

Broj elaborata : PE - 04/2021 - REV
Ogulin, lipanj 2023. godine

PROCJEMBENI ELABORAT - revizija -



Nekretnina: stambena zgrada i pripadajuće zemljište
Lokacija: k.č. broj 82, k.o. Crni Lug
Ulica Selska 6, Crni Lug, Grad Delnice
Naručitelj: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4
Vlasnik: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Svrha: rješavanje imovinsko pravnih odnosa
Procjenitelj: Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.



1. UVOD

GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - stambene zgrade u Crnom Lugu, Grad Delnice i pripadajućeg zemljišta** u vlasništvu GRADA DELNICA, 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)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN, 88/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje objekta iz Biltena XII-2021, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta IGH d.d. Zagreb
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- podaci ovlaštenih distributera o naknadi za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Prostorni plan uređenja Grada Delnice (Službene novine Primorsko-goranske županije 24/02 i 11/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Delnica

Dan vrednovanja : 26.06.2023.

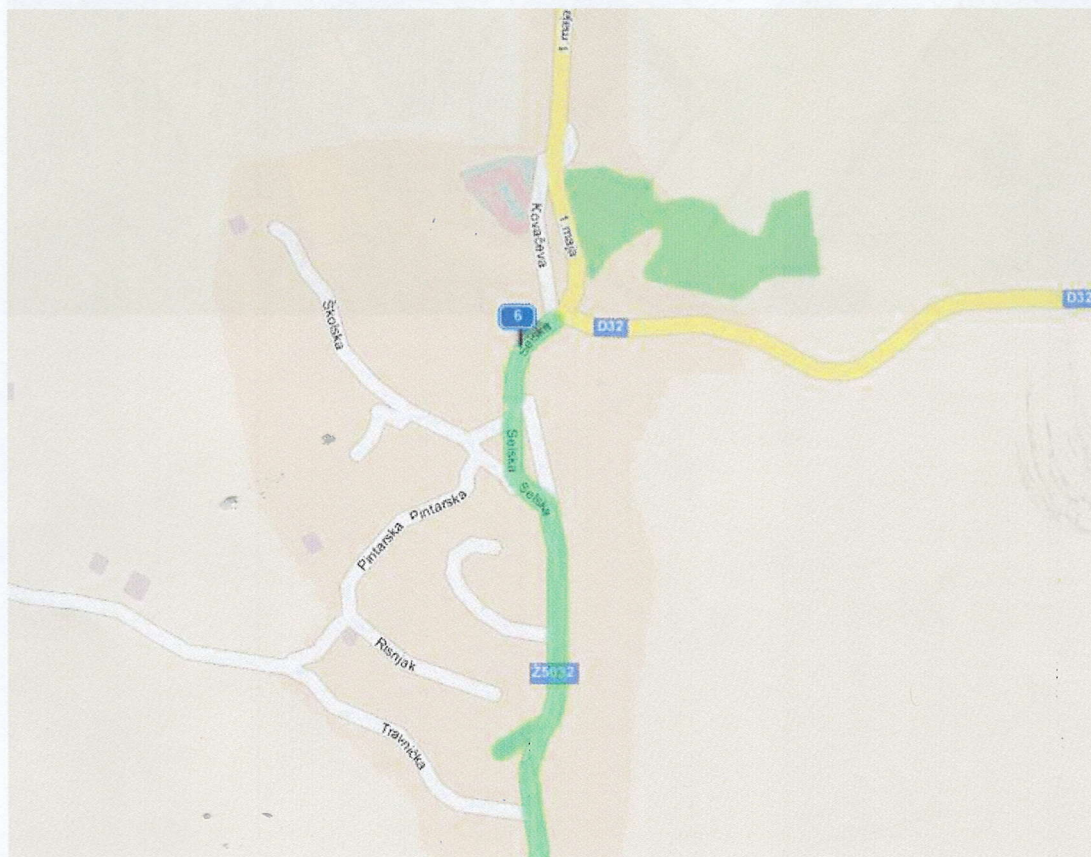
Dan kakvoće: 26.06.2023.

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.

2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

Z.K. izvadak:	Izvadak Općinskog suda u Rijeci, z.k.odjel Delnice, od 5. lipnja 2023.
Općinski sud:	Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice
Katastarska općina:	Crni Lug
Čestica:	82
Uložak broj:	398
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	oranica u Velikom selu
Površina parcela:	231 čhv ili 831 m ²
Vlasnik:	GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	Nekretnina je u današnjim gabaritima izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, pa je pri nadležnom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Delnice može ishoditi uporabna dozvola
Opis lokacije:	zgrada je izgrađena u naselju Crni Lug na asfaltiranoj javnoj prometnici, te na uređenom i komunalno opremljenom građevinskom zemljištu

Lokacija:



Izvod iz katastarskog plana :



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Za potrebe procjene vrijednosti, površine prostora se proračunavaju prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenata korisne vrijednosti površina iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Stambena kuća se sastoji od podruma, prizemlja i tavanškog prostora u koji nema pristup iz unutarnjeg prostora. Vanjskih je gabarita 12,30 m x 8,20 m s dodatkom u podrumskoj etaži 12,30 x 0,50 m.

ISKAZ NETO KORISNE POVRŠINE (NKP)

1. podrum	12,30 x 8,70 x 0,50 x 0,85	= 45,48 m ²
2. prizemlje	12,30 x 8,20 x 1,00 x 0,85	= 85,72 m ²
u k u p n o :		= 131,20 m ²

SVEUKUPNO BGP

131,20 m²

ISKAZ ZAPREMINE GRAĐEVINE (V)

$$12,30 \times 8,70 \times 2,00 + 100,85 \times 2,65 + 100,85 \times 3,95 \times 0,50 = 680,45 \text{ m}^3$$

SVEUKUPNO ZAPREMINA (V)

680,45 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE

Neto korisna površina (NKP)

131,20 m²

Volumen objekta (V)

680,45 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Općenito

Stambena zgrada je izgrađena 1910. godine, a 1970. godine renovirano je krovšte i kompletno je obnovljena unutrašnjost. Sastoji se od podruma i prizemlja u kojem su dvije spavaće sobe, kuhinja s blagovaonicom, hodnik, mala sobica, kupaonica, ostava i stubište za u podrum. Drveni grednik je međukatna konstrukcija. Pristup u tavanški prostor nije trajan i siguran - nema stubišta. Grijanje je pećima na drva. Podovi su drveni broski pod s linoleumom, a u kupaonici keramičke pločice.

S obzirom da je tijekom korištenja zgrade vršena adaptacija, starost osnovnog dijela zgrade od 111 godina prema vremenu gradnje, a zbog navedenih činjenica može se korigirati i za daljnji izračun vrijednosti iste odrediti prosječna starost (G) = 80 godina.

Sve navedeno je dokazano priloženom fotodokumentacijom.

4.2. Priključci

vodovod	priključen
kanalizacija	septička jama
toplovod	nema
el. struja	priključena
plin	nema

4.3. Stambena zgrada

Godina gradnje	1910., 1970.
Katnost	podrum, prizemlje
Položaj	kčbroj 82 k.o. Crni Lug
Temelji	betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija	kamen, brvna
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovna konstrukcija + pokrov	drvena dvostrešna, pokrov valoviti salonit
Limarija	pocinčana
Pročelje	drvena obloga - daske, žbuka
Vanjska stolarija:	drvena, obično ostakljenje
Unutarnja vrata	drvena
Bravarija	-
Pregradni zidovi	brvna
Obrada zidova	žbukano i obojeno, sanitarni čvor opločen keramičkim pločicama, zidna obloga
Obrada podova	sanitarni čvor keramika, broski pod i linoleum
Obrada stropova	stropna obloga
Grijanje	peć na kruto gorivo
Instalacije	rasvjeta, vodovod, kanalizacija
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	dotrajalo

6.2. VRIJEDNOST ZGRADE

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

KOMUNALNI DOPRINOS

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i javne rasvjete.

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Delnice, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena.

Visina komunalnog doprinosa (K_d) u Gradu Delnicama u III. zoni iznosi 5,04 €/m³ (prostornom metru) građevine.

VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa za građevinsku parcelu određen je Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15), a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Visina vodnog doprinosa za zonu B, za predmetnu građevinu iznosi 0,75 kn/m³

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda, je određena visina naknade za priključke. Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu od 2.650,00 €.

Volumen objekta (V)

680,45 m³

KOMUNALNI DOPRINOS

$$K_d = BVO \times J_c / m^3$$

$$K_d = 680,45 \times 5,04 =$$

3.429,47 €

VODNI DOPRINOS

$$V_d = BVO \times J_c / m^3$$

$$V_d = 680,45 \times 0,75 =$$

510,34 €

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Paušal =

2.650,00 €

Ukupno

6.589,81 €

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **stambene zgrade u Crnom Lugu, Grad Delnice i pripadajućeg zemljišta** u vlasništvu GRADA DELNICA, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1, iznosi :

92.800,00 €

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, 26. lipnja 2023.

FOTODOKUMENTACIJA



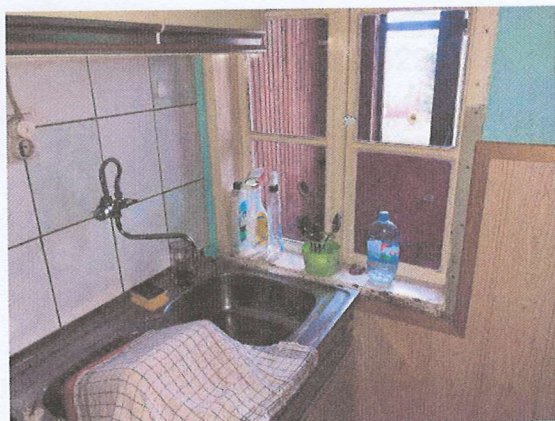
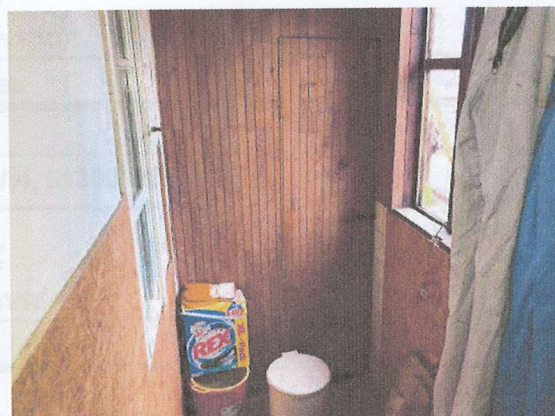
REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL ODLUKE
Stanje na dan: 05.08.2023. 14:32

Verificirani ZK vještak

Broj ZK vloška: 368

Komisijarka općine: 304372, GRN/LUS





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 05.06.2023. 14:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304522, CRNI LUG

Broj ZK uložka: 398

Broj zadnjeg dnevnika: Z-286/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	82	ORANICA U VELIKOM SELU		231		
		UKUPNO:		231		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD DELNICE, OIB: 03944325629, TRG 138. BRIGADE HV 4, 51300 DELNICE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 379257/2023



Kontrolni broj: 17492228296f804

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, Ministarstvo pravosuđa i uprave 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: 05.06.2023

OSS evidencijski broj: 1556348/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRNI LUG (Mbr. 304522)

Posjedovni list: 1075

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD DELNICE, TRG 138. BRIGADE HV 4, 51300 DELNICE, HRVATSKA (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
		82	CRNI LUG	831	21		
			KUĆA I DVORIŠTE	468			
			ORANICA	363			
Ukupna površina katastarskih čestica				831			

NAPOMENA: Ovaj prijepis 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: 17492155db747fb

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



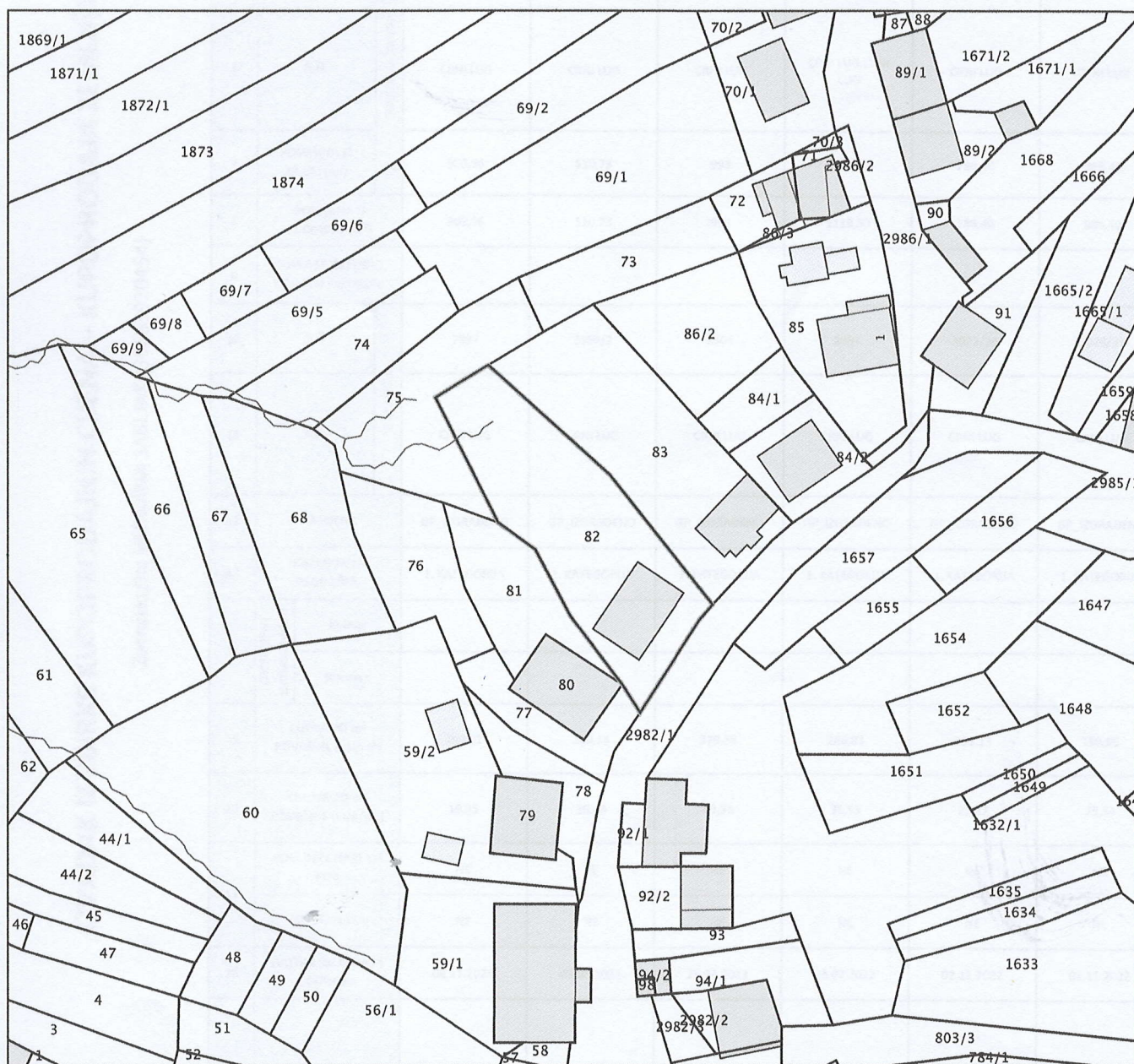
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

K.o. CRNI LUG
k.č.br.: 82

Stanje na dan: 05.06.2023.
OSS evidencijski broj: 1556348/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



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: 17492154bfc392

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.