

Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina:
z.k.č. 1506/6, z.k.č. 1506/12 k.o. Desinić

Naručitelj: AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB:
52618573026

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine
z.k.č. 1506/12: **45.400,00 kn**

Tržišna vrijednost nekretnine
z.k.č. 1506/6: **16.400,00 kn**

Datum i mjesto: 07.01.2021., Zagreb

Izradila: Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Sadržaj

IMENOVANJE	4
OPĆI PODACI.....	5
1 ZADATAK.....	6
2 OČEVID.....	6
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	6
2.2 Lokacija	7
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom.....	9
Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 2127	9
Katastarsko stanje	9
2.4 Kakvoća nekretnine	9
2.5 Tehnički opis nekretnina.....	10
2.5.1 Nekretnina z.k.č.1506/6, k.o. Desinić.....	10
2.5.2 Nekretnina z.k.č.1506/12, k.o. Desinić.....	11
2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	13
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	15
4 POSTUPAK PROCJENE.....	16
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	16
4.1.1 Troškovna metoda.....	16
4.1.2 Prihodovna metoda	16
4.1.3 Poredbena metoda.....	17
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM	17
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	18
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	20
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	20
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	20
4.2.5 Vrijednost zemljišta	21
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – RUŠEVNE ZGRADE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM.....	22
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	22
4.3.2 Troškovi izgradnje objekta.....	22
5 MIŠLJENJE	25
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	26
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	26

8	PRILOZI.....	27
---	--------------	----

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/11

Broj: 4 Su – 574/20
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15, 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak umijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva: ▪ AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026
- Dan vrednovanja: ▪ 20.11.2020.
- Dan kakvoće: ▪ 20.11.2020.
- Svrha: ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa: ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...152/14)
▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19)
▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
- Isprave: ▪ Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada, k.o. Desinić , br. zk uloška: 2127
▪ Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 940-01/20-01/48, Krapina od 04.01.2021.

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine u Desiniću i to nekretnine z.k.č.: 1506/12, z.k.č.:1506/6, k.o. Desinić, upisano u Općinski sud u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Mirjane Dujmović u stečajnom postupku koji se vodi nad društvom AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026, potpisani vještak izvršio je očevid dana 20.11.2020. godine, na adresi nekretnine, u nazočnosti naručitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	<ul style="list-style-type: none">▪ Desinić
Vrsta nekretnine:	<ul style="list-style-type: none">▪ građevinsko zemljište▪ ruševna zgrada
Predmet procjene:	<ul style="list-style-type: none">▪ 1) z.k.č. 1506/12, k.o. Desinić▪ 2) z.k.č. 1506/6, k.o. Desinić
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none">▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	<ul style="list-style-type: none">▪ Zabrana otuđenja i/ili opterećenja na temelju pravnog posla Z-1674/2020▪ Za z.k.č. 1506/6 - na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1, zabilježuje se da se č.k.br. 1506/6 upis. u A I stavlja pod preventivnu zaštitu kao kulturno-povijesna cjelina Desinić

2.2 Lokacija

Predmetne nekretnine smještene su u općini Desinić u Hrvatskom Zagorju u Krapinsko-zagorskoj županiji. Administrativno središte Općine je naselje Desinić. Općina Desinić proteže se na 45 km². Nalazi se u blizini hrvatsko-slovenske granice (granični prijelaz Miljana). Nekretnine se nalaze u središtu naselja unutar izgrađenog građevinskog područja naselja. Prometno su povezane na asfaltiranu prometnicu. Šire okruženje karakteriziraju površine poljoprivredne i šumske namjene kao i zgrade individualnog stanovanja.

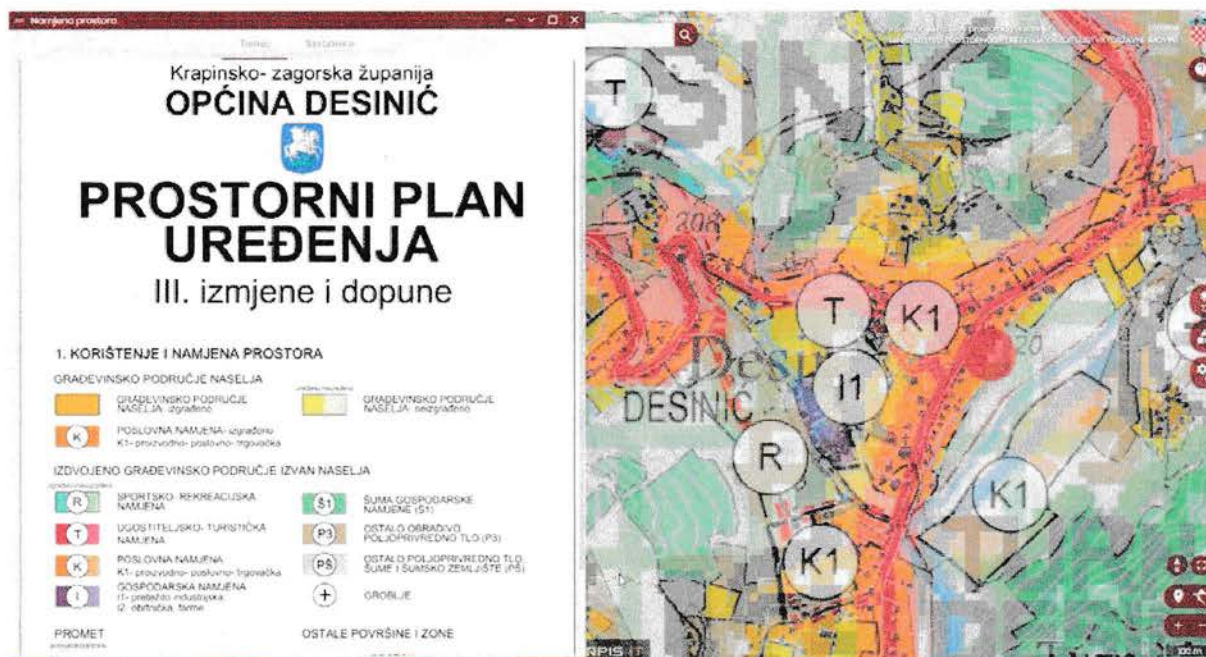


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnina

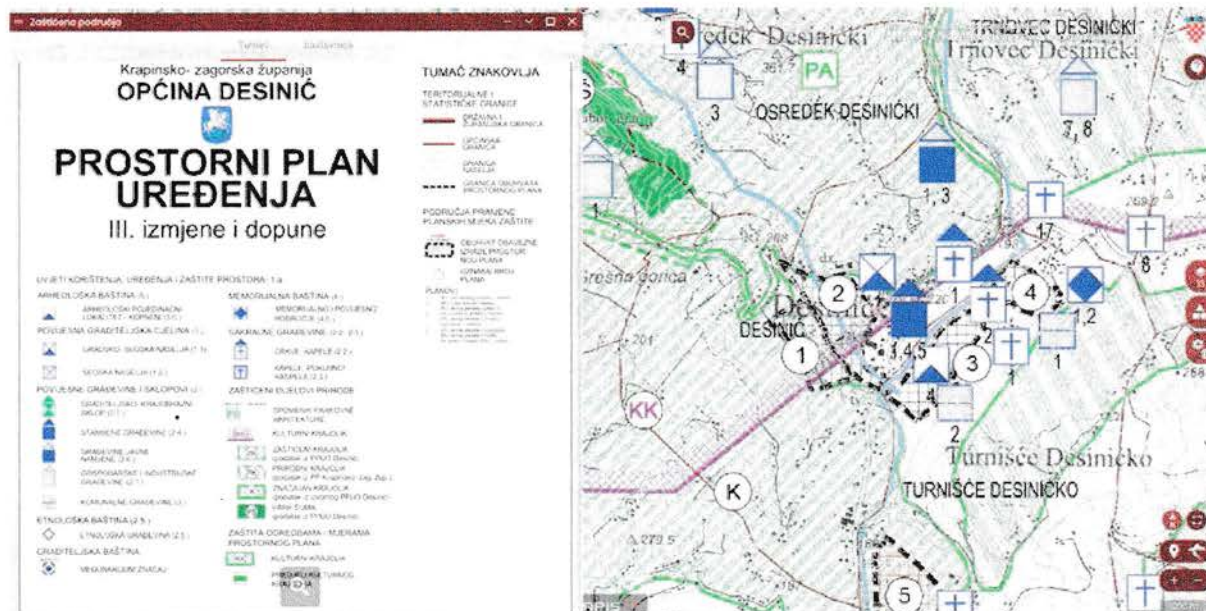


Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema Prostornom planu uređenja općine Desinić – III.ID (Sl. glasnik Krapinsko zagorske županije br. 17/16) utvrđeno je kako se nekretnine nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. Nekretnina z.k.č.1506/6 temeljem navedenog Rješenja ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine nalazi se na lokaciji za koju su prostornim planom određeni posebni uvjeti korištenja i zaštite prostora 1a.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni PPUOD



Slika 4: posebni uvjeti korištenja i zaštite prostora 1a.

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišno knjižni izvadak br:2127, Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Pregrada i uvidom u posjedovni list br: 1576, Područni ured za katastar Krapina, zaključujemo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama međusobno usklađeno.

Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 2127

Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Pregrada	
Katastarska općina:	Desinić
Katastarska čestica:	1506/6, 1506/12
Broj zk uložka:	2127
Opis nekretnine:	z.k.č. 1506/6, zgrada i dvorište, površine 186 čhv z.k.č. 1506/12, zgrada i dvorište u Desiniću, površine 212 čhv
Vlasništvo:	AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026

Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Krapina	
Katastarska općina:	Desinić
Katastarska čestica:	1506/6, 1506/12
Posjedovni list broj:	1576
Opis nekretnine:	k.č. 1506/6, dvorište, zgrada, livada, površine 670 m2 k.č. 1506/12, dvorište, zgrada, površine 763 m2
Posjednik nekretnine:	AGRO LIBER d.o.o. u stečaju, Ivana Lackovića Croate 12, Zagreb, OIB: 52618573026

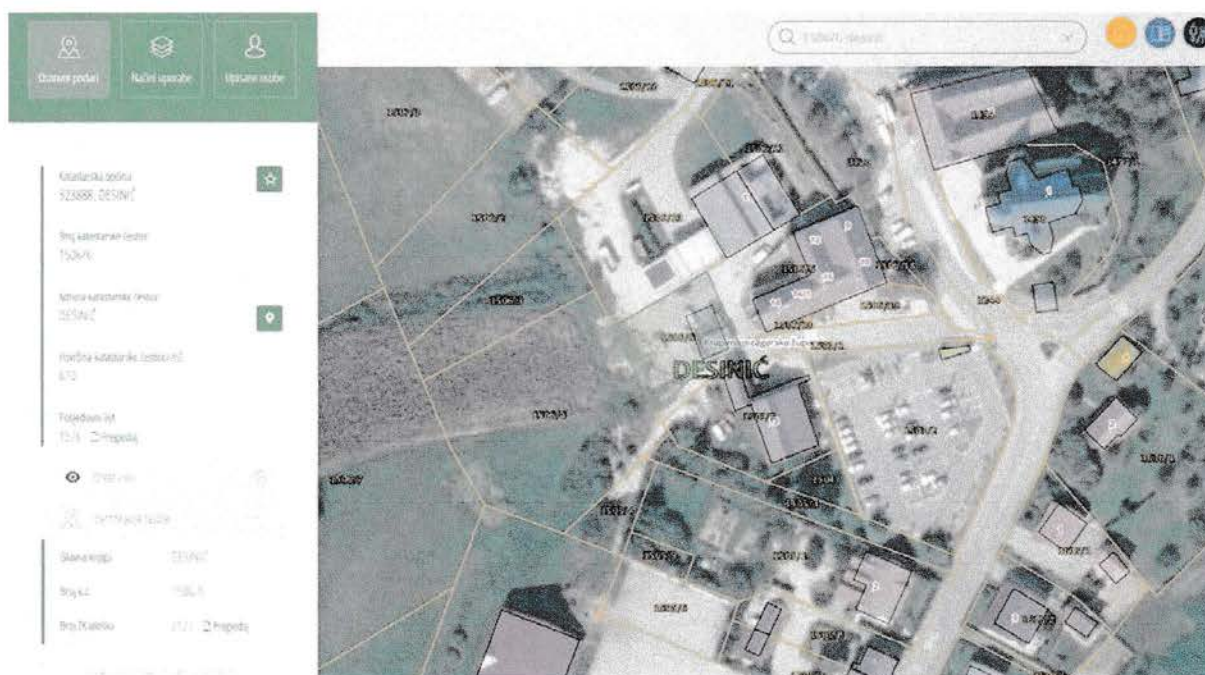
2.4 Kakvoća nekretnine

Predmet procjene su nekretnine upisane u zk uložak 2127, a koje čine z.k.č.1506/6 i 1506/12, koje se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

U nastavku se daje prikaz nekretnina s tehničkom opisom.

2.5 Tehnički opis nekretnina

2.5.1 Nekretnina z.k.č.1506/6, k.o. Desinić



Slika 5: z.k.č. 1506/6

Tehnički opis	
k.č.	1506/6
k.o.	Desinić
posjedovni list	1576
z.k.č.	1506/6
k.o.	Desinić
zk.ul.br.	2127
namjena	Prostorni plan uređenja općine Desinić: Izgrađeni dio građevinskog područja naselja u naravi: sukladno identifikaciji nekretnina po ovl. geod. Tihana Artič, Nalaz i mišljenje pod brojem Z-13064/19 i vizualnim pregledom: šljunčana površina s jugoistočne strane asfaltirane ceste i dio pokosa
kulturno dobro:	Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa:UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1, zabilježuje se da se čkbr. 1506/6 upis. u A I stavlja pod preventivnu zaštitu kao kulturno-povijesna cjelina Desinić
površina	670 m ²
oblik	Pravokutan cca 30x25 m
lokacija	Desinić

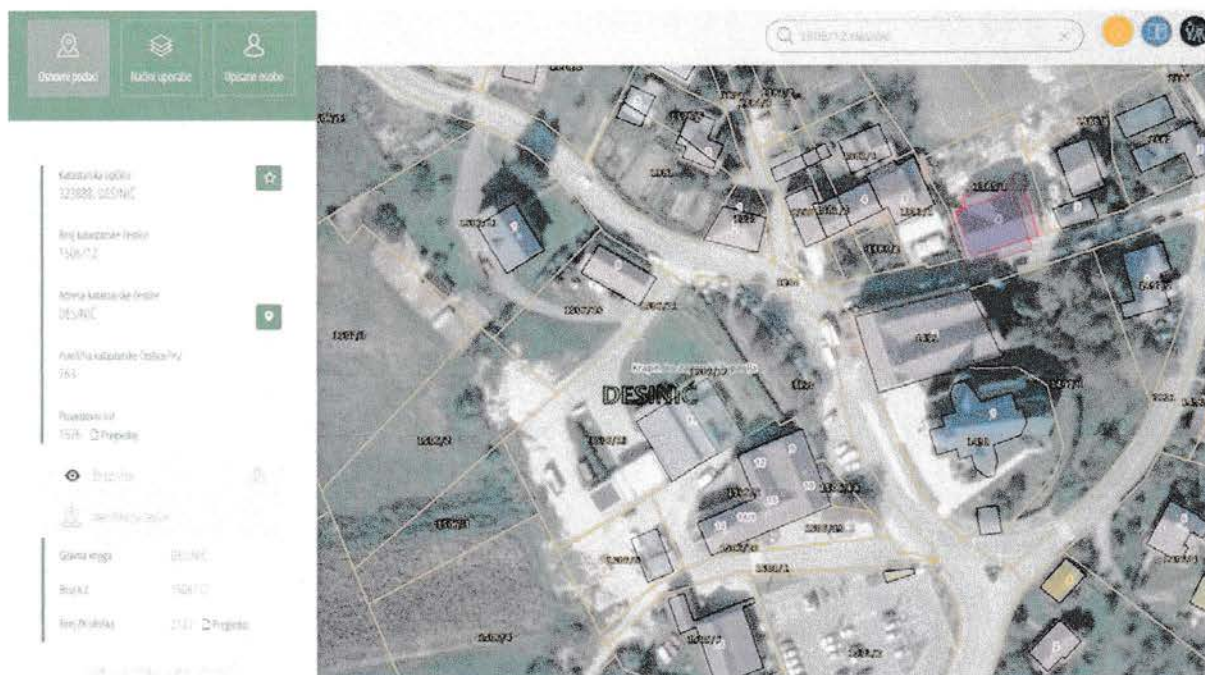
Napomena:

Na čestici 1506/6 se nalazi neidentificiran devastirani objekt (betonska cijev natkrivena ruševnom neodržavanom nadstrešnicom, dimenzija cca 6,0 x 4,0 m) u koji vještaku nije bio omogućen ulaz niti je dostavljena dokumentacija vezana za isti. Temeljem nalaza i mišljenja ovl. geod. Tihane Artič od 27.01.2020. pod posl.br Z-13064/2019 navedena čestica je u naravi šljunčana površina s jugoistočne strane asfaltirane ceste i dio pokosa.

Predmet ove procjene je samo građevinsko zemljište.

Pokretnine koje se nalaze na zemljištu nisu predmet procjene.

2.5.2 Nekretnina z.k.č.1506/12, k.o. Desinić



Slika 6: z.k.č.1506/12

Tehnički opis nekretnine:	
Zemljište:	
k.č.	1506/12
k.o.	Desinić
posjedovni list	1576
z.k.č.	1506/12
k.o.	Desinić
zk.ul.br.	1506/12
namjena	Prostorni plan uređenja općine Desinić: Izgrađeni dio građevinskog područja naselja

	u naravi: sukladno identifikaciji nekretnina po ovl. geod. Tihana Artič, Nalaz i mišljenje pod brojem Z-13064/19 i vizualnim pregledom: u naravi ruševna zgrada i dvorište
Površina zemljišta:	763 m ²
Oblik zemljišta	pravokutan izdužen cca 35x17 m
Ruševna zgrada:	
Površina utvrđena očevidom	
Korisna vrijednost površine (KVP)	131,60 m ²
Građevinska bruto površina (GBP)	149,72 m ²
Godina izgradnje:	otprilike 1960
Konstrukcija:	
temelji	betonski
nosiva konstrukcija	opeka – djelomično urušeno
stropna konstrukcija	urušena - nema
krovište i pokrov	urušeno - nema
instalacije	nema
završni radovi	nema
fasadni otvori	izvedeno – djelomično urušeno
pregradni zidovi	izvedeno – djelomično urušeno
Stanje:	Zgrada je ruševni objekt koji nije pogodan za korištenje
Građevinska dozvola:	nije priložena
Uporabna dozvola:	nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968.	nije priloženo
lokacija	Desinić

2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 7: z.k.č. 1506/12



Slika 8: z.k.č.1506/12



Slika 9: z.k.č. 1506/12



Slika 10: z.k.č.1506/12



Slika 11: z.k.č. 1506/12



Slika 12: z.k.č. 1506/12



Slika 13: z.k.č.1506/12



Slika 14: z.k.č. 1506/12



Slika 15: z.k.č. 1506/6



Slika 16: z.k.č. 1506/6



Slika 17: z.k.č. 1506/6



Slika 18: z.k.č. 1506/6

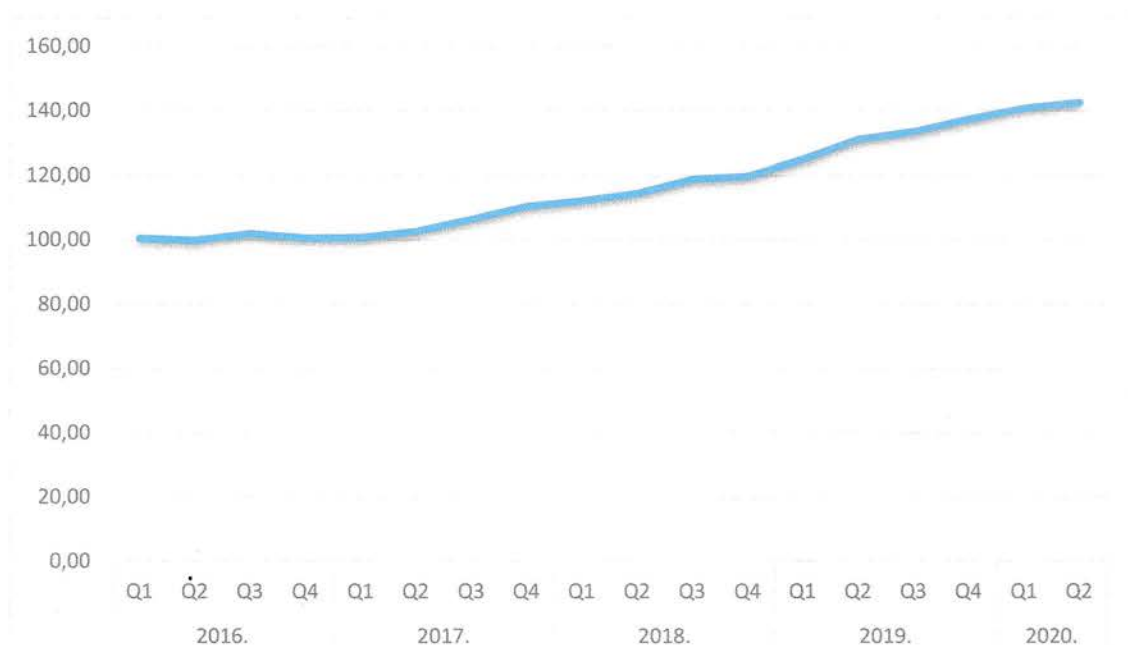
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Generalno, na području Republike Hrvatske vrijednost nekretnina je u padu od 2008. godine, premda je u 2017. godini započela promjena trenda.

	I. – III. 2020 Ø 2015.	I. – III. 2020. X-XII. 2019.	I. – III. 2020. I-III. 2019.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	128,25	2,7	9,1
Novi stambeni objekti	107,69	-0,7	-1,2
Postojeći stambeni objekti	132,12	3,2	10,5
Grad Zagreb	140,79	2,5	12,6
Jadran	125,39	4,2	5,7
Ostalo	109,31	-0,3	8,7

Napomena : Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s prvim tromjesečjem 2020. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)



Slika 19.: Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina u RH od početka 2016. godine do kraja drugog kvartala 2020. godine (izvor podataka Državni zavod za statistiku)

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u

odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran za 5,7% i za Ostalo za 8,7%.

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samoštojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka 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.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – ruševna zgrada s pripadajućim zemljištem, metoda korištena u procjeni za ruševinu je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Ostalo
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	115,90

Slika 20: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Krapinsko zagorske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Krapina, sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninom koja se nalazi na području katastarske općine Desinić (Klasa:940-01/20-01/48; Ur.Broj: 2140/01-08-21-4 od 4.1.2021. godine).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika
	IDZKC	K.Č.			K.O.	cijena			
1.	927679	1515/52	DESINIĆ	1051,00	17.462,23	16,61	29.11.2017	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
2.	1001944	2344/9	DESINIĆ	888,00	22.000,00	24,77	08.11.2018	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	I
3.	1357948	910/4	VELIKA HORVATSKA	852,41	3.000,00	3,52	15.10.2020	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
4.	1173369	1437/5	VINAGORA	684,00	17.000,00	24,85	01.10.2019	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	I
5.	1080712	1369/4	DESINIĆ	50,40	1.000,00	19,84	06.04.2019	DESINIĆ - GRAĐEVINSKO	II

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnijeg izračuna:

Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnijeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.

Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima:3,5 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:

3 Jedinična cijena znatnije odstupa od uprosječene cijene usporedivih nekretnina

5 Kategorija zemljišta različita od usporedivane nekretnine

NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI:

Tablica 4-1: Ulazni podaci

R. B R	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika
	IDZKC	K.Č.			K.O.	cijena			
1.	927679	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	17.462,23	16,61	29.11.2017	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	I
2.	1001944	2344/9	DESINIĆ	888,00	22.000,00	24,77	08.11.2018	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	I
4.	1173369	1437/5	VINAGORA	684,00	17.000,00	24,85	01.10.2019	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	I

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 20.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:
dan vrednovanja: 20.11.2020. dan kakvoće: 20.11.2020.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA										
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m2)
	K.Č.	K.O.		kn	kn /m2					
1.	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	17.462,23	16,61	29.11.2017	102,26	115,90	1,13	18,83
2.	2344/9	DESINIĆ	888,00	22.000,00	24,77	08.11.2018	102,00	115,90	1,14	28,15
3.	1437/5	VINAGORA	684,00	17.000,00	24,85	01.10.2019	109,64	115,90	1,06	26,27

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 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. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje.

INTRKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m2)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(kn/m2)
	K.Č.	K.O.					
1.	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	18,83	I	1,00	18,83
2.	2344/9	DESINIĆ	888,00	28,15	I	1,00	28,15
3.	1437/5	VINAGORA	684,00	26,27	I	1,00	26,27

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))
	K.Č.	K.O.				
1.	1515/52	DESINIĆ	1.051,00	18,83	-22,88%	-5,59
2.	2344/9	DESINIĆ	888,00	28,15	15,29%	3,73
3.	1437/5	VINAGORA	VINAGORA	26,27	7,59%	1,85
aritmetička sredina:				24,42		
standardno odstupanje (±)				4,93 kn		<i>zadovoljava</i>
dvostruko standardno odstupanje (±)				9,86 kn		<i>zadovoljava</i>

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

4.2.5 Vrijednost zemljišta

prosječna cijena zemljišta			24,42 kn
vrijednost prije korekcije			24,42 kn
ODBICI			
utjecaj buke	neznatan 0%		0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%		0,00%
UKUPNO ODBICI			0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			
nema			0,00
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA			0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			24,42 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA			24,42 kn/m²
Nekretnina			
	Površina zemljišta	Cijena	Cijena
	(m ²)	(kn/m ²)	(kn)
z.k.č. 1506/12	763	24,42	18.632,46
z.k.č. 1506/6	670	24,42	16.361,40

Tablica 4-5: izračun zemljište

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – RUŠEVNE ZGRADE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Kako u ovom predmetu sudskom vještaku nije dostavljena dokumentacija kojom se dokazuje legalitet građevine, za izračun tržišne vrijednosti nekretnine neće se uzeti u obzir vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.

4.3.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten XII 2019 za tipski objekt IV. Cijene su izražene u kn/m² neto korisne ploštine.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt IV od 4.923,81 kn/m². U skladu sa navedenim dokumentom može se usvojiti slijedeća struktura troškova koji se odnose na izvedene radove kod izgradnje ruševne zgrade koja je predmet procjene.

r.b.	Vrsta radova	Postotak učešća u ukupnoj cijeni građenja (%)	Izvedeno u ukupnoj grupi radova (%)	Neizvedeno u ukupnoj grupi radova (%)
1	Zemljani radovi	5,25	5,25	0,00
2	Konstrukcija I faza (izvedeno 20%)	76,83	15,37	61,46
3	konstrukcija II faza	17,92	0,00	17,92
	UKUPNO	100,00	20,62	79,38

Tablica 4-6: Struktura izvedenih radova u odnosu na kompletno dovršenu i opremljenu sličnu građevinu – tipski objekt IV

Jedinična cijena građenja novosagrađenog objekta, stupnja izvedenosti kao i predmetni objekt.

Nekretnina	KVP	Cijena	NTG
	(m ²)	(kn/m ²)	(kn)
Ruševna zgrada	131,60	1.015,09	133.586,20
Ukupno:			133.586,20

Tablica 4-7: Izračun NTG

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

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

Tablica 4-8: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 5.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE z.k.č. 1506/12				
		površina (m2)	cijena kn/m2	cijena ukupno (kn)
Vrijednost zemljišta		763,00	24,42	18.632,46 kn
Normalni troškovi gradnje				
		131,60	1.015,09	133.586,20 kn
UKUPNO NTG				133.586,20 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2020			
Godina izgradnje (godina)	1960			
Starost zgrade (G) (godina)	60			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	60			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	0			
Odabrani faktor korištenja FK	5			
Relativna starost (G/OVK) (%)	100%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	20%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	12			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	48			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	80%			
Preostala vrijednost	20%			26.717,24 kn
Privremena vrijednost				45.349,70 kn
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine				45.349,70 kn

5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

Predmet procjene	ukupno cijena	ukupno cijena	cijena zaokruženo temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika
	kn	€	kn
z.k.č. 1506/6 građevinsko zemljište	16.361,40	2.170,88	16.400,00
z.k.č. 1506/12 građevinsko zemljište i ruševna zgrada	45.349,70	6.009,64	45.400,00
Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:	61.711,10	8.180,52	61.800,00

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, tečaj za Euro, na dan 07.01.2021. je 1 € = 7,554535 Kn
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



8 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uloška: 2127, Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada
2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 940-01/20-01/48, Krapina od 04.01.2021.
3. Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1.



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

Klasa: 940-01/20-01/48
Urbroj: 2140/01-08-21-4
Krapina, 04.01.2021.

Ivana Brebrić
Palinovečka 19P, Zagreb

PREDMET: Podatci o kupoprodajnim cijenama za kupoprodaju građevinskih zemljišta
- dostavljaju se

Poštovana,

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskih zemljišta na području katastarske općine Desinić. Podaci su preuzeti od strane Porezne uprave, te dostavljeni od strane javnih bilježnika, te je na njima provedena evaluacija od strane Službenika Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Krapinsko-zagorske županije.



PROČELNIK
mr.sc. Stjepan Bručić, dipl.ing.građ.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVANA BREBRIĆ (01354117686)

ID Izvatka: 23801

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, DESINIĆ	ŠIMUNCI, DESINIĆ	DUBRAVICA DESINIĆKA, DESINIĆ	RAVNICE DESINIĆKE, DESINIĆ	PUT KARLA LUGARIĆA, DESINIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1512/5,1515/52	2344/9	1437/5	910/4,910/6	1369/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1051	888	684	852,41	50,40
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1051	888	684	852,41	50,40
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	1515/52	2344/9	1437/5	910/4	1369/4
11	K.O.	KATASTAR				
12	NAMIJENA	T	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max				
		Kln max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	16,61	24,77	24,85	3,51	19,84
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,20	3,33	3,36	0,46	2,67
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.11.2017	08.11.2018	01.10.2019	15.10.2020	06.04.2019
19	CIJENOVNI BLOK	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	DESINIĆ - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1515/52 k.o. DESINIĆ	PREDMET UGOVORA JE KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA K.Č. BROJ 1512/5 K.O. DESINIĆ POVRŠINE 439 M2 I K.Č. BROJ 1515/52 K.O. DESINIĆ POVRŠINE 612 M2
4	k.č. 910/4 k.o. VELIKA HORVATSKA	PREDMET UGOVORA JE KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA K.Č. BROJ 910/4 K.O. VELIKA HORVATSKA POVRŠINE 479 M2 I K.Č. BROJ 910/6 K.O. VELIKA HORVATSKA - PUT POVRŠINE 373 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , DESINIĆ odnosno na k.č. 1506/12 k.o. DESINIĆ, PREGRADA.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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: 940-01/20-01/48

URBROJ: 2140/01-08-21-3

KRAPINA, 4.1.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
VANJA STRABIĆ

Vanja Strabić

ODOBRIO/ODOBRILA:

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 servisna, 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,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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, Š - 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 - odmoriste, 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

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 14.12.2020. 23:23**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323888, DESINIĆ**Broj ZK uložka: 2127**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1674/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1506/6	ZGRADA I DVORIŠTE		186		ZABILJEŽBA
2.	1506/12	ZGRADA I DVORIŠTE U DESINIĆU		212		
		UKUPNO:		398		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1674/2020	
2.1	Primljeno 11. veljače 2002. br. Z-116/02. Zabilježuje se temeljem članka 75 Zakona o građenju (N.N. 52/99.) da kod upisa građevine na čk.br. 1506/6 i čk.br. 1506/12 nisu priložene građevna ni uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1674/2020	
	Prvenstveni red upisa: Z-497/2011	
3.1	Primljeno 11. listopada 2007. br. Z-1048/07. Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, od 10. listopada 2007., Klasa:UP/I-612-08/07-05/13141, urbroj:532-04-05/3-07-1, zabilježuje se da se čkbr. 1506/6 upis. u A I stavlja pod preventivnu zaštitu kao kulturno-povijesna cjelina Desinić.	ZABILJEŽBA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO LIBER D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52618573026, IVANA LACKOVIĆA CROATE 12, 10000 ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-1674/2020 Prvenstveni red upisa: Z-644/2010 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA Zaprimljeno 14.09.2010. broj Z-644/10 (Ovr-524/10.) Na temelju ovosudnog rješenja od 17. kolovoza 2010., posl. br. Ovr-524/10, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina - čk.br. 1506/6 i čk.br. 1506/12 upis. u AI, protivnika osiguranja Agro Liber d.o.o. Zagreb, Ivana Lackovića Croate 12, po predlagatelju osiguranja Republici Hrvatskoj		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine
Konzervatorski odjel u Krapini

OPĆINSKI SUR
11. 10. 07.
L - 1048/07-1

Klasa: UP/I-612-08/07-05/13141
Urbroj: 532-04-05/3-07-1
Krapina, 10. listopada 2007.

Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Krapini, na temelju članka 10. a u svezi s člankom 6. stavkom 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99. i 151/03.) rješavajući po službenoj dužnosti donosi

RJEŠENJE

1.
Kulturno-povijesna cjelina Desinić, koju čini dio naselja Desinić, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog rješenja,

stavlja se pod preventivnu zaštitu.

2.
Granicu zaštite povijesne cjeline naselja Desinić čine katastarske čestice 1351, 1353, 1350/2, 1356/1, 1357/1, 1357/2, 1356/2, 1359/3, 1374, 1375/3, 1385/2, 1390, 1412/2, 1411/3, 1414/1, 1414/2, 1419/1, 1419/2, 1420/1, 1420/2, 1418, 1421, 1422, 1487, 1486/1, 1486/2, 1472, 1471/1, 1471/3, 1471/4, 1471/2, 3123, 1477, 1673/5, 1669/1, 1668/2, 1625/1, 1491/2, 1624, 1621, 1622, 1620/2, 1620/1, 1619/2, 1619/1, 1614/2, 1614/3, 1614/1, 1610, 1589, 1603, 1605/3, 1602/1, 1602/14, 1598, 1599/1, 1515/5, 1515/3, 1515/70, 1515/71, 1515/72, 1515/73, 1515/76, 1515/77, 1515/80, 1515/81, 1512/29, 1512/30, 1512/31, 1512/32, 1512/67, 1512/41, 1512/66, 1512/43, 1512/44, 1512/68, 1512/45, 1510/11, 1512/47, 1327/2, 1327/3, sve k.o. Desinić. Katastarski izvadak s ucrtanom prostornom međom sastavni je dio ovog rješenja.

3.
Na području kulturnog dobra iz točke 1. ovog rješenja utvrđene su zone u kojima se utvrđuje sljedeći sustav mjera zaštite:

ZONA B – Zona djelomične zaštite povijesnih struktura – obuhvaća k. č. 1384/2, 1384/3, 1382/1, 1385/1, 1386/1, 1493/4, 1493/5, 1493/6, 1494/1, 1494/3, 1494/2, 1495/2, 1496/2, 1496/6, 1496/3, 1496/4, 1616/2, 1616/1, 1603, 1605/2, 1606/1, 1607/1, 1505/4, 1506/6, 1506/13, 1506/9, 1506/10, 1381, 1378/1, sve k. o. Desinić.

Zonom B obuhvaćeni su ulični potezi koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti te južna padina naselja radi zaštite vizura na akropolski položaj crkve sv. Jurja i povijesnu jezgru naselja te zbog vrijednog fonda kapele sv. Ane i župnoga dvora. Na području ove zone obavezna je zaštita i očuvanje osnovnih elemenata povijesne matrice naselja i karakterističnih skupina građevina, i drugih, za ukupnost kulturno-povijesne sredine važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone uvjetovat

8475

će se intervencije u smislu prilagodavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena očuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba.

ZONA C - Zona ambijentalne zaštite – obuhvaća k. č. 1351, 1353, 1350/2, 1356/1, 1357/1, 1357/2, 1356/2, 1359/3, 1374, 1375/3, 1385/2, 1390, 1412/2, 1411/3, 1411/1, 1414/1, 1414/2, 1419/1, 1419/2, 1420/1, 1420/2, 1418, 1421, 1422, 1487, 1486/1, 1486/2, 1472, 1471/1, 1471/3, 1471/4, 1471/2, 3123, 1477, 1673/5, 1669/1, 1668/2, 1625/1, 1491/2, 1624, 1621, 1622, 1620/2, 1620/1, 1619/2, 1619/1, 1614/2, 1614/3, 1614/1, 1610, 1589, 1603, 1605/3, 1602/1, 1602/14, 1598, 1599/1, 1515/5, 1515/3, 1515/70, 1515/71, 1515/72, 1515/73, 1515/76, 1515/77, 1515/80, 1515/81, 1512/29, 1512/30, 1512/31, 1512/32, 1512/67, 1512/41, 1512/66, 1512/43, 1512/44, 1512/68, 1512/45, 1510/11, 1512/47, 1327/2, 1327/3, sve k. o. Desinić.

Ova se zona uspostavlja radi kontrole zahvata u okolišu uže zaštite („B“), očuvanja povijesnog ambijenta i karakterističnih vizura. Na području ove zone prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz obavezno očuvanje ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline.

4.

Kartografski prikazi u mjerilu 1: 1000 Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Krapina, Ispostave Pregrada, Klasa: 935-06/07-01/1, Urbroj: 541-08-3-03/6-07-591 od 21. lipnja 2007. godine, sastavni su dijelovi ovog rješenja.

5.

Na predmetno dobro primjenjuje se Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i svi drugi propisi koji se odnose na kulturna dobra.

6.

Predmetno dobro upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu preventivno zaštićenih dobara.

7.

Ovo će se rješenje dostaviti nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

8.

Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja.

Obrazloženje

Desinić, naselje u zapadnom dijelu Hrvatskog zagorja, spominje se 1334. godine u Statutima Zagrebačkog kaptola pod imenom «Ecclesia s. Georgii de Zotla» kao sjedište rimokatoličke župe sv. Jurja. Desinić je bio u vlasništvu Ratkajevih kao dio vlastelinstva Veliki Tabor koje je u razdoblju od 16. do kraja 17. stoljeća bilo jedno od većih na području Zagorja. Kralj Rudolf II. 1592. godine dodijelio je naselju status slobodnog sajmenog središta, te se dobivanjem prava održavanja sajмова Desinić razvija kao tržni prostor i trgovačko mjesto što je utjecalo na njegov prostorni razvoj na važnim prometnicama.

Osnovna prostorna matrica naselja ostala je nepromijenjena od sredine 19. stoljeća do danas, a ključne elemente prostorne organizacije čine crkva i prometnice, odnosno povijesni ulični potezi. Prostorni akcent predstavlja trg formiran ispred župne crkve sv. Jurja koja svojim akropolskim položajem dominira središtem naselja od 17. stoljeća. Na trgu se križaju svi važni prometni pravci, odnosno gradske ulice;

Taborgradska na zapadu, Radićeva prema istoku te Ratkajeva kao južni krak naselja. Spajanjem putova istočno od crkve nastao je trokutasti tržni prostor.

Topografiju naselja, osim brežuljka sa crkvom, glavnih prometnih trasa koje se ukrštavaju na trgu i spuštaju prema udolinama na rubovima naselja, određuju i potok Horvatska s jugoistočne strane te Mačkov jarak na jugozapadnoj strani naselja, oko kojih su bile prostrane livadne površine, a takva situacija u prostoru očuvala se i do danas.

Župna crkva sv. Jurja dobila je današnji oblik neogotičke trobrodne crkve 1902. godine prema projektu arhitekta Josipa Vancaša. Podignuta je na mjestu crkve sagrađene 1639. godine i proširene 1676. godine. Od povijesnog sakralnog građevnog fonda sačuvana je i kapela sv. Ane (prvi spomen 1590. godine, a temeljita obnova 1802. godine), jednobrodna klasicistička građevina s polukružnim svetištem i zvonikom na preslicu, smještena na južnom dijelu naselja, uz današnju Ratkajevu ulicu. Južno od kapele nalazi se župni dvor, zidana pravokutna katnica s rizalitim istakom.

Prema katastarskoj izmjeri iz 1861. godine, trg sa crkvom i župnim dvorom omeđivalo je nekoliko zidanih i drvenih pravokutnih objekata. Groblje je bilo udaljeno nekoliko parcela sjeveroistočno od crkve, locirano uz put, odnosno uz sjevernu stranu današnje Radićeve ulice. Uslijed prostornog razvoja naselja, vjerojatno početkom stoljeća, preseljeno je na istočni rub naselja, južno od potoka Horvatska.

Građevni fond sredine 19. stoljeća, koncentriran uz cestovne pravce oko trga, predstavljali su stambeni objekti i gostionice u vlasništvu lokalnih poljodjelaca (kuća Majer na mjestu današnje zgrade općinskog poglavarstva na Trgu sv. Jurja, krčma Majer i krčma Stiplavšak uz sjevernu stranu današnje Radićeve ulice, stambeni objekt i krčma vlastelina Kirholza nasuprot glavnoga pročelja crkve). Krajem 19. i početkom 20. stoljeća izgradnja se širi uz prilazne putove, te se nekadašnje rahle strukture povezuju u ulične nizove. Sjevernije od središta naselja, iznad današnje Radićeve ulice, nalazile su se velike površine vinograda.

Iako se slika naselja nije bitno izmijenila u 20. stoljeću, neki stariji objekti su nadograđeni ili zamijenjeni novim građevinama. Tako su na dulje dvorišno pročelje župnoga dvora na Trgu sv. Jurja zabatnom stranom nadograđene dvije izdužene pravokutne zgrade, a nasuprot ulaza u crkvu, na mjestu nekadašnjeg vlastelinskog posjeda, podignuta je prizemnica ugostiteljsko-poslovne namjene, neprikladno oblikovanog pročelja. Na uglu Radićeve i Taborgradske ulice podignut je novi objekt. Unutar povijesne jezgre sačuvano je nekoliko stilskih zidanica s kraja 19. stoljeća, prijelaza iz 19. u 20. stoljeće (Ratkajeva ulica) te početka 20. stoljeća, oblikovanih u historicističkom slogu (poslovnica Zagrebačke banke na početku Taborgradske ulice, dvije prizemnice u blizini Mačkova jarka na zapadnom dijelu naselja). U neposrednoj blizini crkve, u Ratkajevoj ulici, nalazi se rodna kuća skladatelja Đure Prejca, izvedena u tradicijskom zagorskom slogu.

Tijekom 20. stoljeća nova gradnja se uglavnom koncentrirala uz prometne pravce, popunjavajući neizgrađene površine u neposrednoj blizini povijesne jezgre. U zapadnom dijelu naselja, u Taborgradskoj ulici, podignuti su objekti javnoga sadržaja, Dom zdravlja i Vatrogasni dom, a u južnom dijelu, u blizini kapele sv. Ane, u Ratkajevoj ulici, smješteni su vrtić i škola (sredinom 60-ih godina 20. st.) te niz obiteljskih kuća, čije su izgradnja i tipologija karakteristične i za Radićevu ulicu. Intervencije druge polovine 20. st. nisu ostavile kvalitetna ostvarenja u povijesnoj jezgri, osim poštivanja kontinuiteta paralelne orijentacije na parcelama uz prometne pravce.

Desinić pripada tipu malih tržnih naselja s prostornom matricom formiranom sredinom 19. stoljeća na križanju prometnih pravaca, koja se sastojala od nekoliko zidanica (trgovina, gostionica, škola i župna crkva). Prostorna matrica i njezin razvoj najbolje su sačuvani elementi strukture naselja i najsporije podložni promjenama. Povijesni građevni fond očuvan je, međutim, samo djelomično, a središnji trg je kontinuirano glavni prostorni akcent. Iako nema reprezentativnu i raskošnu arhitekturu, Desinić predstavlja tipično zagorsko naselje izrazite ambijentalne vrijednosti s očuvanim vizurama vezanima uz prirodni položaj, konfiguraciju terena te slikoviti krajolik Hrvatskog zagorja.

Sukladno članku 11. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na predmetno dobro primjenjuje se citirani Zakon kao i svi drugi propisi koji se odnose na kulturna dobra te je točkom 5. izreke ovog rješenja određena obveza dostavljanja rješenja nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 11. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 4. izreke ovog rješenja, određuje se obveza upisa predmetnog kulturnog dobra u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara.

Sukladno članku 10. stavak 6. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovo izvršenje.

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ministru kulture u roku od 15. dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje ili šalje poštom Ministarstvu kulture, Konzervatorskom odjelu u Krapini.

Po ovlasti ministra:

Pročelnica

Antigona



Dostavlja se:

1. Općina Desinić, Trg sv. Jurja 7, 49216 Desinić
2. Općinski sud u Pregradi, Zemljišno-knjižni odjel, Kostelgradska 1, 49218 Pregrada
3. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Krapina, Ispostava Pregrada, Josipa Karla Tuškana 2, 49218 Pregrada
4. Krapinsko-zagorska županija, Ured državne uprave u Krapinsko-zagorskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ispostava Pregrada, Josipa Karla Tuškana 2, 49218 Pregrada
5. Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja, Republike Austrije 20, 10000 Zagreb
6. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Runjaninova 2, 10000 Zagreb
7. Pismohrana, ovdje