

Broj elaborata: 2628-2022

Naručitelj: Grad Gospić, OIB: 22538763965
Budačka ulica 55, 53000 Gospić

Veza: narudžbenica br. 02-217-22

Vrsta nekretnine: objekt javne namjene i pomoćni objekt sa zemljištem

Svrha: kupoprodaja nekretnine

Lokacija: k.č. br. 3417/4 k.o. Smiljan

Adresa: Smiljan 88, 53211 Smiljan

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Izradio:
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

Rijeka, 5. prosinca 2022.

ADC Direktor:
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.
RIJEKA

SADRŽAJ ELABORATA

1.	OPĆA DOKUMENTACIJA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	8
3.	ZADATAK PROCJENE	9
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	10
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	19
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	20
7.	PRILOZI	21
	- kopija katastarskog plana	22
	- vlasnički list	23
	- posjedovni list	24
	- nacrt objekta	25
	- rješenje o izvedenom stanju	26
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnine	29
	- hedonistički indeksni nizovi	35
	- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	36
	- fotodokumentacija	39

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 26. listopada 2022. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine na predmetnoj lokaciji u naselju SMiljan, k.br. 88.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine (prema zatečenom stanju na dan očevida) i to:

k.č. 3417/4, k.o. Smiljan, u naravi objekt javne namjene s pomoćnim objektom i okućnicom, površine čestice 9.119 m².

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest:	26. listopada 2022. godine.
Dan kakvoće predmetne nekretnine jest:	26. listopada 2022. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmatna k.č. 3417/4 k.o. Smiljan upisana je u ZK ul. br. 2308 kao "oranica Jovanduša" u površini 1 jutro i 933 čhv. Nekretnina u vlasništvu 1/1 Grad Gospić.

Također, predmatna k.č. 3417/4 upisana je u posjedovni list br. 1150 k.o. Smiljan kao "oranica" u površini 9110 m². Posjednik 1/1 Grad Gospić.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Smiljan, teritorijalno na području uprave Grada Gospića, na adresi Smiljan 88. Čestica je smještena direktno na glavnu ulicu i ima uređen pristup s asfaltnom površinom i parkiralištem.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. Izvor: www.google.hr



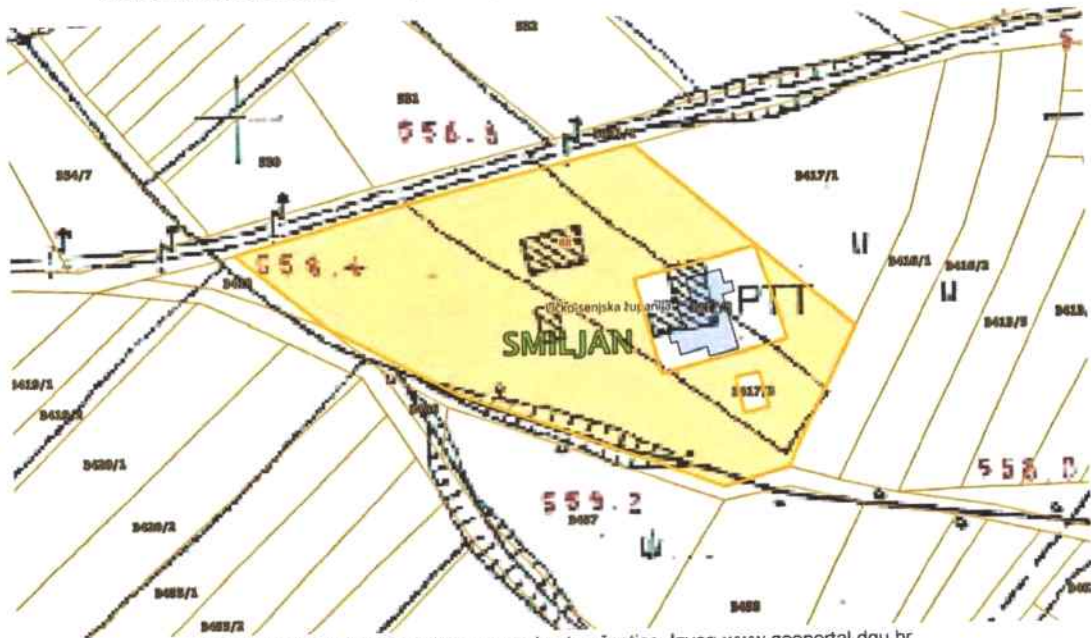
slika 2: ortofoto snimak predmetne čestice. Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

LEGALNOST NEKRETNINE

Na predmetnoj čestici zatečena su ukupno dva slobodnostojeća objekta. Jedan je u naravi glavni objekt javne namjene (Dom Smiljan), a drugi objekt je pomoćni objekt. Za glavni objekt izdano je rješenje o izvedenom stanju klase UP/I-360-01/13-01/3615 od 20. srpnja 2016. godine te se smatra legalnim. Za objekt pomoćne namjene nema dokumentacije te nije vidljiv na snimci iz 1968. godine pa se smatra nelegalnim.



slika 3: dio ortofoto snimka iz 1968. godine s prikazom predmetne čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: dio HOK5 karte s prikazom predmetne čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

ZEMLJIŠTE k.č. 3417/4 k.o. Smiljan

1.	građevina/objekt	zemljište
2.	lokacija/zona	k.č. 3417/4 k.o. Smiljan zemljište u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja na temelju odredbi PPUG Gospić
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	moгуćnost građenja	na temelju odredbi PPUG Gospić
6.	uvjeti	na temelju odredbi PPUG Gospić
7.	kontaminacija	nije vidljiva
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	biljni pokrov pretežno, u dijelu izvedena asfaltirana površina
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik	pretežno pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	izgradivost	da
18.	veličina	9.119,00 m ²
19.	mikrolokacija	Smiljan k.br. 88
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	da
22.	kategorija	I. kategorija
23.	KIS _{max}	1,2
24.	napoemene	-

OBJEKT VISOKOGRADNJE – JAVNI OBJEKT – DOM SMILJAN

Predmetni objekt izveden je kao slobodnostojeći. Koristi se u javne namjene (mjesni Dom Smiljan). Izveden je jednoetažno s neprohodnim tavanom. Osnova konstrukcije je drvo, a krov je pokriven valovitim limom. Izvedene su sve osnovne instalacije: električna energija, vodovod i kanalizacija (septička taložnica). Klimatizacija objekta nije izvedena, a grijanje je omogućeno korištenjem peći na kruta goriva.

Svjetla visina etaže iznosi 3,80 m'.
Ukupna NKP iznosi 110,51 m².
Ukupna BGP iznosi 124,71 m².
Ukupni obujam iznosi 740,71 m³.

U nastavku pregled površina:

PRIZEMLJE

r.br.	opis	a (m')	b (m')	visina	koef	P (m ²)
1	nadstrešnica	2,80	10,00	3,80	0,50	14,00
2	prostorija	6,36	10,33	3,80	1,00	65,70
		2,50	1,00	3,80	1,00	2,50
3	prostorija	1,30	2,46	3,80	1,00	3,20
4	prostorija	3,09	2,46	3,80	1,00	7,60
5	prostorija	3,08	2,88	3,80	1,00	8,87
6	prostorija	3,00	2,88	3,80	1,00	8,64
						110,51

OBJEKT VISOKOGRADNJE – POMOĆNI OBJEKT

Spomenuti pomoćni objekt položen je južno u odnosu na glavni objekt javne namjene (Dom Smiljan). Prema zatečenom stanju na dan očevida, objekt je u trošnom derutnom stanju te sam mišljenja kako je njegova eventualna sanacija financijski nerentabilna. Zato smatram da isti treba ukloniti. Vidljiva su oštećenja krovišta (rupe u krovnoj konstrukciji), nedostaju dijelovi zidova i podova, potrgan je dio instalacija, oštećene podne i zidne obloge, vidljive pukotine u drvenoj konstrukciji objekta. Kao i objekt mjesnog Doma, i ovaj objekt izveden je od drvene konstrukcije.

Obzirom na okolnost da isti nije zatečen snimkom stanja na 1968. godinu, te kako za isti ne postoji tehnička dokumentacija, zaključujem kako je objekt bespravno sagrađen, odnosno kako je nelegalan. Zato nema osnove za obračun komunalnog i vodnog doprinosa, a zatečeni priključci u objektu u stvarnosti su spojeni na priključke glavnog objekta. Dakle, nema osnove niti za obračun vrijednosti priključaka.

Trošak uklanjanja objekta s odvozom otpada na deponij iznosi očekivano:

$77 \text{ m}^3 \text{ BGP} \times 300 \text{ kn/m}^2 = 23.100,00 \text{ kn.}$

Ovaj iznos će se u izračunu oduzeti od vrijednosti radova u okućnici jer predstavlja očekivani trošak.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, u nastavku se navode procjenjeni rezultati:

k.č. 3417/4 k.o. Smiljan:

procjenjena vrijednost: 1.159.326,80 kn
zaokruženo: **1.200.000,00 kn (159.267,37 €)***

* fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn
Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 5. prosinca 2022.


Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina



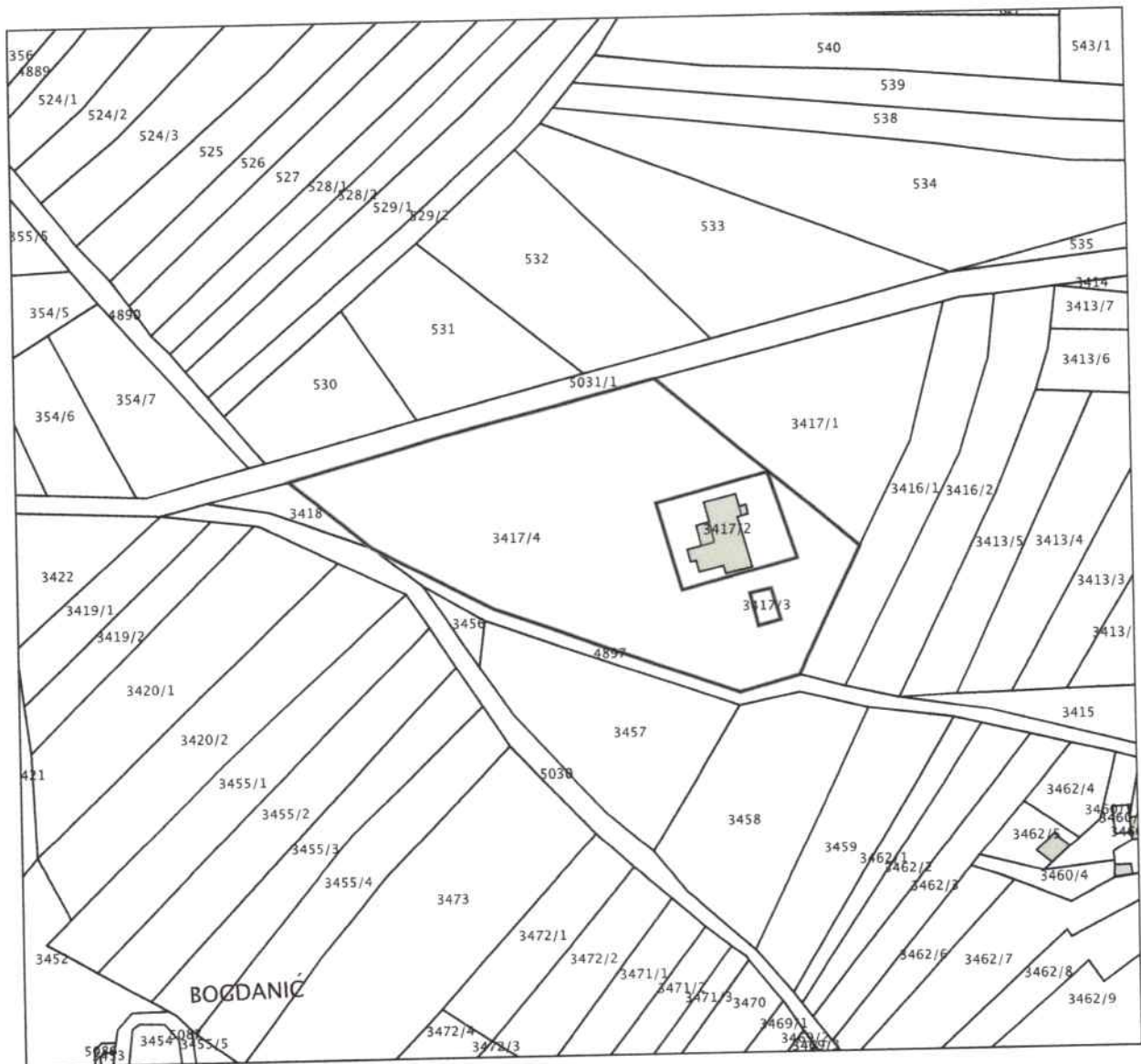
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
GOSPIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SMILJAN
k.č.br.: 3417/4

Stanje na dan: 05.12.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 05.12.2022. 20:41

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2308

Katastarska općina: 311014, SMILJAN

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3417/4	ORANICA JOVANDUŠA	1	933		
		UKUPNO:	1	933		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD GOSPIĆ, BUDAČKA 55. GOSPIĆ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.12.2022. 20:52

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SMILJAN (Mbr. 311014)

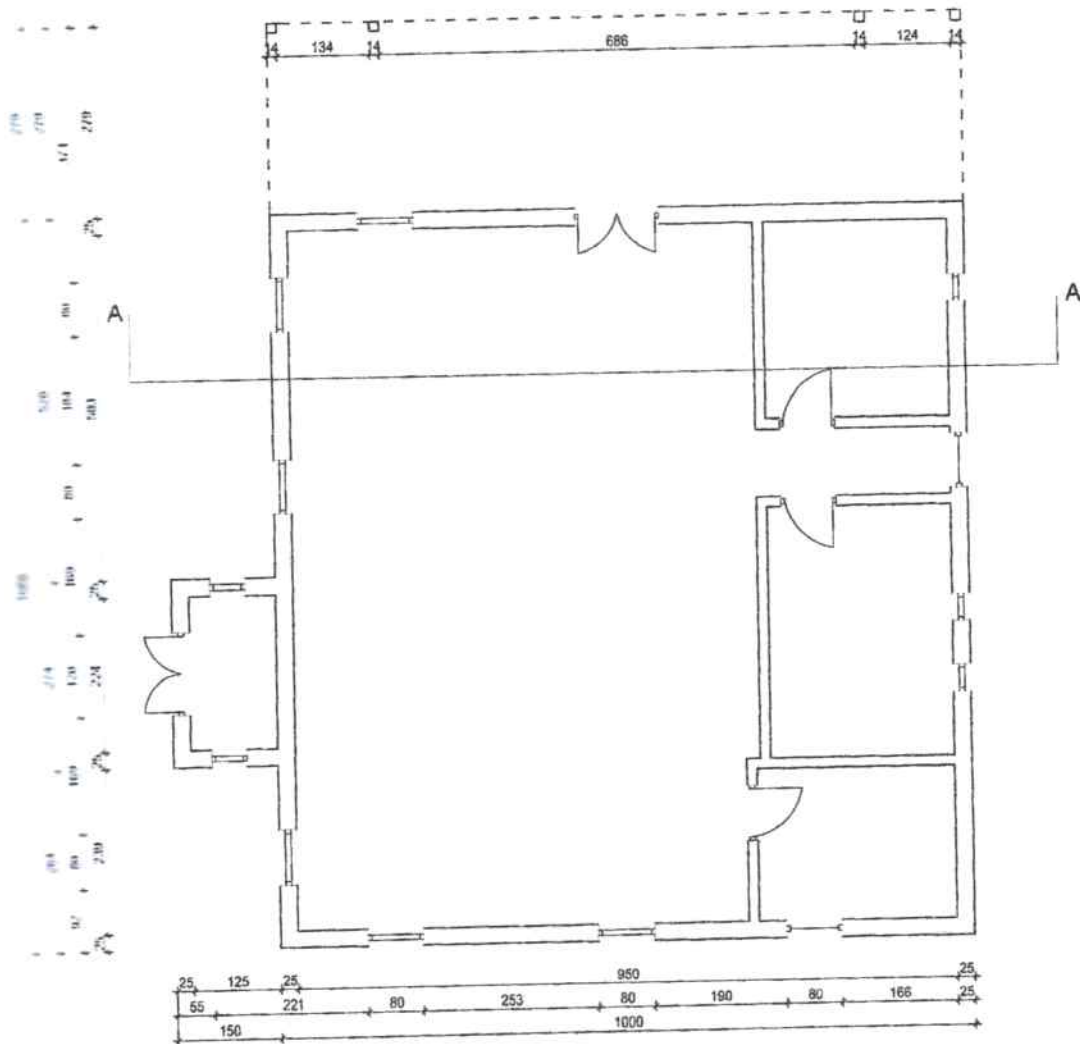
Posjedovni list: 1150

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD GOSPIĆ, GOSPIĆ, GOSPIĆ (VLASNIK)	

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
		3417/4	JOVANDUŠA	9110	23		
			ORANICA	9110			
Ukupna površina katastarskih čestica				9110			

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



ARHINGTRADE doo <small>Gajeva 47, Zagreb arhingtrade@h-1.hr I.4922 344 4922 345 I.4922 332</small>		GRADEVINA SMILJAN (KOD POŠTE) k.č. 3417/4 k.o. Smiljan GOSPIĆ		
GLAVNI PROJEKTANT		PODNOŠITELJ_ZAHITJEVA GRAD GOSPIĆ Budačka 55 GOSPIĆ		
PROJEKTANT  JASENKA ŽAGAR dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA A 160 JASENKA ŽAGAR dipl.ing.arh.		SADRŽAJ TLOCRT PRIZEMLJA		
SURADNICI MAJIĆ IVAN mag.ing.aedif.		FAZA SNIMKA IZVEDENOG STANJA	VRSTA ARHITEKTURA	
		T.D. 29/13-24	ZDP	DATUM 01/14
			MJERILO 1:100	LIST 2



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE TE
KOMUNALNO GOSPODARSTVO

KLASA: UP/I-360-01/13-01/3615
URBROJ: 2125/1-08-16-09
Gospić, 20. srpnja 2016. godine

LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD GOSPIĆ

Dana:	15. 9. 2016.	
Lokacija oznaka:	360-01/16-01/56	09
Broj:	2125/1-09-16-09	

Ličko-senjska županija, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo, Gospić, Ulica dr. Franje Tuđmana 4, povodom zahtjeva stranke **GRAD GOSPIĆ, OIB (22538763965) iz Gospića, Budačka 55**, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13) donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- završena, slobodnostojeća, zahtjevna zgrada javne namjene - Dom Smiljan, dvostrešnog krovišta, vanjske tlocrtnne veličine 10,66 m x 10,00 m+2,74 m x 1,50 m +2,80 m x 10,00 m, ukupne visine 8,11 m, GBP 124,71 m², volumena 740,71 m³, koja se sastoji od prizemlja sa jednom funkcionalnom jedinicom. Predmetna zgrada izgrađena je na k.č.br. 3417/4 k.o. Smiljan na adresi Smiljan, Gospić.

Navedena zgrada prikazana je na Geodetskom snimku izvedenog stanja, broj: 09/14 od siječnja 2014. godine izrađenom od GEO-LIKA d.o.o. iz Gospića, Kaniška 12/5 i ovjerenom od ovlaštenog inženjera geodezije Darko Jakešević, dipl.ing.geod. i na Snimci izvedenog stanja, broj: 29/13-24 od siječnja 2014. godine, izrađenoj od ARHINGTRADE d.o.o. za inženjering, vanjsku i unutarnju trgovinu iz Zagreba, Gajeva 47 i ovjerenoj od ovlaštene arhitektice Jasenka Žagar, dipl.ing.arh.

2. Za zahtjevnu zgradu javne namjene – Dom Smiljan iz točke 1. Izreke ovog rješenja ovlašteni arhitekt Jasenka Žagar, dipl.ing.arh., ovlašteni inženjer građevinarstva Mate Žagar, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer elektrotehnike Marijan Rastić, dipl.ing.el. i ovlašteni inženjer strojarstva Ivan Horvatić, dipl.ing.stroj. dali su izjave da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara, sve propisano čl. 23 st. 2 al. 3. važećeg Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.
3. Geodetski snimak i Arhitektonski snimak izvedenog stanja zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjerenom potpisom službenika i pečatom ovog Odjela.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Podnositelj Grad Gospić iz Gospića, Budačka 55, putem osobe ovlaštene za zastupanje podnio je dana 27. lipnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio dokumente iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Gospića („Službeni Vjesnik Grada Gospića“ broj: 09/05, 04/09, 05/12, 8/13), Geodetski snimak i Arhitektonski snimak izvedenog stanja zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga te očevidom održanim dana 01. srpnja 2016. godine utvrđeno je da:

- predmetna zgrada unutar je obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetna zgrada ne nalazi se u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili slični sklop,
- je Arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u Rješenje o izračunu naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, Gradskog upravnog odjela za komunalnu djelatnost, stanovanje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Gospića, KLASA: UP/I-360-01/15-01/246, URBROJ: 2125/01-04-15-02 od 10. studenog 2015. godine i potvrdu o uplati utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u jednokratnom iznosu od **4.205,33 kuna**.

Prema članku 22. st. 4. Zakona upravno tijelo dužno je dostaviti tijelu nadležnom za utvrđivanje komunalnog doprinosa podatke potrebne za obračun iznosa komunalnog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju

Prema članku 22. st. 4. Zakona upravno tijelo dužno je dostaviti tijelu nadležnom za utvrđivanje vodnog doprinosa podatke potrebne za obračun vodnog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju.

KLASA:UP/I-360-01/13-01/3615

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava koji neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 04. srpnja 2016. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 05. srpnja 2016. godine do 13. srpnja 2016. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 13. srpnja 2016. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 13. srpnja 2016. godine od strane ovog Upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, 8/96 do 94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Voditelj Odsjeka za graditeljstvo

Ana Milinković Rukavina, mag. iur.



DOSTAVITI:

1. Grad Gospić, Budačka 55, 53 000 Gospić
2. Oglasna ploča
3. Dokumentacijski odjel – ovdje
4. Arhiva - ovdje

DOSTAVITI PO IZVRŠNOSTI:

1. Grad Gospić, Budačka 55, 53 000 Gospić
2. Hrvatske vode, Šumečića 7b, 53 220 Otočac
3. Ured državne uprave, Služba za gospodarstvo, Budačka 55,53 000 Gospić
4. Građevinska inspekcija, Kaniška 10, 53000 Gospić

k.č. 3417/4 k.o. Smiljan

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM
 Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za iste je zatražen izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 9.119,00 m² (1 jutro 933 čhv = 1x1600 čhv + 933 čhv = 2533 čhv) (1 čhv = 3,6 m², 2533 čhv = 9119 m²)
- ZK ul. br. 2308 k.o. Smiljan
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: oranica
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: VII. izmjene i dopune PPUG građevinskog zemljišta
- kategorija zemljišta: I
- kis: 1,2
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 140,80 (2022Q2, ostalo, hedonistički indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
 U predmetnoj tablici prikazuje se popis najsićnijih nekretnina te se vrši izv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom.
 Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju izvataka

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m ²)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m ² (kn)	period transakcije	cijenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	Izvadak	Gospić	798,00	56.259,00	70,50	2021Q3	Gospić-građevinsko	122,62	140,80	Gospić	5165	30.07.2021.	I	1,20	GZ
2	Izvadak	Gospić	1.572,00	108.861,00	69,25	2019Q3	Lidki Novi - vrijedno obradivo	103,98	140,80	Smiljan	3790	26.09.2019.	I	1,20	GZ
3	Izvadak	Gospić	2.219,00	150.226,30	67,70	2022Q3	Gospić-građevinsko	140,80	140,80	Lidki Novi	229/3	12.09.2022.	I	1,15	GZ
4	Izvadak	Gospić	754,00	22.667,22	29,83	2021Q4	Gospić-građevinsko	124,37	140,80	Gospić	4912	25.11.2021.	I	1,20	GZ
5	Izvadak	Gospić	924,00	71.471,40	77,35	2021Q4	Gospić-građevinsko	124,37	140,80	Divošelo	381/19	25.11.2021.	I	1,20	GZ
6	Izvadak	Gospić	924,00	90.080,76	97,49	2021Q4	Gospić-građevinsko	124,37	140,80	Divošelo	351/62	25.10.2021.	I	1,20	GZ
7	Izvadak	Gospić	886,00	37.446,96	42,17	2021Q2	Gospić-građevinsko	122,17	140,80	Divošelo	381/6	15.06.2021.	II	1,20	GZ
8	Izvadak	Gospić	256,00	23.298,56	91,01	2020Q1	Gospić-građevinsko	109,31	140,80	Smiljan	5005/5	10.03.2020.	II	1,20	GZ
9	Izvadak	Gospić	453,00	14.998,83	33,11	2022Q1	Gospić-građevinsko	132,32	140,80	Divošelo	381/62	3.02.2022.	II	1,15	GZ

Ovom analizom uključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

4,9

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene:

6,8

Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene:

Transakcije koje isključujem zbog ponavljanja:

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m ²)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m ² (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m ²)
1	Izvadak	I	798,00	56.259,00	70,50	2021Q3	5165	122,62	140,80	1,15	80,95
2	Izvadak	I	1.572,00	108.861,00	69,25	2019Q3	3790	103,98	140,80	1,35	93,77
3	Izvadak	I	2.219,00	150.226,30	67,70	2022Q3	229/3	140,80	140,80	1,00	67,70

5	izvadak I	924,00	71.471,40	77,35	2021Q4	381/19	124,37	140,80	1,13	87,57
7	izvadak II	888,00	37.446,96	42,17	2021Q2	381/6	122,17	140,80	1,15	48,80

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje)
korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek. - ujednač. spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m ²)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m ²)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korelacijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korelacijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	izvadak I	I	798,00	5165	Gospić	70,50	80,95	1,20	1,20	1,00	I	1,00	80,95
2	izvadak I	I	1.572,00	3790	Smiljan	69,25	93,77	1,20	1,20	1,00	I	1,00	93,77
3	izvadak I	I	2.219,00	229/3	Lički Novi	67,70	67,70	1,15	1,20	1,03	I	1,00	69,73
5	izvadak I	I	924,00	381/19	Divoselo	77,35	87,57	1,20	1,20	1,00	I	1,00	87,57
7	izvadak II	II	888,00	381/6	Divoselo	42,17	48,60	1,20	1,20	1,00	I	1,25	60,75

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m ²)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
1	izvadak	798,00	5165	Gospić	70,50	80,95	80,95	3,05
2	izvadak	1.572,00	3790	Smiljan	69,25	93,77	93,77	19,37
3	izvadak	2.219,00	229/3	Lički Novi	67,70	67,70	69,73	-11,23
5	izvadak	924,00	381/19	Divoselo	77,35	87,57	87,57	11,47
7	izvadak	888,00	381/6	Divoselo	42,17	48,60	60,75	-22,66
							78,55	prosjeak

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine. Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc_i =

78,55 kn/m²

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:

$$78,55 \text{ kn/m}^2 \times 9.119,00 \text{ m}^2 =$$

Sveukupna tržišna vrijednost predmetne čestice:

716.297,45 kn

716.297,45 kn

zaokruženo:

716.000,00 kn

PROCJENA ZATEČENOG STANJA**1. PODACI O VLASNIŠTVU**

Prema izvratku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Gospić
ZK odjel:	Gospić
ZK uložak:	2308
oznaka čestice:	3417/4
kat. općina:	Smiljan
godina izgradnje:	oko 1980-ih
sadržaj upisa:	stambena zgrada, dvorište
legalnost objekta:	nepoznato

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći stambeni objekt

predmet procjene: zatečeno stanje nekretnine

3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)BGP = 124,71 m²**4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)**BGV = 740,71 m³**5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA**

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Smiljan

k.č. 3417/4

površina: 9.119,00 m²

Vrsta zemljišta	Površina zemljišta	cijena (kn/m ²)	ukupno (kn)
preuzima se iz zasebne procjene			
SVEUKUPNO (kn):			716.297,45

NETO KORISNA POVRŠINA - prema izračunu u prilogu: 110,51 m²**6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA**Grad Gospić 25 kn/m³ (Odluka o kom. doprinosu, 2019)

Vrsta troška	BGV	cijena (kn/m ² BRP-a)	ukupno (kn)
-	740,71	25,00	18.517,75
SVEUKUPNO (kn):			18.517,75

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

Uredba o visini vod. doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20), zona B, t.b. 4

Vrsta troška	BGV	cijena (kn/m3 BV-a)	ukupno (kn)
-	740,71	1,48	1.096,25
SVEUKUPNO (kn):			1.096,25

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (kn)
ukupni iznos instalacija	20.000,00
SVEUKUPNO (kn):	20.000,00

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (kn/jed.mj.)	ukupno (kn)
Očekivano amortizirano stanje prema posebnom prilogu			-23.100,00
- pomoćni objekt u okućnici:			78.000,00
- asfaltirana površina: 780 m2 x 200 kn/m2 x amort. 50% =			
SVEUKUPNO (kn):			54.900,00

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (kn)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
SVEUKUPNO (kn):	22.102,00

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Etalonska vrijednost građenja za objekte drvene konstrukcije:

$$C = 4.000,00 \text{ kn/m}^2$$

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	20	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

FK MATRICA

		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 infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno

3	uporabljivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2,5
B	3
C	3

odabrano: 3

starost građevine (G)	20
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	3
relativna starost (G/OVK, %)	25,00
OOVK = 50 % OVK	40,00
zamjenska starost (OVK-OOVK)	40,00
linearni otpis %	50,00

Neto korisna površina (m ²)	110,51
(%) preostala vrijednost građevine	50,00
Etalonska vrijednost građenja (kn/m ²)	4.000,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	221.020,00

12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	0,00
ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (kn)	0,00

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA	
sadašnja vrijednost građevine	221.020,00
doprinosi	19.614,00
dokumentacija	22.102,00
vanjsko uređenje	54.900,00
priključci	20.000,00
umanjenja/uvećanja	0,00
UKUPNO kn:	337.636,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	
troškovna vrijednost građevine	337.636,00

zemljište	716.297,45
vanjski objekti	0,00
ostalo	0,00
UKUPNO kn:	1.053.933,45
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	1,10
VEUKUPNO - TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn:	1.159.326,80
zaokruženo kn:	1.200.000,00

FOTODOKUMENTACIJA - glavni objekt



FOTODOKUMENTACIJA - pomoćni objekt

