

Broj elaborata : PE - 42/2024
Ogulin, prosinac 2024. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: građevinsko zemljište
 zemljišno - knjižna čestica broj 15433/60, k.o. Delnice II

Lokacija: Ulica Augusta Šenoa, Delnice

Naručitelj: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4

Vlasnik: AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA,
 Zagreb, Savska cesta 41, udio 1/1

Svrha: kupoprodaja

Procjenitelj: Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

1. UVOD

2. OPIS NEKRETNOSTI

2.1. OPĆENITO

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

- 3.1. POREDBENA METODA
- 3.2. PRIHODOVNA METODA
- 3.3. TROŠKOVNA METODA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

- 4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
VLASNIČKI LIST
POSJEDOVNI LIST
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 - zemljišta u Delnicama**, i to zemljišno - knjižne čestice broj 15433/60, k.o. Delnice II, upisane u ZK uložak broj 2525, k.o. Delnice II, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Delnice, u vlasništvu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, Savska cesta 41, 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)

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, 4/16 - proć. tekst i 11/21)
- IV. Izmjene i dopune Urbanistićkog 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 : 09.12.2024.

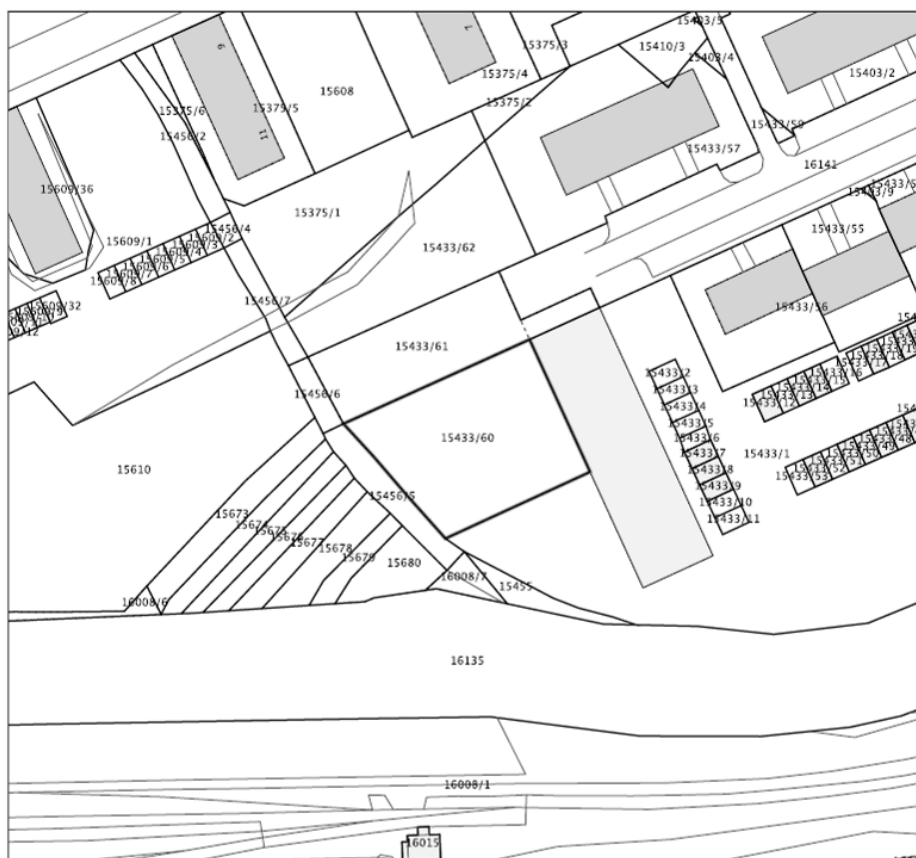
Dan kakvoće: 09.12.2024.

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 rizićne ili špekulativne procjene.

Lokacija:

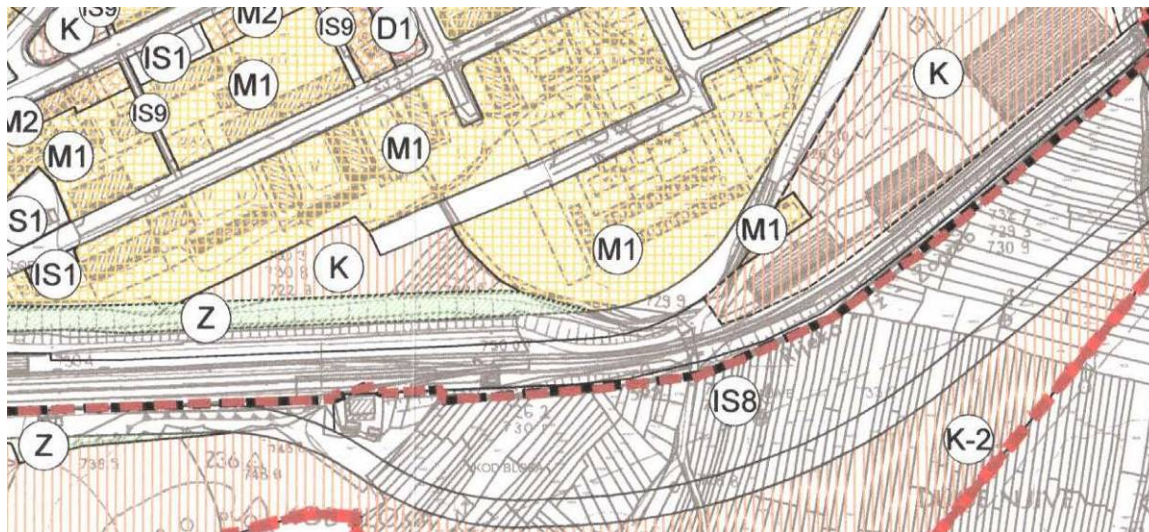


Izvod iz katastarskog plana :



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetno zemljište, zemljišno - knjižna čestica broj 15433/60 k.o. Delnice II u katastarskoj općini Delnice II ukupne je površine 1.005,00 m² i 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 Delnica" broj 2/16, 3/17, 3/23 i 6/23) se nalazi unutar područja mješovite namjene - pretežito stambene M1:



TUMAČ ZNAKOVA	
	OBUHVAAT UPU-a NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1 I K-2
NASELJE DELNICE	
	GRANICE
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA DELNICE
	GRANICA PARK ŠUME JAPLEŃSKI VRH
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA DELNICE	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	DRUŠTVENA NAMJENA D1 - UPRAVNA D2 - VATROGAŠNO DRUŠTVO D3 - ZDRAVSTVENA, D3a - SOCIJALNA D4 - PREDŠKOLSKA D5 - ŠKOLSKA D6 - KULTURNI D7 - VJERSKA D8 - KULTURNI, ŠPORTSKO - REKREACIJSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - TRŽNICA
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - HOTEL
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE ZA GRAĐEVINE INFRASTRUKTURE IS1 - PARKIRALIŠNE POVRŠINE IS2 - AUTOBUSNI KOLOVOZI IS3 - BENZINSKA POSTAJA IS4 - CRPNA STANICAREZERVOAR IS5 - TRAFOSTANICA IS6 - UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA IS7 - ŽELJEznički PROMET IS8 - PJEŠAČNI POVRŠINE
	CESTE (koridorigradivne čestice)
	GRUBLJE

	
Županije: 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-I I K-2-2	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Oduzle predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Grada Delnice br. 3622/ 5/22 Javna rasprava (datum objave): Novi List 23. travnja 2023.	Oduzle predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Grada Delnica br. 03/23 Javni rad i održan od: 25. travnja 2023. do: 09. svibnja 2023.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Gradska načelnica: KATARINA MIHELČIĆ, dipl.ing. agr. (ime, prezime i potpis)
Mišljenje prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju ("Nacionalni vjesnik" br. 58.213, 63.117, 11.0115, 3.2115, 9.8113) MUP RH od Zagreba IZVOJID Zagreb IZ INFRASTRUKTURA Zagreb Datum: 24.05.2023. I.11819, uređeno 31.01.2023. 25.02.2023. od 00.00.2023. IZVOJID Zagreb IZ INFRASTRUKTURA Zagreb broj znak: 3302/23 od 04.05.2023.	
Prvna osoba/tijelo koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba:  LILI BRAČUN, dipl.ing. arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan: 	Odgovorna osoba:  LILI BRAČUN, dipl.ing. arh. (ime, prezime i potpis)
Pečat odgovornog voditelja: 	Odgovorna osoba:  LILI BRAČUN, dipl.ing. arh. (ime, prezime i potpis)
Stručni tim u izradi plana: 1. LILI BRAČUN, dipl.ing. arh. 2. IURA VANIĆ ILIČEVIĆ, dipl.ing. grad. 3. HANANA ROMČEVIĆ PRIZO, mag.ing. arh. i.	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela:  IVANA PEŠNIK KASTNER (ime, prezime i potpis)
Iskorištenost izvora prostornog plana u izradi ovog plana:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

Predmetna zemljišno - knjižna čestica se nalazi u Delnicama, zemljišno - knjižne oznake : Augusta Šenoe - oranica, a površine 1.005 m².

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	M1 mješovite namjena, pretežito stambena
Mjera građevinskog korištenja - koef. iskoristivosti	1,50
Način korištenja	neizgrađeno
Uređenje površina	uređeno
Prava i tereti	nema
Doprinosi	nema
Priključci	nema
Akt o gradnji	nema

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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, a koji se koriste u određivanju **cijene zemljišta po poredbenoj metodi**.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

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 Delnice II, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15).

Dana 4. prosinca 2024. godine dostavljen je traženi izvadak broj: ID 53961 s 14 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	1.005,00	M1 mješovita namjena, pretežito stambena	1.	1,50

PRIKAZ, ANALIZA I „GRUBO ČIŠĆENJE“ PRIBAVLJENIH PODATAKA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI	VRSTA NEKRETNOSTI	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MJERA GRAĐ. KORIŠTENJA KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	GZ	15577/4	DELNICE	241	M1	1.	1,50	331,95	02.10.2024.
2	GZ	15311	DELNICE	167	M1	2.	1,50	35,00	06.03.2023.
3	GZ	15693/1	DELNICE	138	M1	2.	1,50	19,96	01.08.2022.
4	GZ	15994/1	DELNICE	684	M1	1.	1,50	38,32	24.01.2020.
5	GZ	14047	DELNICE	32	M1	2.	1,50	93,75	30.11.2020.
6	GZ	15502	DELNICE	48	M2	2.	1,50	52,08	11.09.2023.
7	GZ	15309	DELNICE	234	M2	2.	1,50	50,00	31.01.2023.
8	GZ	15303	DELNICE	4337	M2	1.	1,50	33,03	21.01.2022.
9	GZ	15303	DELNICE	77	M2	2.	1,50	50,00	21.09.2021.
10	GZ	15305	DELNICE	83	M2	2.	1,50	29,85	27.12.2020.
11	GZ	15302	DELNICE	61	M2	2.	1,50	30,14	03.03.2020.
12	GZ	15159	DELNICE	114,75	M2	1.	1,50	30,21	12.02.2020.

13	GZ	15300	DELNICE	1118	M2	1.	1,50	27,68	27.01.2020.
14	GZ	15574/1	DELNICE	444	M2	1.	1,50	51,13	13.07.2021.

RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZA DALJNJEG IZRAČUNA

REDNI BROJ NEKRETNINE : 1 - ZNATNO VIŠA CIJENA

REDNI BROJ NEKRETNINE : 3 - ZNATNO NIŽA CIJENA

REDNI BROJ NEKRETNINE : 4, 5, 10, 11, 12, 13 - STARIJI DATUM - DOK DOĐE DO TRANSAKCIJE BIT
 ĆE VIŠE OD 4. GOD.

Odabrani podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena :

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice u prometu m2	Kategorija	Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m2
06.03.2023.	167,00	2.	35,00
11.09.2023.	48,00	2.	52,08
31.01.2023.	234,00	2.	50,00
21.01.2022.	4.337,00	1.	33,03
21.09.2021.	77,00	2.	50,00
13.07.2021.	444,00	1.	51,13

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine 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 nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se hedonistički indeks cijena nekretnina :

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
35,00	06.03.2023.	154,22	162,69	1,06	37,10
52,08	11.09.2023.	162,69	162,69	1,00	52,08
50,00	31.01.2023.	154,22	162,69	1,06	53,00
33,03	21.01.2022.	132,32	162,69	1,23	40,63
50,00	21.09.2021.	122,62	162,69	1,33	66,50
51,13	13.07.2021.	122,62	162,69	1,33	68,00

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 procijenjivanom 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.

Koeficijent iskoristivosti predmetne parcele i svih poredbenih nekretnina je 1,50, pa se zaključuje da nije potrebno vršiti korekciju korištenjem tablice iz priloga 11 Pravilnika.

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

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)				Veličina
Kategorija:	1	1,5				1005,00
Redni broj nekretnine iz izvotka	2	6	7	8	9	14
Katastarska čestica:	15311	15502	15309	15303	15303	15571/1,15574/1
Katastarska općina:	Delnice	Delnice	Delnice	Delnice	Delnice	Delnice
Međuvrem. izjednač. cijena:	37,10	52,08	53,00	40,63	66,50	68,00
Kategorija	2	2	2	1	2	1
Mjera korištenja:	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Veličina:	167,00	48,00	234,00	4.337,00	77,00	444,00
INTERKVALITATIVNO						
Kategorija:	1,25	1,25	1,25	1,00	1,25	1,00
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	46,38	65,10	66,25	40,63	83,13	68,00
STATISTIKA						
Prosjek:	61,58					
Apsolutno odstupanje:	-15,21	3,52	4,67	-20,95	21,55	6,42
Apsolutno odstupanje (%):	25%	6%	8%	34%	35%	10%
Odstupanje od prosjeka (+/-30%)	ne	ne	ne	da	da	ne
Kvadrat odstupanja:	231,19	12,39	21,81	438,90	464,19	41,22
suma	1.209,70					
Standardno odstupanje:	14,20	23,06%				
Pravilo dva-sigma (\pm)	28,40					
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:						
Prosječna vrijednost (€/m ²):	61,43					

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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 30\%$ 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, a neke odabrane poredbene nekretnine 2. kategorije bilo je 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 €
15433/60	2525	Augusta Šenoe oranica	1.005,00	61,43	61.737,15

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna **procijenjena prometna vrijednost nekretnine - zemljišta u Delnicama**, i to zemljišno - knjižne čestice broj 15433/60, k.o. Delnice II, upisane u ZK uložak broj 2525, k.o. Delnice II, u vlasništvu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb, Savska cesta 41, udio 1/1, iznosi :

61.700,00 €

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, 7. prosinca 2024.

6. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

VLASNIČKI LIST

POSJEDOVNI LIST

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA





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

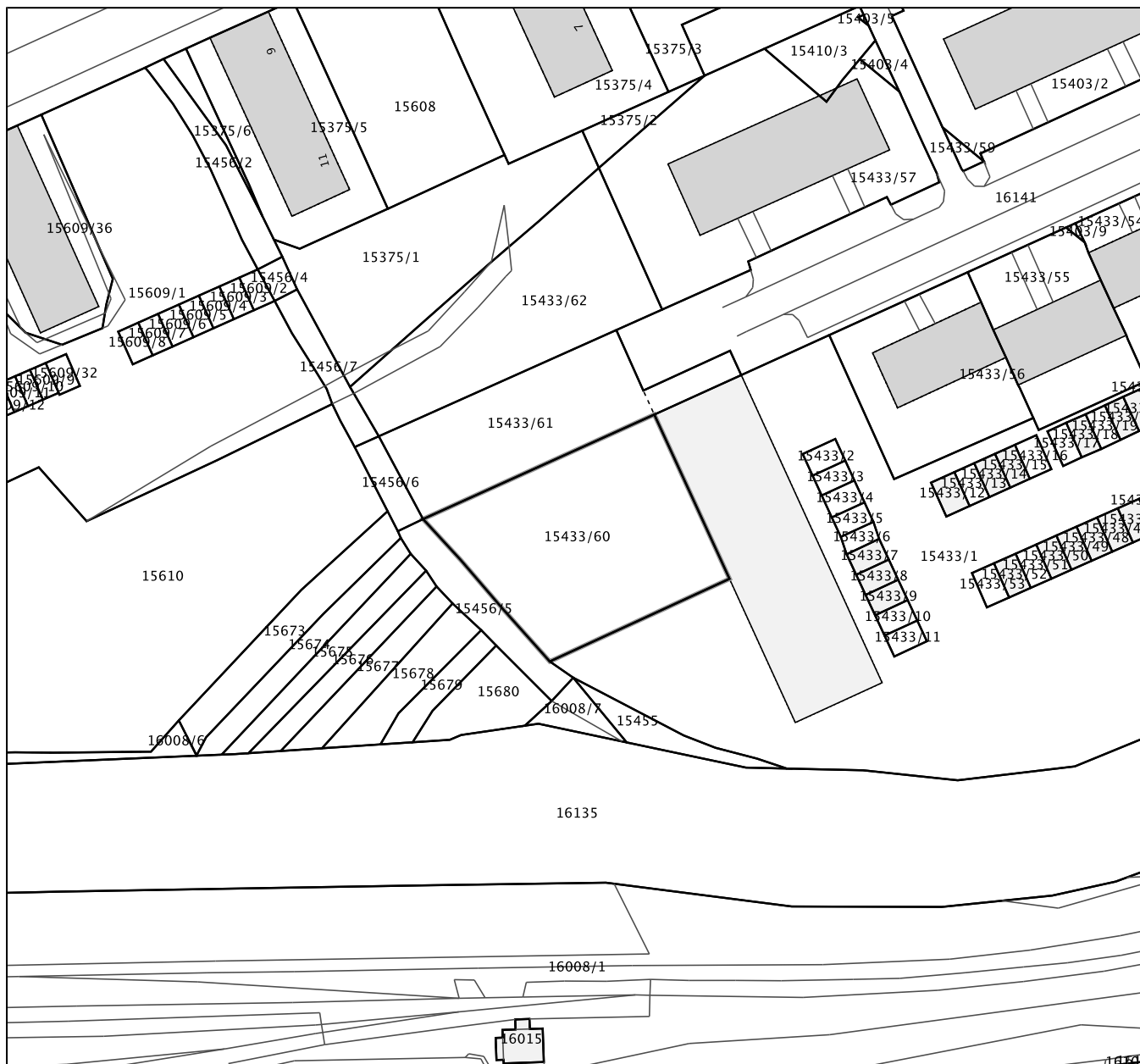
K.o. DELNICE
k.č.br.: 15433/60

Stanje na dan: 13.08.2024.

OSS evidencijski broj: 1994015/2024

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: 25563366fcba07a

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.





Broj zadnjeg dnevnika: Z-40533/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	15433/60	AUGUSTA ŠENOE ORANICA			1005 1005	
		UKUPNO:			1005	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, OIB: 69331375926, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 558132/2024



Kontrolni broj: 255633705b03997

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, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 13.08.2024

OSS evidencijski broj: 1994015/2024

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DELNICE (Mbr. 304549)

Posjedovni list: 4925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	69331375926

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
		15433/60	AUGUSTA ŠENOE	1005	10		
			ORANICA	1005			
Ukupna površina katastarskih čestica				1005			

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: 25563369baf4909

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: VEDRANA KNEŽEVIĆ (36663920454)

ID Izvatka: 53961

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	15575/1,15577/4	15311	15693/1	15163,15994/1	14047	15502
6	K.O.		DELNICE II,DELNICE II	DELNICE	DELNICE II	DELNICE,DELNICE	DELNICE	DELNICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		241	167	138	684	32	384
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		241	167	138	684	32	48
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	15577/4	15311	15693/1	15994/1	14047	15502
11	K.O.		DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max		1,5;		1,5;	1,5;	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		331,95	35,00	19,96	38,32	93,75	52,08
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.10.2024	06.03.2023	01.08.2022	24.01.2020	30.11.2020	11.09.2023
18	CIJENOVNI BLOK		DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO
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	15309	15303	15303	15305	15302	15159	15158,15167/1,15300,15301,15307,15308
6	K.O.		DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE II	DELNICE	DELNICE	DELNICE,DELNICE,DELNICE,DELNICE,DELNICE,DELNICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		234	4337	77	83	61	459	1118
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		234	4337	77	83	61	114,75	1118
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	15309	14961/4	15303	15305	15302	15159	15300
11	K.O.		DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE
12	NAMJENA		M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		50,00	33,03	50,00	29,85	30,14	30,21	27,68
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.01.2023	21.01.2022	21.09.2021	27.12.2020	03.03.2020	12.02.2020	27.01.2020
18	CIJENOVNI BLOK		DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO	DELNICE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		, DELNICE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	15571/1,15574/1
6	K.O.		DELNICE,DELNICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		444
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		444
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	15574/1
11	K.O.		DELNICE
12	NAMJENA		M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;
		Kin max	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		51,13
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		13.07.2021
18	CJENOVNI BLOK		DELNICE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 15577/4 k.o. DELNICE	KIS PREMA KARTI 4
2	k.č. 15311 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 12 I 21 UPU DELNICE. POLA ČESTICE JE U M1 A POLA U M2
3	k.č. 15693/1 k.o. DELNICE	KIS PREMA KARTI 4 3. IZMJENE I DOPUNE UPU NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1-1 I K-2-2
4	k.č. 15994/1 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 156 UPU DELNICE. KUPLJENO NA JAVNOM NATJEČAJU
5	k.č. 14047 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 155 UPU DELNICE
6	k.č. 15502 k.o. DELNICE	KARTA 4
7	k.č. 15309 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 12 I 21 UPU DELNICE
8	k.č. 14961/4 k.o. DELNICE	KIS KARTA 4 ODLUKA O DONOŠENJU III. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1-1 I K-2-2
9	k.č. 15303 k.o. DELNICE	KIS KARTA 4 ODLUKA O DONOŠENJU III. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1-1 I K-2-2
10	k.č. 15305 k.o. DELNICE	KIS KARTA 4 ODLUKA O DONOŠENJU III. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE, PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-1-1 I K-2-2
11	k.č. 15302 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 156 UPU DELNICE
12	k.č. 15159 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 156 UPU DELNICE
13	k.č. 15300 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 156 UPU DELNICE. KUPLJENO NA JAVNOM NATJEČJU
14	k.č. 15574/1 k.o. DELNICE	KIS PO ČL. 156 UPU DELNICE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , DELNICE odnosno na k.č. 15433/60 k.o. DELNICE, DELNICE.

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

S osobnim podacima iz ovoga izvotka 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: 364-01/24-02/328

URBROJ: 2170-03-01/19-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
HICELA MARGAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 4.12.2024.

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, SZ – 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.

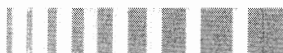
Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim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