javno-prometnu površinu, Ulicu Stjepana Škrebline



6. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROJENJIVANE NEKRETNINE

(s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama)

Predmetna nekretnina je zemljište na četiri susjedne ZK čestice (k.č.br. 153/3, 153/4, 153/1 i 152/6 k.o. Pregrada) pojedinačnih površina 26 čhv (94 m²), 44 čhv (158 m²), 190 čhv (683 m²) i 61 m². Navedene nekretnine nalaze se unutar zone izgrađenog građevinskog područja naselja, javne i društvene namjene oznake D5 – školska sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pregrade („Sl. glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 18/15, 43/19, 55/21 i 2/22 – pročišćeni tekst)

Očevid je obavljen 11.1.2025. pri čemu su uzeti potrebni podatci za izradu elaborata, obavljeno fotografiranje i izmjera nadstrešnice.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog aspekta.

6.1. ZEMLJIŠTE

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:

Predmetne čestice se nalazi u užem centru grada Pregrade. Na k.č.br. 153/4 nalazi se nadstrešnica autobusne stanice izgrađena od drvenih greda i obložena drvenim oblicama tlocrtnih dimenzija 8 m x 4 m. Na k.č.br. 153/3, 153/1 i 152/6 k.o. Pregrada nalazi se livada i pješačka staza. Sve su čestice su uređene i održavane.

Fotografije s očevida nalaze se u PRILOGU 2.

Obilježja okolnih nekretnina:

Čestice sjeverno graniče s k.č.br. 614 koja predstavlja livadu i školsko dvorište. S južne i istočne strane graniče s izgrađenim česticama cesta - ulicama Stjepana Škrebline i Ulicom Dragutina Kunovića. Sa zapadne strane nalazi se čestica k.č.br. 603/1 na kojoj se nalazi dječji park i street workout park. Sva okolna zemljišta su sličnih karakteristika, održavana i uređena.

6.2. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Kakvoća procjenjivane nekretnine koja utječu na vrijednost napravljena je pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

Položajna obilježja:

Položajna obilježja prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), čl.14. koja su od utjecaja na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

Položaj nekretnine ocijenjen je kao **vrlo dobra lokacija** – nalazi se blizini središta velikog grada ili u središtu ostalih gradova (naselja) s vrlo dobrom infrastrukturom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti.

Kategorija zemljišta:

Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne

čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i prema prostornim planovima, zemljišta su **II. kategorije** prema spremnosti za gradnju.

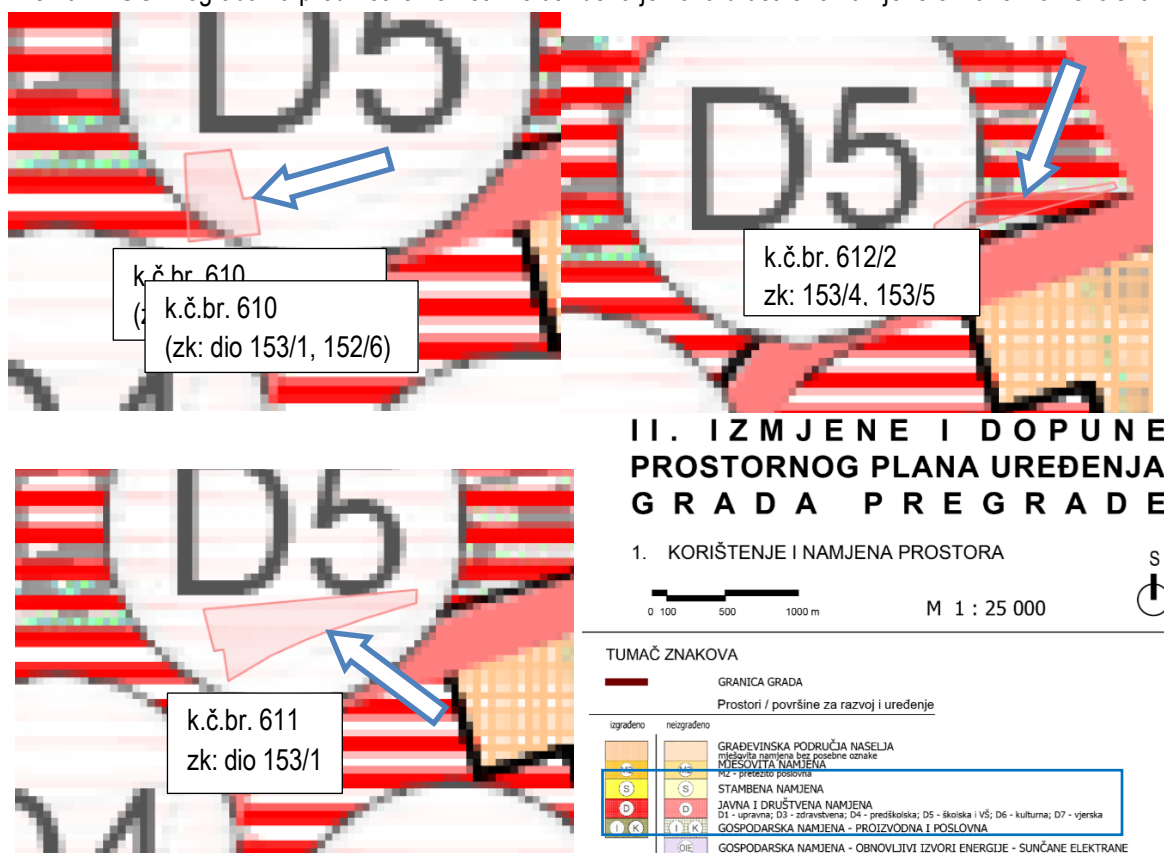
Zemljište na dan kakvoće:

Pored stanja urbanističkog razvoja utvrđeno je da je zemljište sukladno nomenklaturi **br. 2** na dan kakvoće prema Članku 8. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Vrsta i mjera građevinskog korištenja:

Vrsta i mjera građevinskog korištenja u pravilu je dana prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine.

Prema PPUG Pregrada za predmetne nekretnine utvrđena je zona društvene namjene oznake D5 - školska.



Površina zemljišta za procjenu je:

Z.K. čestica	Površina	Katastarsko stanje
153/5	94 m ²	dio k.č.br. 612/2
153/4	158 m ²	dijelovi k.č.br. 611 i 612/2
153/1	683 m ²	dio k.č.br. 610 i 611
152/6	61 m ²	dio k.č.br. 610

Prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 28. predmetne čestice koje su površine javne namjene svrstavaju se u skupinu 1. – površine javne namjene koje se tako koriste i namijenjene. su da takve trajno ostanu (trajne površine javne namjene). Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji je prethodio neposredno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja - **načelo prethodnog učinka**.

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

Provedeno je istraživanje namjene predmetnih zemljišta u prostornim planovima unazad u povijest. Najstariji dostupni prostorni plan je Generalni urbanistički plan grada Pregrade (Službeni glasnik ZOHZ-a broj 8/88) prema kojem se predmetne čestice također nalaze u zoni javne namjene. (PRILOG 11)

Daljnje istraživanje provedeno je na dostupnim snimkama iz zraka iz 1697. godine. Na tim snimkama na mjestu predmetnih čestica vidljive su oranice slijedom čega se načelom prethodnog učinka pretpostavlja **poljoprivredna namjena zemljišta**. Snimka iz zraka dio je Uvjerenja o vremenu evidentiranja građevine izdanog od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Krapina, Ispostava za katastar nekretnina Pregrada, KLASA 938-08/25-02/3, URBOJ 541-13-02-01/1-25-2 od 20.1.2025. (PRILOG 10 ovog elaborata)

Prava i tereti koji utječu na vrijednost:

To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu.

U listovima C na ZK ulošcima nema upisanih tereta.

Vrijeme čekanja:

Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice. Za predmetnu nekretninu **vrijeme čekanja = 0 godina**.

Utjecaj buke i zagađenja zraka:

Buka - utjecaj buke neznatan, nema umanjenja.

Kvaliteta zraka - kvaliteta zraka je prihvatljiva, ima neznatan utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Legalitet:

Pozitivna zabilješka nije upisana.

Druge odlučne činjenice

Na zemljištu k.č.br. 153/4 nalazi se nadstrešnica autobusne stanice izgrađena od drvenih greda i obložena drvenim oblicama tlocrtnih dimenzija 8 m x 4 m koja je predviđena za uklanjanje. Vrijednost radova uklanjanja izjednačuje se s vrijednošću same nadstrešnice tako da se ona neće uzimati u obzir u izračunu vrijednosti predmetne nekretnine.

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN Komentar. (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>, objavljeno 15.10.2024.)

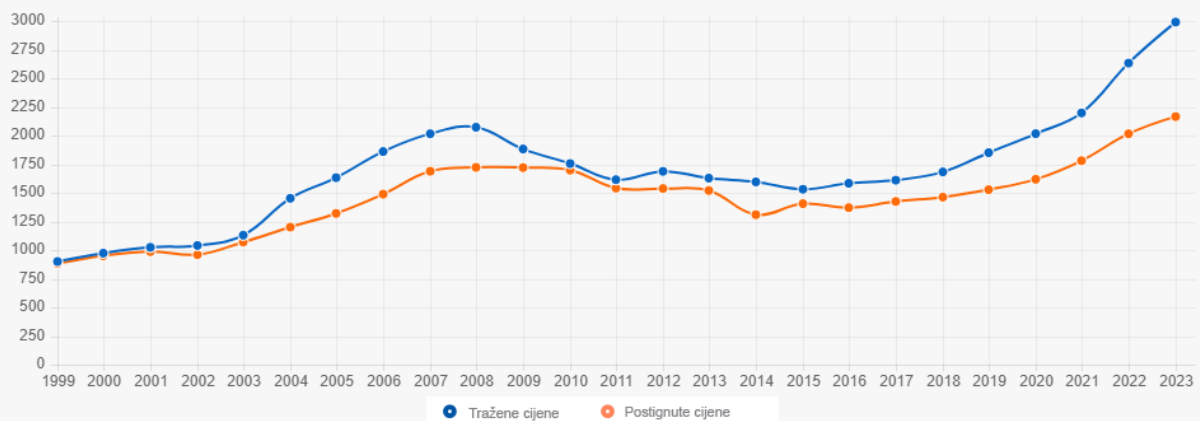
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

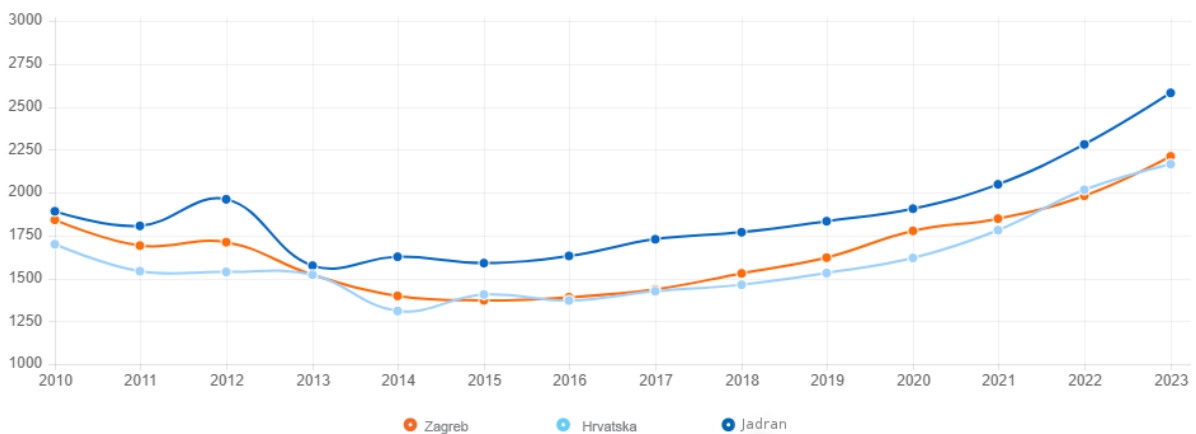
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - 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.



8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Poredbena metoda

Primjerena je 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, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) dužeg od 50 godina.

Troškovna metoda

Primjerena je 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabrana metoda

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja neizgrađeno zemljište.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu zemljišta odabrana je **poredbena metoda**

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Ulazni podatci za izradu ovog Elaborata utvrđeni su na temelju članka 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz baze podataka o cijenama zakupa (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela. Za navedene ulazne podatke korišteni su podaci iz gore navedenog izvora i to od Krapinsko-zagorske županije, Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove.

Korišteni su:

- Važeća prostorno – planska dokumentacija (PPU Grada Pregrade, II. ID, Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije broj 18/15, 43/19, 55/21)
- Generalni urbanistički plan grada Pregrade (Službeni glasnik ZOHZ-a broj 8/88)
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Indeks cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj, <https://podaci.dzs.hr>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku.
- Portal eNekretnine (prikaz poredbenih transakcija je u PRILOGU 5)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA 364-01/25-01/05 od 20.1.2025., ID Izvatka 55421
- Uvjerjenje o statusu čestice od Krapinsko-zagorske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Pregrada, KLASA 350-01/25-10/000007, URBROJ: 2140-08/21-25-0003 od 16.1.2025.
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pregrade, KLASA 3363-01/18-09/08 od 28.1.2019.
- Uvjerjenje o evidentiranju građevine KLASA 938-08/25-02/3, URBOJ: 541-13-02-01/1-25-2 od 20.1.2025.

Za potrebe ovog elaborata izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta. Nakon detaljne analize kupoprodaja zemljišta iste namjene te istih/sličnih položajnih obilježja u izračun se ulazi sa sljedećim nekretninama iz Izvatka iz ZKC-a:

Obilježja poredbenih nekretnina u Izvatku iz ZKC								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR)	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Datum ugovora	Kategorija zemljišta	Ki max
1.	613/7	SOPOT	2474		0,69	27.2.2023.	4.1	-
2.	3465/2	VINAGORA	1445,86		2,76	21.11.2023.	4.1	-
3.	243/5	SOPOT	517,92		1,93	2.10.2024.	4.1	-
4.	395/4	VRBANEC	787,67		1,90	13.10.2023.	4.1	-
5.	501/7	VRBANEC	492,74		1,26	10.3.2023.	4.1	-
6.	1044/5	VRBANEC	2463,72		1,42	25.4.2024.	4.1	-
7.	850/3	SOPOT	1021,45		1,96	6.5.2024.	4.1	-
8.	3141	VINAGORA	884,78		2,26	20.4.2023.	4.1	-
9.	441	VRBANEC	1014,26		0,49	16.12.2024.	4.1	-
10.	2627	SOPOT	143,87		1,84	30.4.2024.	4.1	-
11.	850/4	SOPOT	1021,45		1,96	6.5.2024.	4.1	-

10. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda.

Članak 35. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15): Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika. Korištene su transakcije sa sustava eNekretnine i Izvatka iz ZKC provedene unutar 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Predmetne čestice ne pripadaju niti jedno cjenovnom bloku u sustavu eNekretnine. Prema PPUG Pregrada za predmetnu nekretninu utvrđena je zona mješovite namjene bez posebne oznake.

Obilježja nekretnina koje su predmet procjene								
Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Vrsta / Pravilo	Mjera građ. korištenja (kis)	Kategorija zemljišta	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
153/5 (ZK)	PREGRADA	94	94	D5	1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.
153/4 (ZK)	PREGRADA	158	158	D5	1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.
153/1 (ZK)	PREGRADA	683	683	D5	1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.
152/6 (ZK)	PREGRADA	61	61	D5	1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.

GRUBO ČIŠĆENJE

Članak 4. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) je propisao: Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Prema čl. 4 točka 3 Pravilnika, procjenitelj može isključiti iz daljnjeg obračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja netipične iznose. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Grubim čišćenjem iz popisa transakcija na Izvratku iz ZKC izbačene su transakcije pod rednim brojevima 1., 2., 5. i 9. zbog velike razlike u cijeni.

Obilježja poredbenih nekretnina nakon grubog čišćenja								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena (EUR)	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Datum ugovora	Kategorija zemljišta	Ki max
3.	243/5	SOPOT	517,92		1,93	2.10.2024.	4.1	-
4.	395/4	VRBANEC	787,67		1,90	13.10.2023.	4.1	-
6.	1044/5	VRBANEC	2463,72		1,42	25.4.2024.	4.1	-
7.	850/3	SOPOT	1021,45		1,96	6.5.2024.	4.1	-
8.	3141	VINAGORA	884,78		2,26	20.4.2023.	4.1	-
10.	2627	SOPOT	143,87		1,84	30.4.2024.	4.1	-
11.	850/4	SOPOT	1021,45		1,96	6.5.2024.	4.1	-

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Korištene poredbene cijene, transakcijske vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlika u vrijednosti za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. (Pravilnik čl. 19)

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja zemljišta namjene M1 i S (članak 20. Pravilnika) koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivat će se linearni pristup (članak 21. Pravilnika)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje tj. prilagodba tržištu – čl. 6. i 7. Pravilnika o procjeni nekretnina je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Indeksi nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
				ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1			128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
				130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
				129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
				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
				139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
				141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
				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
				157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
				162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
				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
				179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
				180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
				186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1			189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
				197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
				202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Indeksi cijena stambenih objekata, Državni zavod za statistiku (objavljeno 16.1.2025.)

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). (Pravilnik čl.4 st. 1 i 2).

10.1. Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/5 k.o. Pregrada

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene								
Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Vrsta / Pravilo	Mjera građ. korištenja (kis)	Kategorija zemljišta	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
153/5 (ZK)	PREGRADA	94	94		1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.

Vrijednost zemljišta dobivamo kao uprosječenu vrijednost međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena:

Interkvalitativno izjednačenje								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Vrsta / pravilo	Mjera građ. korištenja (kis) poredbene	Mjera građ. korištenja (kis) procjenjivane	Koef. (Prilog 11 pravilnika)	Interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Razlika u cijeni nakon interkv. izjednačenja (%)
3.	243/5	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,93	0%
4.	395/4	VRBANEĆ	PZ	1	1	1,00	1,90	0%
6.	1044/5	VRBANEĆ	PZ	1	1	1,00	1,42	0%
7.	850/3	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%
8.	3141	VINAGORA	PZ	1	1	1,00	2,26	0%
10.	2627	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,84	0%
11.	850/4	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%

Međuvremensko izjednačenje i izračun								
	Indeks na dan ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja	
	A	B	B/A	(EUR/m ²)	%	(apsolutno)		
3.	189,95	189,95	1,00	1,93	5%	0,11	0,012	
4.	162,96	189,95	1,17	2,21	9%	-0,18	0,031	
6.	180,96	189,95	1,05	1,49	27%	0,55	0,300	
7.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000	
8.	165,78	189,95	1,15	2,59	27%	-0,55	0,303	
10.	180,96	189,95	1,05	1,93	5%	0,11	0,012	
11.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000	

Izvor indeksa: DZS ICSN

Prosjeak:

2,04

Standardno odstupanje (\pm):

0,33

16%

<30%

Pravilo dva-sigma (\pm):

0,66

94 m² x 2,04 EUR/m² = 191,64 EUR

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA z.k.č.br. 153/5 k.o. Pregrada na dan vrednovanja:	191,64 EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE zaokruženo	192,00 EUR

10.2. Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/4 k.o. Pregrada

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene								
Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Vrsta / Pravilo	Mjera građ. korištenja (kis)	Kategorija zemljišta	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
153/4 (ZK)	PREGRADA	158	158		1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.

Vrijednost zemljišta dobivamo kao uprosječenu vrijednost međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena:

Interkvalitativno izjednačenje								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Vrsta / pravilo	Mjera građ. korištenja (kis) poredbene	Mjera građ. korištenja (kis) procjenjivane	Koef. (Prilog 11 pravilnika)	Interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Razlika u cijeni nakon interkv. izjednačenja (%)
3.	243/5	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,93	0%
4.	395/4	VRBANEĆ	PZ	1	1	1,00	1,90	0%
6.	1044/5	VRBANEĆ	PZ	1	1	1,00	1,42	0%
7.	850/3	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%
8.	3141	VINAGORA	PZ	1	1	1,00	2,26	0%
10.	2627	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,84	0%
11.	850/4	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%

Međuvremensko izjednačenje i izračun							
	Indeks na dan ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	A	B	B/A	(EUR/m ²)	%	(apsolutno)	
3.	189,95	189,95	1,00	1,93	5%	0,11	0,012
4.	162,96	189,95	1,17	2,21	9%	-0,18	0,031
6.	180,96	189,95	1,05	1,49	27%	0,55	0,300
7.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000
8.	165,78	189,95	1,15	2,59	27%	-0,55	0,303
10.	180,96	189,95	1,05	1,93	5%	0,11	0,012
11.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000
Izvor indeksa: DZS ICSN			Prosjek:	2,04			
Standardno odstupanje (±):				0,33	16%	<30%	
Pravilo dva-sigma (±):				0,66			

$$158 \text{ m}^2 \times 2,04 \text{ EUR/m}^2 = 322,32 \text{ EUR}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA z.k.č.br. 153/4 k.o. Pregrada na dan vrednovanja:	322,32 EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE zaokruženo	322,00 EUR

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

10.3. Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 153/1 k.o. Pregrada

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene								
Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Vrsta / Pravilo	Mjera građ. korištenja (kis)	Kategorija zemljišta	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
153/1 (ZK)	PREGRADA	683	683		1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.

Vrijednost zemljišta dobivamo kao uprosječenu vrijednost međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena:

Interkvalitativno izjednačenje								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Vrsta / pravilo	Mjera građ. korištenja (kis) poredbene	Mjera građ. korištenja (kis) procjenjivane	Koef. (Prilog 11 pravilnika)	Interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Razlika u cijeni nakon interkv. izjednačenja (%)
3.	243/5	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,93	0%
4.	395/4	VRBANEK	PZ	1	1	1,00	1,90	0%
6.	1044/5	VRBANEK	PZ	1	1	1,00	1,42	0%
7.	850/3	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%
8.	3141	VINAGORA	PZ	1	1	1,00	2,26	0%
10.	2627	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,84	0%
11.	850/4	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%

Međuvremensko izjednačenje i izračun							
	Indeks na dan ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	A	B	B/A	(EUR/m ²)	%	(apsolutno)	
3.	189,95	189,95	1,00	1,93	5%	0,11	0,012
4.	162,96	189,95	1,17	2,21	9%	-0,18	0,031
6.	180,96	189,95	1,05	1,49	27%	0,55	0,300
7.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000
8.	165,78	189,95	1,15	2,59	27%	-0,55	0,303
10.	180,96	189,95	1,05	1,93	5%	0,11	0,012
11.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000

Izvor indeksa: DZS ICSN

Prosjek:

2,04

Standardno odstupanje (±):

0,33

16%

<30%

Pravilo dva-sigma (±):

0,66

$$683 \text{ m}^2 \times 2,04 \text{ EUR/m}^2 = 1.393,32 \text{ EUR}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA z.k.č.br. 153/1 k.o. Pregrada na dan vrednovanja:	1.393,32 EUR
--	---------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE zaokruženo	1.393,00 EUR
---	---------------------

10.4. Izračun vrijednosti zemljišta na z.k. čestici br. 152/6 k.o. Pregrada

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene								
Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Vrsta / Pravilo	Mjera građ. korištenja (kis)	Kategorija zemljišta	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
152/6 (ZK)	PREGRADA	61	61		1	4.1	18.1.2025.	18.1.2025.

Vrijednost zemljišta dobivamo kao uprosječenu vrijednost međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena:

Interkvalitativno izjednačenje								
Izvor	k.č.br.	k.o.	Vrsta / pravilo	Mjera građ. korištenja (kis) poredbene	Mjera građ. korištenja (kis) procjenjivane	Koef. (Prilog 11 pravilnika)	Interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Razlika u cijeni nakon interkv. izjednačenja (%)
3.	243/5	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,93	0%
4.	395/4	VRBANEK	PZ	1	1	1,00	1,90	0%
6.	1044/5	VRBANEK	PZ	1	1	1,00	1,42	0%
7.	850/3	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%
8.	3141	VINAGORA	PZ	1	1	1,00	2,26	0%
10.	2627	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,84	0%
11.	850/4	SOPOT	PZ	1	1	1,00	1,96	0%

Međuvremensko izjednačenje i izračun							
	Indeks na dan ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	A	B	B/A	(EUR/m ²)	%	(apsolutno)	
3.	189,95	189,95	1,00	1,93	5%	0,11	0,012
4.	162,96	189,95	1,17	2,21	9%	-0,18	0,031
6.	180,96	189,95	1,05	1,49	27%	0,55	0,300
7.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000
8.	165,78	189,95	1,15	2,59	27%	-0,55	0,303
10.	180,96	189,95	1,05	1,93	5%	0,11	0,012
11.	180,96	189,95	1,05	2,06	1%	-0,02	0,000

Izvor indeksa: DZS ICSN

Prosjeak:

2,04

Standardno odstupanje (±):

0,33

16%

<30%

Pravilo dva-sigma (±):

0,66

61 m² x 2,04 EUR/m² = 124,36 EUR

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA zk k.č.br. 152/6 k.o. Pregrada na dan vrednovanja:	124,36 EUR
---	-------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE zaokruženo	124,00 EUR
---	-------------------

Vrijednost nekretnine zaokružena je na iznos prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA 364-04/21-01/2, URBROJ 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.

11. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna:

Za zemljište označeno kao **zk k.č.br. 153/5 k.o. Pregrada** u građevinskom području, površine 94 m² utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 18.1.2025. godine u ukupnom iznosu od:

192,00 EUR

(slovima: stodevedesetdva eura i nula centi)

Za zemljište označeno kao **zk k.č.br. 153/4 k.o. Pregrada** u građevinskom području, površine 158 m² utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 18.1.2025. godine u ukupnom iznosu od:

322,00 EUR

(slovima: tristodvadesetdva eura i nula centi)

Za zemljište označeno kao **zk k.č.br. 153/1 k.o. Pregrada** u građevinskom području, površine 683 m² utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 18.1.2025. godine u ukupnom iznosu od:

1.393,00 EUR

(slovima: tisućutristodevedesettri eura i nula centi)

Za zemljište označeno kao **zk k.č.br. 152/6 k.o. Pregrada** u građevinskom području, površine 61 m² utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 18.1.2025. godine u ukupnom iznosu od:

124,00 EUR

(slovima: stodvadesetčetiri eura i nula centi)

U prikazanim cijenama nisu uključeni porezi (porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost).

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), poredbenom metodom za zemljište i troškovnom metodom za stambenu zgradu na temelju podataka preuzetih s portala eNekretnine te Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzete pojedine nekretnine kojima su se karakteristike bitno razlikovale od predmetne.

Krapina, 21.1.2025.

Izradio:

Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12. PRILOZI

1. Tablica kategorija zemljišta
2. Fotodokumentacija
3. Zadatak za izradu procjene
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
5. Prikaz poredbenih transakcija iz sustava eNekretnine
6. ZK uložak
7. Posjedovni list
8. Uvjerenje o statusu čestice
9. Izvod iz katastarskog plana
10. Uvjerenje o evidentiranju građevine
11. GUP grada Pregrade, izmjene i dopune 2006. god. sa stanjem iz 1988.

1. Tablica kategorija zemljišta

Tablica: Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15:

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	<p>Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: <ol style="list-style-type: none"> a) blizina područja koja su već urbanistički uređena, b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj, c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

2. Fotodokumentacija

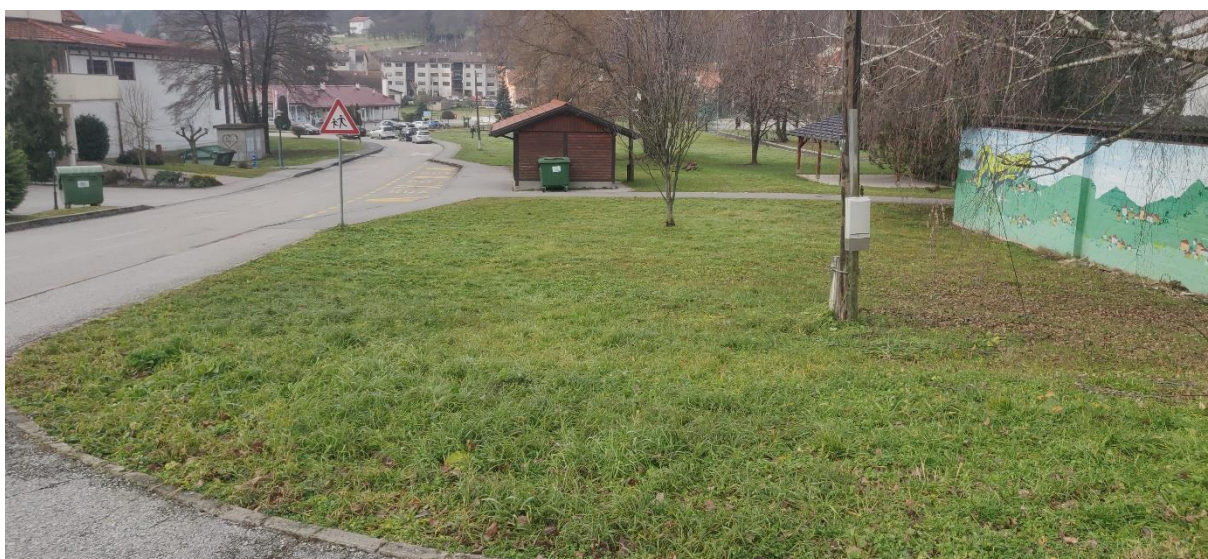
Čestice 152/6 i 153/1 k.o. Pregrada



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

Čestice 153/4 i 153/5 k.o. Pregrada



3. Zadatak za izradu procjene



BE4BFC5D-00C8-4B7C-ADAC-4BB9C44C5991



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
GRAD PREGRADA
GRADONAČELNIK

KLASA:940-01/24-01/29
URBROJ: 2140-5-02-25-05
U Pregradi, 16. siječnja 2025.

URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
ANTE RADAK,
Trg Ljudevita Gaja 16
KRAPINA

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na području grada Pregrade

Molimo Vas da nam sukladno važećim zakonskim propisima izradite procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje se nalaze u Pregradi, na području katastarske općine Pregrada, koje detaljnije opisujemo u tekstu kako slijedi:

1. LOKACIJA NEKRETNINA: Grad Pregrada, k.o. PREGRADA
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA:

Zemljišnoknjižna oznaka	Katastarska oznaka čestica	Katastarska općina
Kčbr. 153/5	612/2	Pregrada
Kčbr. 153/4	612/2	Pregrada
Kčbr. 153/1	610,611	Pregrada
Kčbr. 152/6	610	Pregrada
Kčbr. 152/5	608/2	Pregrada
Kčbr. 151/1	609	Pregrada

3. DAN VREDNOVANJA: 18.01.2025.
4. DAN KAKVOĆE: 18.01.2025.

5. STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PPUO PREGRADA:

Navedene nekretnine nalaze se unutar granica područja javne i društvene namjene (D5-školska) sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ 18/15, 43/19, 55/21 i 2/22- pročišćeni tekst).

6. SVRHA PROCJENE (vrsta pravnog posla): Darovanje nekretnina- prijenos prava vlasništva bez naknade.

PRILOZI:

- e-izvadak iz zemljišne knjige
- e-izvadak posjedovni list.

Za sve daljnje informacije ili u slučaju potrebe dostave dodatne, 049/376-052 ili na mail: grad@pregrada.hr

Zahvaljujemo na razumijevanju i suradnji i molimo Vas za hitnost!

S poštovanjem

GRADONAČELNIK



4. Izvadak iz ZKC

REPUBLIKA HRVATSKA - KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE RADAK (51046907923)

ID Izvatka: 55421

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SOPOT, PREGRADA	VELIKA GORA, PREGRADA	, PREGRADA	BUŠIN, PREGRADA	KLENICE, PREGRADA	, PREGRADA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	613/7	3465/2	243/5	395/4	501/7	1044/5
6	K.O.	SOPOT	VINAGORA	SOPOT	VRBANEC	VRBANEC	VRBANEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	2474	1445,86	517,92	787,67	492,74	2463,72
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2474	1445,86	517,92	787,67	492,74	2463,72
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	613/7	3465/2	243/5	395/4	501/7	1044/5
11	K.O.	SOPOT	VINAGORA	SOPOT	VRBANEC	VRBANEC	VRBANEC
12	NAMJENA	P3	P3	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,69	2,76	1,93	1,90	1,62	1,42
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.02.2023	21.11.2023	02.10.2024	13.10.2023	10.03.2023	25.04.2024
18	CIJENOVNI BLOK	SOPOT, PAVLOVEC PREGRADSKI, VRHI PREGRADSKI, MARINCI, STIPERNICA - ŠUMA	VELIKA GORA, MALA GORA, GABROVEC, VINAGORA, VRH VINAGORSKI - ŠUMA	SOPOT, PAVLOVEC PREGRADSKI, VRHI PREGRADSKI, MARINCI, STIPERNICA - ŠUMA	SVETOJURSKI VRH, BUŠIN, KLENICE, VALENTINOVO, BENKOVO - ŠUMA	SVETOJURSKI VRH, BUŠIN, KLENICE, VALENTINOVO, BENKOVO - ŠUMA	SVETOJURSKI VRH, BUŠIN, KLENICE, VALENTINOVO, BENKOVO - ŠUMA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PREGRADA	VRHI VINAGORSKI, PREGRADA	BUŠIN, PREGRADA	, PREGRADA	, PREGRADA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	850/3	3141	441	2627	850/4
6	K.O.	SOPOT	VINAGORA	VRBANEC	SOPOT	SOPOT
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1021,45	884,78	1014,26	143,87	1021,45
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1021,45	884,78	1014,26	143,87	1021,45
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	850/3	3141	441	2627	850/4
11	K.O.	SOPOT	VINAGORA	VRBANEC	SOPOT	SOPOT
12	NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT EKSPLOATATIVNOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,96	2,26	0,49	1,84	1,96
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.05.2024	20.04.2023	16.01.2024	30.04.2024	06.05.2024
18	CIJENOVNI BLOK	SOPOT, PAVLOVEC PREGRADSKI, VRHI PREGRADSKI, MARINCI, STIPERNICA • ŠUMA	VELIKA GORA, MALA GORA, GABROVEC, VINAGORA, VRH VINAGORSKI • ŠUMA	SVETIJIURSKI VRH, BUŠIN, KLENICE, VALENTINOVO, BENKOVO • ŠUMA	SOPOT, PAVLOVEC PREGRADSKI, VRHI PREGRADSKI, MARINCI, STIPERNICA • ŠUMA	SOPOT, VIŠNJEVEC • GRAĐEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 613/7 k.o. SOPOT	PREDMET KUPOPRODAJE JE VINOGRAD POVRŠINE 2474 M ² .
2	k.č. 3465/2 k.o. VINAGORA	PREDMET KUPOPRODAJE JE PAŠNJAK.
5	k.č. 501/7 k.o. VRBANEČ	PREDMET KUPOPRODAJE JE U NARAVI VINOGRAD.
6	k.č. 1044/5 k.o. VRBANEČ	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR.1044/17 I 1044/15 K.O. VRBANEČ.
7	k.č. 850/3 k.o. SOPOT	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR.850/3 I 850/4 U K.O. SOPOT.
8	k.č. 3141 k.o. VINAGORA	PREDMET KUPOPRODAJE JE VINOGRAD.
11	k.č. 850/4 k.o. SOPOT	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR.850/3 I 850/4 U K.O. SOPOT.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA STJEPANA ŠKREBLINA, PREGRADA odnosno na k.č. 4295; 1309/2; 612/2; 612/1; 611; 610; 609; 608/2 k.o. VINAGORA, PREGRADA; SOPOT, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA; PREGRADA, PREGRADA.

Predmetna nekretnina 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: 364-01/25-01/05

URBROJ: 2140-05-02/3-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
NEDELJKO HALUŽAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

KRAPINA, 20.1.2025.



Digitalno potpisao:
Snježana Mezić
Datum: 2025.01.20
14:10:40 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

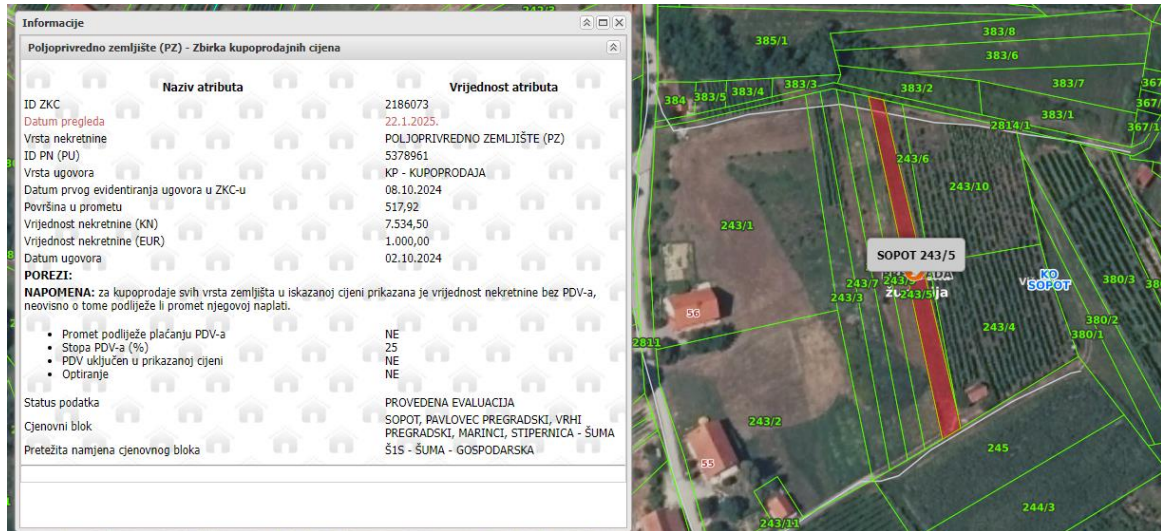
VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, 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 - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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, I - (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 gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

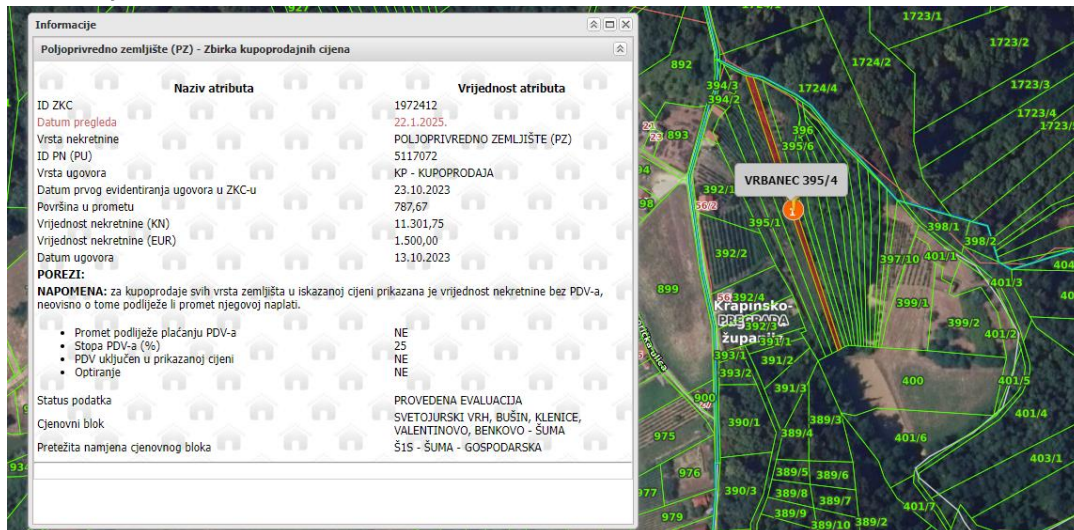
5. Prikaz poredbenih transakcija u sustavu eNekretnine

Prikaz odabranih poredbenih transakcija za procjenu zemljišta u sustavu eNekretnine:

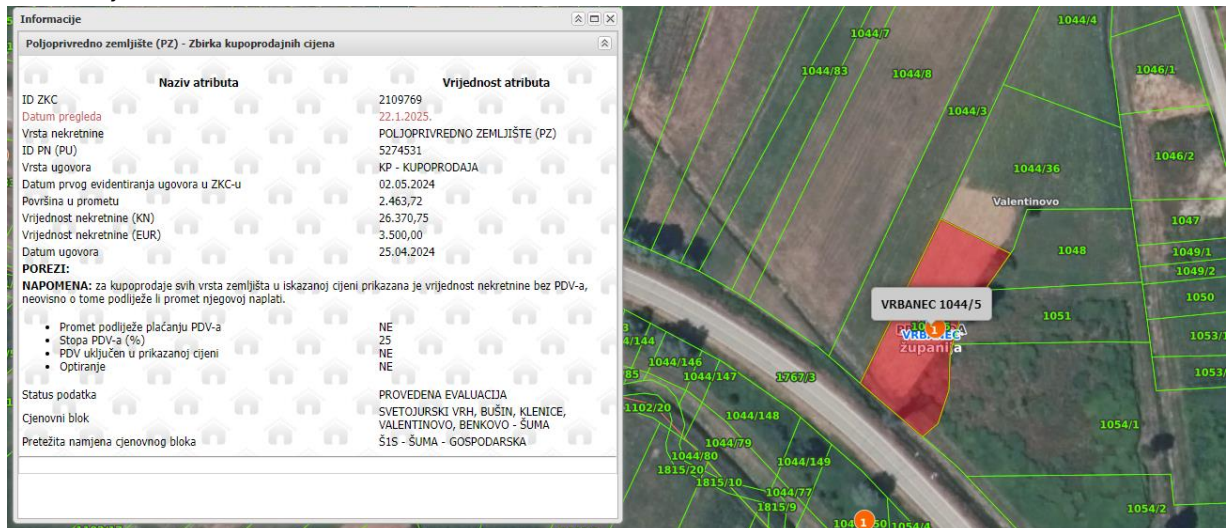
Transakcija br. 3.



Transakcija br. 4



Transakcija br. 6.



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

Transakcija br. 7.

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2118353
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5286524
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2024
Površina u prometu	1.021,45
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	06.05.2024

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Transakcija br. 8

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1876260
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4990692
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2023
Površina u prometu	884,78
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	20.04.2023

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Transakcija br. 10

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2113113
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5278820
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2024
Površina u prometu	143,87
Vrijednost nekretnine (KN)	1.996,64
Vrijednost nekretnine (EUR)	265,00
Datum ugovora	30.04.2024

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

Transakcija br. 11

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2118354
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5286524
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2024
Površina u prometu	1.021,45
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	06.05.2024
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. <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SOPOT, VIŠNJEVEC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

6. ZK uložak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA

Stanje na dan: 13.01.2025. 21:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 2319

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4274/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	152/6	ORANICA, MOKRICE			61	
		UKUPNO:			61	

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 13.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj ZK uložka: 24

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10178/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	153/1	ORANICA		190		
		UKUPNO:		190		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD PREGRADA, OIB: 01467072751, UL. JOSIPA K. TUŠKANA 2, 49218 PREGRADA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

Katastarska općina: 323985, PREGRADA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4061/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1670

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	153/4	LIVADA		44		
2.	153/5	LIVADA		26		
		UKUPNO:		70		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD PREGRADA, OIB: 01467072751, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, 49218 PREGRADA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2025.

7. Posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2025. 12:13

PRIJEPIS 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, ULICA JOSIPA KARLA 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, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5	SUTINSKO	331	1		
			PAŠNJAK	331			
		392/1	PREGRADA	684	5		
			DVORIŠTE	684			
		392/2	KOSTELGRADSKA ULICA	88	5		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 1874
			ZEMLIŠTE POD ZGRADAMA	9			
			DVORIŠTE	79			
		392/3	PREGRADA	279	5		
			DVORIŠTE	279			
		395	PREGRADA	7507	5		
			LIVADA	7362			
			LIVADA	54			
			PUT	91			
		404/1	STARI VRTIĆ	297	5		
			KUĆA, STARI VRTIĆ	140			
			DVORIŠTE	157			
		404/3	Kostelgradska ulica	226	5		
			DVORIŠTE	226			
		406	PREGRADA	217	5		
			PARK	217			
		407	PREGRADA	524	5		
			PARKIRALIŠTE	524			
		423	PREGRADA	1009	5		
			PAŠNJAK	1009			

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
		456	PREGRADA	218	5		
			KUĆA	218			
		457	PREGRADA	200	5		
			KUĆA	200			
		458	PREGRADA	222	5		
			KUĆA	222			
		459	PREGRADA	192	5		
			KUĆA	192			
		460	PREGRADA	3593	5		
			PUT	120			
			DVORIŠTE	3473			
		462	PREGRADA, UL. JOSIPA K. TUŠKANA, PREGRADA, POD LENARTOM	3772	5		
			JAVNA ZGRADA, Pregrada, Pod Lenartom 1	240			
			JAVNA ZGRADA, Pregrada, Ulica Josipa Karla Tuškana 2	679			
			NADSTREŠNICA	17			
			METEOROLOŠKO MOTRILIŠTE	37			
			DVORIŠTE	2684			
			PARKIRALIŠTE	115			
		465	POD LENARTOM	315	5		
			DVORIŠTE	315			
		484	PREGRADA	2204	5		
			DVORIŠTE	2204			
		485	PREGRADA	371	5		
			KUĆA, DVORANA	371			
		486	PREGRADA	460	5		
			ZGRADA	460			
		571/1	MOKRICE	729	10		
			LIVADA	729			
		577	Ulica Stjepana Škreblina	5966	10		
			DJEČJI VRTIĆ, Pregrada, Ulica Stjepana Škreblina 1	1328			
			NADSTREŠNICA	19			
			NADSTREŠNICA	20			
			NADSTREŠNICA	20			
			POMOĆNA ZGRADA	12			
			PARKIRALIŠTE	90			
			DVORIŠTE	4477			
		589/1	Ulica Dragutina Kunovića	63	9		
			LIVADA	63			
		589/2	Ulica Dragutina Kunovića	198	9		
			LIVADA	198			
		603/1	ULICA STJEPANA ŠKREBLINA (KUNA-PARK PREGRADA)	2067	9		
			DJEČJE IGRALIŠTE	2067			
		603/2	ULICA STJEPANA ŠKREBLINA	154	9		
			PARK	154			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		604	ULICA STJEPANA ŠKREBLINA	411	9		
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	411			
		610	MOKRICE	299	10		
			ORANICA	299			
		612/1	PREGRADA	4450	10		
			CESTA	4450			
		625	PREGRADA	574	10		
			PARKIRALIŠTE	574			
		630/1	PREGRADA	11720	6		
			GROBLJE	11720			
		630/3	PREGRADA	312	6		
			GROBLJE	312			
		638	NA SELU	1072	6		
			PAŠNJAK	1072			
		930	STRELJANA	3767	7		
			PAŠNJAK	3631			
			PUT	136			
		1200/3	PREGRADA	144	9		
			DVORIŠTE	144			
		1200/4	PREGRADA	111	9		
			DVORIŠTE	111			
		1200/5	PREGRADA	99	9		
			DVORIŠTE	99			
		1400	PUŠAK	688	10		
			PAŠNJAK	688			
		1402	PUŠAK	596	10		
			ORANICA	420			
			PUT	176			
		1404/2	PUŠAK	130	10		
			PUT	130			
		2539	SUTINSKO	662	15		
			ŠUMA	662			
		2540	SUTINSKO	709	15		
			ŠUMA	709			
		2549	SUTINSKO	50	15		
			ŠUMA	50			
		2550	SUTINSKO	2069	15		
			ŠUMA	2069			
		2558	SUTINSKO	723	15		
			ŠUMA	723			
		2571	NA KUNA GORI	7244	15		
			LIVADA	7244			
		2985	U GORI	1741	15		
			PAŠNJAK	1741			
		3658/1	Vrhi Pregradski	3094	15		
			LIVADA	3094			
Ukupna površina katastarskih čestica				72551			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2025. 11:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREGRADA (Mbr. 323985)

Posjedovni list: 1285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PREGRADA, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, PREGRADA, HRVATSKA (VLASNIK)	01467072751

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1	KUNA GORA	19141	16		
			KAMENOLOM	19141			
		608/2	MOKRICE	128	9		
			LIVADA	128			
		611	PREGRADA	641	10		
			LIVADA	641			
		612/2	PREGRADA	246	10		
			LIVADA	246			
		630/2	PREGRADA	998	6		
			MRTVAČNICA	210			
			CESTA	788			
		641/1	RUDARSKA ULICA	352	6		
			LIVADA	352			
		641/2	PREGRADA	173	6		
			LIVADA	173			
		648	RUDARSKA ULICA	622	6		
			LIVADA	622			
		657	RUDARSKA ULICA	601	6		
			VOČNJAK	601			
		660	RUDARSKA ULICA	205	6		
			DVORIŠTE	205			
		663	RUDARSKA ULICA	263	6		
			STAMBENA ZGRADA, Pregrada, RUDARSKA ULICA 1	97			
			DVORIŠTE	166			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		695	ĐAČKIDOM CESARCA 1/I	2180	9		
			POSLOVNA ZGRADA, ĐAČKIDOM CESARCA 1/I	740			
			DVORIŠTE	1440			
		711	ULICA	1941	9		
			ULICA	1941			
		725/1	PREGRADA	958	9		
			CESTA	958			
		732/3	ULICA	713	9		
			ULICA	713			
		1111	GORICA	221	9		
			PUT	221			
		1260/1	ULICA LJUDEVITA GAJA	132	9		
			PUT	132			
		1261/1	ULICA LJUDEVITA GAJA	3133	9		
			LIVADA	3133			
		1261/2	ULICA LJUDEVITA GAJA	191	9		
			LIVADA	191			
		1262	ULICA LJUDEVITA GAJA	128	9		
			LIVADA	128			
		1277/1	PREGRADA	1656	9		
			JAVNA ZGRADA, Pregrada, ULICA LJUDEVITA GAJA 34	156			
			DVORIŠTE	1500			
		1277/2	PREGRADA	90	9		
			DVORIŠTE	90			
		1404/1	Ulica Slavoljuba Kantocija	298	10		
			PAŠNJAK	298			
		1656/3	LOPATE	290	16		
			LIVADA	290			
		1657/2	LOPATE	301	16		
			LIVADA	301			
		1665/2	LOPATE	85	12		
			LIVADA	85			
		1692/1	MOKRICE	278	12		
			LIVADA	278			
		1697/3	MOKRICE	282	12		
			LIVADA	282			
		1706/1	LOPATE	749	16		
			LIVADA	749			
		1707/1	LOPATE	69	16		
			LIVADA	69			
		1986/2	LOPATE	34	16		
			LIVADA	34			
		2124/1	LOPATE	1578	16		
			LIVADA	1578			

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
		3657/1	VRHI PREGRADSKI	1630	15		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	964			
			DVORIŠTE	666			
		4399	LOPATE	18878			
			PUT	18878			
Ukupna površina katastarskih čestica				59185			

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

8. Uvjerjenje o statusu čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
Krapinsko-zagorska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Pregrada

KLASA: 350-01/25-10/000007
 URBROJ: 2140-08/21-25-0003
 Pregrada, 16.01.2025.

Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Pregrada, OIB 20042466298, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GRAD PREGRADA, HR-49218 Pregrada, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2, OIB 01467072751, izdaje

ID: P20250109-1674645-Z30

REPUBLIKA HRVATSKA
 KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
 GRAD PREGRADA

Primljeno: 16.01.2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Uredbeni broj	Pro.	Vrij.

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 16.01.2025. godine, zemljište označeno kao:

- 612/2, 610, 611, 610, 608/2 i 609 k.o. Pregrada, nalazi se unutar granica područja javne i društvene namjene (D5 – školska)

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plan uređenja Grada Pregrade (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 18/15, 43/19, 55/21 i 2/22-pročišćeni tekst)

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

**STRUČNA SURADNICA ZA PROSTORNO
 UREĐENJE I GRADNJU**
 Josipa Horvat, bacc.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- GRAD PREGRADA
 HR-49218 Pregrada, ULICA JOSIPA KARLA TUŠKANA 2


NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)



KLASA: 350-01/25-10/000007, URBROJ: 2140-08/21-25-0003

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/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





KRAPINSKO - ZAGORSKA ŽUPANIJA GRAD PREGRADA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PREGRADA PROČIŠĆENI GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI	
Naziv kartografskog prikaza: 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA LIST 23/47	
Broj kartografskog prikaza: 23/47	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Objava pročišćenog teksta: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 2/22	
Odluka o izradi Plana: (0) Odluka o izradi Prostornog plana uređenja Grada Pregrade ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 17/13) (1) Odluka o izradi I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pregrade ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 1/18) (2) Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pregrade ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 29/21)	
Javna rasprava objavljena je: (0) 13. 2. 2015. i 7. 5. 2015. (1) 16. 7. 2019. (2) 1. 10. 2021.	Javni uvid održan: (0) od 23. 2. 2015. do 24. 3. 2015. i od 18. 5. 2015. do 26. 5. 2015. (1) od 24. 7. 2019. do 2. 8. 2019. (2) od 5. 10. 2021. do 19. 10. 2021.
Objava Odluke o donošenju Plana, suglasnost na Plan, stručni izrađivač i odgovorni voditelj izrade: (0) Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pregrade, ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 18/15); suglasnost na Plan: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije, temeljem članka 188. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, a u svezi članka 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12 - KLASA: 350-02/13-01/19, URBROJ: 2140-20-01-15-74 od 14. 7. 2015. godine); stručni izrađivač: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije, Krapina, Magistratska 2; odgovorni voditelj izrade: Tea Erceg, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica (1) Odluka o donošenju I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pregrade, ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 43/19); suglasnost na Plan: ne pribavlja se temeljem članka 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13 i 65/17; mišljenje na plan ne pribavlja se temeljem članka 107 stavak 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13 i 65/17); stručni izrađivač: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije, Krapina, Magistratska 2; odgovorna voditeljica izrade: Tea Erceg, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica (2) Odluka o II. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Pregrade, ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 55/21); suglasnost na Plan: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije, temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), KLASA: 350-02/21-01/13, URBROJ: 2140-20-01-21-06 od 23. 11. 2021. godine); stručni izrađivač: CPA d.o.o. Zagreb, Odranska 2; odgovorni voditelj izrade: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh., ovlašten arhitekt urbanist	
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni elaborat:  CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o., Zagreb, Odranska 2, www.cpa.com.hr	
Gradsko vijeće Grada Pregrade M.P.	Predsjednica Gradskog vijeća:  Vesna Petek

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PREGRAD E

PROČIŠĆENI GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA LIST 23/47

0 50 100 200

M 1 : 5 000

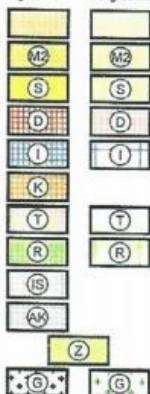


TUMAČ ZNAKOVA

GRANICA GRADA
GRANICA NASELJA

Razvoj i uređenje prostora

izgrađeno neizgrađeno neizgrađeno neuređeno



GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

mješovita namjena bez posebne oznake

MJEŠOVITA NAMJENA

M2 - pretežno poslovna

STAMBENA NAMJENA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D1 - upravna; D3 - zdravstvena; D4 - predškolska; D5 - školska i vj; D6 - kulturna; D7 - vjerska

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 - pješaka zona

AUTOBUSNI KOLODVOR

JAVNE ZELENE POVRŠINE

GROBLJE

VODNE POVRŠINE - jezero Gorica

VODOZAŠTITNO PODRUČJE - I, II, i III zona zaštite

Izvorišta - Pregrada B1 i B2; Kostel

ZONA ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

KULTURNI KRAJOLIK

ZNAČAJNI KRAJOBRAZ

ZK1 - dolina potoka Kosteljine; ZK2 - padine brijega prema dolini potoka Kosteljine;

ZK3 - dolina potoka Plemenščine; ZK5 - vinogradi i brežuljci

SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE

PA3 - GORICA - perivoj uz dvorac

PARK-ŠUMA

Kuna Gora



postojeće planirano

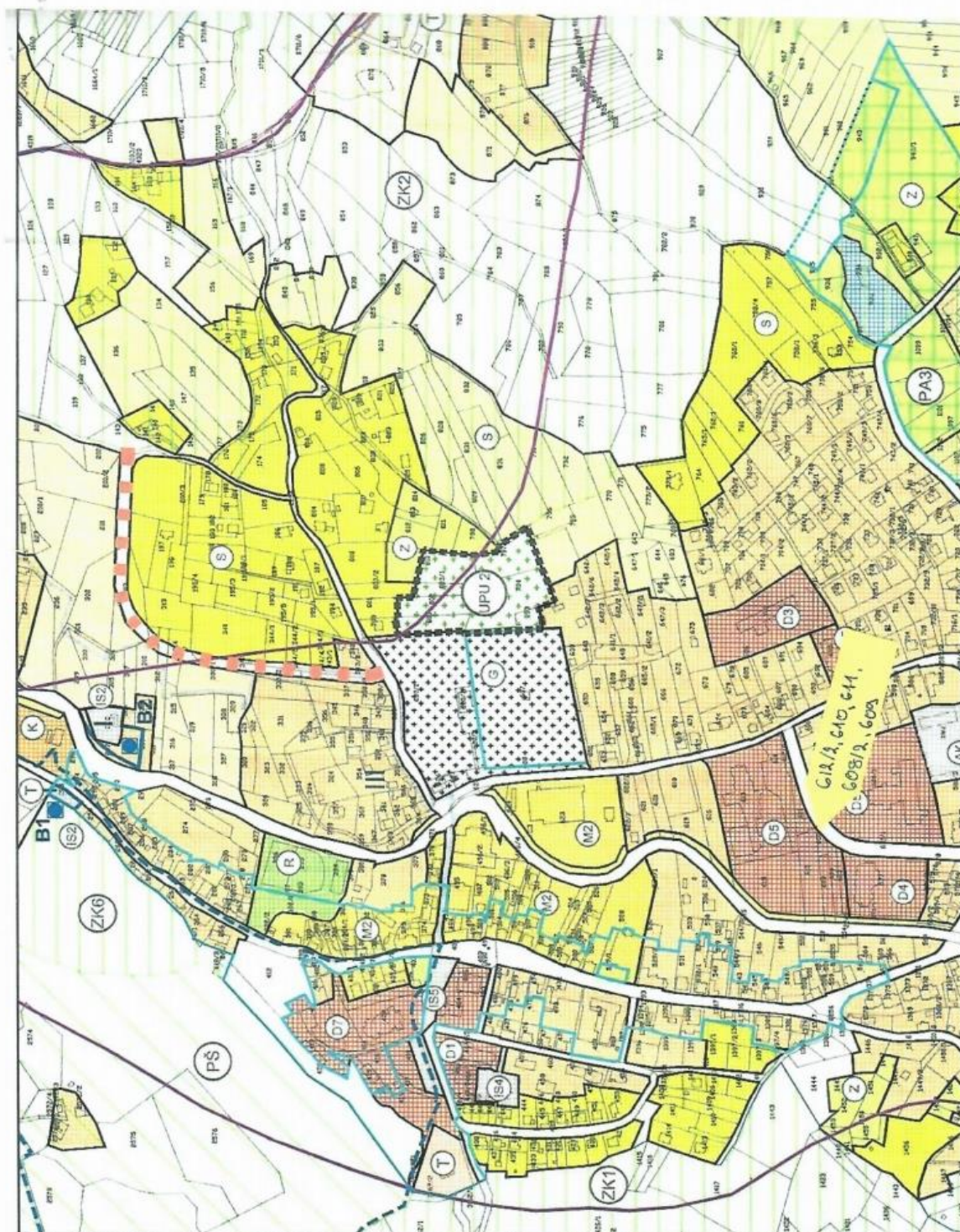
OBUHVAT IZRADE UPU-a

UPU 2 - groblje Pregrada - planirani dio;

Cestovni promet

OSTALE (NERAZVRSTANE) CESTE

GRANICA GRADA
GRANICA KATASTARSKE OPĆINE
(V=Vinagora, S=Sopot, K=Kostel, PL=Plemenščina,
P=Pregrada, G=Gorjakovo, C=Cigrovec, VR=Vrbanec)



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

9. Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PREGRADA
k.č.br.: 610

Stanje na dan: 21.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PREGRADA
k.č.br.: 611

Stanje na dan: 21.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PREGRADA
k.č.br.: 612/2

Stanje na dan: 21.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431

10. Uvjerjenje o evidentiranju građevine



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

KLASA: 938-08/25-02/3

URBROJ: 541-13-02-01/1-25-2

PREGRADA, 20.01.2025

Ispostava za katastar nekretnina Pregrada, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18, 39/22 i 152/24), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev RADAK ANTE, OIB: 51046907923, TRG DR. LJUDEVITA GAJA 16, 49000 KRAPINA, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Utvrđeno je da za katastarsku česticu broj 608/2, 609, 610, 611 i 612/2, katastarska općina PREGRADA postoji snimka iz zraka iz 1967. godine (prije 1968. godine), te je identifikacijom utvrđeno da na istom nije vidljiva tražena građevina.

Sastavni dio ovog uvjerenja je preslika katastarskog plana i preslika snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

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. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Viktor Štih, dipl.ing.geod

Voditelj ispostave

Priloga:

2

Službena osoba:

Viktor Štih, dipl.ing.geod

Voditelj ispostave

	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC 2020, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	20.01.2025 09:34	Serijski broj certifikata	219101366530024844898190099566068880883
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
	Napomene	-		



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PREGRADA

K.o. PREGRADA
k.č.br.: 608/2

PREGRADA, 20.01.2025.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2025-02/3

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000



Službena osoba: Viktor Štih, dipl.ing.geod
Voditelj ispostave

VIKTOR
ŠTIH

Digitally signed by VIKTOR ŠTIH
Date: 2025.01.20 09:32:00 +01'00'

Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431



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

Zadatak:
KARLOVAC_KRAPINA_1967

Godina snimanja: 1967

Niz: 129

Broj snimka: 6155

Datum ispisa: 20.01.2025.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA



Nema vidljivih građevina na predmetnim parcelama

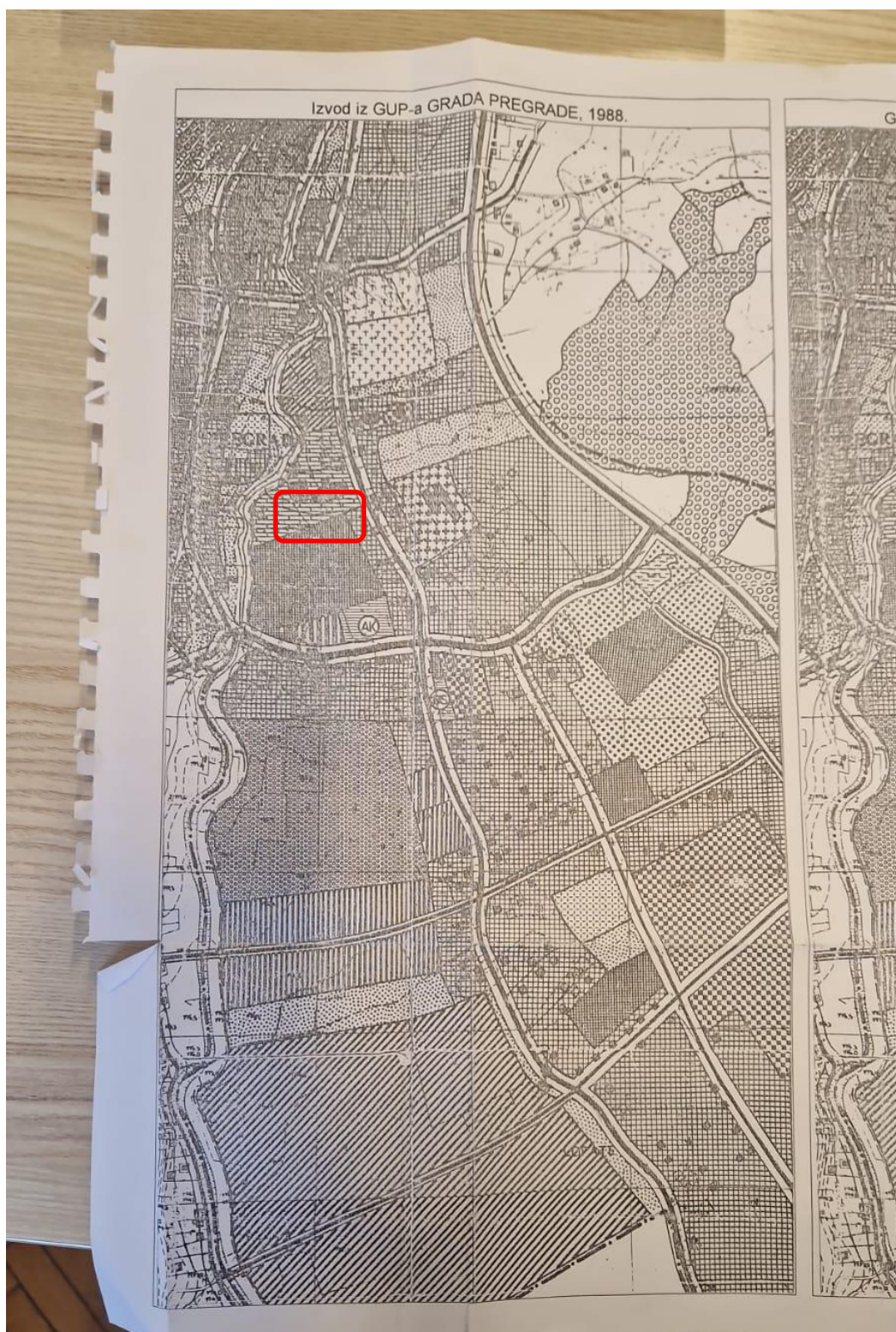
Izradio:
Viktor ŠtiH

Ovlaštena osoba:
Viktor ŠtiH

**VIKTOR
ŠTIH**

Digitally signed by
VIKTOR ŠTIH
Date: 2025.01.20
09:03:27 +01'00'

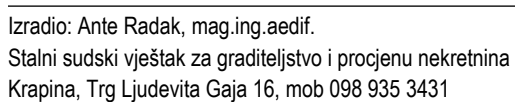
11. GUP grada Pregrade iz 1988.



Izradio: Ante Radak, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Krapina, Trg Ljudevita Gaja 16, mob 098 935 3431



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

13. IZJAVA VJEŠTAKA

- a) Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- b) Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- c) Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- d) Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- e) Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi,
- f) Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- g) Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- h) Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina s portala eNekretnine

Ante Radak, mag.ing.aedif.