

Broj elaborata : PE - 12/2024
Ogulin, travanj 2024. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: stambena zgrada, gospodarska zgrada i pripadajuće zemljište

Lokacija: k.č. broj 1903/1, k.o. Brod na Kupi
Velika Lešnica 15, Velika Lešnica, Grad 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.



SADRŽAJ:

1. UVOD

2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. OPĆENITO
- 4.2. PRIKLJUČCI
- 4.3. STAMBENA I GOSPODARSKA ZGRADA

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 5.1. POREDBENA METODA
- 5.2. PRIHODOVNA METODA
- 5.3. TROŠKOVNA METODA

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom
- 6.2. VRIJEDNOST ZGRADE - određuje se troškovnom metodom
- 6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA
VLASNIČKI LIST
POSJEDOVNI LIST
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine - stambene zgrade, gospodarske zgrade i pripadajućeg zemljišta u Velikoj Lešnici, naselju u sastavu Grada Delnice** 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, 67/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom 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-2022, 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; Službene novine Grada Delnice 04/16, 4/16 - proć. tekst i 11/21)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Delnica

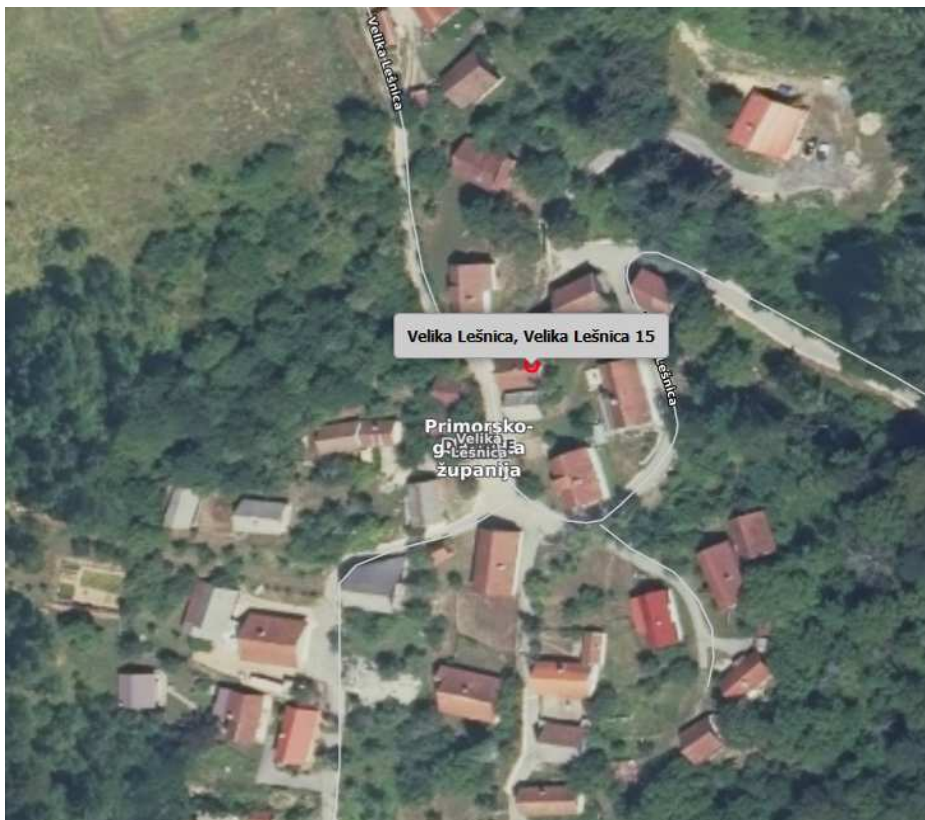
Dan vrednovanja : 24.01.2024.

Dan kakvoće: 24.01.2024.

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 22. siječnja 2024.
Općinski sud:	Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice
Katastarska općina:	Brod na Kupu
Čestica:	1903/1
Uložak broj:	977
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	kuća br. 1, dvor. i gosp. zgrada u Lešnici
Površina parcela:	43 čhv ili 155 m ²
Vlasnik:	Grad Delnice, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	Nekretnina je upisana u Registar kulturnih dobara RH kao zaštićeno kulturno dobro datirano u periodu od 17. st. – 19. st., pa se prema toj činjenici 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 Velika Lešnica na asfaltiranoj javnoj prometnici, te na uređenom i komunalno opremljenom građevinskom zemljištu
Lokacija:	

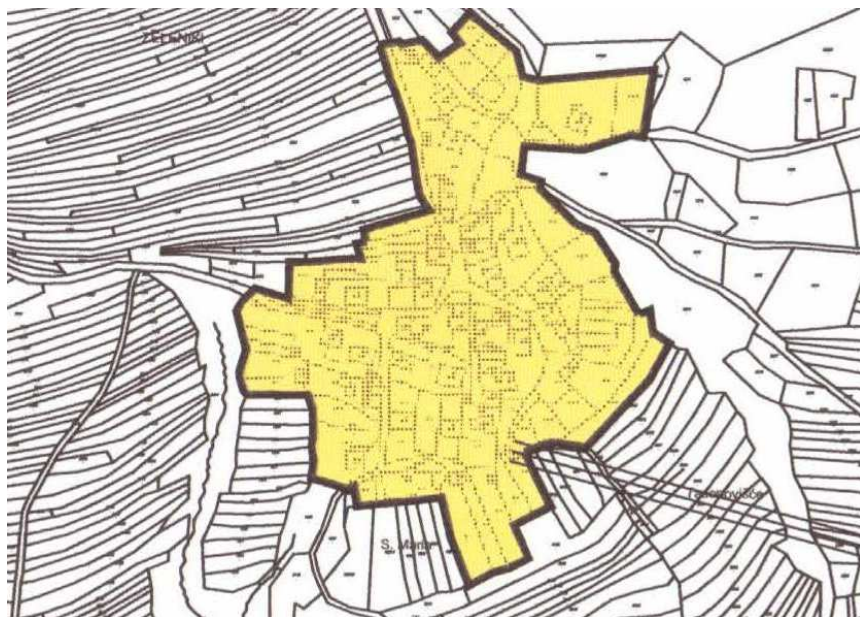


Izvod iz katastarskog plana :



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetna zemljišnoknjižna čestica broj 1903/1 k.o. Brod na Kupi, prema podatku iz vlasničkog lista ima površinu 43 čhv ili 155 m², te se prema Prostornom planu uređenja Grada Delnice (Službene novine Primorsko - goranske županije 24/02 i 11/13; Službene novine Grada Delnice 04/16, 4/16 - proć. tekst i 11/21) nalazi unutar granica građevinskog područja naselja stambene namjene - izgrađeni dio.



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA VELIKA LEŠNICA I MALA LEŠNICA	
LEGENDA 0. GRANICE  GRANICA NASELJA OSTALE GRANICE  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA 1.2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE 1.2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA  GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZGRAĐENI DIO  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NEIZGRAĐENO UREĐENI DIO 1.2.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA  KORIDOR DALEKOVODA	

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD DELNICE	
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA VELIKA I MALA LEŠNICA	
Broj kartografskog prikaza: 4.22.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja: "Službene novine Grada Delnice" br. 02/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Delnice" br. 11/21
Javna rasprava (datum objave): "Novi list" od 05. rujna 2021.; 19. rujna 2021.; "Novi list" od 13. listopada 2021.	Javni uvid održan: od: 06. rujna 2021. do: 24. rujna 2021. Ponovni javni uvid održan: od: 14. listopada 2021. do: 21. listopada 2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za praćenje izrade plana: Gradonačelnica: KATARINA MIHELČIĆ, dipl.ing.agr. (ime, prezime i potpis)
Mišljenje prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)	
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije klasa: 350-02/21-104; ur.broj: 69-03/3-21-9 od 17. prosinca 2021.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: 	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba: LILI BRAČUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat odgovornog voditelja: 	Odgovorni voditelj: LILI BRAČUN, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Stručni tim u izradi plana: 1. LILI BRAČUN, dipl. ing. arh. 2. ZVONIMIR PRGIĆ, mag.ing.arh.	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela: IVANA PEČNIK KASTNER (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela: (ime, prezime i potpis)

3. GEOMETRIJSKI PODACI

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

STAMBENA ZGRADA

Sastoji se od suterena, prizemlja i tavana, maksimalnih tlocrtnih gabarita 8,65 m x 6,70 m.

iskaz neto korisne površine stambene zgrade (NKP)

1. suteran	$(7,65 \times 6,70 + 3,40 \times 1,00) \times 0,65 \times 0,50 =$	17,75
2. prizemlje	$(7,65 \times 6,70 + 1,15 \times 1,00) \times 0,85 \times 1,00 =$	44,55
3. natkriveni ulaz	$1,00 \times 5,55 \times 0,50 =$	2,80
4. tavan	$8,65 \times 6,70 \times 0,85 \times 0,35 =$	17,25
UKUPNO		$= 82,35 \text{ m}^2$

iskaz zapremine stambene zgrade (V)

1. suteran	$(7,65 \times 6,70 + 3,40 \times 1,00) \times 2,20 =$	120,25
2. prizemlje	$(7,65 \times 6,70 + 1,15 \times 1,00) \times 2,65 =$	138,85
3. natkriveni ulaz	$1,00 \times 5,55 \times 1,00 =$	5,55
4. tavan	$8,65 \times 6,70 \times 3,80 \times 0,50 =$	110,10
UKUPNO		$= 374,75 \text{ m}^3$

GOSPODARSKA ZGRADA

Sastoji se od suterena i prizemlja, maksimalnih tlocrtnih gabarita 6,00 m x 6,50 m.

iskaz neto korisne površine pomoćne zgrade (NKP)

1. suteran	6,00 x 6,50 x 0,65 x 0,35	=	8,85
2. prizemlje	6,00 x 6,50 x 0,85 x 0,50	=	16,60
U K U P N O		=	25,45 m ²

iskaz zapremine pomoćne zgrade (V)

1. suteran	6,00 + 6,50 x 2,20	=	85,80
2. prizemlje	6,00 x 6,50 x (3,80 + 2,30 x 0,50)	=	193,05
U K U P N O		=	278,85 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBE ZGRADE

Neto korisna površina (NKP) 82,35 + 25,45 = **107,80 m²**

Volumen objekta (V) 374,75 + 278,85 = **653,60 m³**

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Općenito

Stambena zgrada je upisana u Registar kulturnih dobara RH kao zaštićeno kulturno dobro datirano u periodu od 17. st. - 19. st., odnosno kao spomenik kulture Etnozona Lešnica.

Očividom na predmetnoj nekretnini utvrđeno je da se i stambena i gospodarska zgrada ne koriste već stanovito vrijeme i nalaze se u vrlo devastiranom i oronulom stanju, što je evidentirano priloženom fotodokumentacijom. Svi konstruktivni elementi, vanjska i pregradna stolarija, podovi i instalacije su stari i potpuno dotrajali.

4.2. Priključci

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

4.3. Stambena zgrada

Godina gradnje	cca 1900.
Katnost	suteren, prizemlje
Položaj	kčbroj 1903/1 k.o. Brod na Kupi
Temelji	kameni temelji
Nosiva konstrukcija	kamen, brvna
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovnna konstrukcija + pokrov	drvena dvostrešna, pokrov crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	drvena obloga - daske, žbuka
Vanjska stolarija:	drvena, obično ostakljenje
Unutarnja vrata	drvena
Bravarija	-
Pregradni zidovi	brvna
Obrada zidova	žbukano i obojeno
Obrada podova	brodski pod i linoleum
Obrada stropova	žbukano i obojeno
Grijanje	peć na kruto gorivo
Instalacije	rasvjeta, vodovod, kanalizacija
Dodatne instalacije	nema
Stanje	dotrajalo

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, 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 nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima: podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetnih zgrada koristit ćemo troškovnu metodu. Razlog odabira ove metode je nepostojanje podataka o realiziranim kupoprodajama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama, pa se ne može primijeniti poredbena metoda.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

Predmetna zemljišno - knjižna čestica se nalazi u naselju Velika Lešnica. Oznaka zemljišta je : kuća br.1 i dvor. i gosp. zgrada u Lešnici.

Sukladno članku 68. stavak 1. točka 6. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15), taksativno nabrojanje obilježja nekretnine:

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija zemljišta	1. kategorija
Vrsta građevinskog korištenja - namjena	građevinsko područje – izgrađeni dio
Mjera građevinskog korištenja	1,20
Način korištenja	izgrađeno
Uređenje površina	neuređeno
Prava i tereti	nema
Doprinosi	nema
Priključci	nema
Akt o gradnji	nema

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja zatražen je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta na području katastarske općine Brod na Kupi, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15).

Dana 12. travnja 2024. godine dostavljen je traženi izvadak broj: ID 46941 s 17 kupoprodajnih ugovora.

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MJERA GRAĐ. KORIŠTENJA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI
GZ kčbroj 1903/1	155 m ²	građevinsko područje izgrađeni dio	1.	1,20

PRIKAZ, ANALIZA I „GRUBO ČIŠĆENJE“ PRIBAVLJENIH PODATAKA :

REDNI BROJ NEKRETNINE	VRSTA NEKRETNINE	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MJERA GRAĐ. KORIŠTENJA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	GZ	75/49	BROD NA KUPI	2104,05	GP_IZGRAĐENO	1.	-	36,65	27.03.2024.
2	GZ	6379	BROD NA KUPI	500	GP_IZGRAĐENO	1.	-	48,00	31.08.2023.

3	GZ	949	BROD NA KUPI	428	GP_IZGRAĐENO	1.	-	4,67	02.05.2023.
4	GZ	77/4	BROD NA KUPI	571	GP_IZGRAĐENO	1.	-	96,32	17.01.2022.
5	GZ	3632	BROD NA KUPI	992,68	GP_IZGRAĐENO	1.	-	26,19	06.10.2021.
6	GZ	5454	GRBAJEL	502	GP_IZGRAĐENO	1.	-	39,84	08.04.2021.
7	GZ	75/141	BROD NA KUPI	500	GP_IZGRAĐENO	1.	-	4,99	05.10.2020.
8	GZ	1549/2 1550/2	BROD NA KUPI	75,63	GP_IZGRAĐENO	1.	-	5,26	14.07.2020.
9	GZ	1042	BROD NA KUPI	270	GP_IZGRAĐENO	2.	-	25,93	17.07.2023.
10	GZ	75/87	BROD NA KUPI	234	GP_IZGRAĐENO	2.	-	17,09	02.03.2023.
11	GZ	1205/1	BROD NA KUPI	136,67	GP_IZGRAĐENO	2.	-	19,76	07.09.2022.
12	GZ	4695/2	BROD NA KUPI	1311	GP_NEIZGRAĐENO	1.	-	36,00	04.12.2023.
13	GZ	1002 1003 1004 1005	BROD NA KUPI	611	GP_NEIZGRAĐENO	1.	-	8,18	09.02.2023.
14	GZ	4695	BROD NA KUPI	4234	GP_NEIZGRAĐENO	1.	-	30,00	11.08.2022.
15	GZ	1194	BROD NA KUPI	957	GP_NEIZGRAĐENO	2.	-	25,08	23.05.2023.
16	GZ	997	BROD NA KUPI	601	GP_NEIZGRAĐENO	2.	-	3,66	08.03.2021.
17	GZ	26	BROD NA KUPI	230,19	GP_NEIZGRAĐENO	2.	-	5,79	29.07.2020.

RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZA DALJNJEG IZRAČUNA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI : 6 - RAZLIČITA KATASTARSKA OPĆINA - BOLJA LOKACIJA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI : 9, 10, 11, 15, 16, 17 - RAZLIČITA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI : 2, 4, 13 - VISOKA CIJENA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI : 1, 5, 12, 14 - VELIKA POVRŠINA

Odabrani podaci iz Izvotka :

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice i prometu m ²	Kategorija	Vrijednost nekretnosti iz ugovora €/m ²
02.05.2023.	428,00	1.	4,67
05.10.2020.	500,00	1.	4,99
14.07.2020.	75,63	1.	5,26

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnosti na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnosti koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se hedonistički indeks cijena nekretnina :

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²
4,67	02.05.2023.	165,78	162,69	0,98	4,58
4,99	05.10.2020.	119,45	162,69	1,36	6,79
5,26	14.07.2020.	113,35	162,69	1,44	7,57

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda.

Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

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.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području. Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine.

Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta stambene namjene, te se kao mjera građevinskog korištenja uzima koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) - odnos ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

S obzirom da poredbenim nekretninama Kis nije određen, nije se provela korekcija korištenjem tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina):

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina
Kategorija:	1	1,2		155,00
Redni broj nekretnine iz izvotka	3	7	8	
Katastarska čestica:	949	75/141	1549/2,1550/2	
Katastarska općina:	Brod na Kupi	Brod na Kupi	Brod na Kupi	
Međuvrem. izjednač. cijena:	4,58	6,79	7,57	
Kategorija	1	1	1	
Mjera korištenja:				
Veličina:	428,00	500,00	75,63	
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	4,58	6,79	7,57	
STATISTIKA				
Prosjek:	6,31			
Odstupanja od prosjeka:	-1,73	0,48	1,26	
Kvadrat odstupanja:	3,00	0,23	1,58	
suma	4,81			
Standardno odstupanje:	1,10	17,37%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	2,19			
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	6,31			

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

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 odabrane poredbene nekretnine, nije bilo potrebno koristiti orijentacijske vrijednosne odnose iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika:

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

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.

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost zemljišta iznosi :

broj ZK čestice	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina m ²	jedinična vrijednost €/m ²	vrijednost zemljišta €
1903/1	977	kuća br.1 i dvor. i gosp. zgrada u Lešnici	155,00	6,31	978,05

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 IV. zoni iznosi 4,51 €/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 0,37 €/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 3000,00 €.

Volumen zgrada (V) 653,60 m³

KOMUNALNI DOPRINOS

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

$K_d = 653,60 \times 4,51 = 2.947,74 \text{ €}$

VODNI DOPRINOS

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

$V_d = 653,60 \times 0,37 = 241,83 \text{ €}$

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Paušal = 3.000,00 €

Ukupno 6.189,57 €

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost 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	Uporabljivost 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	Uporabljivost 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	Uporabljivost 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	Uporabljivost 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

PODACI O NEKRETNOSTI	
Starost objekta prosječno	100
Tip nekretnine	zgrada - gradnja na licu mjesta
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija /tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	5,0
FK odabrano:	5,0
Relativna starost	100,00%
OOVK (%)	20
OOVK(god)	20,00
Zamjenska starost zgrade	80,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	80,00%

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (€)
Zemljište	978,05
ZGRADE	
NKP objekata 107,80 m ²	
V objekata 653,60 m ³	
Jedinična cijena izgradnje objekta 1.556,07 €/m ²	
*** Ulazna cijena prema podacima iz Biltena XII-2022 Instituta IGH d.d., u cijeni je obračunat PDV	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	167.744,35 €
Umanjenje vrijednosti	
Starost objekata	100
Održivi vijek korištenja	100
Relativna starost	100,00%
Obračunska površina (NKP) m ²	107,80
OOVK (%)	20
OOVK(god)	20,00
Zamjenska starost zgrade	80,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrada	80,00%
Preostala vrijednost zgrada	33.548,87
UZGREDNI TROŠKOVI	
Komunalni doprinos 4,51 €/ m ³	2.947,74
Vodni doprinos 0,37 €/ m ³	241,83
Troškovi komunalnih priključaka	3.000,00
Tehnička dokumentacija	0,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)	0,00
Ukupni troškovi	6.189,57
Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrada	33.548,87
Vrijednost zemljišta	978,05
Uzgedni troškovi	6.189,57
Troškovi vanjskog uređenja	0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete /legalizacija	0,00
Troškovna vrijednost nekretnine	40.716,49

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 23.04.2024. godine:

T_v = 40.716,49 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **stambene zgrade, gospodarske zgrade i pripadajućeg zemljišta u Velikoj Lešnici**, u vlasništvu Grada Delnica, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1, iznosi :

40.700,00 €

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, 23. travnja 2024.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

VLASNIČKI LIST

POSJEDOVNI LIST

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA









IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1903/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1903/1	KUĆA BR. 1 I DVOR. I GOSP. ZGRADA U LEŠNICI		43		
		UKUPNO:		43		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.07.2017.g. pod brojem Z-27284/2017	
1.3	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, Primlj: 11. studenog 1976. g. br. Z. 891/76. Na temelju prav. Rješenja SRH - Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 5. listopada 1976. g. br. BG-457/1/76 i kopije plana istog Zavoda od 27. svibnja 1976. g. br. sign. L/1-K- zabilježu se - da kčbr. 1906/1 budući je obuhvaćena Etnozonom Lešnica ima svojstvo nepokretnih spomenika kulture.	na 1.1
	Zaprimljeno 10.10.2017.g. pod brojem Z-39333/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE RH MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL.UP/I-612-08/17-06/0005 UR.BR.532-04-01-03-02/1-17-1 25.01.2017, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE KL. 935-06/15-01/1, UR.BR. 541-17-05/-2 -15-623 14.10.2015, zabilježu se da katastarske čestice 1903/1, 1906/1 imaju svojstvo kulturnog dobra, te su obuhvaćene kao spometnik kulture Etnozona Lešnica.	

B
Vlastovnica

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

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 48750/2024



Kontrolni broj: 214455552da099d

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: 22.01.2024

OSS evidencijski broj: 187618/2024

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BROD NA KUPI (Mbr. 304506)

Posjedovni list: 1422

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
		1903/1	VELIKA LEŠNICA	155	6	KD	
			KUĆA I DVORIŠTE	155			
Ukupna površina katastarskih čestica				155			

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.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



Kontrolni broj: 21446237f543902

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

K.o. BROD NA KUPI
k.č.br.: 1903/1

Stanje na dan: 22.01.2024.

OSS evidencijski broj: 187618/2024

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: 214462355729a0f

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.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 46941

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	75/49	6379	949	77/4	3632	5454
6	K.O.		BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	GRBAJEL
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		2104,05	500	428	571	992,68	502
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2104,05	500	428	571	992,68	502
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	75/49	6379	949	77/4	3623	5454
11	K.O.		BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	GRBAJEL
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		35,65	48,00	4,67	96,32	26,19	39,84
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		27.03.2024	31.08.2023	02.05.2023	17.01.2022	06.10.2021	08.04.2021
18	CIJENOVNI BLOK		BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	DELNICE - ŠUMA 1	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	DELNICE - ŠUMA 1	DELNICE - ŠUMA 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		1549/2,1550/2	1042	75/87	1205/1	4695/2	1002,1003,1004,1005
6	K.O.			BROD NA KUPI,BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI,BROD NA KUPI,BROD NA KUPI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		500	340	270	234	136,67	1311	1222
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		500	75,63	270	234	136,67	1311	611
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	75/141	1549/2	1042	75/87	1205/1	4695/2	1004
11	K.O.		BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		4,99	5,26	25,93	17,09	19,76	36,00	8,18
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.10.2020	14.07.2020	17.07.2023	02.03.2023	07.09.2022	04.12.2023	09.02.2023
18	CIJENOVNI BLOK		BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	DELNICE - ŠUMA 1	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	MARIJA TROŠT - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE	, DELNICE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4695	1194	997	26
6	K.O.		BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		4234	957	601	230,19
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		4234	957	601	230,19
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č	KATASTAR	4695	1196	997	26
11	K.O.		BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI	BROD NA KUPI
12	NAMJENA		GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O	GP_NEIZGRAĐEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		30,00	25,08	3,66	5,79
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.08.2022	23.05.2023	08.03.2021	29.07.2020
18	CJENOVNI BLOK		MARIJA TROŠT - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO	BROD NA KUPI - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 75/49 k.o. BROD NA KUPI	ODLUKA O DONOŠENJU II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA KIS NIJE DEFINIRAN
2	k.č. 6379 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPUG DELNICE
3	k.č. 949 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
4	k.č. 77/4 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
5	k.č. 3623 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
6	k.č. 5454 k.o. GRBAJEL	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
7	k.č. 75/141 k.o. BROD NA KUPI	PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA
8	k.č. 1549/2 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICA
9	k.č. 1042 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICA
10	k.č. 75/87 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
11	k.č. 1205/1 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
12	k.č. 4695/2 k.o. BROD NA KUPI	ODLUKA O DONOŠENJU II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA KIS NIJE DEFINIRAN
13	k.č. 1004 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
14	k.č. 4695 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICE
15	k.č. 1196 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICA
16	k.č. 997 k.o. BROD NA KUPI	PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA
17	k.č. 26 k.o. BROD NA KUPI	KIS NIJE ODREĐEN PPU GRADA DELNICA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELIKA LEŠNICA 15, DELNICE odnosno na k.č. 1903/1 k.o. BROD NA KUPI, DELNICE.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku DELNICE-ŠUMA 1.

S osobnim podacima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati 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: 364-01/24-02/35

URBROJ: 2170-03-01/18-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 12.4.2024.

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 - odmorište, 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
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su 402/2021
U Karlovcu, 3. kolovoza 2021

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 3. kolovoza 2021.

RJEŠENJE

Vedrana Sabljak, sa stanom u Ogulinu, Klanci 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 29. kolovoza 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Vedrana Sabljak, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-450/2017 od 28. kolovoza 2017. imenovana je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

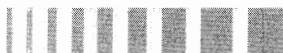
Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
03-08-2021
09:27:30

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#130D4852303353932323631363230
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=ANTE UJEVIĆ



Dostavljeno:

1. Vedrana Sabljak, Klanci 11, Ogulin
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

Broj zapisa: **eb2fe-61609**

Kontrolni broj: **0db96-4f7d0-44334**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANTE UJEVIĆ, L=KARLOVAC, O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.