

Broj elaborata : PE - 20/2026-1
Ogulin, svibanj 2026. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: stambena zgrada i pripadajuće zemljište

Lokacija: k.č. broj 82, k.o. Crni Lug
 Ulica Selska 6, Crni Lug, Grad Delnice

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

Vlasnik: GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1

Svrha: 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 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
TLOCRT ZGRADE
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 u Crnom Lugu, Grad Delnice i pripadajućeg zemljišta** u vlasništvu GRADA DELNICA, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, OIB: 03944325629, 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 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

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 :

- podaci ovlaštenih distributera o naknadi za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Prostorni plan uređenja Grada Delnice ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 24/02, 11/13 i "Službene novine grada Delnica", broj 4/16, 11/21, 12/24 i 13/24)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Delnica

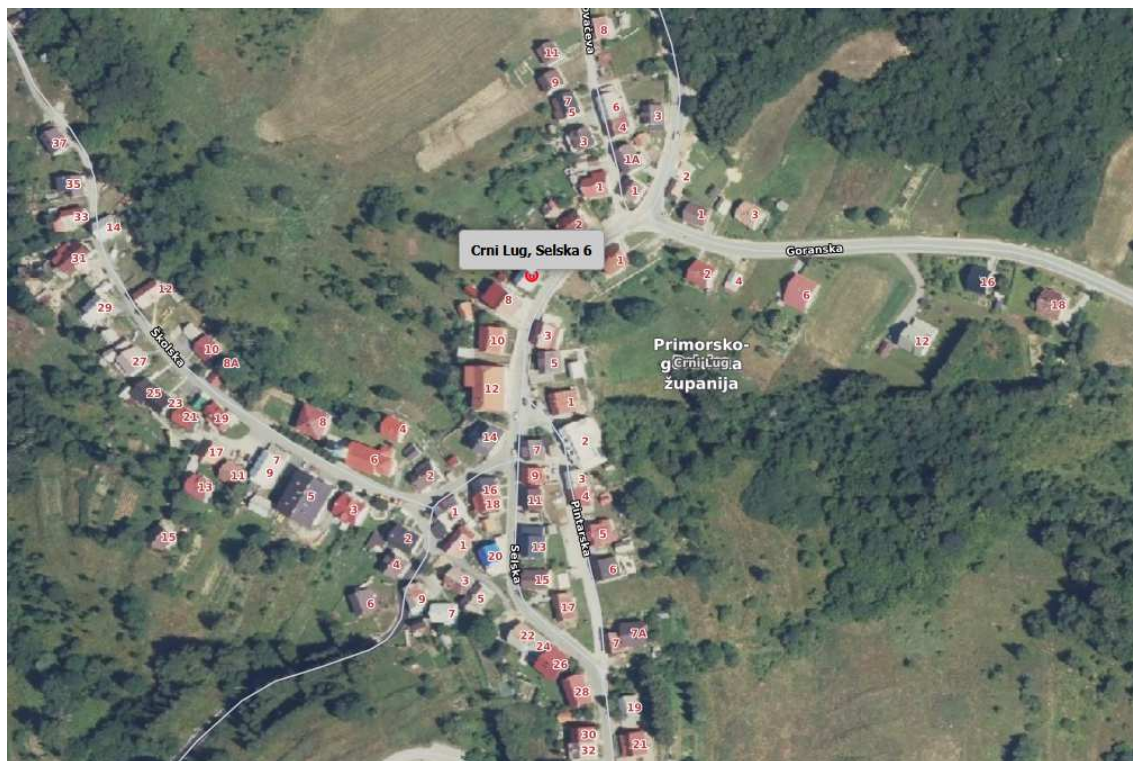
Dan vrednovanja : 22.01.2026.

Dan kakvoće: 22.01.2026.

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 2026.
Općinski sud:	Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice
Katastarska općina:	Crni Lug
Čestica:	82
Uložak broj:	398
Opis nekretnine:	oranica u Velikom selu
Površina parcela:	231 čhv ili 831 m ²
Vlasnik:	GRAD DELNICE, Delnice, Trg 138. brigade HV 4, udio 1/1
Teret:	nema
Legalitet:	nekretnina je u današnjim gabaritima izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, pa je pri nadležnom Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije, Ispostava Delnice može ishoditi uporabna dozvola
Opis lokacije:	zgrada je izgrađena u naselju Crni Lug na asfaltiranoj javnoj prometnici, te na uređenom i komunalno opremljenom građevinskom zemljištu
Lokacija:	

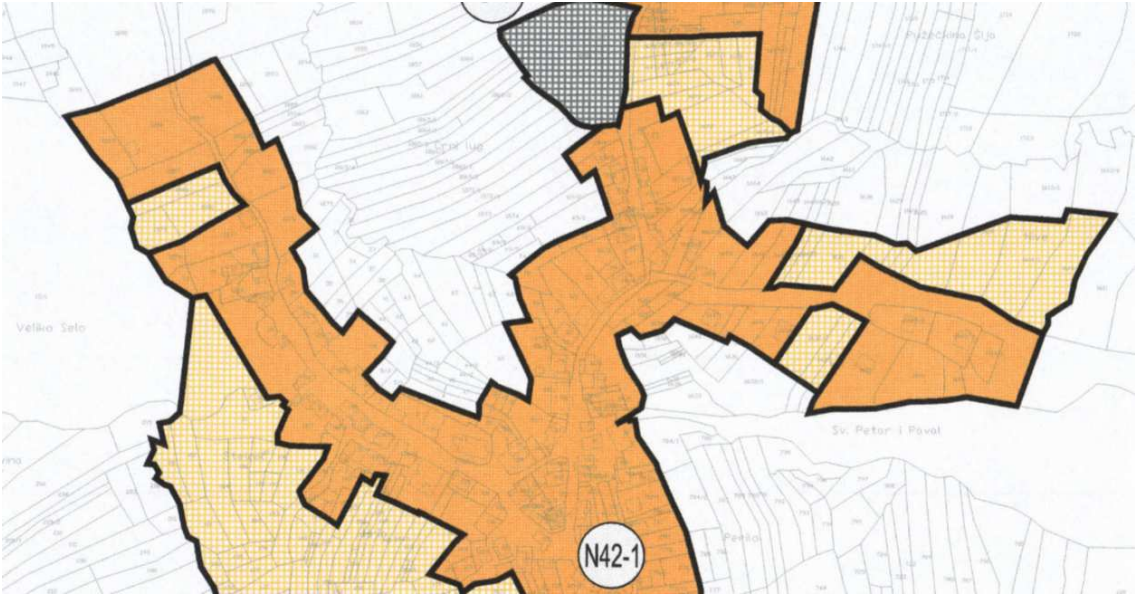


Izvod iz katastarskog plana :



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetna zemljišna knjižna čestica broj 82, k.o. Crni Lug, prema podatku iz vlasničkog lista ima površinu 231 čhv ili 831 m², te se prema Prostornom planu uređenja Grada Delnice ("Službene novine Primorsko - goranske županije", broj 24/02, 11/13 i "Službene novine grada Delnica", broj 4/16, 11/21, 12/24 i 13/24) nalazi unutar granica građevinskog područja naselja - izgrađeni i uređeni dio oznake N42-1.



ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA		GRAD: DELNICE
NAZIV PROSTORNOG PLANA: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DELNICA		
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: Građevinska područja - naselja Crni Lug, Malo Selo, Bela Vodica, Velika Voda		
BRTO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.12.	MAŠERLO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:5000	
ODLUKA O IZRADI: S.N. Grada Delnica, br.: 08/2023 od 30.11.2023. i 03/2024 od 25.03.2024.	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: S.N. Grada Delnica, br.: 12/2024 od 26.11.2024.	
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): Novi List, 17. srpnja 2024.	JAVNI UVID ODIŽAN: OD: 18.07.2024. DO: 01.08.2024.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Katarina Mihelčić, dipl.ing.agr.	
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 107. ZAKONA O PROSTORNOJ UREĐENJU (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) - ne isходи se MIŠLENJE NA PLAN PREMA ČLANKU 107. ZAKONA O PROSTORNOJ UREĐENJU (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23): KLASA:350-02/24-11/4, URBROJ:2170-72-03/4-24-2, od 5.11.2024.		
PRAVNA OSOBA/ TIJELO KOJE JE IZRADILO PLAN: PLANOPOLIS d.o.o.; Clottina 16, 51000 Rijeka; info@planopolis.hr PLANOPOLIS		
PEČAT PRAVNE OSOBE/ TIJELA KOJE JE IZRADILO PLAN: PLANOPOLIS d.o.o. RIJEKA OIB: 05829573574	ODGOVORNA OSOBA: Vana Rodin Kružić mag.ing.arch. Vana Rodin Kružić	
ODGOVORNI VODITELJ PLANA: Sanja Turk, univ. dipl. inž. arh.	SANJA TURK univ. dipl. inž. arh. OVLAŠTENJA ARHITEKTA	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: Sanja Turk, univ. dipl. inž. arh. Vana Rodin Kružić, mag. ing. arch.	Zdenka Krušić Katalinić, dipl. ing. građ.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Ivana Pečnik Kastner	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVRJAVATI:	PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:	

GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA GRADA DELNICA
- GRANICA NASELJA
- OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

- IZGRAĐENI I UREĐENI DIO
- NEIZGRAĐENI I UREĐENI DIO
- NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

- GROBLJE
- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I2 - PRETEŽITO ZANATSKA NAMJENA
- GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO -TURISTIČKA T3 - KAMP

LOKACIJE POJEDINAČNIH GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA KOJE SE UTVRĐUJE GRAĐEVINA ČESTICA

- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R3-2-SPORT I REKREACIJA

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 nekretnina (NN, 105/15).

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

ISKAZ NETO KORISNE POVRŠINE (NKP)

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

SVEUKUPNO NKP

131,20 m²

ISKAZ ZAPREMINE GRAĐEVINE (V)

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

SVEUKUPNO ZAPREMINA (V)

680,45 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE

Neto korisna površina (NKP)	131,20 m²
Volumen objekta (V)	680,45 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. OPĆENITO

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

S obzirom da je tijekom korištenja zgrade vršena adaptacija, starost osnovnog dijela zgrade od 116 godina prema vremenu gradnje, a zbog navedenih činjenica može se korigirati i za daljnji izračun vrijednosti iste odrediti prosječna starost (G) = 85 godina.

Sve navedeno je dokazano priloženom fotodokumentacijom.

4.2. PRIKLJUČCI

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

4.3. STAMBENA ZGRADA

Godina gradnje	1910., 1970.
Katnost	podrum, prizemlje
Položaj	kčbroj 82 k.o. Crni Lug
Temelji	betonski trakasti temelji
Nosiva konstrukcija	kamen, brvna
Međukatna konstrukcija	drveni grednik
Krovna konstrukcija + pokrov	drvena dvostrešna, pokrov valoviti salonit
Limarija	pocinčana
Pročelje	drvena obloga - daske, žbuka
Vanjska stolarija:	drvena, obično ostakljenje
Unutarnja vrata	drvena
Pregradni zidovi	brvna
Obrada zidova	žbukano i obojeno, sanitarni čvor opločen keramičkim pločicama, zidna obloga
Obrada podova	sanitarni čvor keramika, brodski pod i linoleum
Obrada stropova	stropna obloga
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 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.**

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. 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 s 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 Crni Lug, sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15).

Dana 25.2. 2026. godine dostavljen je traženi izvadak broj: ID 75559 sa 7 kupoprodajnih ugovora.

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

VRSTA NEKRETNOSTI	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MJERA GRAĐ. KORIŠTENJA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI
GZ	831,00	građevinsko područja naselja - izgrađeni i uređeni dio oznake N42-1	1.	0

PRIKAZ, ANALIZA I „GRUBO ČIŠĆENJE“ PRIBAVLJENIH PODATAKA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI	VRSTA NEKRETNOSTI	KATASTRARSKA ČESTICA	KATASTRARSKA 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	3023/31	CRNI LUG	986,40	GP_IZGR.	1.	-	25,34	01.11.2022.
2	GZ	3023/30	CRNI LUG	788,40	GP_IZGR.	1.	-	25,37	02.11.2022.
3	GZ	3023/36	CRNI LUG	273,35	GP_IZGR.	2.	-	28,17	25.11.2025.
4	GZ	3023/49	CRNI LUG	109	GP_IZGR.	2.	-	20,23	22.11.2022.
5	GZ	174	CRNI LUG	942	GP_NEIZGR.	1.	-	2,12	23.09.2022.
6	GZ	279	CRNI LUG	1457	GP_NEIZGR.	2.	-	11,32	29.04.2025.
7	GZ	144	CRNI LUG	233,78	GP_NEIZGR.	2.	-	23,53	09.12.2025.

RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZA DALJNJEG IZRAČUNA

REDNI BROJ NEKRETNOSTI : 5, 6 - NIŽA CIJENA OD ±30% PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE

Odabrani podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena :

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice u prometu m ²	Kategorija	Vrijednost nekretnine iz ugovora €/m ²
01.11.2022.	986,40	1.	25,34
02.11.2022.	788,40	1.	25,37
25.11.2025.	273,35	2.	28,17
22.11.2022.	109	2.	20,23
09.12.2025.	233,78	2.	23,53

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 iz Biltena HNB :

Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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	160,65	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
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

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
25,34	01.11.2022.	146,19	234,02	1,60	40,54
25,37	02.11.2022.	146,19	234,02	1,60	40,59
28,17	25.11.2025.	234,02	234,02	1,00	28,17
20,23	22.11.2022.	146,19	234,02	1,60	32,37
23,53	09.12.2025.	234,02	234,02	1,00	23,53

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, a to je odnos ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice. Koeficijent iskoristivosti nije određen prostornim planom, pa se ne može provesti 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 $\pm 30\%$ 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
k.č. broj 82, k.o. Crni Lug	1	0			831,00
Redni broj nekretnine iz izvotka	1	2	3	4	7
Katastarska čestica:	3023/31	3023/30	3023/36	3023/49	144
Katastarska općina:	Crni Lug	Crni Lug	Crni Lug	Crni Lug	Crni Lug
Međuvrem. izjednač. cijena:	40,54	40,59	28,17	32,37	23,53
Kategorija	1	1	2	2	2
Mjera korištenja:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veličina:	986,40	788,40	273,35	109,00	233,78
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Kategorija:	1,00	1,00	1,25	1,25	1,25
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	40,54	40,59	35,21	40,46	29,41
STATISTIKA					
Prosjek:	37,24				
Apsolutno odstupanje:	3,30	3,35	-2,03	3,22	-7,83
Apsolutno odstupanje (%):	9%	9%	5%	9%	21%
Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)	ne	ne	ne	ne	ne
Kvadrat odstupanja:	10,87	11,20	4,12	10,36	61,32
suma	97,88				
Standardno odstupanje:	4,42	11,88%			
Pravilo dva-sigma (±)	8,85				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m²):	37,24				

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 2. kategorije, a jedna poredbeni nekretnina 1. 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 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 zemljišta

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

broj ZK čestice	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina m ²	jedinična vrijednost €/m ²	vrijednost zemljišta €
82	398	oranica u Velikom selu	831,00	37,24	30.946,44

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

PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

KOMUNALNI DOPRINOS

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

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

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

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

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

Volumen objekta (V)

680,45 m³

KOMUNALNI DOPRINOS $K_d = BVO \times J_c/m^3 = 680,45 \times 5,04 = 3.429,47 \text{ €}$

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU = 2.650,00 €

UKUPNO

6.079,47 €

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

OBRAZLOŽENJE ZA ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE - FK

Odabire se faktor korištenja zgrade FK 4,5 budući da se za skupinu A (LOKACIJA I TRŽIŠTE) odabire najniža ocjena 4,5.

Odabrana ocjena 4,5 uzeta je iz razloga što se predmetna nekretnost nalazi u kontinuiranom javnom prometu od 2021. godine, kroz višekratne natječaje za prodaju koje je raspisivala Općina Delnice. Činjenica da u višegodišnjem razdoblju nije zaprimljena niti jedna valjana ili ekonomski održiva ponuda potvrđuje da na tržištu ne postoji interes za nekretnost u njezinu postojećem stanju i namjeni.

PODACI O NEKRETNOSTI	
Starost objekta prosječno	85
Tip nekretnosti	zgrada - gradnja na licu mjesta
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	85
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	4,5
B - zgrada općenito	4,0
C - stanje zgrade	2,5
FK odabrano:	4,5
Relativna starost	100,00%
OOVK (%)	25
OOVK (god)	21,25
Zamjenska starost zgrade	63,75
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	75,00%

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (€)
Zemljište	30.946,44
ZGRADA	
NKP objekata 131,20 m ²	
BV objekata 680,45 m ³	
Jedinična cijena izgradnje objekta 1.805,98 €/m ²	
*** Ulazna cijena prema podacima iz Biltena XII-2025 Instituta IGH d.d., u cijeni je obračunat PDV, Jedinična cijena izgradnje tipске građevine V - TIP A.2 RIJEKA (samostojeća obiteljska kuća) - iznos od 2.135,34 €/m ² umanjen za vrijednost dizalice topline, zaštite od munje, telefon, portafon i antenski sustav. - stranica 225.	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	236.944,58 €
Umanjenje vrijednosti	
Starost objekta	85
Održivi vijek korištenja	85
Relativna starost	100,00%
Obračunska površina (BGP) m ²	131,20
OOVK (%)	25
OOVK (god)	21,25
Zamjenska starost zgrade	63,75
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	75,00%
Preostala vrijednost zgrade	59.236,14
UZGREDNI TROŠKOVI	
Komunalni doprinos	3.429,47
Troškovi komunalnih priključaka	2.650,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)	0,00
Ukupni troškovi	6.079,47

Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrade	59.236,14
Vrijednost zemljišta	30.946,44
Uzgredni troškovi	6.079,47
Troškovi vanjskog uređenja	0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija	0,00
Troškovna vrijednost nekretnine	96.262,05

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Keoficijent za prilagodbu temeljem podataka Početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023.

$$\begin{aligned} &\text{KOEFIČIJENT ZA PRILAGODBU PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA} \\ &\text{SAMOSTOJEĆE OBITELJSKE KUĆE} \\ &= 0,0022 \times \text{CIJENA ZEMLJIŠTA} + 0,5124 = 0,0022 \times 37,24 + 0,5124 = 0,59 \end{aligned}$$

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 25.05.2026. godine:

$$T_v = \boxed{96.262,05 \times 0,59 = 56.794,61} \text{ €}$$

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

56.800,00 €

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

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

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja. Obavezni porezi u prometu nekretnine nisu uključeni u procijenjenu vrijednost, odnosno procijenjena vrijednost nekretnine iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

ELABORAT IZRADILA



Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.

U Ogulinu, 25. svibnja 2026.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

VLASNIČKI LIST

POSJEDOVNI LIST

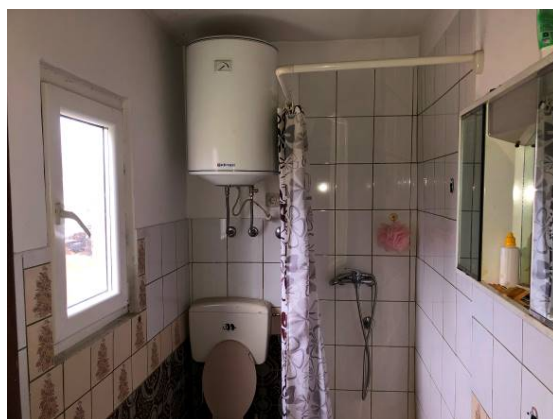
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

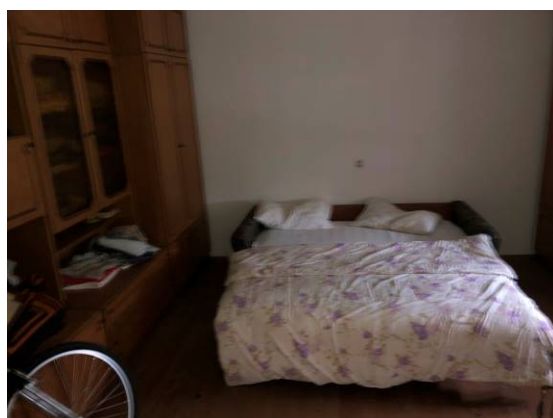
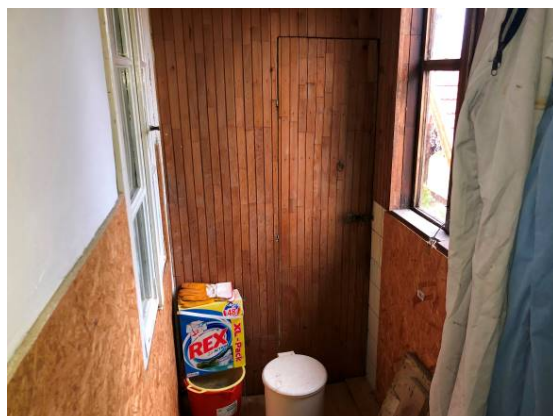
TLOCRT ZGRADE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA







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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 55191/2026



Kontrolni broj: 36812180a5f2875

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 NEKRETNOSTI
DELNICE

Stanje na dan: 22.01.2026

OSS evidencijski broj: 189356/2026

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRNI LUG (Mbr. 304522)

Posjedovni list: 1075

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD DELNICE, TRG 138. BRIGADE HV 4, 51300 DELNICE, HRVATSKA (VLASNIK)	03944325629

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		82	CRNI LUG	831	21		
			KUĆA I DVORIŠTE	468			
			ORANICA	363			
Ukupna površina katastarskih čestica				831			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



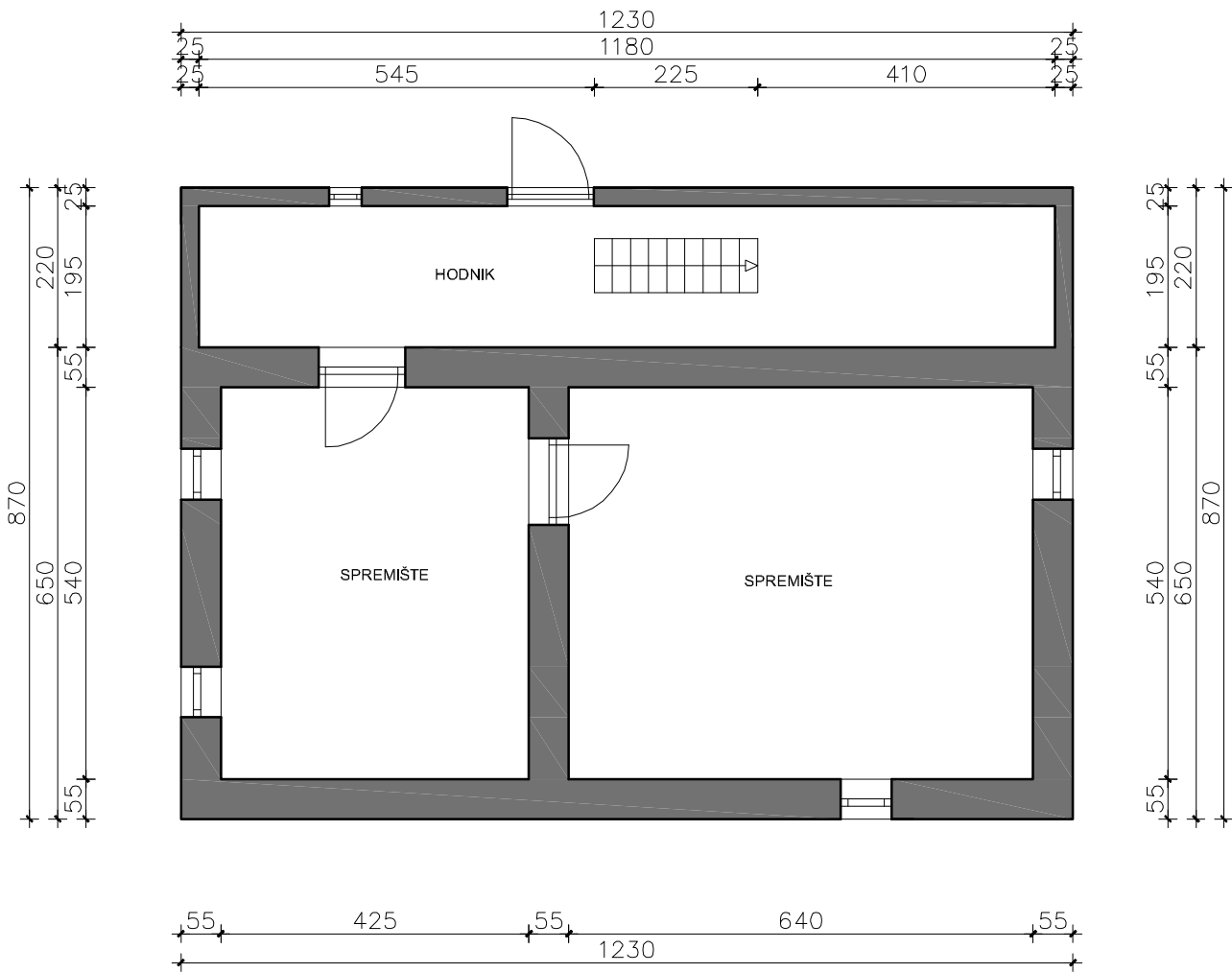
Kontrolni broj: 36812131c164c9e

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.

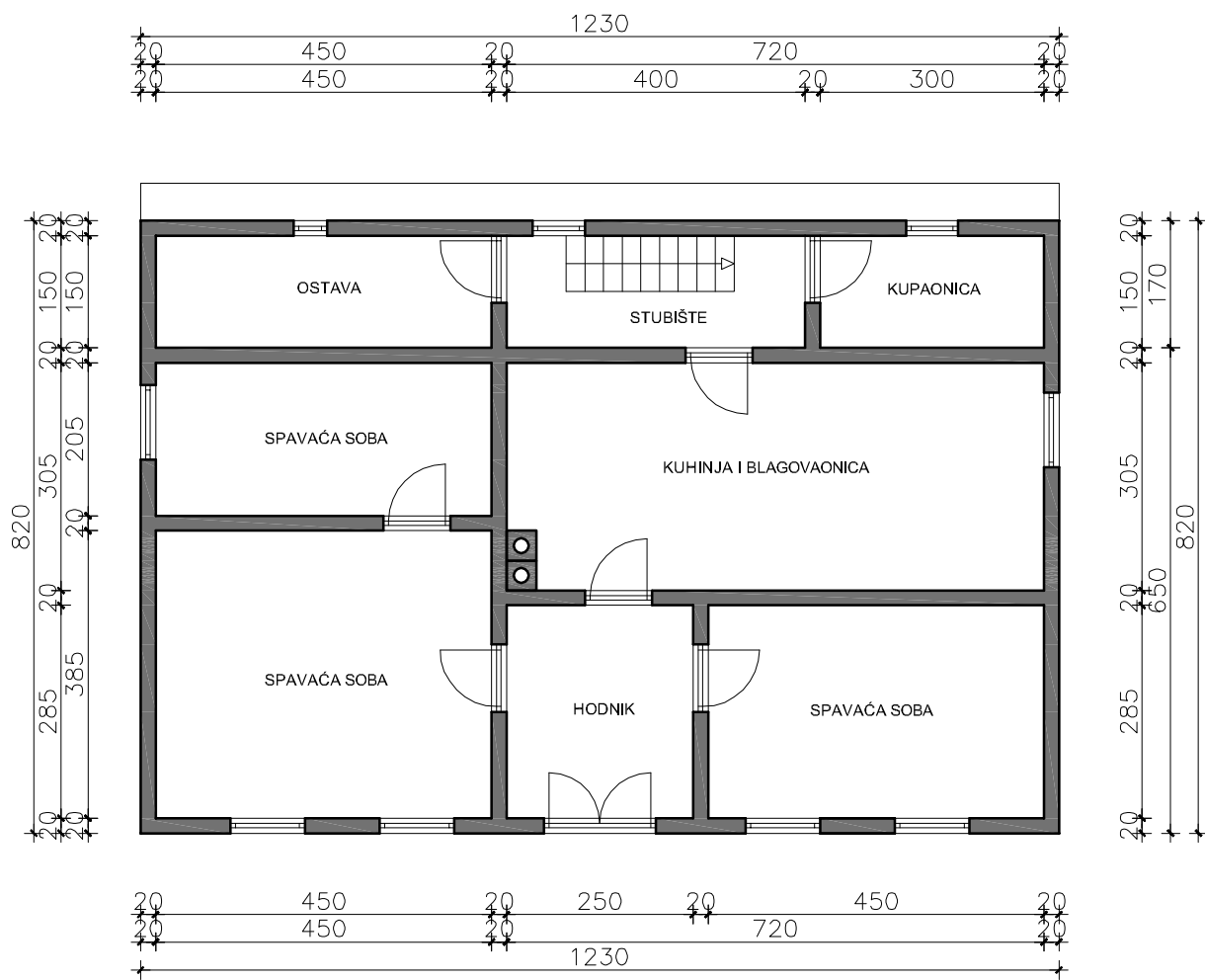
TLOCRT STAMBENE
ZGRADE

M 1:100

PODRUM



PRIZEMLJE



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VEDRANA KNEŽEVIĆ (36663920454)

ID Izvatka: 75559

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	3023/31	3023/30	3023/36	3023/49	174	279
6	K.O.		CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		986,40	788,40	273,35	109	942	1457
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		986,40	788,40	273,35	109	942	1457
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	3023/31	3023/30	3023/36	3023/49	174	279
11	K.O.		CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG	CRNI LUG
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		25,34	25,37	28,17	20,23	2,12	11,32
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.11.2022	02.11.2022	25.11.2025	22.11.2022	23.09.2022	29.04.2025
18	CJENOVNI BLOK		CRNI LUG - GRAĐEVINSKO	CRNI LUG - GRAĐEVINSKO	CRNI LUG - GRAĐEVINSKO	CRNI LUG - GRAĐEVINSKO	CRNI LUG - GRAĐEVINSKO	DELNICE - ŠUMA 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		, DELNICE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	144
6	K.O.		CRNI LUG
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		233,78
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		233,78
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	144
11	K.O.		CRNI LUG
12	NAMJENA		GP_NEIZGRAĐEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		23,53
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.12.2025
18	CIJENOVNI BLOK		CRNI LUG - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3023/31 k.o. CRNI LUG	KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE
2	k.č. 3023/30 k.o. CRNI LUG	KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE
3	k.č. 3023/36 k.o. CRNI LUG	ČL.26 PPU NE DEFINIRA KIS GRAD PRODAJE TEMELJEM NATJEČAJA
4	k.č. 3023/49 k.o. CRNI LUG	KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE. ZEMLJIŠTE PRODAJE GRAD
5	k.č. 174 k.o. CRNI LUG	KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE
6	k.č. 279 k.o. CRNI LUG	ČL.26 MIN.ŠIRINA G.Č. 16 M PPU NE DEFINIRA KIS
7	k.č. 144 k.o. CRNI LUG	ČL.26 PPU NE DEFINIRA KIS

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SELSKA 6, DELNICE odnosno na k.č. 82 k.o. CRNI LUG, DELNICE.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku CRNI LUG-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: 364-01/26-02/29

URBROJ: 2170-03-01/25-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 25.2.2026.

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
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/623

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 21. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Vedrane Knežević, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Ogulina, Struga 4, OIB: 36663920454, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Vedrana Knežević, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Ogulina, Struga 4, OIB: 36663920454, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vedrana Knežević, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Ogulina, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032501623|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Vedrana Knežević, Ogulin, Struga 4
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032501623|4