

Broj elaborata : PE - 24/2023
Ogulin, listopad 2023. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: zemljište

Lokacija: k.č. broj 1395/56, 1395/75, 1395/76, 1395/77, 1395/78, k.o. Delnice I
Goranska ulica, 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 Knežević, dipl.ing.građ.



1. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Grad Delnice, Delnice, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta u Delnicama**, i to zemljišno-knjižnih čestica broj 1395/56, 1395/75, 1395/76, 1395/77 i 1395/78 k.o. Delnice I, upisanih u ZK uložak br. 2716 k.o. Delnice I, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Delnice, u vlasništvu Grada Delnice, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- 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)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

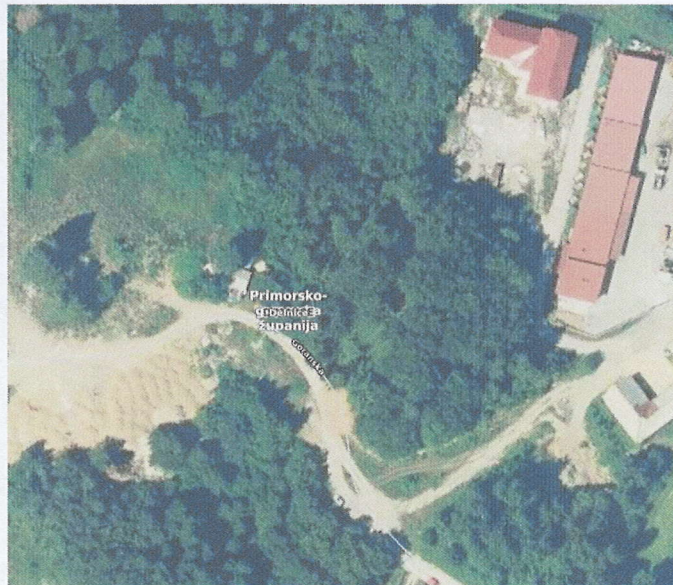
- Prostorni plan uređenja Grada Delnice (Službene novine Primorsko - goranske županije 24/02 i 11/13; Službene novine Grada Delnice 04/16 i 11/21)
- IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Delnice i područja poslovne zone K-1-1 i K-2-2 ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/05 i 23/11 i "Službene novine Grada Delnica" broj 2/16, 3/17, 3/23 i 6/23)

Dan vrednovanja : 01.09.2023.

Dan kakvoće: 01.09.2023.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

Lokacija:



U vrijeme očevida snimljene su i fotografije:



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetno zemljište se prema IV. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Delnice i područja poslovne zone K-1-1 i K-2-2 ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj 07/05 i 23/11 i "Službene novine Grada Delnice" broj 2/16, 3/17, 3/23 i 6/23), točnije prema kartografskom prikazu broj 1 naziva Korištenje i namjena površina, nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, odnosno unutar područja mješovite namjene - pretežno stambene M-1. Prema kartografskom prikazu broj 4 naziva Način i uvjeti gradnje, nalazi se unutar područja mješovite gradnje M.

Izvor navedenih podataka tj. izvod iz prostorno planske dokumentacije prilaže se u nastavku:



Županija: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD DELNICE	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE I PODRUČJA POSLOVNE ZONE K-1-1 I K-2-2	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Grada Delnice br. 3/22, 8/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Grada Delnice br. 63/23
Javna rasprava (datum objave): Novi List 23. travnja 2023.	Javni uvid odbran: od: 25. travnja 2023. do: 09. svibnja 2023.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Gradonačelnica: KATARINA MIHELČIĆ, dipl.ing.agr. (ime, prezime i potpis)
Mjerna prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)	Klasa: 245-62/23-11/101, ur broj: 511-01-378-23-2-DH od 03.05.2023. Klasa: 350-05/23-01/175, ur broj: 378-05-3-23-04 od 08.05.2023. Broj i znak: 3320/23-33 04.05.2023.
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	planium
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	Odgovorna osoba: LILI BRACUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat odgovornog voditelja:	Odgovorne voditelj: LILI BRACUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Svrhu i m u izradi plana: 1. LILI BRACUN, dipl.ing.arh. 2. MIRA IVANIŠ MLADENČIĆ, dipl.ing.građ. 3. FRANKA ROMČEVIĆ PRIGIC, mag.ing.oešt.	Predsjednik predstavničkog tijela: IVANA PEČNIK KASTNER (ime, prezime i potpis)
Pečat predstavničkog tijela:	Pečat nadležnog tijela:
Istovjetnost ovog predstavničkog plana s izvornikom osigurava:	
(ime, prezime i potpis)	

TUMAČ ZNAKOVA

OBUHVAAT UPRAVLJANJA NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1 I K-2

NASELJE DELNICE

GRANICE

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA DELNICE

GRANICA PARK ŠUME JAPLENSKI VRH

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA DELNICE

M1 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

M2 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

D DRUŠTVENA NAMJENA

D1 - UPRAVNA
D2 - VATROGASNO DRUŠTVO
D3 - ZDRAVSTVENA, D3a - ŠKOLJALNA
D4 - PREDŠKOLSKA
D5 - ŠKOLSKA
D6 - KULTURNA
D7 - VJERSKA
D8 - KUL TURNA, SPORTSKI - REKREACIJSKA

K GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

K1 - TRŽNICA

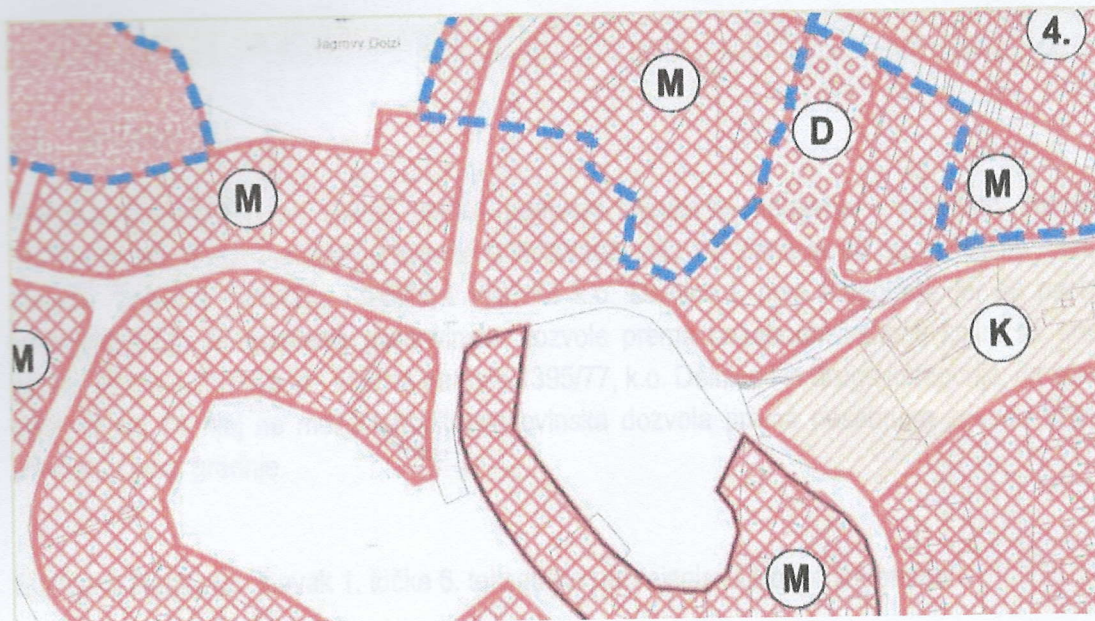
T GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

T1 - HOTEL

R ŠPORTEKO REKREACIJSKA NAMJENA

Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE

Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



Županija: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD DELNICE	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE I PODRUČJA POSLOVNE ZONE K-1-1 I K-2-2	
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4	Merilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Grada Delnice br. 3/22. 8/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Grada Delnice br. 03/23
Javna rasprava (datum objave): Novi List 23. travnja 2023	Javni uvid održan od: 25. travnja 2023 do: 09. svibnja 2023
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Gradonačelnica KATARINA MIHELEČIĆ, dipl.ing.agr. (ime, prezime i potpis)
Mjesta prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine" br. 153/13, 154/17, 114/18, 30/19, 58/19) M.B.R. PU PU Hrvatska Mjesto: 245-02023-11/181, ul. broj: 511-01-375-23-2-DR od 03.05.2023. Mjesto: 350-05022-01/325, ul. broj: 376-05-3-23-04 od 08.05.2023. Broj i znak: 3529/23 od 04.05.2023.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: Planium	Odgovorna osoba: ELI BRACUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan: Planium	Odgovorni voditelj: ELI BRACUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat odgovornog voditelja: Planium	Odgovorni voditelj: ELI BRACUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Sudac tim u izradi plana: 1. ELI BRACUN, dipl.ing.arh. 2. MIRA IVANIŠ MIADENIĆ, dipl.ing.građ. 3. FRANKA ROMČEVIĆ PRIGI, mag.ing.aedif.	Predsjednik predstavničkog tijela: IVANA PEČNIK KASTNER (ime, prezime i potpis)
Pečat predstavničkog tijela: [Pečat]	Pečat nadležnog tijela: [Pečat]
Izjava o ovjerenosti ovog prostornog plana s izvornikom: [Pečat]	
(ime, prezime i potpis)	

TUMAČ ZNAKOVA

OBUHVAT UPU-a NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1 I K-2

NASELJE DELNICE

GRANICE

GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA DELNICE

NAČIN I UVJETI GRADNJE

NAČIN GRADNJE

MJEŠOVITA GRADNJA
K_g (koeficijent iskoristivosti) - ne može biti veći od:
- 0.30 za samostalne građevine;
- 0.40 za dvojne građevine;
- 0.50 građevine u redu
K_u (koeficijent iskoristivosti) - ne može biti veći od:
- 0.50 za samostalne građevine;
- 0.60 za dvojne građevine;
- 0.50 građevine u redu
G_{st} (netto gustoća stanovanja)
- min. 40 st/ha
V (visina građevine u metrima)
- najviše visina vijenac građevine - 7.5 m

2. OPIS NEKRETNOSTI

2.1. OPĆENITO

Predmetno zemljište se nalazi unutar područja mješovite namjene - pretežno stambene. Izvršenim očevidom i uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da su zemljišno - knjižne parcele 1395/56, 1395/75, 1395/76 i 1395/78 k.o. Delnice I, prve kategorije, jer su na njima ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Zemljišno - knjižna parcela 1395/77, k.o. Delnice I je druge kategorije, jer se zbog svog oblika na njoj ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Sukladno članku 68. stavak 1. točka 6. taksativno nabrojavanje obilježja nekretnosti:

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija zemljišta	1. i 2. kategorija
Vrsta građevinskog korištenja - namjena	građevinsko područje
Mjera građevinskog korištenja - koef. iskoristivosti	1,50
Način korištenja	neizgrađeno
Uređenje površina	neuređeno
Prava i tereti	nema
Doprinosi	nema
Priključci	nema
Akt o gradnji	nema

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna **ukupna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - zemljišta u Delnicama**, i to zemljišno-knjižnih čestica broj 1395/56, 1395/75, 1395/76, 1395/77 i 1395/78 k.o. Delnice I, upisanih u ZK uložak br. 2716 k.o. Delnice I, u vlasništvu Grada Delnice, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1, iznosi :

zk čestica broj 1395/56 k.o. Delnice I	40.064,16 €
zk čestica broj 1395/75 k.o. Delnice I	31.629,60 €
zk čestica broj 1395/76 k.o. Delnice I	34.485,05 €
zk čestica broj 1395/77 k.o. Delnice I	9.490,50 €
zk čestica broj 1395/78 k.o. Delnice I	42.656,03 €
u k u p n o :	158.325,34 €

158.000,00 €

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. svibnja 2023. godine.

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 Knežević, dipl.ing.građ.



U Ogulinu, 13. listopada 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

K.o. DELNICE

k.č.br.: 1395/56 , 1395/75 , 1395/76 , 1395/77 , 1395/78

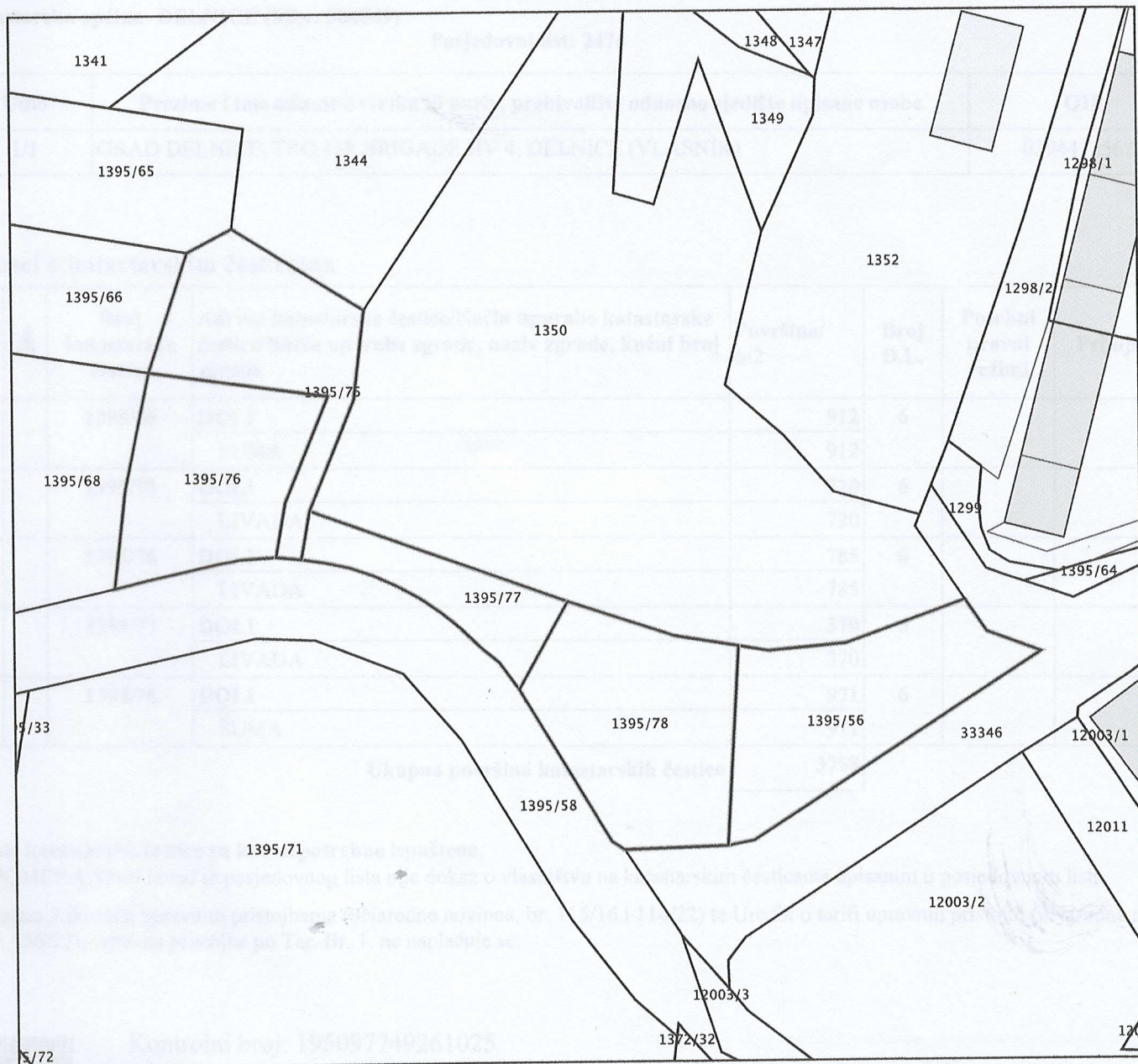
Stanje na dan: 06.10.2023.

OSS evidencijski broj: 2546463/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19509753df56dca

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
DELNICE

Stanje na dan: 06.10.2023

OSS evidencijski broj: 2546463/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DELNICE (Mbr. 304549)

Posjedovni list: 2476

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD DELNICE, TRG 138.BRIGADE HV 4, DELNICE (VLASNIK)	03944325629

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
		1395/56	DOLI	912	6		
			ŠUMA	912			
		1395/75	DOLI	720	6		
			LIVADA	720			
		1395/76	DOLI	785	6		
			LIVADA	785			
		1395/77	DOLI	370	6		
			LIVADA	370			
		1395/78	DOLI	971	6		
			ŠUMA	971			
Ukupna površina katastarskih čestica				3758			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 195097749261025

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 09.10.2023. 11:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304549, DELNICE I

Broj ZK uložka: 2716

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24270/2023
Aktivne plombe: Z-26562/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1395/56, 1395/75, 1395/76, 1395/77, 1395/78 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1395/56	DOLI ŠUMA			912 912	
2.	1395/75	DOLI LIVADA			720 720	
3.	1395/76	DOLI LIVADA			785 785	
4.	1395/77	DOLI LIVADA			370 370	
5.	1395/78	DOLI ŠUMA			971 971	
		UKUPNO:			3758	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD DELNICE, OIB: 14058875808, DELNICE, TRG 138. BRIGADE HV 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 639337/2023