

Broj elaborata : PE - 13/2022
Ogulin, rujan 2022. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: zemljište
Lokacija: Delnice
Naručitelj: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4
Vlasnik: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Svrha: Kupoprodaja
Procjenitelj: Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.

**VEDRANA
SABLJAK**

Digitally signed by
VEDRANA SABLJAK
Date: 2022.09.05 20:11:51
+02'00'



Članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) propisuje ukupno četiri kategorije zemljišta:

- Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).
- 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 (II).
- Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).
- Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

Člankom 9. utvrđuju se vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta i s obzirom da je predmetna parcela 1. kategorije, kao i poredbene nekretnine nisu se koristili orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika.

Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je neznatan pa nema umanjenja.

Utjecaj zagađenja zraka na vrijednosti predmetne nekretnine, a prema koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. koja je sastavni dio Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) je nizak, odnosno smanjenje vrijednosti nekretnine je 0% prema ocjeni procjenitelja, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Utjecaj buke, kao i utjecaj zagađenja zraka na vrijednost predmetne nekretnine primijenjeni su također u tablično prikazanoj analizi.

Izračun vrijednosti

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost zemljišta iznosi :

broj kat. čestice	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina m ²	jedinična vrijednost kn/m ²	jedinična vrijednost €/m ²	vrijednost zemljišta kn	vrijednost zemljišta €
14029 13950/87	2077 2205	dvorište šuma	2347,00 510,00	197,77	26,25	464.166,19 100.862,70	61.608,75 13.387,50
UKUPNO:						565.028,89	74.996,25

Fiksni tečaj konverzije : 1€ = 7,53450 kn

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna **procijenjena prometna vrijednost nekretnine - zemljišta u Delnicama**, i to zemljišno-knjižnih čestica broj 14029 i 13950/87 k.o. Delnice II, upisanih u ZK uloške br. 2077 i 2205 k.o. Delnice II, u vlasništvu Grada Delnice, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1, iznosi :

Vrijednost zemljišno - knjižne čestice broj 14029 k.o. Delnice II
= 464.000,00 kn ili 61.600,00 €

Vrijednost zemljišno - knjižne čestice broj 13950/87 k.o. Delnice II
= 101.000,00 kn ili 13.400,00 €

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu, ali je podložna promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

Obavezni porezi u prometu nekretnine nisu uključeni u procijenjenu vrijednost, odnosno procijenjena vrijednost nekretnine iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

ELABORAT IZRADILA

Vedrana Sabljak, dipl.ing.građ.



U Ogulinu, 2. rujna 2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/22-03/241
URBROJ: 2170-03-01/19-23-3
Rijeka, 28. veljače 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
2170-6 GRAD DELNICE

Datum:	03-03-2023
Klasifikacijska oznaka:	
Redni broj:	Brojčana oznaka: 0000000000

Grad Delnice
Odjel gradske uprave za lokalnu upravu,
društvene djelatnosti i opće poslove
n/p gradonačelnice
Katarine Mihelčić
Trg 138. brigade HV 4
51300 Delnice

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu broj:
PE-13/2022 za zemljište na k.č. 14029 i 13950/87 k.o. Delnice II
- dostavlja se

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu broj:
PE-13/2022 za zemljište na k.č. 14029 i 13950/87 k.o. Delnice II izrađenog od strane
stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Vedrane Sabljak
dipl.ing.građ., a za potrebe Grada Delnica, dostavljamo Vam sljedeće mišljenje:

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-
goranske županije je na 108. sjednici održanoj 28. veljače 2023. godine, nakon
razmatranja elaborata utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o
procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

S poštovanjem,

Pročelnica
izv. prof. dr. sc. **Koraljka Vahtar – Jurković**, dipl. ing. građ.



DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U spis, ovdje