

NARUČITELJ VJEŠTAČENJA: **Županijska uprava za ceste LSŽ**  
**Smiljanska 41, Gospić**  
OIB: 78697889594

LOKACIJA: k.č.br. 2536/1  
k.o. Gospić  
Smiljanska 41, GOSPIĆ

PREDMET VJEŠTAČENJA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG**  
**KOMPLEKSA NA KATASTARSKOJ ČESTICI**  
k.č. 2536/1 k.o. Gospić

BROJ VJEŠTAČENJA: 2023-4-PE

SUDSKI VJEŠTAK I  
PROCJENITELJ ZA GRADITELJSTVO: **LIDIJA PERNAR**, dipl.ing. građ.



## PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti  
katastarske čestice 2536/1 k.o. Gospić

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

**k.č. 2536/1 k.o. Gospić**                      **490.000,00 €**                      (3.691.905,00 kn)

Tržišna vrijednost prema suvlasničkim udjelima:

1580/5022	Hrvatske ceste d.o.o Zagreb .....	154.161,69 €	(1.161.531,25 kn)
1983/5022	Lika ceste d.o.o. Gospić .....	193.482,68 €	(1.457.795,25 kn)
1459/5022	Županijska uprava za ceste Gospić .....	142.355,64 €	(1.072.578,57 kn)

Ovaj se elaborat sastoji od 60 stranica. Sastavljen je u tri primjerka od kojih je jedan u evidenciji procjenitelja.

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine  
U Otočcu, ožujak 2023. godine

## **SADRŽAJ:**

### **1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem  
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka 37870  
Izvadak iz zemljišne knjige  
Posjedovni list  
Kopija katastarskog plana  
Akti građenja

### **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

### **3. OPĆI PODACI**

- Opći podaci o nekretnini, svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
- Podaci o očevidu i zadatak

### **4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST**

- Položaj nekretnine
- Regionalni položaj (makrolokacija)
- Lokalni položaj (mikrolokacija)
- Planski status
- Infrastrukturna opremljenost
- Ostale karakteristike građevine
- Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
- Osnovni podaci o građevini
- Osnovna obilježja građevine

### **5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN**

- Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
- Prikaz i analiza pribavljenih podataka
- Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
- Obrazloženje za odabir metode
- Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

### **6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE**

### **7. IZJAVA VJEŠTAKA**

### **8.FOTODOKUMENTACIJA**

LIDIJA PERNAR, dipl.ing.grad.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ZA GRADITELJSTVO

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **OPĆA DOKUMENTACIJA**

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-25/2021-4  
Rijeka, 22. veljače 2021.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20, 138/20, 147/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 22. veljače 2021. godine donijela je sljedeće

#### RJEŠENJE

LIDIJA PERNAR dipl.ing.grad. iz Otočca, gornja Dubrava 47, OIB: 28921131833, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA i PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 13. ožujka 2021. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 25. siječnja 2021. godine obratila se Lidija Pernar, dipl.ing.grad. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: rješenje iz prethodnog mandata, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje i da nije osuđivana, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dokument je elektronički potpisan:  
IKA MOHOROVIC  
Vrijeme potpisivanja:  
23-02-2021  
07:41:30



DN  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
7 5 4 97 48 1 302462/38263 738353693AM 383517  
L=RIJEKA  
SN=MOHOROVIC  
GN=IKA  
CN=IKA MOHOROVIC

LIDIJA PERNAR, dipl.ing.grad.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ZA GRADITELJSTVO

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Dostaviti:

1. Lidija Pernar, Otočac, Gornja Dubrava 47
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Broj zapisa: eb2f7-b124f

Kontrolni broj: 0a5a3-b453d-8e3cd

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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, Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

REPUBLIKA HRVATSKA - LIČKO-SENSKA ŽUPANIJA, / GRAD GOSPIĆ  
 GRADSKI UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNU DJELATNOST, STANOVANJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zbirka/br.: LIDIJA PERNAR (28921131833)

tika: 37870

3	ADRESA	718 BREGADE MV. GOSPIĆ	KARLOVAČKA, GOSPIĆ	SMILJANSKO POLJE, GOSPIĆ	BUDAČKA ULICA, GOSPIĆ	BUDAČKA ULICA, GOSPIĆ	BUDAČKA ULICA, GOSPIĆ
4	VRIJETA NEKRETNINE	62	62	62	62	62	62
5	K.Č.	3783	4618/13	2175	473/1	469	475
6	K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	SMILJAN	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ
7	POVRŠINA U ZK.L. (m <sup>2</sup> )	1769	619	2213	16700	2218	16700
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	1368	619	2213	5567	283	9367
9	EVANGELIČKI UDIJEL POSREDOVANJE U PROMETU	1/1	1/1	1/1		1/100	
10	K.Č.	3283/2	4438/13	2175	473/1	469/1	475/2
11	K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	SMILJAN	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ
12	VRŠTINA	GP_DOKRABENO	GP_DOKRABENO	GP_DOKRABENO	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODIRANJE POSREDOVANJE	NI POK	1	1,20	1,20	1,20	1,20
		NI POK	1	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EK/m <sup>2</sup> )	221,49	375,69	207,09	189,08	374,48	189,08
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EU/m <sup>2</sup> )	29,24	27,39	34,89	25,25	50,00	25,25
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	NE	NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČENI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATA ZA VJEŠTAČENJE	03.05.2021	18.10.2021	28.12.2021	21.06.2021	07.07.2021	27.06.2021
19	CIJENOVNI BLOK	GOSPIĆ - GRABEVINSKO	GOSPIĆ - GRABEVINSKO	SMILJANSKO POLJE - VRIJEMO GRABEVINSKO	GOSPIĆ - GRABEVINSKO	GOSPIĆ - GRABEVINSKO	GOSPIĆ - GRABEVINSKO
20	STATUS NEKRETNINE	PROVEDENA	PROVEDENA	PROVEDENA	PROVEDENA	PROVEDENA	PROVEDENA

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

3	ADRESA	BUDAČKA ULICA, GOSPIĆ	SMILANSKA A, GOSPIĆ	KNEZA JERKA BUKAČIĆE, GOSPIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	IZ	IZ
5	K.Č.	481	2577	5454/4
6	K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ
7	POVRŠINA IZ ZM.JUL. (m <sup>2</sup> )	16700	537	683
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	5566	537	683
9	SRPLASNIH UDIO KON. JE U PROMETU		1/1	1/1
10	K.Č.	481	2577	5454/5
11	K.O.	GOSPIĆ	GOSPIĆ	GOSPIĆ
12	NAMJENA	K1	M3	M1
13	KATEGORIJA ZVANIČNA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT UPORABNOSTI	100 posto	1	1
		100 posto	1	1
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	189,12	320,76	197,65
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	25,26	42,88	26,17
17	PODLIJEZ NAPLATI POV	NE	NE	NE
	UKLJUČENI POV	NE	KČ	NE
18	DATUM SODAPANJA UGOVORA	21.06.2021.	05.01.2022.	10.06.2020.
19	OSNOVNI BLOK	GOSPIĆ - OSNOVNI BLOK	GOSPIĆ - OSNOVNI BLOK	GOSPIĆ - OSNOVNI BLOK



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Napomene:**

N. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
0	k.č. 2537 k.o. GOSPIĆ	NA PREDMETNOJ ČESTICI SU BILI OBUJAVLJENI DVAJE ZAHTEVA IZJAVLJENI

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SMILJANSKA 41 odnosno na k.č. 2536/1 k.o. GOSPIĆ, GOSPIĆ. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u ILP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svak Zhtajev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-01/5

URBROJ: 2125-1-04-23-02

GOSPIĆ, 17.3.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
KATARINA DEVČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



**POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORBA:** 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 – prirodna neposredno zemljište, SF – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, DK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZS – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladiste, SP – spremište, RN – razdijelne nekretnine, OS – ostalo, RU – ruževine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_MEI2GRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarstvo namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarstva namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – ustale, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito osobna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalna servisi, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kampa, R – sportska – rekreacijska namjena, R1 – sportska – rekreacijska namjena – golf igrališta (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R2 – sportska – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R3 – sportska – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R4 – sportska – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R5 – sportska – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), P – poljoprivredno tlo iskjučivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – ujedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostalo obradivo tlo, S – šuma iskjučivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencijski, natanjci), N – posebna namjena, OS – 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 poljoprivredno gospodarstvo, 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, OS – javna i društvena namjena – školska, OS – javna i društvena namjena – visoko učilište, OS – javna i društvena namjena – kultura, OS – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privlačna, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka rekreacijska (GUP, UPU, DPU), R3 – sportska rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštićene zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igrališta, Z3 – javne zelene površine – odmarališta, vrta – (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), G8 – (ZG) groblje

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 17.03.2023. 20:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uložka: 2285

Broj zadnjeg dnevnika: Z-512/2021  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2536/1	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE			5022 302 198 166 538 29 51 81 77 27 34 3551	
		UKUPNO:			5022	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1580/5022 HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, ZAGREB, VONČININA 3	
5.	Suvlasnički dio: 1983/5022 LIKA CESTE D.O.O., OIB: 92953194406, GOSPIĆ, SMILJANSKA 41	
6.	Suvlasnički dio: 1459/5022 ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE, OIB: 78697889594, SMILJANSKA ULICA 41, 53000 GOSPIĆ	

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2285

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 5 (1983/5022)</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2017.g. pod brojem Z-2028/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu solemniziranog po javnom bilježniku Borisu Zdunić, Gospića, Popa Frana Biničkog 10 poslovni broj OV-2542/2017 od 13.06.2017. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 3.734.842,00 kn s redovnom i interkalarnom kamatom, obje u visini od 2,5% godišnje, promjenjive temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopa,a HBOR-a i Pravilniku o načinu i rokovima obračuna kamate HBOR-am s kamatom po dospjeću u visini 9,68% godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom na nekretninama upisanim u A za korist <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DIONIČKO DRUŠTVO (GRAD ZAGREB), OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	3.734.842,00 KN	GLAVNI ZK ULOŽAK vezano uz B 5 (t.1)
2.2	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-2413/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA U PAGU, BROJ Z-14236/2017 21.06.2017, da je hipoteka upisana pod Poslovnim brojem Z. 2028/2017. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu solemniziranog po javnom bilježniku Borisu Zdunić, Gospića, Popa Frana Biničkog 10 poslovni broj OV-2542/2017 od 13.06.2017. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 3.734.842,00 kn upisana u zk.ul.br. 2285 k.o. Gospić, kao zajednička hipoteka, a da je z.k.ul.br. 5828 k.o. Novalja označen kao SPOREDNI ULOŽAK.		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 05.02.2021.g. pod brojem Z-512/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Na temelju Zapisnika Z-13344/2018/1289 zabilježu se da je umjesto z.k. ul. br. 5828 k.o. Novalja određen z.k. uložak 1289 k.o. Novalja-Nova.		na 2.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 183879/2023



Kontrolni broj: 15980041b414ce7

Škranjani QR kod povezanog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti valnost podataka i da možete vidjeti na Internetu adresi <https://www.izvadak.hr> uređena zemlja (nacionalno) i dokumenti uređeni kontrolni broj. U slučaju da je ovaj dokument isprekidan prikazanim izdanim u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave odobrava listu dokumenta i stanje podataka u trenutku izdane izdanka.





Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODKUĆNI URED ZA KATASTAR  
GOSPIĆ

K.o. GOSPIĆ  
k.o.br.: 2536/1

Stanje na dan: 17.03.2023.  
OSS evidencijski broj: 777815/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Skladno Zakonom 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: 15990047b59aee9

Škripcama ovog broja obavljaju se sve potrebne radnje vezane za postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnosti. U slučaju potrebe za dodatnim informacijama ili zahtjevima za ispravak, molimo kontaktirati ured za katastar u Gospiću na adresi: Gospić, Trg bana Josipa Jelačića 1, 51000 Gospić, t. 051 811 111. Dokumenti izdani elektroničkim putem imaju istu pravnu vrijednost kao i dokumenti izdani na papiru. U slučaju potrebe za dodatnim informacijama ili zahtjevima za ispravak, molimo kontaktirati ured za katastar u Gospiću na adresi: Gospić, Trg bana Josipa Jelačića 1, 51000 Gospić, t. 051 811 111.



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

AGENCIJA ZA NEKRETNOST I PROMET  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI  
BROJ: 01-1 /1-711-1971.  
Dana: 20. III 1971. god.

Ova prosluka je istovjetna  
s izvornikom koji se čuva u  
Državnom arhivu u Gospiću  
u fondu: 11/1971/1  
Gospić, 20. III 1971. god.  
Lidijska Matković prof.

Uputni zahtjev za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnosti  
općine Gospić izveden zahtjevom Poduzetca za ceste u  
radi ispunjenja obaveza za adaptaciju postojećih i  
izgradnju prostora za potrebe vjetrovičnog  
Centar za ceste o izgradnji investicionih objekata /1. list  
br. 20/67/ Doprinosi

**Uputni zahtjev za adaptaciju.**

Poduzetac za ceste u Gospiću zahtjeva utvrđivanje  
tržišne vrijednosti objekata grupe i skladišta za potrebe radioničkog prostora za  
potrebe vozila, strojeva i besvratne pomoći.  
Poduzetac zahtjeva utvrđivanje tržišne vrijednosti investiciono-  
tehničkoj dokumentaciji iz sklopa od strane "Jugozem" Zagreb i  
oduzetac za ceste Gospić.  
Ovo odobrenje izdaje se za rok od 15 dana od dana iz-  
davanja ovog odobrenja.

**Uputni zahtjev za adaptaciju.**

Poduzetac za ceste Gospić podnio je zahtjev radi ispo-  
rabi odobrenja za adaptaciju objekta u kome je smještena garaža  
i skladište u svrhu privođenja istog objekta za potrebe radioničkog  
prostora.  
Zahtjev su riješavali investiciono-tehničku dokumentaciju  
kojoj je izvedbi stavio na adaptaciju u smislu čl. 19 Zakona o  
izgradnji investicionih objekata.  
Ovaj organ riješavajući podnijeti zahtjev je utvrdio da  
su ispunjeni uvjeti iz čl. 19 navedenog zakona, da je stoga  
bilo potrebno i donijeti dispozitiv ovog rješenja.  
Za ovo rješenje naplaćena je taksa po čl. 1 i 59 toč. 1  
Zakona o ministarskim administrativnim aktima u iznosu od 27 din.  
Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti  
zahtjev u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Zahtjev se dostavlja  
komunalnom zavodu za urbanizam, komunalno stambene poslove i  
zahtjev za uložiti zahtjev ovog, citirana rješenja ili uvidno na zapisnik  
i dostaviti u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

- 1. Poduzetac za ceste Gospić
- 2. Gradjevinskoj inženjerskoj službi
- 3. Centar za urb. plan. i komunalne poslove Gospić
- 4. Izjava ovjega.

Lipl. ing. Lidijska Matković prof.

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- 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)
- Tečajna lista HNB
- E-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

### **3. OPĆI PODACI**

#### **- Opći podaci o nekretnini, svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine**

Predmet procjene: Katastarska čestica 2536/1 k.o. Gospić - poslovni kompleks sa izgrađene 4 nestambene zgrade

Lokacija: k.č. 2536/1 k.o. Gospić  
Smiljanska 41, Gospić

#### **k.č. 2536/1 k.o. Gospić**

**-Izvadak iz baze zemljišnih podataka, broj Z.K. uložka 2285**

Oznaka zemljišta:

Izgrađeno zemljište, gospodarske zgrade i dvorište	ukupno: 5022 m <sup>2</sup>
Gospodarska zgrada 302 m <sup>2</sup>	
Gospodarska zgrada 196 m <sup>2</sup>	
Gospodarska zgrada 166 m <sup>2</sup>	
Gospodarska zgrada 538 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 29 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 51 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 81 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 77 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 27 m <sup>2</sup>	
Izgrađeno zemljište 34 m <sup>2</sup>	
Dvorište 3551 m <sup>2</sup>	

Vlastovnica:

1580/5022 Hrvatske ceste d.o.o Zagreb  
1983/5022 Lika ceste d.o.o. Gospić  
1459/5022 Županijska uprava za ceste Gospić

Teretovnica:



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 5 (1983/5022)</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2017.g. pod brojem Z-2028/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu solemniziranog po javnom bilježniku Borisu Zdunić, Gospića, Popa Frana Biničkog 10 poslovni broj OV-2542/2017 od 13.06.2017. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 3.734.842,00 kn s redovnom i interkalarnom kamatom, obje u visini od 2,5% gdoišnje, promjenjive temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopa,a HBOR-a i Pravilniku o načinu i rokovima obračuna kamate HBOR-am s kamatom po dospijeću u visini 9,68% godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom na nekretninama upisanim u A za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB DIONIČKO DRUŠTVO(GRAD ZAGREB), OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	3.734.842,00 KN	GLAVNI ZK ULOŽAK vezano uz B 5 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-2413/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA U PAGU, BROJ Z-14236/2017 21.06.2017, da je hipoteka upisana pod Poslovnim brojem Z. 2028/2017, Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu solemniziranog po javnom bilježniku Borisu Zdunić, Gospića, Popa Frana Biničkog 10 poslovni broj OV-2542/2017 od 13.06.2017. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 3.734.842,00 kn upisana u zk.ul.br. 2285 k.o. Gospić, kao zajednička hipoteka, a da je z.k.ul.br. 5828 k.o. Novalja označen kao SPOREDNI ULOŽAK.		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 05.02.2021.g. pod brojem Z-512/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Na temelju Zapisnika Z-13344/2018/1289 zabilježuje se da je umjesto z.k. ul. br. 5828 k.o. Novalja određen z.k.uložak 1289 k.o. Novalja-Nova.		na 2.2

**Nalaz i mišljenje:** Procjena vrijednosti k.č.br. 2536/1 k.o. Gospić. U naravi se radi o poslovnom kompleksu na adresi Smiljanska 41. Kompleks se sastoji od 4 nestambene prizemne zgrade od kojih su dvije sa uredskim prostorijama, u jednoj se nalazi kotlovnica i pomoćne skladišne prostorije, a četvrta zgrada je radiona i garaža za strojeve i vozila. Prostorno planskom dokumentacijom se nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja odnosno urbanistički planom je označeno kao komunalna zona K1.

**Ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

Lidija Pernar, dipl.ing. građ.

-Rješenje broj: 4 Su-25/2021-4 od 22.2.2021.

**- Podaci o očevidu i zadatak**

**Datum provedbe očevida:** 16.3.2023.

**Datum vrednovanja:** 16.3.2023.

**Datum kakvoće:** 18.3.2023.

**Zadatak procjene:** Procjena vrijednosti k.č.br. 2536/1 k.o. Gospić. U naravi se radi o poslovnom kompleksu na adresi Smiljanska 41. Kompleks se sastoji od 4 prizemne zgrade od kojih su dvije sa uredskim prostorijama, u jednoj se nalazi kotlovnica i pomoćne skladišne prostorije, a četvrta zgrada je radiona i garaža za strojeve i vozila. Prostorno planskom dokumentacijom se nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja odnosno urbanistički planom je označeno kao komunalna zona K1.

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

#### **4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST**

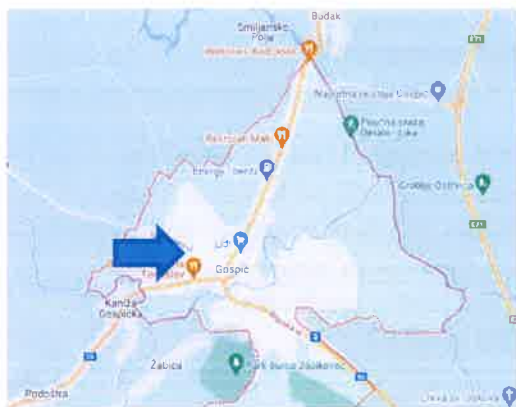
##### **-Položaj nekretnine**

##### **-Regionalni položaj (makrolokacija)**

Gospić je grad u Hrvatskoj. Nalazi se u središnjem dijelu Like. Sjedište je Ličko-senjske županije, kao i Gospićko-senjske biskupije.

Sam grad Gospić, jedan od najmlađih gradova u Hrvatskoj, dobio je fizionomiju grada za vrijeme Vojne krajine početkom 18. stoljeća, od kada je upravno sjedište Like. Proživio je burnu prošlost posebno za vrijeme Drugog svjetskog i Domovinskog rata. Kao Grad, prostire se na površini od čak 967 km<sup>2</sup>, oko 42 km u smjeru jugoistok-sjeverozapad i oko 33 km u smjeru sjeveroistok-jugozapad, što je više od površine gradova Zagreba, Pariza ili Berlina. Zavičaj je mnogih velikana od kojih se ističu Otac domovine- dr. Ante Starčević, svjetski poznati znanstvenik Nikola Tesla i slikar Miroslav Kraljević.

Na širem području Gospića nalazi se velik broj vrijednih prirodnih znamenitosti kao što su: Nacionalni park Paklenica, Park prirode Velebit, rijeke Lika, Novčica i Bogdanica, spilje Ostrovica i Pčelina, Krušćičko jezero, poučna staza Terezijana, paleontološki spomenik prirode Velnačka glavica, park šume Jasikovac i Vujnovića brdo te vrijedne velebitske preborne šume.



##### **-Lokalni položaj (mikrolokacija)**

Katastarska čestica 2536/1 k.o. Gospić nalazi se u komunalno servisnoj zoni K1. Adresa procjenjivane čestice je Smiljanska 41. Nalazi se u blizini samog centra Gospića. U neposrednoj blizini nalaze se slični poslovni kompleksi.

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



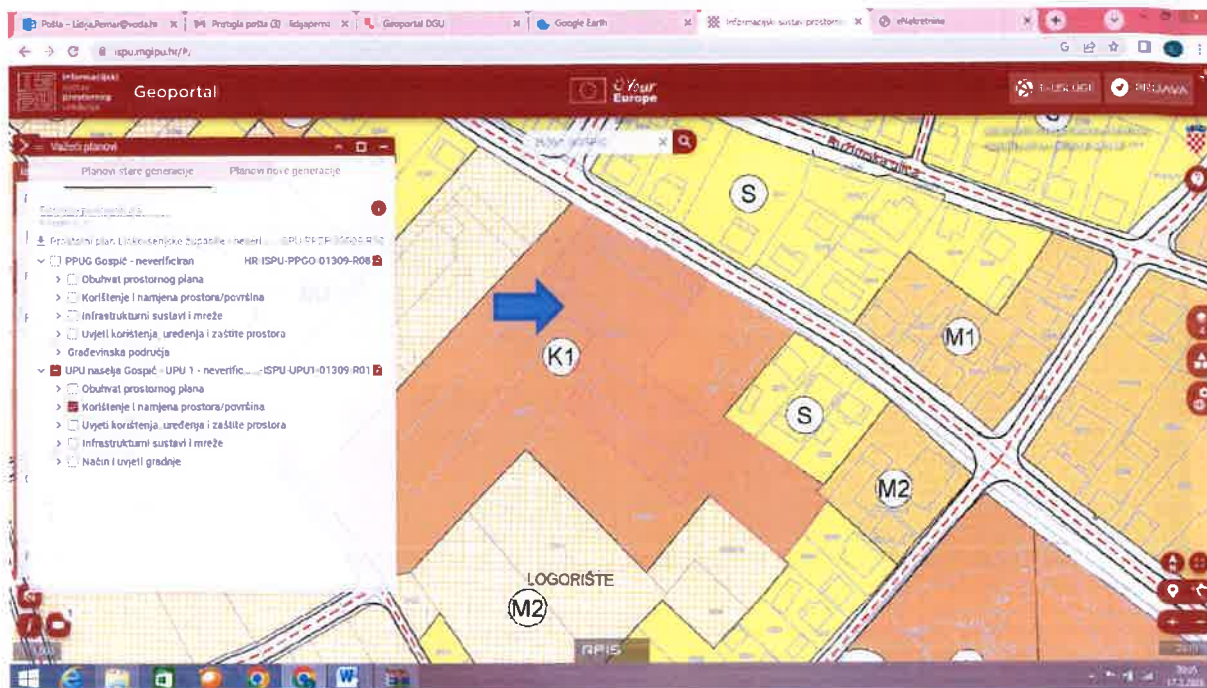


Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### -Planski status

Predmetna katastarska čestica se nalazi u izgrađenoj građevinskoj zoni prema UPU naselja Gospić iz 2013.godine u komunalno servisnoj zoni K1.



### -Infrastrukturalna opremljenost

Predmetna nekretnina je potpuno infrastrukturno opremljena.

### -Ostale karakteristike građevine

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. 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.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarstvo. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine *zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.*

*2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:*

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

*3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.*

Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost nekretnine su pravo i tereti, doprinosi i sl. Predmetna katastarska čestica je zemljište 1. kategorije.

-Na predmetnoj katastarskoj čestici postoji teret vidljiv u izvratku iz baze zemljišnih podataka.

#### **-Sadašnje korištenje i potencijal**

Predmetna katastarska čestica je zemljište 1.kategorije unutar obuhvata zone komunalno servisne namjene. U naravi, k.č. 2536/1 k.o. Gospić je poslovni kompleks ukupne površine 5022 m<sup>2</sup> sa izgrađene ukupno 4 nestambene prizemne zgrade uredske i skladišne namjene te kotlovnice i radionice za vozila i strojeve.

#### **-Osnovni podaci o nekretnini**

k.č. 2536/1 k.o. Gospić Površina:5022 m<sup>2</sup>

vlasnik 1580/5022 Hrvatske ceste

1983/5022 Lika ceste

1459/5022 ŽUC LSŽ

Namjena: Poslovni kompleks sa više izgrađenih nestambenih zgrada

#### **-Osnovna obilježja građevine**

Ukupna površina katastarske čestice: 5022 m<sup>2</sup>

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### ZGRADA 1 – UPRAVNA ZGRADA

Tlocrtni gabariti građevine:  $36,50 \text{ m} \times 8,48 \text{ m} + 17,85 \text{ m} \times 1,90 \text{ m} = 343,44 \text{ m}^2$

Ukupna visina građevine: 6 m

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi osnovne građevine zidani su betonskim blokovima sa obostranom vapneno-cementnom žbukom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

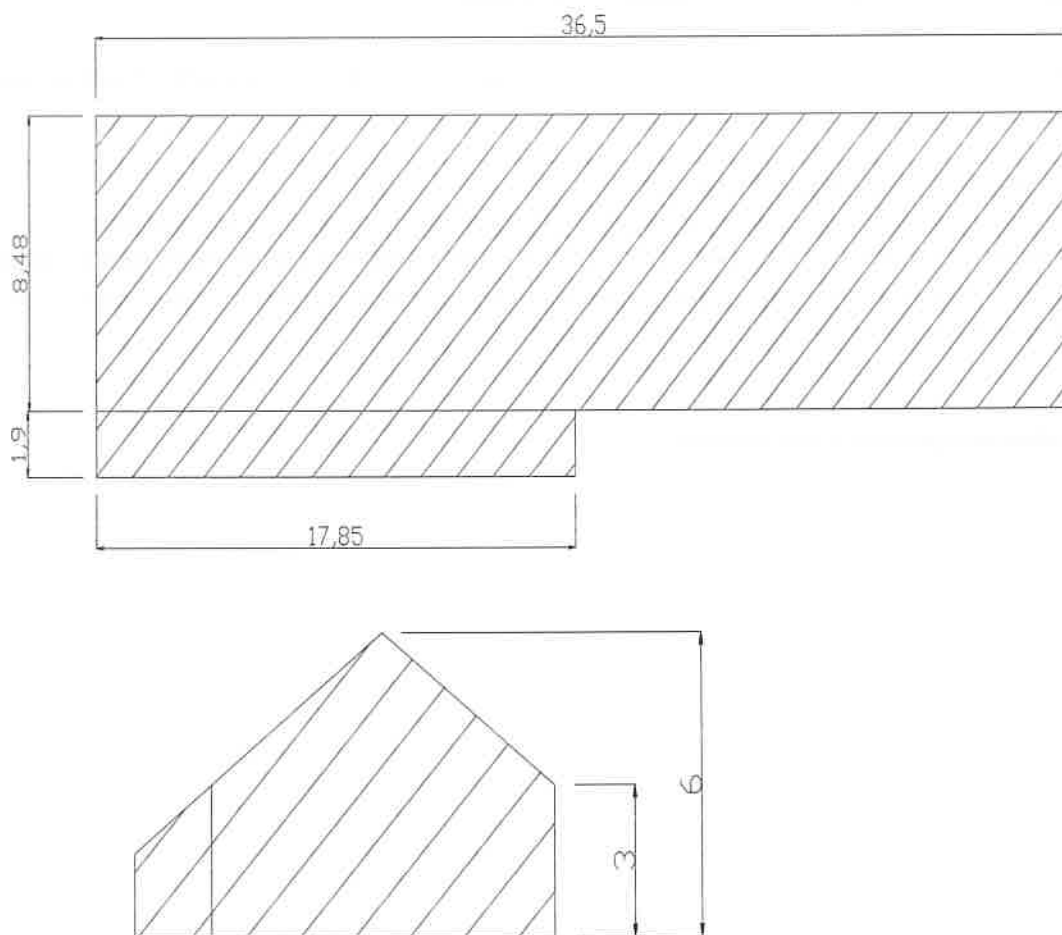
Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov: salonitne ploče

Vanjska stolarija: PVC

Stanje građevine: Dobro

Legalnost: Zgrada je vidljiva na snimci iz zraka prije 1968. godine kada je nastupila tzv. "opća legalizacija" te se ista može smatrati legalno izvedenom uz preporuku ishodovanja Uvjerenja o vremenu građenja iz katastarskog operata.



*Vanjski gabariti zgrade 1 - upravne zgrade*





Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## ZGRADA 2 – KOTLOVNICA I OSTALI SADRŽAJI

Tlocrtni gabariti građevine: 21,10 m x 10,00 m = 211 m<sup>2</sup>

Ukupna visina građevine: 4 m

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi osnovne građevine zidani su betonskim blokovima sa završnom obradom obostranom vapneno-cementnom žbukom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

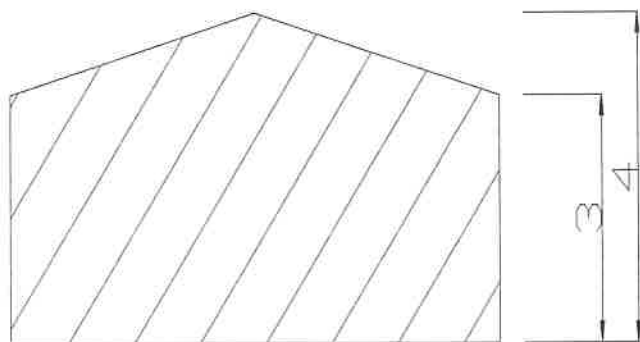
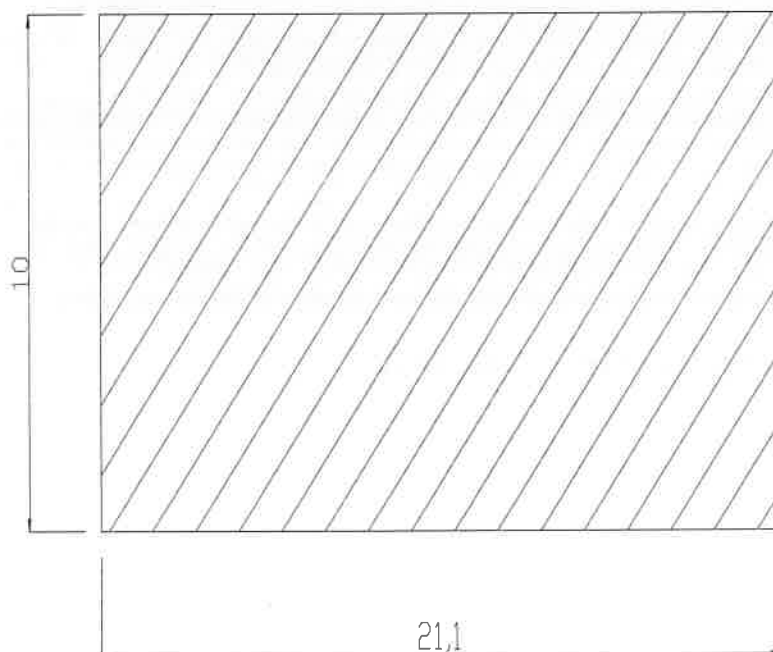
Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov: profilirani lim

Vanjska stolarija: PVC

Stanje građevine: Dobro

Legalnost: Nisu pronađeni akti građenja te je iste potrebno ishodovati.



*Vanjski gabariti zgrade 2 – kotlovnica, spremište*



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### ZGRADA 3 – UREDSKA ZGRADA SA SKLADIŠTEM

Tlocrtni gabariti građevine: 20,50 m x 8,30 m = 170,15 m<sup>2</sup>

Ukupna visina građevine: 6,60 m

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi osnovne građevine zidani su betonskim blokovima i punom peknom sa završnom obradom obostranom vapneno-cementnom žbukom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

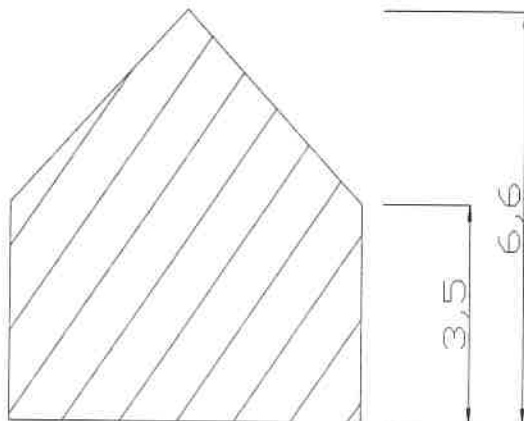
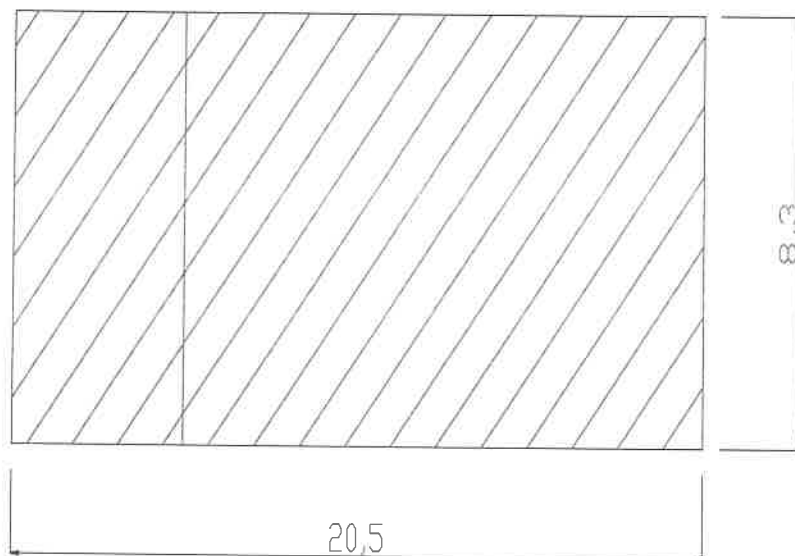
Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov: profilirani lim

Vanjska stolarija: PVC

Stanje građevine: Dobro

Legalnost: Zgrada je vidljiva na snimci iz zraka prije 1968.godine kada je nastupila tzv. "opća legalizacija" te se ista može smatrati legalno izvedenom uz preporuku ishodovanja Uvjerenja o vremenu građenja iz katastarskog operata.



*Vanjski gabariti zgrade 3 – uredska zgrada sa skladištem*

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### ZGRADA 4 – RADIONA

Tlocrtni površina građevine:  $50,80 \text{ m} \times 12,40 \text{ m} = 629,92 \text{ m}^2$

Ukupna visina građevine: 5,70 m

Katnost: prizemlje

Konstrukcija: Vanjski zidovi osnovne građevine zidani su betonskim blokovima  
sa završnom obradom obostranom vapneno-cementnom žbukom

Stropna konstrukcija: drveni grednici

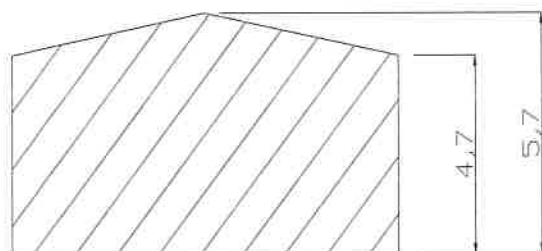
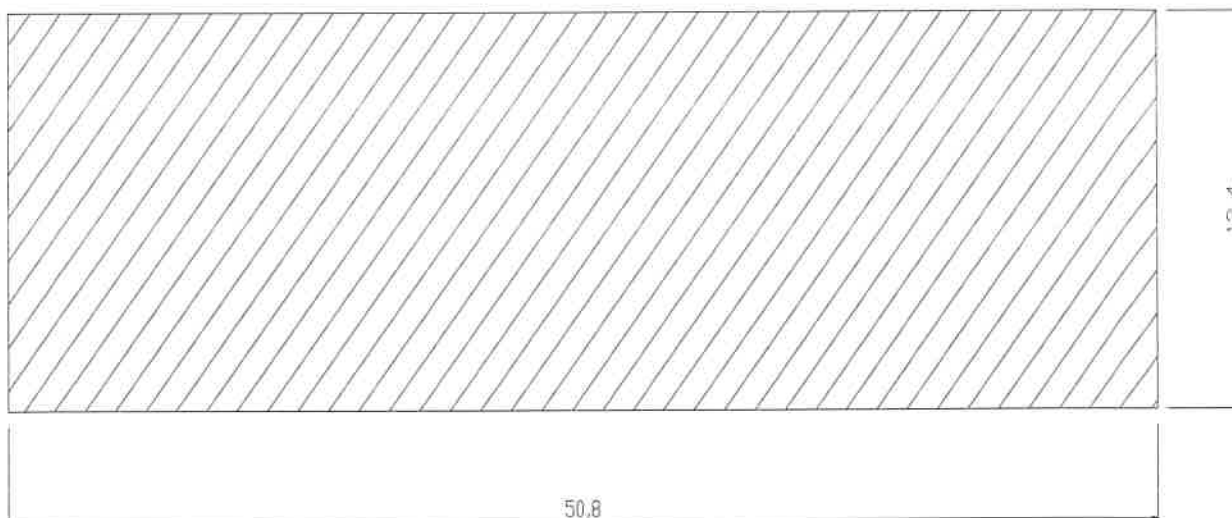
Krovište: drveno dvostrešno

Krovni pokrov: salonitne ploče

Vanjska stolarija: PVC rolo garažna vrata x 6 komada, industrijski prozori

Stanje građevine: Dobro

Legalnost: Zgrada nije vidljiva na snimci iz zraka prije 1968.godine kada je nastupila tzv.“opća legalizacija“. U Državnom arhivu pronađen je akt građenja iz 1969. „Rješenje o odobrenju za izgradnju“ Općinskog sekretarijata za upravno pravne poslove Broj: UP-I/02-714/1-1969. Također za istu zgradu je 30.3.1971. godine izdano Rješenje o odobrenju za adaptaciju Broj: 01-U/I-711-1971.



*Vanjski gabariti zgrade 4 - radiona*

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## **5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – PRORAČUN**

### **-Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti nekretnine, zemljišta 1.kategorije, k.č.br.2536/1 k.o. Gospić sa svim zgradama izgrađenim na toj čestici.

**Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja za određivanje vrijednosti građevinskog zemljišta te troškovna metoda za određivanje vrijednosti zgrada. Prihodovna metoda nije korištena iz razloga što nije bilo moguće pronaći usporedive nekretnine na sličnom području koje bi se mogle po prihodima usporediti sa predmetnim kompleksom te uzeti u daljnju analizu.**

Usporedna metoda (The Sales Comparison Approach, komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima. Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu.

Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

U svrhu poredbene metode korišteni su podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta izdani od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo ID izvadak 37870.

### **-Prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Podaci korišteni tijekom izrade nalaza i mišljena ovog elaborata su podaci iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID Izvadak 37870.

### **-Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**

Neuobičajene okolnosti nisu zamijećene.

### **-Obrazloženje za odabir metode**

Sukladno čl. 24. St.1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) odabrana je usporedna ili poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta. Poredbena metoda je najmjerodavnija od mogućih metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina pogotovo od uspostave baze podataka e-nekretnina.

### **-Utvrđivanje vrijednosti nekretnina**

U svrhu procjene tržišne vrijednosti zemljišta korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih ugovora „e nekretnine“ odnosno podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID Izvadak 37870 izdan od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo.

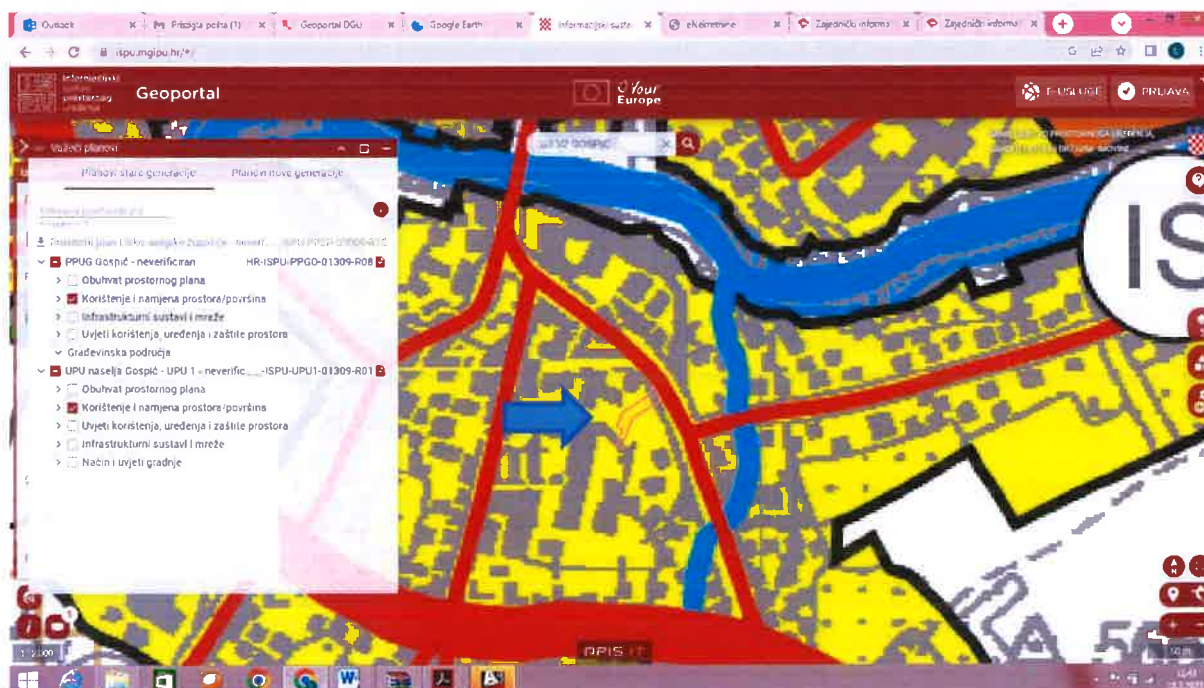
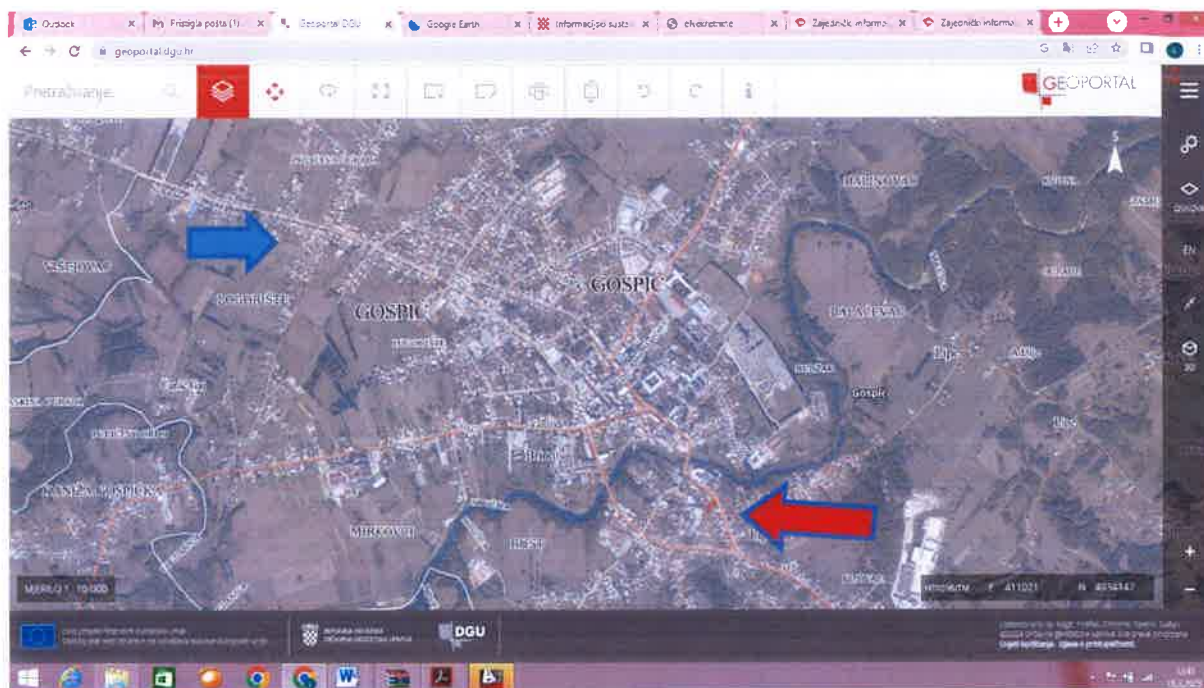
U nastavku slijedi analiza podataka iz ID izvotka izdanih od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije.

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### Analiza podataka ID Izvatka 37870:

#### **k.č. 3283/2 k.o. Gospić**

Poredbena čestica je površine 1368 m<sup>2</sup> i nalazi se u samom centru grada u ulici 118. Brigade Hrvatske vojske. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području.



*Izgrađeno građevinsko područje prema PPUG Gospića; izvan obuhvata UPU 1 Gospić*



Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



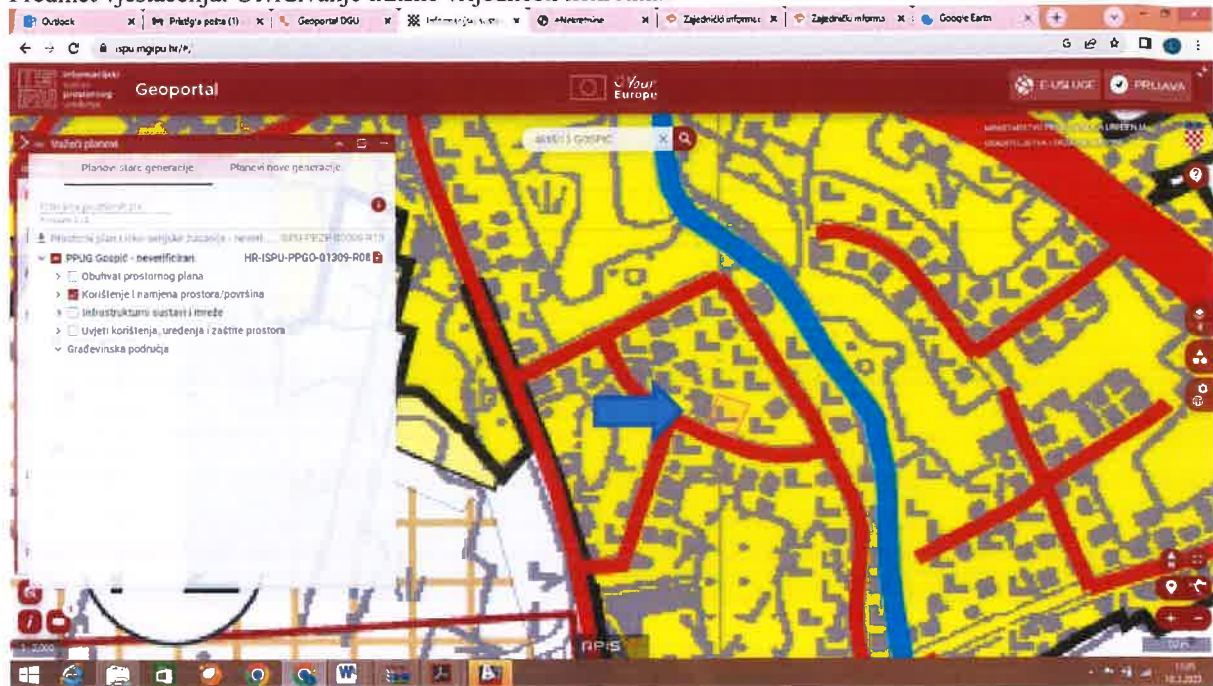
#### k.č. 4618/13 k.o. Gospić

Poredbena čestica je površine 619 m<sup>2</sup> i nalazi se u Pakračkoj ulici. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području. Poredbena čestica se nalazi u samom centru grada na još atraktivnijoj lokaciji od procjenjivane čestice, ali je površinom znatno manja od procjenjivane čestice što joj ograničava mogućnost izgradnje. Poredbena čestica će biti uzeta u daljnju analizu.



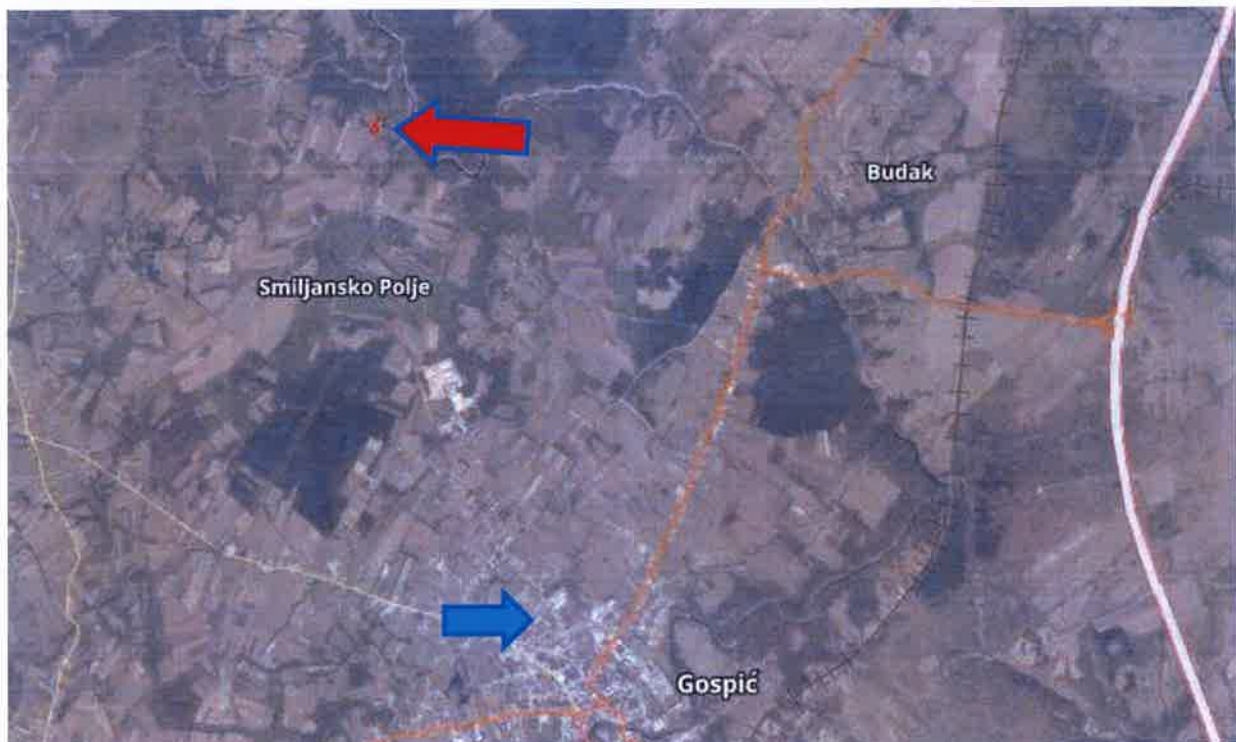


Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



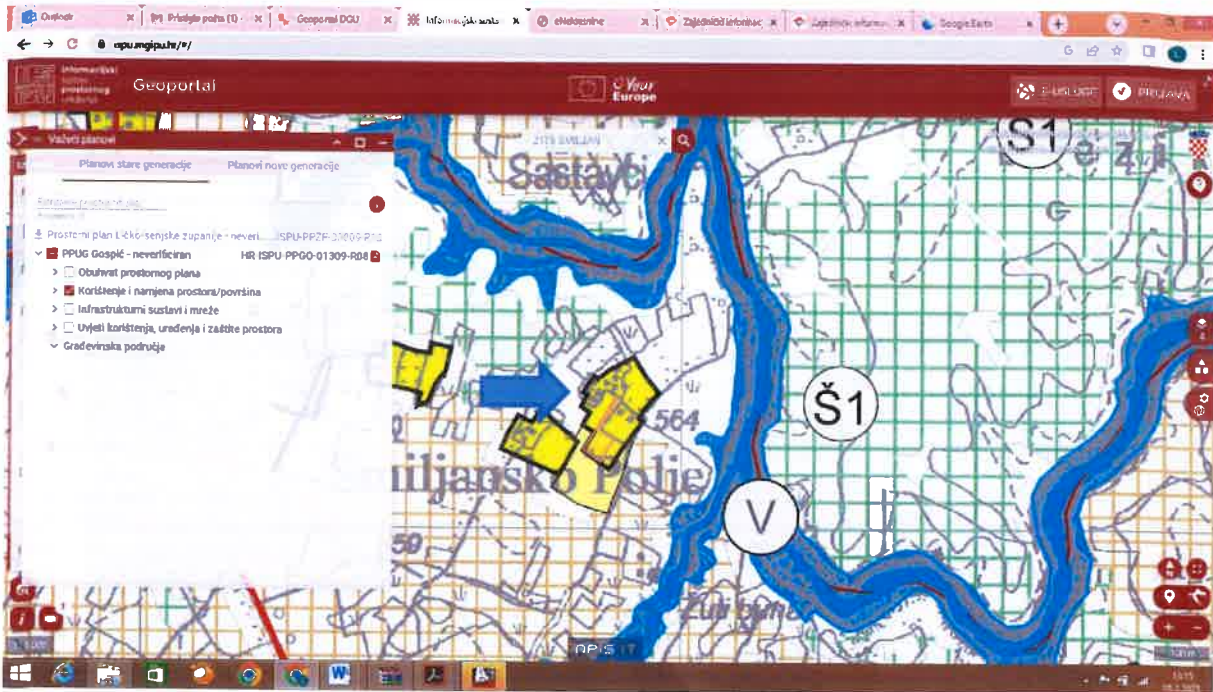
**k.č. 2175 k.o. Smiljan**

Poredbena čestica je površine 2213 m<sup>2</sup> i nalazi se u Smiljanskom polju. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području. Predmetno zemljište je na manje atraktivnoj lokaciji od procjenjivanog zemljišta odnosno dalje od centra Gospića nego što je to procjenjivana čestica.



LIDIJA PERNAR, dipl.ing.grad.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ ZA GRADITELJSTVO  
Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine





Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**k.č. 473/1 k.o. Gospić**

Poredbena čestica je površine 5567 m<sup>2</sup> i nalazi se u centra grada u Budačkoj ulici. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području. Poredbena čestica je jako sličnih karakteristika kao i procjenjivana čestica. Zemljište je kupljeno za izgradnju trgovačkog centra STOP SHOP.

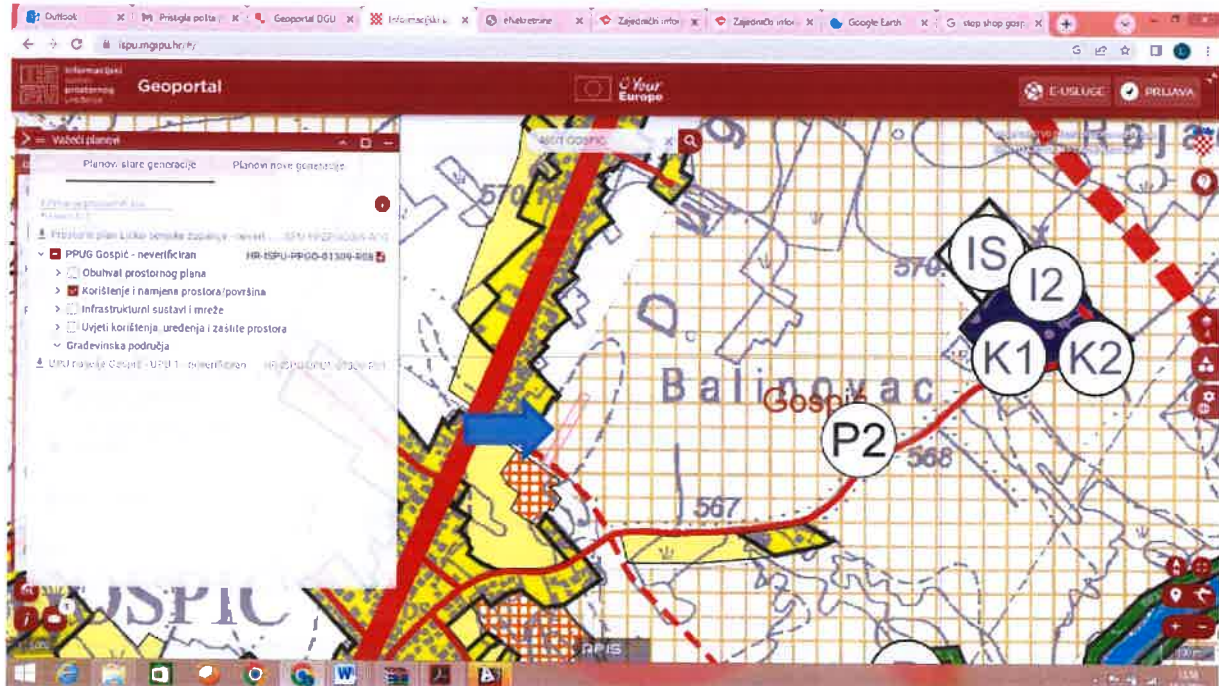




Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 460/1 k.o. Gospić

Poredbena čestica je poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja. Nije usporedivo sa procjenjivanom česticom te se neće uzeti u daljnju analizu.

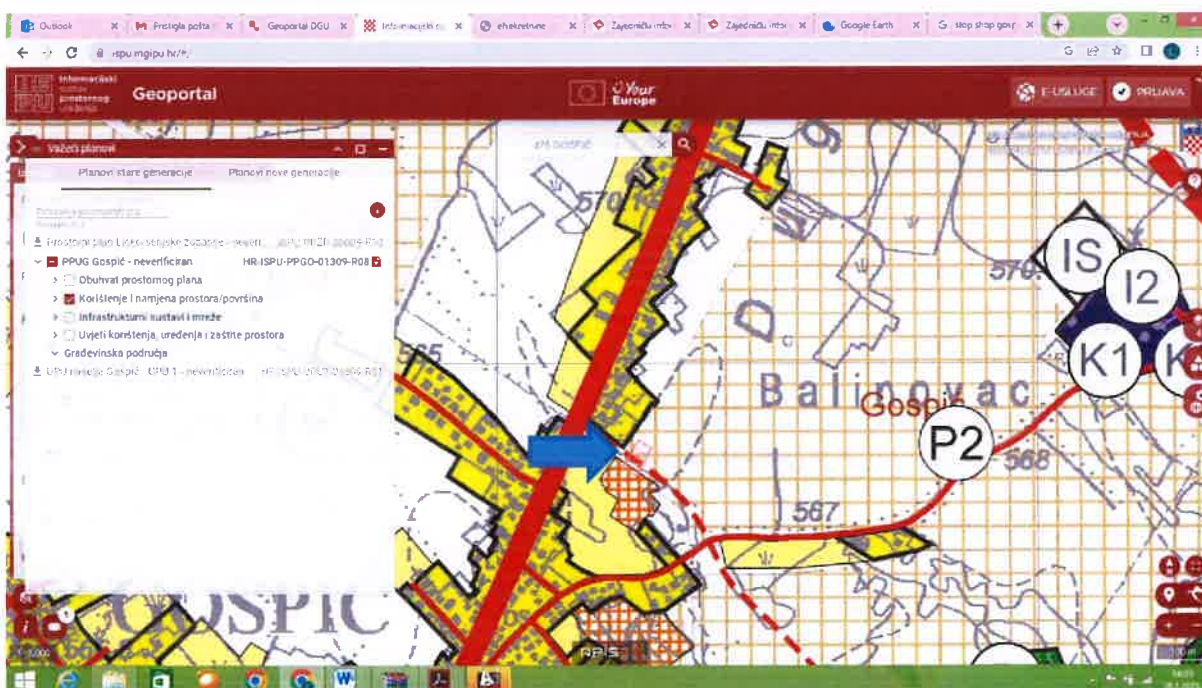


Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 475/2 k.o. Gospić

U katastarskom operatu nije pronađena katastarska čestica 475/2 k.o. Gospić. Pronađena je k.č. 475/1 k.o. Gospić koja je poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja te nije usporedivo sa procjenjivanom česticom. Neće biti uzeta u daljnju analizu.





Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 481 k.o. Gospić

U katastarskom operatu nije pronađena katastarska čestica 481 k.o. Gospić. Neće biti uzeta u daljnju analizu.



### k.č. 2577 k.o. Gospić

Poredbena čestica je površine 937 m<sup>2</sup> i nalazi se u blizini centra grada u raskrsnici Smiljanske i Bužimske ulice. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području i oko 450 metara je udaljena od procjenjivane čestice. Na predmetnoj parceli je bio ruševni objekt koji je nakon kupoprodaje uklonjen, te postoji još jedan ruševni objekt koji nije uklonjen. S obzirom na navedeno postignuta tržišna cijena ne može se smatrati relevantnom za izračun tržišne cijene građevinskog zemljišta. Poredbena čestica se neće uzeti u daljnju analizu.



Naručilac: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



*Pogled na predmetnu česticu*



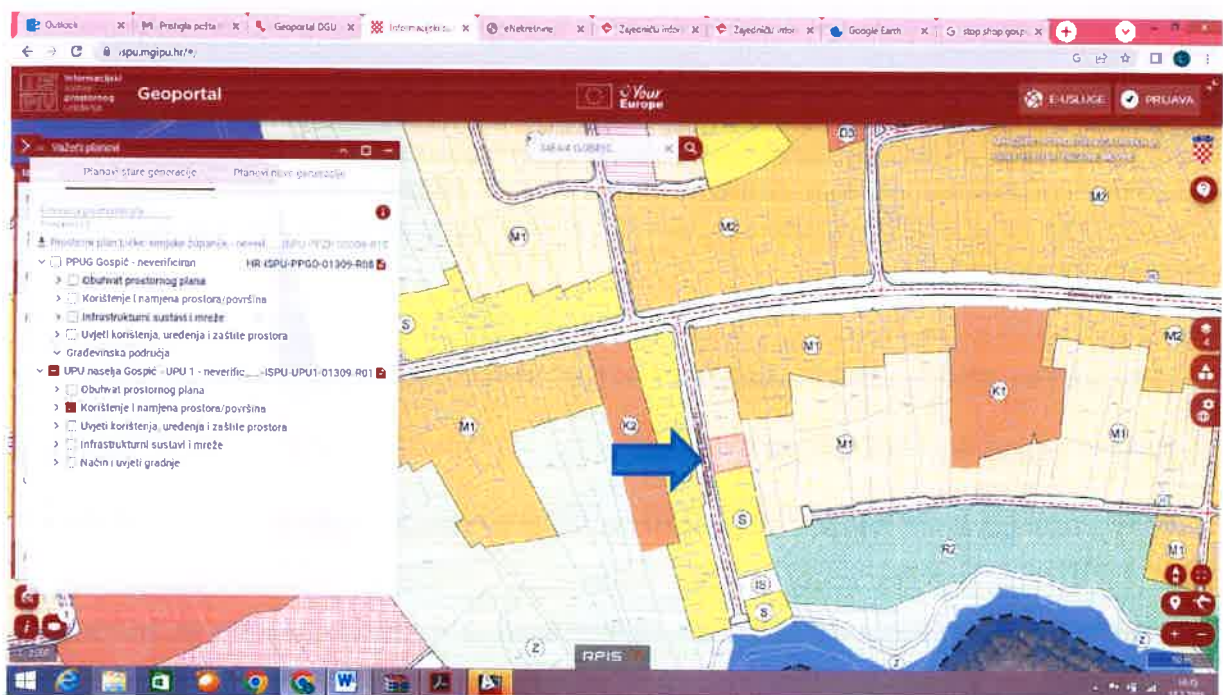
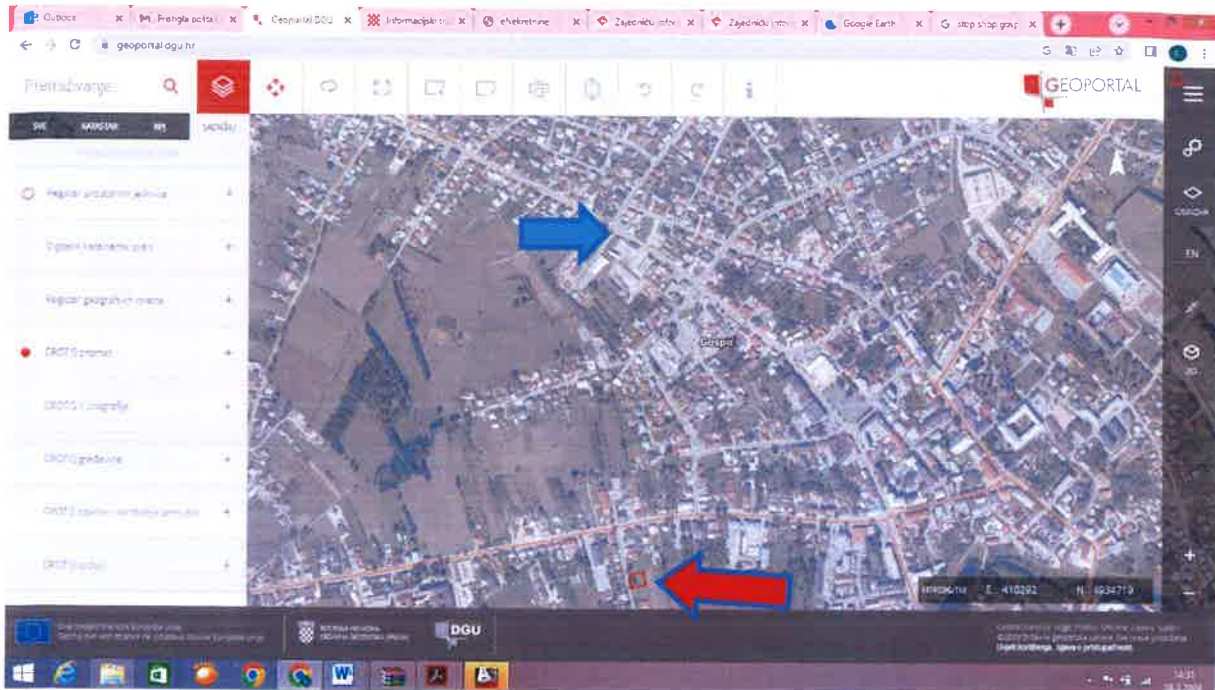
*Ruševni objekt prije uklanjanja (nakon kupoprodaje)*



Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### k.č. 3464/4 k.o. Gospić

Poredbena čestica je površine 683 m<sup>2</sup> i nalazi se u blizini centra grada u Ulici kneza Jerka Rukavine. Poredbena čestica se nalazi u građevinskom području. Poredbena čestica je oko 600 m zračne linije udaljena od procjenjivane čestice. Nalazi se u građevinskom području mješovite namjene. Usporediva je sa procjenjivanom česticom, ali ima puno manji potencijal izgradnje radi relativno male površine od 683 m<sup>2</sup>.



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

U svrhu poredbene metode za procjenu vrijednosti odabrane su sljedeće katastarske čestice iz ID izvadaka 37870:

*Pregledna tablica vrijednosti zemljišta:*

Lokac. (adresa k.č.)	Prosječna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum ugovor	Bazni indeks/ dan prodaj e (A)	Bazni indeks/ dan vredno vanja (B)	Korekcij faktor (B)/(A)	Korekcijs. faktor s obzirom na lokaciju i potencijal izgradnje	Korigiran cijena €/m <sup>2</sup>
k.č.3283/2 k.o. Gospić	29,24	2.3.2021	115,71	140,80	1,21684	1	35,58
k.č.4618/13 k.o. Gospić	23,39	18.10.2021	124,37	140,80	1,13211	1	26,48
k.č.2175 k.o. Smiljan	34,89	28.12.2021	124,37	140,80	1,13211	1,25	49,37
k.č.473/1 k.o. Gospić	25,25	21.6.2021	122,17	140,80	1,15249	1	29,10
k.č.3464/4 k.o. Gospić	26,13	10.6.2020	115,90	140,80	1,21484	1,20	38,09

**Napomena:**

Korišteni su korekcijski koeficijenti za međuvremensko izjednačavanje s obzirom na vrijeme kupoprodaje u skladu sa indeksom cijena stambenih nekretnina, prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane čestice i poredbenih čestica kao i sam potencijal izgradnje na pojedinoj čestici je korišten za k.č. 2175 k.o. Smiljan i iznosi 1,25 odnosno 25% jer je poredbena čestica dosta udaljenija od centra Gospića u odnosu na procjenjivanu česticu te se nalazi u Smiljanskom polju. Korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane čestice i poredbenih čestica kao i sam potencijal izgradnje na pojedinoj čestici je korišten za k.č. 3464/4 k.o. Gospić i iznosi 1,20 odnosno 20% jer je poredbena čestica relativno male površine od 683 m<sup>2</sup> što joj značajno umanjuje mogućnosti gradnje.

$$(35,58 + 26,48 + 49,37 + 29,10 + 38,09)/5 = 178,62/5 = 35,72 \text{ €/5} = 35,72 \text{ €/m}^2$$

$$\pm 30 \% \quad 25,00 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 46,44 \text{ €/m}^2$$

U daljnju analizu ulaze prosječne vrijednosti zemljišta u rasponu cijena od 25,00 €/m<sup>2</sup> do 46,44 €/m<sup>2</sup>

$$(35,58 \text{ €/m}^2 + 26,48 \text{ €/m}^2 + 29,10 \text{ €/m}^2 + 38,09 \text{ €/m}^2) / 4 = 129,25 \text{ €/m}^2 / 4 = 32,31 \text{ €/m}^2$$

**Tržišna vrijednost procjenjivanog građevinskog zemljišta iznosi 32,31 €/m<sup>2</sup>**

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

k.č. 2536/1 k.o. Gospić površine 5022 m<sup>2</sup> x 32,31 €/m<sup>2</sup> = 162.260,82 €

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### **TROŠKOVNA METODA – IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH ZGRADA**

U troškovnoj metodi proračunava se vrijednost gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti same građevine.

U troškovnoj metodi se primjenjuju normalni troškovi gradnje, a to su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima građenja (NTG) pripadaju i nastali uzgredni troškovi. Najčešće se za izračun NTG koristi standardna kalkulacija radova (najčešće IGH). Usporedbom tako dobivenih normalnih troškova građenja prilikom koje se u obračun uzima bruto razvijena površina (~750 €/m<sup>2</sup>) i propisane etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine dolazi se do zaključka da su te dvije vrijednosti približne i za daljnji obračun u sklopu ovog elaborata koristiti će se etalonska cijena građenja u iznosu 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> odnosno 796,34 €/m<sup>2</sup> korisne površine.

#### *Etalonska cijena građenja (NN 154/2022)*

Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima (a ne prema Zakonu o poticajnoj stanogradnji) utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m<sup>2</sup> korisne površine stana što preračunato u eure po fiksnom tečaju konverzije kune u euro iznosi 796,34 eura po m<sup>2</sup> korisne površine.

Etalonska cijena građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo PDV, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključaka građevine na infrastrukturu.

### **ZGRADA 1 – NESTAMBENA UREDSKA ZGRADA**

Tlocrtna površina građevine: 343,44 m<sup>2</sup>  
Korisna površina građevine cca. 305 m<sup>2</sup>

#### *Etalonska gradnja*

**305 m<sup>2</sup> x 796,34 €/m<sup>2</sup> = 242.883,70 € – cijena gradnje nove građevine**

#### **Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja**

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Vijek korištenja se može produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ....iznosi 80 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja FK matrica iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....iznosi 20 godina

#### **Umanjenje zbog starosti**



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

### FK matrica iz Pravilnika

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

\*...lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije na osnovu FK matrice:

A.....1

B.....3,5

C.....2

**FK=3,5**

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Tabela s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procjenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti	dovoljno dugoročno je dana/osla			Uporabivost	Uporabivost		Uporabivost	
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja									
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G 60 godina  
 Održivi vijek korištenja OVK (upravne i uredske zgrade 40-80 godina) 80 godina  
 Faktor korištenja Fk 3,5  
 Relativna starost (G/OVK) 75%  
 $OOVK = 36\% \times OVK$  28,8  
 Zamjenska starost (OVK-OOVK) 80-28,8=51,2 godina  
 Linearni otpis=(OVK-OOVK)/OVK 51,2/80 = 0,64 (64%)  
 Preostala vrijednost 1 - 0,64 = 0,36 (36%)

Nova građevinska vrijednost 242.883,70 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 64 %

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:

Nova građevinska vrijednost umanjena za 64%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =  
 $242.883,70 \text{ €} - 155.445,57 \text{ €} = 87.438,13 \text{ €}$

Vrijednost komunalnog doprinosa:

Komunalni i vodni doprinos:

Volumen građevine ~ 1392 m<sup>3</sup>

Komunalni doprinos (3,98 €/m<sup>3</sup>) = +5.540,16 €

Vodni doprinos (zona C-poslovne građevine= 0,67 €/m<sup>3</sup>) = +932,64 €

**Zgrada 1 – upravna zgrada**

**$87.438,13 \text{ €} + 5.540,16 \text{ €} + 932,64 \text{ €} = 93.910,93 \text{ €}$  - sadašnja vrijednost**

**ZGRADA 2 – KOTLOVNICA, SPREMIŠTE**

Tlocrtna površina građevine: 211 m<sup>2</sup>

Korisna površina građevine cca. 176 m<sup>2</sup>

**$176 \text{ m}^2 \times 796,34 \text{ €/m}^2 = 140.155,84 \text{ €}$  – cijena gradnje nove građevine**

**Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja**

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Vijek korištenja se može produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ...iznosi 60 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja FK matrica iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....iznosi 20 godina

**Umanjenje zbog starosti**

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## FK matrica iz Pravilnika

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

\* - lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije na osnovu FK matrice:

A.....1  
 B.....3,5  
 C.....2

**FK=3,5**



Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Tabela s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Procjenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti	dovoljno dugoročno je dana/osin			Uporabivost	Uporabivost			Uporabivost
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja									
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G 40 godina  
 Održivi vijek korištenja OVK (upravne i uredske zgrade 40-80 godina) 60 godina  
 Faktor korištenja Fk 3,5  
 Relativna starost (G/OVK) 67%  
 OOVK=37% x OVK 22,2  
 Zamjenska starost (OVK-OOVK) 60-22,2=37,8 godina  
 Linearni otpis=(OVK-OOVK)/OVK 37,8/60 = 0,63 (63%)  
 Preostala vrijednost 1 - 0,63 = 0,37 (37%)

Nova građevinska vrijednost 140.155,84 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 63 %

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:

Nova građevinska vrijednost umanjena za 63%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =

140.155,84 € – 88.298,17 € = 51.857,67 €

Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa se ne obračunava jer građevina nema odgovarajuće akte građenja.

Vrijednost građevine je potrebno umanjiti za ishodovanje odgovarajućih akata građenja (projektna dokumentacija, administrativni troškovi ishodovanja akata građenja, geodetski elaborat, i sl.)

GBP:211 m<sup>2</sup>

211 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup> = 5.275,00 € - umanjenje

**Zgrada 2 – kotlovnica, spremište**

**51.857,67 € - 5.275,00 € = 46.582,67 €- sadašnja vrijednost**

**ZGRADA 3 – UPRAVNA ZGRADA, SKLADIŠTE**

Tlocrtna površina građevine: 170,15 m<sup>2</sup>

Korisna površina građevine cca. 145 m<sup>2</sup>

**145 m<sup>2</sup> x 796,34 €/m<sup>2</sup> = 115.469,30 € – cijena gradnje nove građevine**

**Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja**

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Vijek korištenja se može produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ....iznosi 80 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja FK matrica iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....iznosi 20 godina

**Umanjenje zbog starosti**

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Za predvidivi ostatak održivog

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine vijeka korištenja građevina (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

### FK matrica iz Pravilnika

		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

\* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije na osnovu FK matrice:

A.....1

B.....4

C.....2

**FK=4**

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Tabela s ostatom održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procjenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti	dovoljno dugoročno je dana/osia	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena	Uporabivost smanjena
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja									
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Starost građevine G 60 godina  
 Održivi vijek korištenja OVK (upravne i uredske zgrade 40-80 godina) 80 godina  
 Faktor korištenja Fk 4  
 Relativna starost (G/OVK) 75%  
 OOVK=31% x OVK 24,8  
 Zamjenska starost (OVK-OOVK) 80-24,8=55,2 godina  
 Linearni otpis=(OVK-OOVK)/OVK 55,2/80 = 0,69 (69%)  
 Preostala vrijednost 1 - 0,69 = 0,31 (31%)

Nova građevinska vrijednost 115.469,30 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 69 %



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:

Nova građevinska vrijednost umanjena za 69%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =

115.469,30 € – 79.673,82 € = 35.795,48 €

Vrijednost komunalnog doprinosa:

Komunalni i vodni doprinos:

Volumen građevine ~ 859 m<sup>3</sup>

Komunalni doprinos (3,98 €/m<sup>3</sup>) = +3.418,82 €

Vodni doprinos (zona C-poslovne građevine= 0,67 €/m<sup>3</sup>) = +575,53 €

**Zgrada 3 – uredska zgrada, skladište**

**35.795,48 € + 3.418,82 € +575,53 € = 39.789,83 € - sadašnja vrijednost**

**ZGRADA 4 – RADIONA**

Tlocrtna površina građevine: 629,92 m<sup>2</sup>

Korisna površina građevine cca. 570 m<sup>2</sup>

**570 m<sup>2</sup> x 796,34 €/m<sup>2</sup> = 453.913,80 € – cijena gradnje nove građevine**

**Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja**

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Vijek korištenja se može produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ....iznosi 60 godina

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja FK matrica iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....iznosi 10 godina

**Umanjenje zbog starosti**

U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina odabire se prema trenutnoj namjeni predmetne građevine. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koristi se postupak uz pomoć faktora korištenja (FK matrica) opisan u Pravilniku, Prilog 10.

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## FK matrica iz Pravilnika

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

\* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir klasifikacije na osnovu FK matrice:

A.....1

B.....4

C.....3

**FK=4**

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
 Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Tabela s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Relativna Starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procjenjena daljnja uporabivost objekta ovisna od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
	Uporabivost u potpunosti	dovoljno dugoročni je dana/ost			Uporabivost	Uporabivost			Uporabivost	
	faktor korištenja (FK)									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Procijenjeni ostatak održivog vijeka korištenja % održivog vijeka korištenja										
>100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	45	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

Starost građevine G 50 godina  
 Održivi vijek korištenja OVK (upravne i uredske zgrade 40-80 godina) 60 godina  
 Faktor korištenja Fk 4  
 Relativna starost (G/OVK) 83,33%  
 OOVK=30% x OVK 18  
 Zamjenska starost (OVK-OOVK) 60-18=42 godina  
 Linearni otpis=(OVK-OOVK)/OVK 42/60 = 0,70 (70%)  
 Preostala vrijednost 1 - 0,70 = 0,30 (30%)

Nova građevinska vrijednost 453.913,80 €

Umanjenje zbog starosti i istrošenosti objekta: Linearni otpis 70 %

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti:

Nova građevinska vrijednost umanjena za 70%

Nova građevinska vrijednost – vrijednost linearnog otpisa =  
453.913,80 € – 317.739,66 € = 136.174,14 €

Vrijednost komunalnog doprinosa:

Komunalni i vodni doprinos:

Volumen građevine ~ 3275 m<sup>3</sup>

Komunalni doprinos (3,98 €/m<sup>3</sup>) = +13.034,50 €

Vodni doprinos (zona C-poslovne građevine= 0,08 €/m<sup>3</sup>) = +262,00 €

**Zgrada 4 – radiona**

**136.174,14 € + +13.034,50 €+262,00 €= 149.470,64 € - sadašnja vrijednost**

Vrijednost građevinskog zemljišta:

**162.260,82 €**

Vrijednost:

Zgrada 1: **93.910,93 €**

Zgrada 2: **46.582,67 €**

Zgrada 3: **39.789,83 €**

Zgrada 4: **149.470,64 €**

**Ukupna vrijednost zemljišta sa pripadajućim izgrađenim zgradama 492.014,89 €**

Prema čl.68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, vrijednosti iznad 1.000.000,00 kn zaokružuju na cijele tisućice.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti KLASA: 364-04/21-01/2 povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH koju je izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 22.12.2022.godine vrijednosti iznad 150.000,00 € se zaokružuju na cijele deset tisućice €.

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE k.č. 2536/1 k.o. GOSPIĆ:**

**490.000,00 €** (3.691.905,00 kn)

(1€= 7.53450kn)



Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

## 6. ZAKLJUČAK-MIŠLJENJE

Na zahtjev Županijske uprave za ceste Ličko-senjske županije izrađen je procjembeni elaborat sa svrhom procjene tržišne vrijednosti k.č.br. 2536/1 k.o. Gospić. U naravi se radi o poslovnom kompleksu na adresi Smiljanska 41 u Gospiću. Kompleks se sastoji od 4 prizemne nestambene zgrade od kojih su dvije sa uredskim prostorijama, u jednoj se nalazi kotlovnica i pomoćne skladišne prostorije, a četvrta zgrada je radiona i garaža za strojeve i vozila. Ukupna površina katastarske čestice iznosi 5022 m<sup>2</sup>. Prostorno planskom dokumentacijom katastarska čestica se nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja odnosno urbanistički planom je označeno kao komunalna zona K1.

Procjenjivana katastarska čestica se nalazi u blizini samog strogog centra Gospića, u neposrednoj blizini nalaze se slični poslovni kompleksi te svi ostali gradski sadržaji.

**Na predmetnoj katastarskoj čestici postoji teret vidljiv u izvatku iz baze zemljišnih podataka! Isto se ne razmatra ovim elaboratom te nije predmet ovog elaborata.**

Sve zgrade su nestambene prizemnice.

Tlocrtni gabariti zgrade 1 – upravne zgrade iznose 36,50 m x 8,48 m + 17,85 m x 1,90 m = 343,44 m<sup>2</sup>.

Zgrada je vidljiva na snimci iz zraka prije 1968.godine kada je nastupila tzv.“opća legalizacija“ te se ista može smatrati legalno izvedenom uz preporuku ishodovanja Uvjerenja o vremenu građenja iz katastarskog operata.

Tlocrtni gabariti zgrade 2 – kotlovnice i spremišta su 21,10 m x 10,00 m = 211 m<sup>2</sup>

Za predmetnu zgradu nisu pronađeni akti građenja te je iste potrebno ishodovati.

Tlocrtni gabariti zgrade 3-uredska zgrada i skladište su 20,50 m x 8,30 m = 170,15 m<sup>2</sup>

Zgrada 3 je vidljiva na snimci iz zraka prije 1968.godine kada je nastupila tzv.“opća legalizacija“ te se ista može smatrati legalno izvedenom uz preporuku ishodovanja Uvjerenja o vremenu građenja iz katastarskog operata.

Tlocrtni gabariti zgrade 4-radione iznose 50,80 m x 12,40 m = 629,92 m<sup>2</sup>

Za zgradu 4 u Državnom arhivu pronađen je akt građenja iz 1969. „Rješenje o odobrenju za izgradnju“ Općinskog sekretarijata za upravno pravne poslove Broj: UP-I/02-714/1-1969.

Također za istu zgradu je 30.3.1971. godine izdano Rješenje o odobrenju za adaptaciju Broj: 01-U/I-711-1971.

Kao najpogodnija metoda za ovu vrstu procjene tržišne vrijednosti za građevinsko zemljište odabrana je usporedna ili komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja za određivanje vrijednosti građevinskog zemljišta te troškovna metoda za određivanje vrijednosti zgrada. Prihodovna metoda nije korištena iz razloga što nije bilo moguće pronaći usporedive nekretnine na sličnom području koje bi se mogle po prihodima usporediti sa predmetnim kompleksom te uzeti u daljnju analizu.

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

U svrhu procjene tržišne vrijednosti zemljišta korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih ugovora „e nekretnine“ odnosno podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta ID Izvadak 37870 izdan od Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo.

Prilikom izračuna prosječne tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta korišteni su korekcijski koeficijenti za međuvremensko izjednačavanje s obzirom na vrijeme kupoprodaje u skladu sa indeksom cijena stambenih nekretnina, prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane čestice i poredbenih čestica kao i sam potencijal izgradnje na pojedinoj čestici je korišten za k.č. 2175 k.o. Smiljan i iznosi 1,25 odnosno 25% jer je poredbena čestica dosta udaljenija od centra Gospića u odnosu na procjenjivanu česticu te se nalazi u Smiljanskom polju. Korekcijski koeficijent s obzirom na lokaciju procjenjivane čestice i poredbenih čestica kao i sam potencijal izgradnje na pojedinoj čestici je korišten za k.č. 3464/4 k.o. Gospić i iznosi 1,20 odnosno 20% jer je poredbena čestica relativno male površine od 683 m<sup>2</sup> što joj značajno umanjuje mogućnosti gradnje.

Nakon provedene analize dobivena je tržišna vrijednost po m<sup>2</sup> procjenjivanog građevinskog zemljišta u iznosu 32,31 €/m<sup>2</sup>.

Na osnovu dobivene procijenjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta dobivena je ukupna vrijednost cjelokupnog građevinskog zemljišta bez građevina te ona iznosi 162.260,82 €.

Vrijednost izgrađenih građevina je određena troškovnom metodom.

U troškovnoj metodi proračunava se vrijednost gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti same građevine.

U troškovnoj metodi se primjenjuju normalni troškovi gradnje, a to su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima građenja (NTG) pripadaju i nastali uzgredni troškovi. Najčešće se za izračun NTG koristi standardna kalkulacija radova (najčešće IGH). Usporedbom tako dobivenih normalnih troškova građenja prilikom koje se u obračun uzima bruto razvijena površina (~750 €/m<sup>2</sup>) i propisane etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine dolazi se do zaključka da su te dvije vrijednosti približne i za daljnji obračun u sklopu ovog elaborata koristiti će se etalonska cijena građenja u iznosu 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> odnosno 796,34 €/m<sup>2</sup> korisne površine.

Etalonska cijena građenja (NN 154/2022) za primjenu u drugim propisima (a ne prema Zakonu o poticajnoj stanogradnji) utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m<sup>2</sup> korisne površine stana što preračunato u eure po fiksnom tečaju konverzije kune u euro iznosi 796,34 eura po m<sup>2</sup> korisne površine.

Etalonska cijena građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo PDV, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključaka građevine na infrastrukturu.

Na osnovu provedene analize troškovnom metodom dobivene su sljedeće vrijednosti zgrada:  
Zgrada 1 ..... 93.910,93 €

Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Zgrada 2 .....46.582,67 €

Zgrada 3 .....39.789,83 €

Zgrada 4.....149.470,64 €

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta sa pripadajućim izgrađenim zgradama iznosi 492.014,89 €.

Prema čl.68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, vrijednosti iznad 1.000.000,00 kn zaokružuju na cijele tisućice.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti KLASA: 364-04/21-01/2 povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH koju je izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine 22.12.2022.godine vrijednosti iznad 150.000,00 € se zaokružuju na cijele deset tisućice €.

#### TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJENE NEKRETNINE k.č. 2536/1 k.o. GOSPIĆ:

490.000,00 € (3.691.905,00 kn) (1€= 7.53450kn)

#### PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

k.č. 2536/1 k.o. Gospić 490.000,00 € (3.691.905,00 kn)

Tržišna vrijednost prema suvlasničkim udjelima:

1580/5022	Hrvatske ceste d.o.o Zagreb .....	154.161,69 € (1.161.531,25 kn)
1983/5022	Lika ceste d.o.o. Gospić .....	193.482,68 € (1.457.795,25 kn)
1459/5022	Županijska uprava za ceste Gospić .....	142.355,64 € (1.072.578,57 kn)

Stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo:  
Lidija Pernar, dipl.ing. građ.



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

### 7. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području RH
2. Procjenitelj je djelovao neovisno, koristeći se svim dostupnim podacima
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene
4. Naknada za izvršenu procjenu ne ovisi o iznosu/visini procjene
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

Stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo:  
Lidija Pernar, dipl.ing. građ.





Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ

Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**FOTODOKUMENTACIJA:**



Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

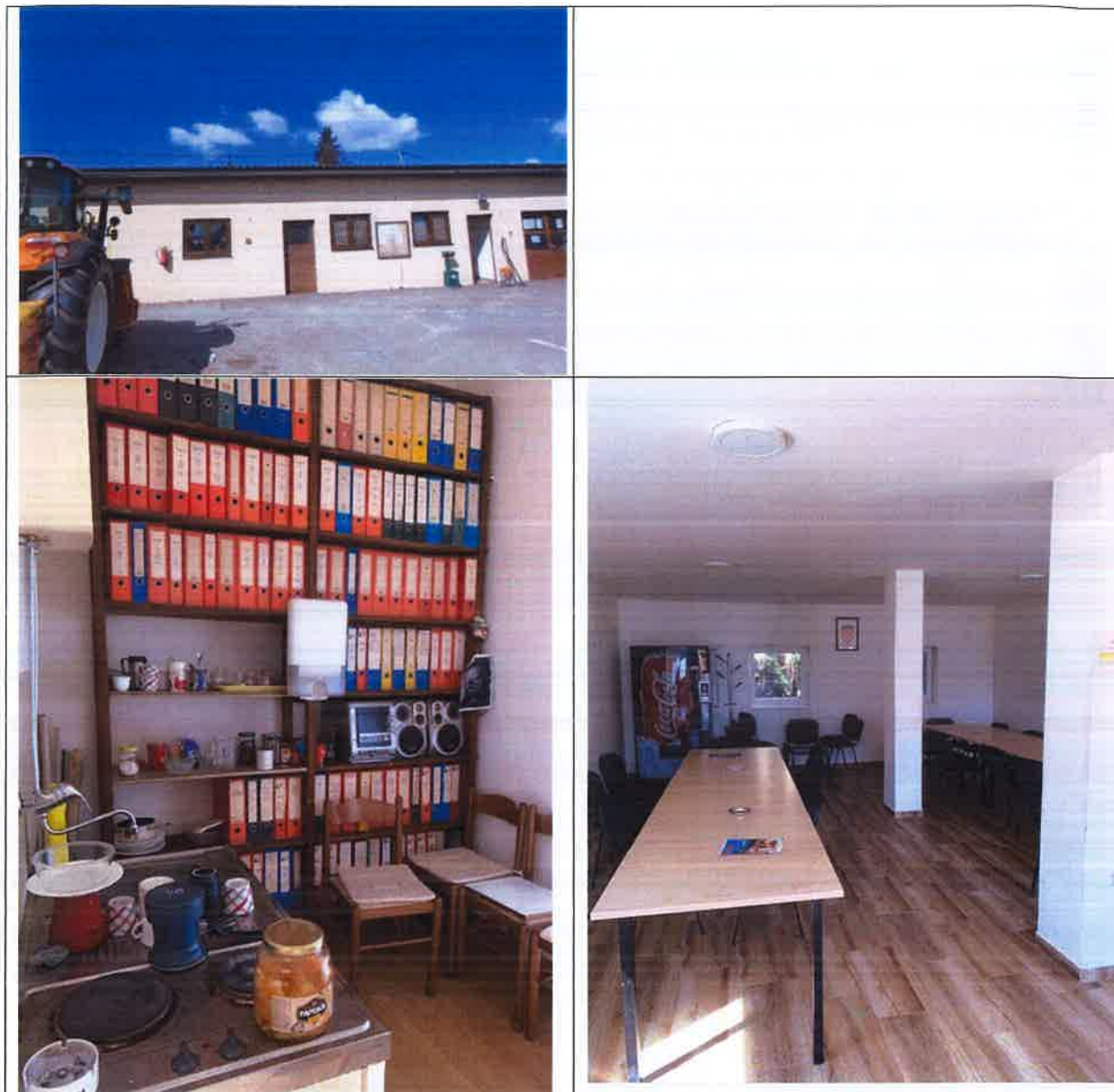
*Zgrada 1 – upravna zgrada*



Naručitelj vještačenja: ŽUC LSŽ  
Lokacija: k.č.2536/1 k.o. Gospić

Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

*Zgrada 2 – kotlovnica, skladište*





Predmet vještačenja: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

*Zgrada 3 – uredska zgrada, skladište*



*Zgrada 4 – radiona*

