

Broj elaborata : PE - 32/2023
Ogulin, studeni 2023. godine

SADRŽAJ:

PROCJEMBENI ELABORAT - revizija -



Nekretnina: lovačka kuća „Praprot“ i pripadajuće zemljište

Lokacija: Turke, 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.



2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

Z.K. izvadak:	Izvadak Općinskog suda u Rijeci, z.k.odjel Delnice, od 1. rujna 2023.
Općinski sud:	Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice
Katastarska općina:	Turke
Čestica:	7436/6
Uložak broj:	532
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	Kalić - dvorište i planinska kuća Kalić 8, Kalić
Površina parcela:	2249 m ²
Vlasnik:	GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	Zgrada je ozakonjena Rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-03/18-13/166, Urbroj: 2170/1-03-03/1-20-11 od 28.08.2020. godine izdanom po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije, Ispostava Delnice
Opis lokacije:	zgrada je izgrađena na šumskom zemljištu Š1 - gospodarska šuma, izvan građevinskog područja naselja. Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na šumskom zemljištu je dozvoljena gradnja lovačkih kuća

Lokacija:



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

4.1. OPĆENITO

Zgrada - lovačka kuća „Praproć“ ima dvije etaže i to prizemlje i potkrovlje. U prizemlju se nalaze hodnik, prostorija za druženje i boravak lovaca, kuhinja i sanitarni čvor, dok je potkrovlje uređeno kao spavaonica sa ležajevima.

Građena je u 50-ih godina prošlog stoljeća, a 2005. godine izvršena je sanacija krova i kompletno unutarnje uređenje.

S obzirom da su tijekom korištenja zgrade vršene adaptacije i razna ulaganja, starost osnovnog dijela zgrade od cca 70 godina prema vremenu gradnje, a zbog navedenih činjenica može se korigirati i za daljnji izračun vrijednosti iste odrediti prosječna starost (G) = 40 godina.

4.2. PRIKLJUČCI

vodovod	cisterna i hidrofor
kanalizacija	septička jama
toplovod	nema
el. struja	agregat
plin	nema

4.3. ZGRADA - LOVAČKA KUĆA

Godina gradnje	1950., 2005.
Katnost	prizemlje, potkrovlje
Položaj	kč broj 7436/6 k.o. Turke
Temelji	betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija	opeka
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovnna konstrukcija + pokrov	drvena višestrešna, pokrov lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	drvena obloga
Vanjska stolarija:	drvena, obično ostakljenje, drvene žaluzine
Unutarnja vrata	drvena
Bravarija	-
Pregradni zidovi	opeka

Obrada zidova	drvena lamperija, žbukano i obojeno, sanitarni čvor
Obrada podova	opločen keramičkim pločicama
Obrada stropova	sanitarni čvor keramika i ostali dio prizemlja, a potkrovlje - brodski pod
Grijanje	obojeno i ožbukano, djelomično obloženo drvom
Instalacije	peć na kruto gorivo
Dodatne instalacije	rasvjeta, vodovod, kanalizacija
Stanje:	nema
	dotrajalo

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

5.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnosti služiti ćemo se sa dostupnim podacima: podacima o ponudi sličnih nekretnosti na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **LOVAČKE KUĆE „PRAPROT“ u naselju Turke, Grad Delnice i pripadajućeg zemljišta** u vlasništvu GRADA DELNICA, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1, iznosi :

51.700,00 €

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, 28. studenoga 2023.