



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD GOSPIĆ
GRADONAČELNIK
*Procjeniteljsko povjerenstvo za područje
Grada Gospića*
KLASA: 364-01/23-01/10
URBROJ: 2125-1-02-23-04
Gospić, 21. studenog 2023. godine

Na temelju članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ 78/15, u nastavku teksta: Zakon), *Procjeniteljsko povjerenstvo za područje Grada Gospića* donosi:

ZAKLJUČAK

I.

Daje se pozitivno mišljenje i utvrđuje, da je:

- **Procjembeni elaborat broj: 2948-2023 od 30. listopada 2023. godine**

izrađen od strane Stalnog sudskog vještaka građevinske struke Nevena Čačić, struč. spec.ing.aedig. ispred tvrtke ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o. Riva Boduli 1, 51000 Rijeka, usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ 78/15), te odredbama članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“ br. 105/15).

II.

Ovaj Zaključak dostavit će se Gradskom upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Gospića.

Obrazloženje:

Sukladno odredbi članka 12. stavak 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina procjeniteljsko povjerenstvo pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembanih elaborata s odredbama ovoga Zakona na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za svoje potrebe.

Gradski upravni odjel za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Gospića, zatražio je od Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Gospića izdavanje mišljenja o usklađenosti dostavljenih procjembanih elaborata sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Ovo Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj XXI. sjednici, održanoj dana 21. studenog 2023.

godine, nakon razmatranja dostavljenog elaborata utvrdilo da isti sadrži sve potrebne elemente neophodne za procjenu vrijednosti nekretnina, te su time ispunjeni uvjeti u pogledu njihove usklađenosti s navedenim Zakonom i Pravilnikom.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki I. Zaključka.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA

Slaven Stilinović, dipl. ing.



Broj elaborata: 2948-2023

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

Veza: narudžbenica br. 02-183-23

Vrsta nekretnine: zemljišta
Lokacija: k.č. 2612, 2613 k.o. Gospić
Adresa: Smiljanska 13, 53000 Gospić

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



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

Rijeka, 30. listopada 2023.

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 | |
| 4. | OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA | 10 |
| | - lokacija nekretnina | |
| | - 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 | 24 |
| | - posjedovni list | 25 |
| | - uporabna dozvola za objekt izgrađena na k.č. 2612 k.o. Gospić | 26 |
| | - tlocrt objekta | 32 |
| | - izračun procjenjene vrijednosti nekretnina | 33 |
| | - hedonistički indeksni nizovi | 41 |
| | - izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena | 42 |
| | - fotodokumentacija | 45 |

1. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 16.09.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040311344

OIB:

20596645859

EUID:

HRSR.040311344

TVRTKA:

- 1 Advanced Development & Consulting društvo s ograničenom odgovornošću za usluge
- 1 Advanced Development & Consulting d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 6 Rijeka (Grad Rijeka)
Riva Boduli 1

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 5 info@ad-consulting.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - energetske preglede zgrada i izdavanje energetskih certifikata zgrada
- 1 * - vođenje projekata (project management) u graditeljstvu
- 1 * - usluge konzaltinga u graditeljstvu
- 1 * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - nadzor nad gradnjom
- 1 * - posredovanje pri zbrinjavanju opasnog i građevinskog otpada
- 1 * - posredovanje u prometu nekretninama
- 1 * - kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - posredovanje u trgovini
- 1 * - zastupanje stranih pravnih osoba u plasiranju njihovih proizvoda i usluga na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - računalno programiranje
- 1 * - obrada podataka, internet portali
- 1 * - pružanje usluga informacijskog društva
- 1 * - pružanje usluga koje se uz naknadu pružaju elektroničkim putem na individualni zahtjev korisnika, a posebno Internet prodaja robe i usluga,

Izrađeno: 2022-09-16 13:07:37
Podaci od: 2022-09-16

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 16.09.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- nuđenje podataka na Internetu, reklamiranje putem Interneta, elektronički pretraživači, te mogućnost traženja podataka i usluga koje se prenose elektroničkom mrežom, posreduju u pristupu mreži ili pohranjuju podatke korisnika
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - izrada i dizajn WEB stranica, pružanje usluga WEB hostinga, usluge marketinga i prodaje preko interneta |
| 1 | * | - usluge grafičkog i kompjuterskog oblikovanja (design) |
| 1 | * | - knjigovodstveni i računovodstveni poslovi |
| 1 | * | - savjetovanje u vezi poslovanja i upravljanja |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza |
| 1 | * | - geološke i istražne djelatnosti |
| 1 | * | - pregled građevinskih objekata termalnim kamerama |
| 1 | * | - djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža |
| 1 | * | - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža |
| 1 | * | - djelatnost organiziranja sajmova, kongresa i poslovnih seminara iz područja građevinarstva |
| 1 | * | - izrada i konzalting nad poslovnim razvojnim projektima i elaboratima |
| 1 | * | - izrada gospodarskih projekata i studija |
| 1 | * | - stručno osposobljavanje i edukacija u poduzetništvu iz područja građevinarstva |
| 1 | * | - koordiniranje poduzetničkih aktivnosti i institucijskih i financijskih potpora |
| 1 | * | - priprema poduzetnika za primjenu standarda i normativa Europske Unije |
| 1 | * | - praćenje EU programa, te izrada i provedba EU projekata |
| 1 | * | - koordiniranje i poticanje regionalnog razvoja |
| 4 | * | - vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--|
| 1 | Neven Čačić, OIB: 01616150378 Škrljevo, Škrljevo 42 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Neven Čačić, OIB: 01616150378 Škrljevo, Škrljevo 42 |
| 1 | - član uprave |
| 1 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem Odluke od 2. rujna 2013. godine |

TEMELJNI KAPITAL:

Izrađeno: 2022-09-16 13:07:37
Podaci od: 2022-09-16

D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 16.09.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

1 21.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 2. rujna 2013. godine.
- 3 Odlukom člana društva od 03. prosinca 2019. Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 2. (sjedište) i čl. 3. (djelatnosti). Potpuni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
- 6 Odlukom člana društva od 1. rujna 2022. izmijenjene su odredbe Izjave u čl. II (sjedište). Potpuni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

| | Predano | God. | Za razdoblje | Vrsta izvještaja |
|----|----------|------|---------------------|-------------------|
| eu | 29.03.22 | 2021 | 01.01.21 - 31.12.21 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt | Datum | Naziv suda |
|-------------------|------------|------------------------|
| 0001 Tt-13/6410-2 | 12.09.2013 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0002 Tt-16/6391-2 | 06.10.2016 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0003 Tt-19/6471-2 | 16.12.2019 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0004 Tt-20/3575-2 | 06.08.2020 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0005 Tt-20/6798-2 | 30.09.2020 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0006 Tt-22/5862-2 | 06.09.2022 | Trgovački sud u Rijeci |
| eu / | 27.03.2014 | elektronički upis |
| eu / | 20.03.2015 | elektronički upis |
| eu / | 01.04.2016 | elektronički upis |
| eu / | 02.05.2017 | elektronički upis |
| eu / | 06.04.2018 | elektronički upis |
| eu / | 12.04.2019 | elektronički upis |
| eu / | 07.04.2020 | elektronički upis |
| eu / | 10.05.2021 | elektronički upis |
| eu / | 29.03.2022 | elektronički upis |

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2022-09-16 13:07:37
Podaci od: 2022-09-16

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 16.09.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00fGm-hWzNU-uGUU9-jXVJX-gflBD
Kontrolni broj: OJ65m-bn8hx-sTztS-oqgxM

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-145/2020-4
Rijeka, 10. travnja 2020.
Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, Emilija Randića 9, OIB: 20596645859, odobrava se sudsko vještačenje iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, podnijela je zahtjev radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, Emilija Randića 9, OIB: 20596645859, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja građevinarstva, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-386/2019. Također je utvrđeno da navedena fizička osoba ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i da gore navedena pravna osoba također ima zaključen ugovor o osiguranju za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Navedeni iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19, 73/20)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 361-04/21-01/2 od 8. svibnja 2023.
- II. izmjene i dopune Odluka o komunalnom doprinosu Grada Gospića (SVGG 1/19, 4/19, 12/19, 9/20, 14/22)
- Prostorni plana uređenja Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 9/05, 1/06, 4/09, 05/12, 3/14, 2/15, 7/14, i 3/18, 2/22, 3/23)
- Urbanistički plan uređenja naselja Gospić – UPU 1 („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 2/16, 8/18, 7/22)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 10. listopada 2023. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina na predmetnoj lokaciji u Smiljanskoj ulici u Gospiću.

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

- k.č. 2612, k.o. Gospić, u površini 472,00 m²
- k.č. 2613, k.o. Gospić, u površini 629,00 m²

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest: 10. listopada 2023. godine.
Dan kakvoće predmetne nekretnine jest: 10. listopada 2023. godine.

Predmetne k.č. 2612 i 2613 upisane su u ZK ul. br. 1153, k.o. Gospić na slijedeći način:
k.č. 2612: kuća i dvorište P=472 m²
k.č. 2613: oranica vrta P=629 m²

Vlasništvo: 1/1 Grad Gospić

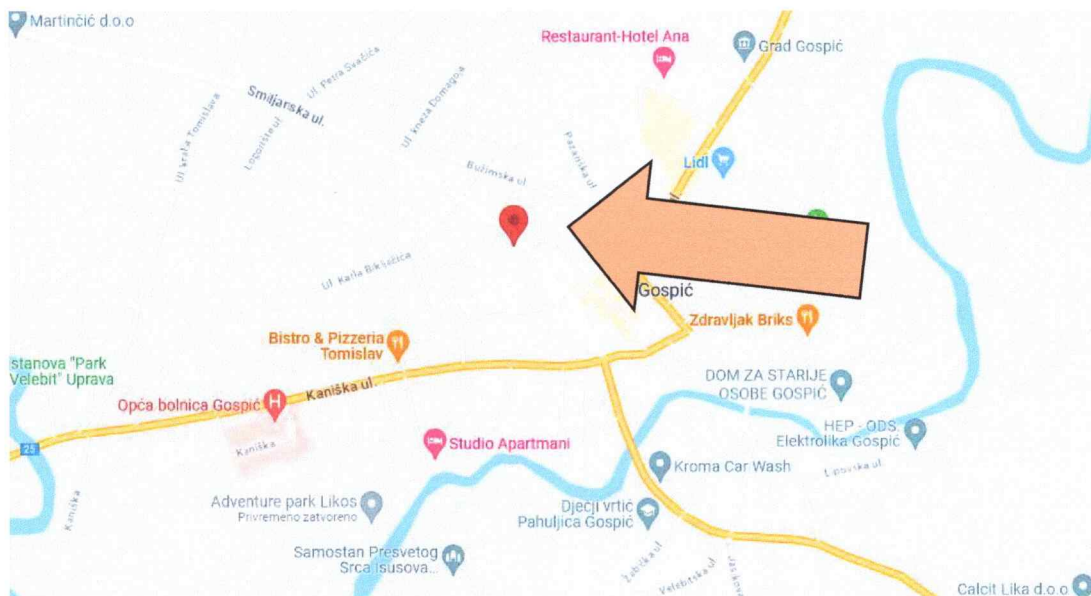
Predmetne čestice upisane su u posjedovni list br. 1153.

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu ovog elaborata.

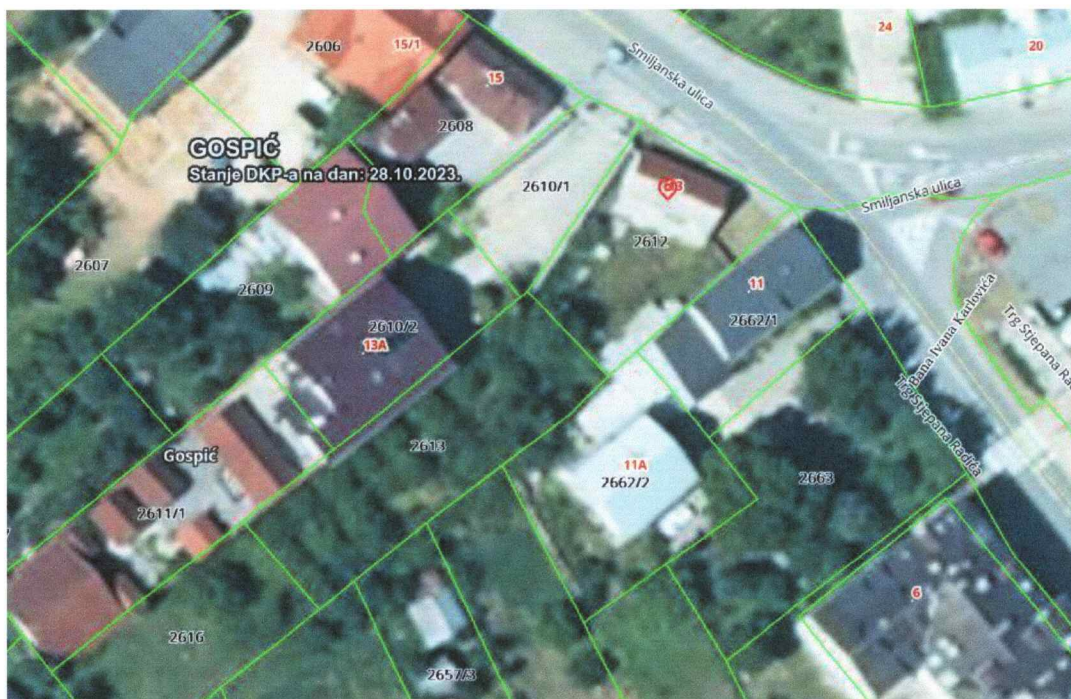
4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u Gradu Gospiću, u Smiljanskoj ulici. U naravi, riječ je o k.č. 2612 k.o. Gospić na kojoj je položen stambeni objekt kućnog broja br. 13, dok k.č. 2613 k.o. Gospić predstavlja uvučeni stražnji dio, vrt spomenutog stambenog objekta. Stambeni objekt je smješten direktno na ulicu i ima kolni i pješački prilaz.



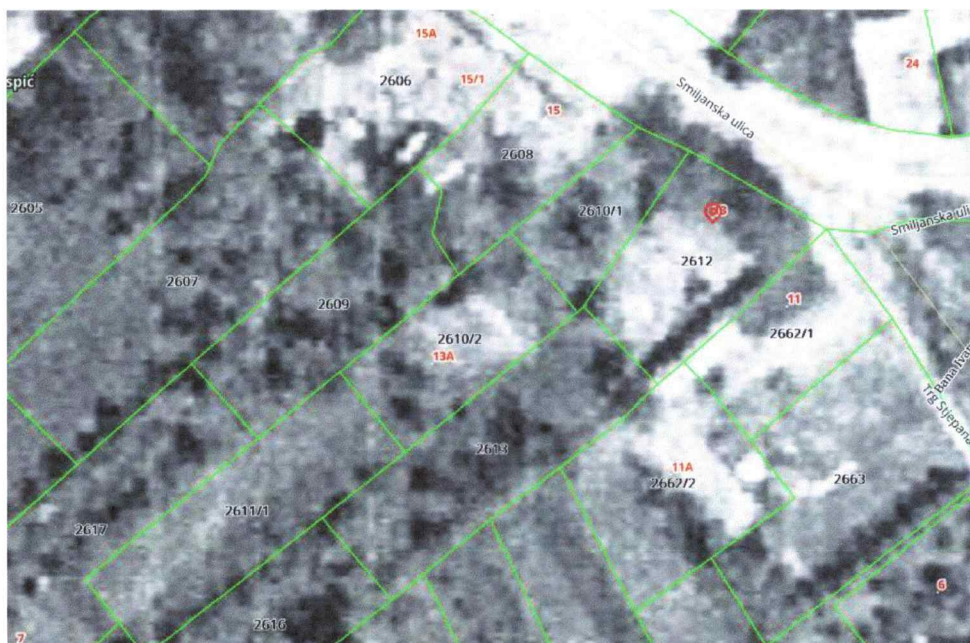
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. Izvor: www.google.hr



slika 2: ortofoto snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

Na k.č. 2612 k.o. Gospić zatečen je stambeni objekt koji posjeduje pravomoćnu uporabnu dozvolu za objekte starije od 15. veljače 1968. godine klase UP/I-361-05/22-30/000108 s datumom pravomoćnosti 3.10.2022. Nakonadno i Rješenje o ispravku pogreške od 30. listopada 2023. Zaključujem kako je objekt legalan. Na k.č. 2613 k.o. Gospić nema građevinskih elemenata koji zahtijevaju akt o građenju pa se ista smatra legalnom.



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



slika 4: dio HOK5 karte s prikazom predmetnih čestica. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

k.č. 2612 k.o. Gospić

| | | |
|-----|---------------------------|---|
| 1. | nekretnina | zemljište |
| 2. | zona namjene | M1 – mješovita, pretežno stambena namjena |
| 3. | kolni prilaz | da |
| 4. | pješачki prilaz | da |
| 5. | broj etaža; vrste | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 6. | mogućnost građenja | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 7. | uvjeti | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 8. | kontaminacija | nije vidljiva |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | da, centar Grada |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik | pravilan |
| 15. | buka | tolerantno |
| 16. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 17. | manjak provjetravanja | ne |
| 18. | pristup cestom | da |
| 19. | pristup nogostupom | da |
| 20. | izgradivost | da |
| 21. | veličina | 472,00 m ² |
| 22. | mikrolokacija | Smiljanska ulica 13 |
| 23. | orijentacija | dobra |
| 24. | komunalna infrastruktura | da |
| 25. | kategorija | I. kategorija |

Na predmetnoj čestici zatečen objekt visokogradnje, u naravi stambene namjene. Riječ je o jednoetažnom objektu etaže prizemlja svijetle visine 2,35m'. U nastavku izmjera:

PRIZEMLJE:

| r.br. | opis prostorije | P(m2) | koef. | NKP(m2) |
|-------|------------------------|--------|-------|---------|
| 1 | vanjsko nenat. step. | 1,35 | 0,50 | 0,68 |
| 2 | hodnik 1 | 6,75 | 0,90 | 6,08 |
| 3 | soba 1 | 20,06 | 0,90 | 18,05 |
| 4 | soba 2 | 20,87 | 0,90 | 18,78 |
| 5 | kuhinja | 9,00 | 0,90 | 8,10 |
| 6 | hodnik 2 | 5,87 | 0,90 | 5,28 |
| 7 | kupaona | 3,55 | 0,90 | 3,20 |
| 8 | ostava | 6,60 | 0,90 | 5,94 |
| | | 74,05 | | 66,11 |
| | ukupno podna površina: | 74,05 | m2 | |
| | ukupno neto površina: | 66,11 | m2 | |
| | ukupno bruto površina: | 91,25 | m2 | |
| | ukupno volumen: | 415,17 | m3 | |

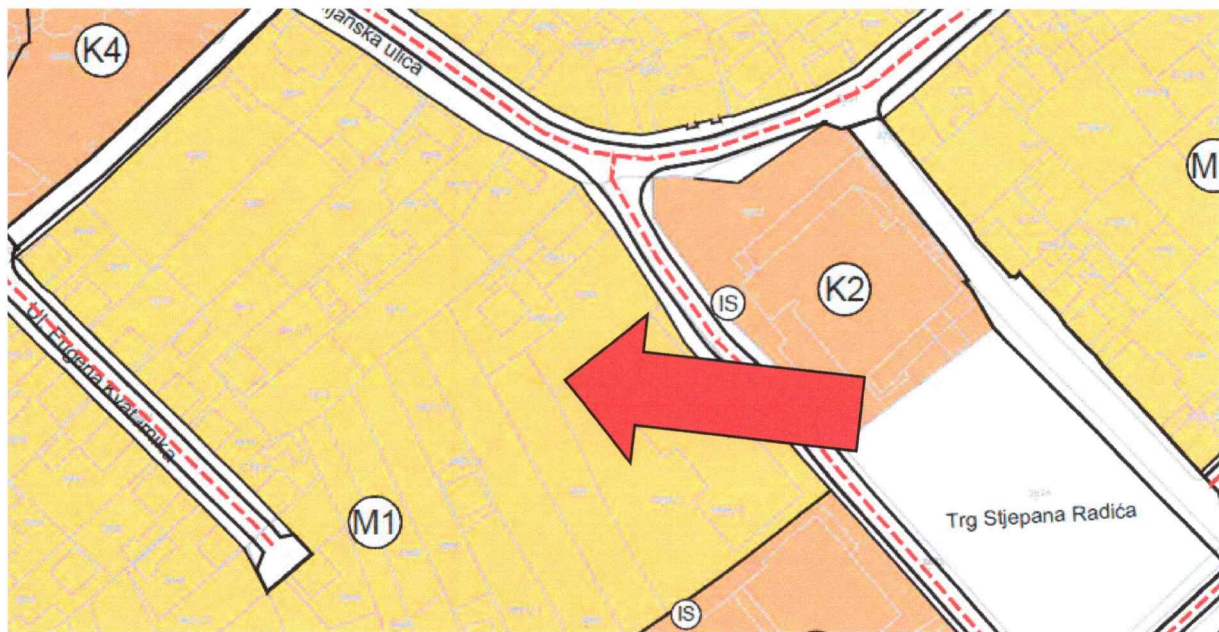
Predmetnim očevidom razgledava se objekt. Isti je zatečen u neodržavanom stanju. Nosiva konstrukcija izvedena je punom opekom te horizontalnim i vertikalnim serklažima. Objekt posjeduje sve osnovne instalacije (voda, kanalizacija, električna energija). Unutrašnjost objekta je u lošem, ne održavanom stanju. Vidljiva su oštećenja po zidovima i stropovima od prodora vode i vlage, značajno se osjeća miris vlage i plijesni. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena i trošna, izuzev glavnih ulaznih vrata koja su izvedena od PVC-a. Podovi su obloženi linoleumom, neravni su. Sanitarni čvor je djelomično u funkciji. Objekt ne posjeduje termoizolaciju niti na fasadnim zidovima niti na podovima i stropovima. Tavan objekta je konstruktivan, nije naseljen. Pokrov krova izveden je od opeke, a krovna limarija je izvedena i djelomično trošna.

k.č. 2613 k.o. Gospić

| | | |
|-----|---------------------------|--|
| 1. | nekretnina | zemljište |
| 2. | zona namjene | M1 – mješovita, pretežno stambena namjena |
| 3. | kolni prilaz | ne |
| 4. | pješački prilaz | da |
| 5. | broj etaža; vrste | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 6. | mogućnost građenja | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 7. | uvjeti | u skladu s uvjetima UPU-1 naselja Gospić |
| 8. | kontaminacija | nije vidljiva |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | da, centar Grada |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik | pravilan |
| 15. | buka | tolerantno |
| 16. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 17. | manjak provjetravanja | ne |
| 18. | pristup cestom | da |
| 19. | pristup nogostupom | da |
| 20. | izgradivost | da |
| 21. | veličina | 629,00 m ² |
| 22. | mikrolokacija | Smiljanska ulica |
| 23. | orijentacija | dobra |
| 24. | komunalna infrastruktura | u blizini |
| 25. | kategorija | II. kategorija (nema direktan pristup na javnu površinu) |

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Prema UPU-1 naselja Gospić predmetne nekretnine nalaze se u zoni M1:



slika 5. detalj UPU-1 naselja Gospić – predmetne čestice u M1 zoni namjene

Razvoj i uređenje naselja

| | |
|--|---|
| | STAMBENA NAMJENA stambena - S |
| | MJEŠOVITA NAMJENA pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2 |
| | JAVNA I DRUŠTVENA upravna - D1, socijalna - D2, zdravstvena - D3, predškolska - D4, školska - D5, visoko učilište - D6, kultura - D7, vjerska - D8, policija - D9, vatrogasci - D10 |
| | GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno-servisna - K3, tržnica - K4 |
| | GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA hotel - T1, turističko naselje - T2 |
| | SPORTSKO-REKREACIJSKA POVRŠINA sport - R1, rekreacija - R2 |
| | JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park - Z1 |
| | ZASTITNE ZELENE POVRŠINE |
| | POSEBNA NAMJENA |
| | VOĐNE POVRŠINE |
| | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA |
| | GROBLJE |

| | |
|---|--|
| Županija: Grad: | LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA GRAD GOSPIĆ |
| Naziv prostornog plana: | URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA GOSPIĆ UPU1 |
| Broj radnog naloga: | 10203 Dokumentacijski broj: 1378 |
| Naziv kartografskog prikaza: | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA |
| Broj kartografskog prikaza: | 1,0 Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2500 |
| Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: |
| Službeni vjesnik grada Gospića br. 2/13 | Službeni vjesnik grada Gospića br. 2/16 |
| Javna rasprava (datum objave): "Novi list" 15. veljače 2015. godine | Javni uvid održan od 26.02.2015. do 28.03.2015. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: |
| | Pavao Pavelić, dipl.ing.prom. |
| Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. Frane Petrica 4, 10000 Zagreb, tel. 01/4804300, fax. 01/4812708 | |
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan: | Odgovorna osoba: |
| | mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh. |
| Odgovorni voditelj izrade plana: Božica Munjić, ing.arh. ovlaštena arhitektica | |
| Stručni tim u izradi plana: Božica Munjić, ing.arh. Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Dean Vučić, ing.geod. | Dunja Ozvatic, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh. Karlo Zebčević, mag.ekol. i zašt.priř. |
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela: |
| | Petar Radošević |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: | Pečat nadležnog tijela: |
| | |

slika 6 i 7: legenda UPU1 naselja Gospić

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena.

Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te uvođenja valute Eura.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

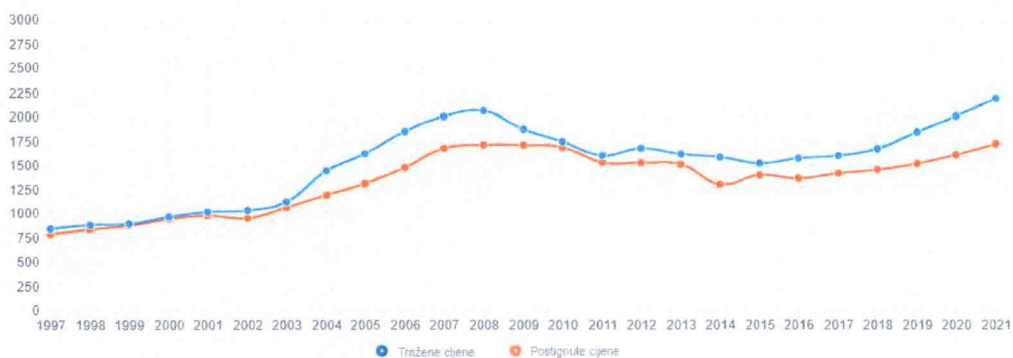
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet procjene – stambeni objekt, komunalni i vodni doprinosi se obračunavaju.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Iz izvotka zbirke kupoprodajnih cijena odabrana su ona zemljišta koja svojim karakteristikama najviše odgovaraju predmetnim zemljištima, a kako je detaljnije prikazano u izračunu. Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata. Po zaprimljenom izvotku izvršio sam pregled podataka istih te ih usporedio sa stanjem na terenu. Izvotkom su korištene kupoprodaje onih nekretnina koje prikazuju što veću sličnost sa predmetom procjene, ali je svakako bilo potrebno valorizirati navedena obilježja predmetnih nekretnina od kojih su neka različita u odnosu na predmet procjene. To je valorizirano putem mjere građevinskog korištenja te u odnosu na kategoriju zemljišta. Po provedbi grubog čišnjenja dostavljenog izvotka, izvršeno je i vremensko izjednačavanje korištenih kupoprodaja. Na kraju je izrađena statistička obrada i izračun vrijednosti predmetne nekretnine prema kojem je ustanovljena očekivana tržišna vrijednost. Statistička obrada je pokazala kako su odstupanja unutar dozvoljenih +/- 30%. Za pšrocjenu zemljišta korišten je izvadak ID 42761.

Procjena vrijednosti nekretnina prema troškovnoj metodi

Ova metoda koristi se za procjenu nekretnina prema principu određivanja stvarnih troškova tokom izgradnje objekta. Preporučljiva je, između ostaloga, i za procjenu objekata koji svojim karakteristikama nemaju uporišta u sličnim nekretninama, ili su nelegalni, imaju oštećenja i sl. Obzirom na zatečeno stanje objekta bilo je primjereno isti obračunati putem spomenute metodologije.

Sve navedeno detaljno je prikazano u izračunu koji je zbog obima prikazan u prilogu ovog elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatranih nekretnina. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultati su dolje navedeni:

k.č. 2612 k.o. Gospić:

- površina zemljišta: 472 m²
- jedinična vrijednost: 41,98 €/m²
- procjenjena vrijednost zemljišta: 19.814,56 €

- procjenjena vrijednost objekta sa zemljištem: 55.434,00 €
- zaokružena tržišna vrijednost nekretnine: **55.400,00 €** (417.411,30 kn*)

k.č. 2613 k.o. Gospić:

- površina zemljišta: 629 m²
- jedinična vrijednost: 33,59 €/m²
- procjenjena vrijednost zemljišta: 21.128,11 €

- zaokružena tržišna vrijednost nekretnine: **21.100,00 €** (158.977,95 kn*)

REKAPITULACIJA:

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:
55.434,00 € + 21.128,11 € = 76.562,11 €, **zaokruženo 76.600,00 €** (577.142,70 kn*)

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

* fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

U Rijeci, 30. listopada 2023.



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

6. IZJAVA VJEŠTAKA O NEPRISTRANOSTI

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, nepristran u odnosu na niti jednu interesnu stranu, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije, primjenom zakonskih odredbi i pravilnika, priručnika i dr.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.



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

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- uporabna dozvola za objekt izgrađena na k.č. 2612 k.o. Gospić
- tlocrt objekta
- izračun procjenjene vrijednosti nekretnina
- hedonistički indeksni nizovi
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- fotodokumentacija



Stanje na dan: 29.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





Stanje na dan: 29.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 29.10.2023. 11:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj ZK uložka: 1153

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1574/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|------------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2612 | KUĆA I DVORIŠTE KUĆA BR.13 DVORIŠTE | | | 472 64 408 | |
| 2. | 2613 | ORANICA VRTA | | | 629 | |
| | | UKUPNO: | | | 1101 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GRAD GOSPIĆ, OIB: 22538763965, BUDAČKA ULICA 55, 53000 GOSPIĆ | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.10.2023. 11:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 1153

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GRAD GOSPIĆ, BUDAČKA ULICA 55, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 22538763965 |

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 |
|---|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 2612 | GOSPIĆ | 472 | 35 | | |
| | | | ZGRADA | 64 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 408 | | | |
| | | 2613 | VRTA | 629 | 35 | | |
| | | | ORANICA | 629 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1101 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Ličko-senjska županija

Grad Gospić

Gradski upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108

URBROJ: 2125/01-07-22-0004

Gospić, 03.10.2022.

Ličko-senjska županija, Grad Gospić, Gradski upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, OIB 22538763965, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD GOSPIĆ, HR-53000 Gospić, Budačka 55, OIB 22538763965, izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da je:
 - građevina stambene namjene, 3.b skupinena katastarskoj čestici broj 2612 k.o. Gospić (Gospić, Smiljanska 13), izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevini
 - dimenzije građevine:
 - građevina stambene namjene tlocrtna površine 80,00 m², visine do krovnoga vijenca 3,00 m, te do sljemena krova 6,50, mjereno od niže kote uređenoga terena
 - način smještaja na čestici:
 - građevina stambene namjene je slobodnostojeća, katnosti: podrum i prizemlje (Po+P)
 - broj funkcionalnih jedinica
 - građevina stambene namjene ima jednu funkcionalnu jedinicu
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD GOSPIĆ, HR-53000 Gospić, Budačka 55, OIB 22538763965, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 27.09.2022. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, očevitom te uvidom u dostavljene dokaze:

- državna snimka iz zraka učinjena 1959. god. zajedno sa Uvjerenjem da se objekt označen oznakom A nalazi na snimci iz zraka 1959 god na k.č.br, 2612 k.o. Gospić, izdano po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Gospić, KLASA:938-08/22-02/140, URBROJ:541-20-01/4-22-2 od 27.09.2022. god.
- katastarski plan sastavni dio navedenoga Uvjerenja



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANDRIJANA MILOŠ
GRAD GOSPIĆ
Potpisano: 03.10.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Ličko-senjska županija

Grad Gospić

Gradski upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108

URBROJ: 2125/01-07-22-0006

Gospić, 03.10.2022.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 03.10.2022. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108, URBROJ: 2125/01-07-22-0004 od 03.10.2022. godine) je postalo pravomoćno.

P. PROČELNIK
Andrijana Miloš, mag.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD GOSPIĆ
 - HR-53000 Gospić, Budačka 55



REPUBLIKA HRVATSKA

Ličko-senjska županija

Grad Gospić

Gradski upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108

URBROJ: 2125-1-07-23-0008

Gospić, 30.10.2023.

Ličko-senjska županija, Grad Gospić, Gradski upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, OIB 22538763965, na temelju članka 104. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), izdaje

RJEŠENJE O ISPRAVKU POGREŠKE

- I. Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108, URBROJ: 2125/01-07-22-0004 od 03.10.2022. godine mijenja se u točki II. i sada glasi:
 - dimenzije građevine.
 - građevina stambene namjene dimenzija 11,85 x 7,70 m, visine do krovnoća vijenca 3,00 m te do sljemena krova 6,50 m, mjereno od niže kote uređenoga terena
 - način smještaja na čestici:
 - građevina stambene namjene je slobodnostojeća, katnosti: prizemlje (P)
- II. Ispravak ove pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak rješenje koje se ispravlja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, GRAD GOSPIĆ, HR-53000 Gospić, Budačka 55, OIB 22538763965, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 27.09.2022. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15.02.1968. za:

- Građevinu stambene namjene, 3.b skupine na katastarskoj čestici 2612 k.o. Gospić (Gospić, Smiljanska 13).

Predmetna uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. izdana je dana 03.10.2022. godine. Uvidom u istu utvrđena je greška iz točke I. izreke ove dozvole.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 104. Zakona o općem upravnom postupku, te je odlučeno kao u izreci.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNIK
Andrijana Miloš, mag.iur.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD GOSPIĆ
 - HR-53000 Gospić, Budačka 55





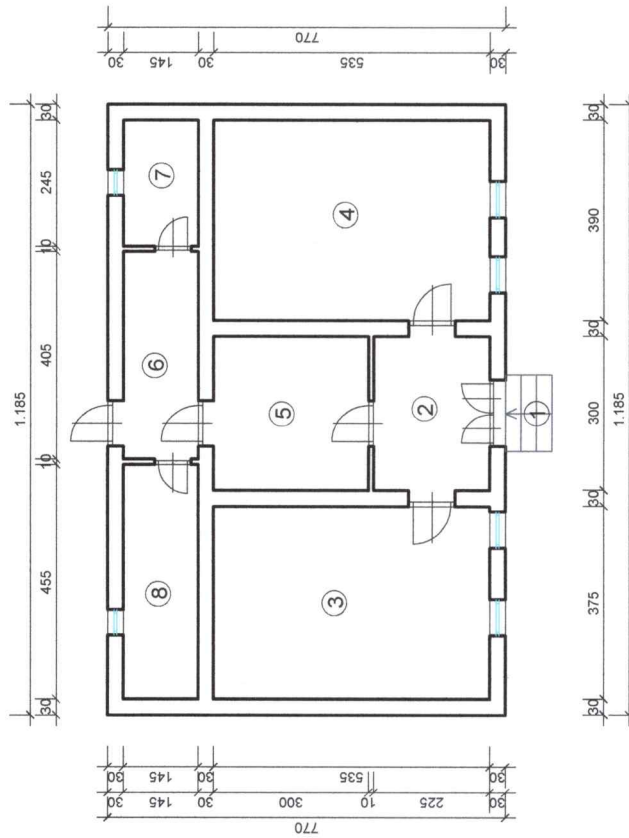
Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANDRIJANA MILOŠ
GRAD GOSPIĆ
Potpisano: 30.10.2023.

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:100



h= 2,35 m

| OZNAKA | prostorija | podna površina (m2) | koef | neto površina (m2) |
|---------|--------------------|---------------------|------|--------------------|
| 1 | vanjsko stepenište | 1,35 | 0,50 | 0,68 |
| 2 | hodnik | 6,75 | 0,90 | 6,08 |
| 3 | soba | 20,06 | 0,90 | 18,05 |
| 4 | soba | 20,87 | 0,90 | 18,78 |
| 5 | kuhinja | 9,00 | 0,90 | 8,10 |
| 6 | hodnik | 5,87 | 0,90 | 5,28 |
| 7 | kupaona | 3,55 | 0,90 | 3,20 |
| 8 | ostava | 6,60 | 0,90 | 5,94 |
| UKUPNO: | | | | 66,11 |

UKUPNO_podna_površina: 74,05 m2
 UKUPNO_netto_površina: 66,11m2
 UKUPNO_bruto_površina: 91,25 m2
 UKUPNO_volumen: 415,17 m3

k.č. 2612 k.o. Gospić

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 potrebe izračuna korišteni podaci izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koji je zatražen od nadležnog tijela.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 472,00 m²
- ZK ul. br. 1153 k.o. Gospić
- oznaka zemljišta u ZK uložku: kuća i dvorište
- **prostorno-planske karakteristike prema: - Urbanistički plan uređenja naselja Gospić – UPU 1 („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 2/16 I 8/18, 7/22)**
- zemljište se zoni namijene: M1 građevinska zona mješovite namjene - pretežno stambene
- kategorija zemljišta: I
- kis: 1
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 165,78 (2023Q2, ostalo, hedonistični 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 najbližih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbačaju 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 Izvatka

| r.br. | izvadač ID | lokacija u naselju | površina (m ²) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m ² (€) | period transakcije | cijenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | zrloš indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|------------|--------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------|---------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 42761 | Gospić | 456,00 | 14.997,84 | 32,89 | 2022Q3 | Gospić-grad. | 139,65 | 165,78 | Gospić | 3116/1 | 22.08.2022. | I | 1,00 | GR |
| 2 | 42761 | Gospić | 278,00 | 9.999,66 | 35,97 | 2022Q1 | Gospić-grad. | 132,32 | 165,78 | Gospić | 3292/3 | 9.02.2022. | I | 1,00 | GR |
| 3 | 42761 | Gospić | 307,00 | 5.547,49 | 18,07 | 2021Q2 | Gospić-grad. | 122,17 | 165,78 | Gospić | 3223/5 | 8.06.2021. | I | 1,00 | GR |
| 4 | 42761 | Gospić | 873,00 | 27.805,05 | 31,85 | 2020Q3 | Gospić-grad. | 113,35 | 165,78 | Gospić | 1977/41 | 15.07.2020. | I | 1,20 | GR |
| 5 | 42761 | Gospić | 763,00 | 30.001,16 | 39,32 | 2023Q3 | Gospić-grad. | 165,78 | 165,78 | Gospić | 1977/37 | 21.07.2023. | I | 1,00 | S |
| 6 | 42761 | Gospić | 937,00 | 40.000,53 | 42,69 | 2022Q1 | Gospić-grad. | 132,32 | 165,78 | Gospić | 2577 | 5.01.2022. | I | 1,00 | M1 |
| 7 | 42761 | Gospić | 398,00 | 11.999,70 | 30,15 | 2020Q3 | Gospić-grad. | 113,35 | 165,78 | Gospić | 3194 | 17.08.2020. | I | 1,00 | M1 |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Meduvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m².
- zbog previsoke cijene: 3
- zbog preniske cijene:
- zbog ostalih razloga:

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m ² (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku promjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m ²) |
|-------|------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---|
| 1 | 42761 | I | 456,00 | 14.997,84 | 32,89 | 2022Q3 | 3116/1 | 139,65 | 165,78 | 1,19 | 39,04 |
| 2 | 42761 | I | 278,00 | 9.999,66 | 35,97 | 2022Q1 | 3292/3 | 132,32 | 165,78 | 1,25 | 45,07 |
| 4 | 42761 | I | 873,00 | 27.805,05 | 31,85 | 2020Q3 | 1977/41 | 113,35 | 165,78 | 1,46 | 46,58 |
| 5 | 42761 | I | 763,00 | 30.001,16 | 39,32 | 2023Q3 | 1977/37 | 165,78 | 165,78 | 1,00 | 39,32 |
| 7 | 42761 | I | 398,00 | 11.999,70 | 30,15 | 2020Q3 | 3194 | 113,35 | 165,78 | 1,46 | 44,10 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekretn. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m ²) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m ²) | kor. (poredbena nekretnina) | kor. (procijenjena nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta procijenjivane nekretnine | kor. (poredbena nekretnina) | kor. (procijenjena nekretnina) | korekcijski faktor | interkvalitativno izjednačenje cijene |
|-------|------------|----------------------|----------------------------|---------|--------|---|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 1 | 42761 | I | 456,00 | 3116/1 | Gospić | 32,89 | 39,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 39,04 |
| 2 | 42761 | I | 278,00 | 3292/3 | Gospić | 35,97 | 45,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 45,07 |
| 4 | 42761 | I | 873,00 | 1977/41 | Gospić | 31,85 | 46,58 | 1,20 | 1,00 | 0,91 | I | 1,20 | 1,00 | 0,91 | 42,39 |
| 5 | 42761 | I | 763,00 | 1977/37 | Gospić | 39,32 | 39,32 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 39,32 |
| 7 | 42761 | I | 398,00 | 3194 | Gospić | 30,15 | 44,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 44,10 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | izvadak ID | površina (m ²) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m ²) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²) | odstupanje od prosjeka (%) |
|-------|------------|----------------------------|----------------|--------|---|--|--|----------------------------|
| 1 | 42761 | 456,00 | 3116/1 | Gospić | 32,89 | 39,04 | 39,04 | -7,00 |
| 2 | 42761 | 278,00 | 3292/3 | Gospić | 35,97 | 45,07 | 45,07 | 7,34 |
| 4 | 42761 | 873,00 | 1977/41 | Gospić | 31,85 | 46,58 | 42,39 | 0,97 |
| 5 | 42761 | 763,00 | 1977/37 | Gospić | 39,32 | 39,32 | 39,32 | -6,34 |
| 7 | 42761 | 398,00 | 3194 | Gospić | 30,15 | 44,10 | 44,10 | 5,03 |
| | | | | | | prosjeck: | 41,98 | |

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 Jc₁ = 41,98 €/m²

ukupna površina nekretnine (m²):

472,00

jedinična cijena (€/m²):

41,98

ukupna tržišna vrijednost promatrane nekretnine:

19.814,56 zaokruženo:

19.800,00 €

(odnosno 149.183,10 kn prema fiksnom tečaju konverzije 1€ = 7,53450 kn)

k.č. 2613 k.o. Gospić

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 potrebe izračuna korišteni podaci Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koji je zatražen od nadležnog tijela.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 629,00 m²
- ZK ul. br. 1153 k.o. Gospić
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: oranica vrta

- *prostorno-planske karakteristike prema: - Urbanistički plan uređenja naselja Gospić – UPU 1 („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 2/16 i 8/18, 7/22)*

- zemljište se zoni namijene: M1 građevinska zona mješovite namjene - pretežno stambene

- kategorija zemljišta: II
- kis: 1

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 165,78 (2023Q2, ostalo, hedonistični 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 tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili premiskom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka

| r.br. | izvatak ID | lokacija u naselju | površina (m ²) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m ² (€) | 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 | 42761 | Gospić | 456,00 | 14.997,84 | 32,89 | 2022Q3 | Gospić-grad. | 139,65 | 165,78 | Gospić | 3116/1 | 22.08.2022. | I | 1,00 | GR |
| 2 | 42761 | Gospić | 278,00 | 9.999,66 | 35,97 | 2022Q1 | Gospić-grad. | 132,32 | 165,78 | Gospić | 3292/3 | 9.02.2022. | I | 1,00 | GR |
| 3 | 42761 | Gospić | 307,00 | 5.547,49 | 18,07 | 2021Q2 | Gospić-grad. | 122,17 | 165,78 | Gospić | 3223/5 | 8.06.2021. | I | 1,00 | GR |
| 4 | 42761 | Gospić | 873,00 | 27.805,05 | 31,85 | 2020Q3 | Gospić-grad. | 113,35 | 165,78 | Gospić | 1977/41 | 15.07.2020. | I | 1,20 | GR |
| 5 | 42761 | Gospić | 763,00 | 30.001,16 | 39,32 | 2023Q3 | Gospić-grad. | 165,78 | 165,78 | Gospić | 1977/37 | 21.07.2023. | I | 1,00 | S |
| 6 | 42761 | Gospić | 937,00 | 40.000,53 | 42,69 | 2022Q1 | Gospić-grad. | 132,32 | 165,78 | Gospić | 2577 | 5.01.2022. | I | 1,00 | M1 |
| 7 | 42761 | Gospić | 398,00 | 11.999,70 | 30,15 | 2020Q3 | Gospić-grad. | 113,35 | 165,78 | Gospić | 3194 | 17.08.2020. | I | 1,00 | M1 |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m².

- zbog previsoke cijene:

- zbog premiske cijene: 3

- zbog ostalih razloga:

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m ² (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku izjednačenja cijene (€/m ²) | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m ²) |
|-------|------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---|--------------------|---------|--------------------------------------|--|--------------------|---|
| 1 | 42761 | I | 456,00 | 14.997,84 | 32,89 | 2022Q3 | 3116/1 | 139,65 | 165,78 | 1,19 | 39,04 |
| 2 | 42761 | I | 278,00 | 9.999,66 | 35,97 | 2022Q1 | 3292/3 | 132,32 | 165,78 | 1,25 | 45,07 |
| 4 | 42761 | I | 873,00 | 27.805,05 | 31,85 | 2020Q3 | 1977/41 | 113,35 | 165,78 | 1,46 | 46,58 |
| 5 | 42761 | I | 763,00 | 30.001,16 | 39,32 | 2023Q3 | 1977/37 | 165,78 | 165,78 | 1,00 | 39,32 |
| 7 | 42761 | I | 398,00 | 11.999,70 | 30,15 | 2020Q3 | 3194 | 113,35 | 165,78 | 1,46 | 44,10 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekretn.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m ²) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m ²) | Kis (poredbena nekretnina) | procenijavana nekretnina | KB (procenijavana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | korekcijski faktor | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|------------|----------------------|----------------------------|---------|--------|---|--|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 1 | 42761 | I | 456,00 | 3116/1 | Gospić | 32,89 | 39,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 31,24 |
| 2 | 42761 | I | 278,00 | 3292/3 | Gospić | 35,97 | 45,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 1,00 | 36,05 |
| 4 | 42761 | I | 873,00 | 1977/41 | Gospić | 31,85 | 46,58 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | I | 0,80 | 33,91 |
| 5 | 42761 | I | 763,00 | 1977/37 | Gospić | 39,32 | 39,32 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 0,80 | 31,46 |
| 7 | 42761 | I | 398,00 | 3194 | Gospić | 30,15 | 44,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | I | 0,80 | 35,28 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | izvadak ID | površina (m ²) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m ²) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²) | odstupanje od prosjeka (%) |
|-------|------------|----------------------------|----------------|--------|---|--|--|----------------------------|
| 1 | 42761 | 456,00 | 3116/1 | Gospić | 32,89 | 39,04 | 31,24 | -7,00 |
| 2 | 42761 | 278,00 | 3292/3 | Gospić | 35,97 | 45,07 | 36,05 | 7,34 |
| 4 | 42761 | 873,00 | 1977/41 | Gospić | 31,85 | 46,58 | 33,91 | 0,97 |
| 5 | 42761 | 763,00 | 1977/37 | Gospić | 39,32 | 39,32 | 31,46 | -6,34 |
| 7 | 42761 | 398,00 | 3194 | Gospić | 30,15 | 44,10 | 35,28 | 5,03 |
| | | | | | | | prosjeak: | 33,59 |

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 J_{C1} =

33,59 €/m²

ukupna površina nekretnine (m²):

629,00

jedinična cijena (€/m²):

33,59

ukupna tržišna vrijednost promatrane nekretnine:

21.128,11 zaokruženo:

21.100,00 €

(odnosno 158.977,95 kn prema fiksnom tečaju konverzije 1€ = 7.53460 kn)

1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvratku iz zemljišne knjige:

| | |
|--------------------|--|
| nadležni sud: | Gospić |
| ZK odjel: | Gospić |
| ZK uložak: | 1153 |
| oznaka čestice: | 2612 |
| kat. općina: | Gospić |
| godina izgradnje: | prije 15. veljače 1968. godine, očekivano oko 1950 |
| sadržaj upisa: | kuća i dvorište |
| legalnost objekta: | legalno |

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći stambeni objekt
 predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)BGP = 91,25 m²**4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)**BGV = 415,17 m³**5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA**

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Gospić
 k.č. 2612
 površina: 472,00 m²

| Vrsta zemljišta | cijena (€/m ²) | ukupno (€) |
|---|----------------------------|------------------|
| jedinična vrijednost zemljišta iskazana u zasebnoj procjeni zemljišta | | |
| SVEUKUPNO (€): | | 19.814,56 |

NETO KORISNA POVRŠINA

66,11

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Gospić, stambeno 7,96 €/m³ II. izmjene i dopune Odluke o komunalnom doprinosu Grada Gospića
 (SVGG 1/19, 4/19, 12/19, 9/20, 14/22) 60kn/m³ = 7,96 €

| Vrsta troška | BGV | cijena (€/m ² BRP-a) | ukupno (€) |
|-----------------------|--------|---------------------------------|-----------------|
| - | 415,17 | 7,96 | 3.304,75 |
| SVEUKUPNO (€): | | | 3.304,75 |

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. 2.a

| Vrsta troška | BGV | cijena (€/m ³ BV-a) | ukupno (€) |
|--------------|--------|--------------------------------|------------|
| - | 415,17 | 0,37 | 155,39 |

| | |
|-----------------------|---------------|
| SVEUKUPNO (€): | 155,39 |
|-----------------------|---------------|

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

| Vrsta troška | ukupno (€) |
|--------------------------|-----------------|
| ukupni iznos instalacija | 3.000,00 |
| SVEUKUPNO (€): | 3.000,00 |

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

| Vrsta troška | količina (m2) | cijena (€/jed.mj.) | ukupno (€) |
|---|---------------|--------------------|-------------|
| amortizirano stanje radova u okućnici: u okućnici zatečena dva pomoćna objekta koja su u potpunosti amortizirana pa se njihova vrijednost ne obračunava. Nema ostalih elemenata u okućnici. | | | 0,00 |
| SVEUKUPNO (€): | | | 0,00 |

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

| Vrsta troška | ukupno (€) |
|---|-----------------|
| dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta | |
| SVEUKUPNO (€): | 2.510,07 |

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 12/21)

(9.379,36 kn/m²)

C = 1.244,86 €/m²

Etalonska vrijednost predmetne nekretnine iznosi 61,00% vrijednosti prosječnog etalona:

C= 759,36 €/m²

| UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI | | |
|--|-----|---|
| starost objekta (god) | 68 | n |
| očekivani vijek trajanja objekta (god) | 100 | 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 | 1,0 |
| B | 4,0 |
| C | 4,0 |

odabrano: 4

| | |
|--------------------------------|-------|
| starost građevine (G) | 68 |
| održivi vijek korištenja (OVK) | 100 |
| faktor korištenja (Fk) | 4,0 |
| relativna starost (G/OVK, %) | 68,00 |
| OOVK = 31 % OVK | 31,00 |
| zamjenska starost (OVK-OOVK) | 69,00 |
| linearni otpis % | 69,00 |

| | |
|--|------------------|
| Neto korisna površina (m2) | 66,11 |
| (%) preostala vrijednost građevine | 31,00 |
| Etalonska vrijednost građenja (€/m2) | 759,36 |
| Sadašnja građevinska vrijednost (€) | 15.562,43 |

12. UMANJENJA/UVEĆANJA

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| umanjenja zbog nedostataka i šteta | 0,00 |
| umanjenja zbog nelegalne gradnje | 0,00 |
| ostala umanjenja | 0,00 |
| ostalo | 0,00 |
| UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€) | 0,00 |

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA | |
| sadašnja vrijednost građevine | 15.562,43 |
| doprinosi | 3.460,14 |
| dokumentacija | 2.510,07 |
| vanjsko uređenje | 0,00 |
| priključci | 3.000,00 |
| <i>umanjenja/uvećanja</i> | 0,00 |
| UKUPNO (€): | 24.532,64 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| PRIVREMENA VRIJEDNOST | |
| troškovna vrijednost građevine | 24.532,64 |
| zemljište | 19.814,56 |
| ostalo | 0,00 |
| UKUPNO (€): | 44.347,20 |
| koeficijent prilagodbe tržištu (Tv): | 1,25 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€): | 55.434,00 |
| ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI (€): | 55.400,00 |
| fiksni tečaj konverzije (kn): | 417.411,30 |


| | |
|---------------------------------|-----------------|
| vrijednost za 1 m2 (€): | 838,00 |
| vrijednost za 1 m2 (kn): | 6.313,89 |

PREGLED DOVRŠENOSTI RADOVA PREDMETNOG STAMBENOG OBJEKTA U ODNOSU NA ETALON

| r.br. | opis rada | standardni udio | POSTOTAK IZVRŠENOSTI | predmetni udio |
|-----------|--|-----------------|----------------------|----------------|
| 1. | KONSTRUKCIJA ZGRADE | 33,19 | | 31,14 |
| 1.1. | TEMELJI I PODRUM | 9,00 | | 8,28 |
| 1.1.1. | zemljani radovi i rušenja | 2,49 | 100,00 | 2,49 |
| 1.1.2. | izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje temelja, podrumskih zidova i svjetlosnih otvora | 5,18 | 100,00 | 5,18 |
| 1.1.3. | hidroizolacija (horizontalna i vertikalna) | 1,21 | 50,00 | 0,61 |
| 1.1.4. | termoizolacija | 0,12 | 0,00 | 0,00 |
| 1.2. | ZIDOVI | 9,83 | | 9,14 |
| 1.2.1. | zidanje nosivih zidova | 1,36 | 100,00 | 1,36 |
| 1.2.2. | izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje | 6,71 | 100,00 | 6,71 |
| 1.2.3. | hidroizolacija | 1,21 | 50,00 | 0,61 |
| 1.2.4. | termoizolacija | 0,09 | 0,00 | 0,00 |
| 1.2.5. | skela | 0,46 | 100,00 | 0,46 |
| 1.3. | STROPOVI I BALKONI | 11,17 | | 11,17 |
| 1.3.1. | izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje ploča i horiz. | 10,51 | 100,00 | 10,51 |
| 1.3.2. | balkonska ograda | 0,66 | 100,00 | 0,66 |
| 1.4. | KROVNA KONSTRUKCIJA | 1,27 | | 1,19 |
| 1.4.1. | izrada krovne konstrukcije | | | 0,00 |
| | a) drvena 1,34% | 1,11 | 100,00 | 1,11 |
| | b) betonska 1,11% | | | 0,00 |
| 1.4.2. | zaštita i premazi | 0,16 | 50,00 | 0,08 |
| 1.5. | STEPENIŠTE | 1,92 | | 1,37 |
| 1.5.1. | izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje step. I podesta | 0,91 | 100,00 | 0,91 |
| 1.5.2. | obloge | 0,46 | 100,00 | 0,46 |
| 1.5.3. | ograda stepeništa | 0,55 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | ZAVRŠNI RADOVI | 42,69 | | 20,32 |
| 2.1. | KROVNA OBLOGA | 1,93 | | 0,67 |
| 2.1.1. | pokrov | 1,25 | 50,00 | 0,63 |
| 2.1.2. | krovna izolacija | 0,59 | 0,00 | 0,00 |
| 2.1.3. | oluci i odvodnja vode s krovišta | 0,09 | 50,00 | 0,05 |
| 2.2. | FASADA | 3,67 | | 1,62 |
| 2.2.1. | termoizolacija i žbuka | 2,73 | 25,00 | 0,68 |
| 2.2.2. | fasadna skela | 0,94 | 100,00 | 0,94 |
| 2.3. | PROZORI, VRATA, ZASTAKLJENJA | 14,08 | | 7,04 |
| 2.3.1. | prozori | 0,18 | 50,00 | 0,09 |
| 2.3.2. | prozorski okviri | 2,56 | 50,00 | 1,28 |
| 2.3.3. | insolacijska zaštita prozora | 1,41 | 50,00 | 0,71 |
| 2.3.4. | okviri vrata | 0,47 | 50,00 | 0,24 |
| 2.3.5. | drvena unutarnja vrata | 3,31 | 50,00 | 1,66 |
| 2.3.6. | vanjska vrata | 0,45 | 50,00 | 0,23 |
| 2.3.7. | ostakljenje - pofili | 0,40 | 50,00 | 0,20 |
| 2.3.8. | ostakljenje | 4,75 | 50,00 | 2,38 |
| 2.3.9. | insolacijska zaštita | 0,55 | 50,00 | 0,28 |
| 2.4. | PREGRADNE STIJENE | 0,37 | | 0,37 |
| 2.4.1. | zidanje pregradnih zidova | 0,37 | 100,00 | 0,37 |
| 2.5. | PODOVI | 10,41 | | 4,44 |
| 2.5.1. | pod | 2,55 | 50,00 | 1,28 |
| 2.5.2. | pločice | 0,92 | 50,00 | 0,46 |
| 2.5.3. | kamen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2.5.4. | parket | 4,89 | 50,00 | 2,45 |
| 2.5.5. | termoizolacija | 1,54 | 0,00 | 0,00 |
| 2.5.6. | hidroizolacija | 0,51 | 50,00 | 0,26 |
| 2.6. | OBRADA ZIDOVA I STROPOVA | 7,60 | | 1,56 |
| 2.6.1. | žbukanje | 3,11 | 50,00 | 1,56 |
| 2.6.2. | pločice | 2,03 | 0,00 | 0,00 |
| 2.6.3. | kamen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2.6.4. | ličenje | 1,74 | 0,00 | 0,00 |
| 2.6.5. | spušteni strop | 0,72 | 0,00 | 0,00 |
| 2.7. | RAZNI ZAVRŠNI RADOVI | 4,63 | | 4,63 |
| 2.7.1. | čišćenje | 0,26 | 100,00 | 0,26 |
| 2.7.2. | oprema | 0,36 | 100,00 | 0,36 |
| 2.7.3. | obrtnički radovi na izolacijama | 4,01 | 100,00 | 4,01 |
| 3. | INSTALATERSKI RADOVI | 24,12 | | 9,11 |
| 3.1. | VODOVOD I KANALIZACIJA | 7,47 | | 3,74 |
| 3.1.1. | vodovodna instalacija | 4,95 | 50,00 | 2,48 |
| 3.1.2. | sanitarna oprema | 2,52 | 50,00 | 1,26 |
| 3.2. | GRIJANJE I VENTILACIJA | 13,15 | | 2,87 |
| 3.2.1. | dimnjak, komplet | 5,74 | 50,00 | 2,87 |
| 3.2.2. | hlađenje | 2,10 | 0,00 | 0,00 |
| 2.2.2. | centralno grijanje | 5,31 | 0,00 | 0,00 |
| 3.3. | ELEKTRIČNE INSTALACIJE | 3,50 | | 2,50 |
| 3.3.1. | jaka struja (I. Faza - razvod instalacija) | 1,50 | 100,00 | 1,50 |
| 3.3.2. | jaka struja (II. Faza - potrošna mjesta, oprema) | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3.3.3. | slaba struja (I. Faza - potrošna mjesta, oprema) | 2,00 | 50,00 | 1,00 |
| | SVEUKUPNO | 100,00 | | 60,57 |

zaokruženo: 61%

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| | Q3 | 103,00 | 107,84 | 100,87 | 102,29 | 102,69 | 105,04 |
| | Q4 | 102,14 | 106,86 | 100,07 | 102,17 | 102,80 | 99,43 |
| 2015. | Q1 | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 |
| | Q2 | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | Q3 | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | Q4 | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 42761

| | | | | | | | |
|----|---|----------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | LIPOVSKA 1, GOSPIĆ | ULICA SPECIJALNE JEDINICE POLICIJE, GOSPIĆ | ULICA KNEZA NOVAKA 11, GOSPIĆ | ULICA KRALJA ZVONIMIRA, GOSPIĆ | ULICA KRALJA ZVONIMIRA, GOSPIĆ | SMILJANSKA 4, GOSPIĆ |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 3116/1 | 3292/3 | 3223/5 | 1977/41 | 1977/37,1977/37, 1977/37, | 2577 |
| 6 | K.O. | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ,GOSPIĆ,G OSPIĆ, | GOSPIĆ |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 456 | 278 | 307 | 873 | 763 | 937 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 456 | 278 | 307 | 873 | 763 | 937 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 10 | K.Č. | 3116/1 | 3292/3 | 3223/5 | 1977/41 | 1977/37 | 2577 |
| 11 | K.O. | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ | GOSPIĆ |
| 12 | NAMJENA | GP_IZGRAĐENO | GP_IZGRAĐENO | GP_IZGRAĐENO | GP_NEIZGRAĐENO | S | M1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI | Kl max | 1 | 1 | 1 | 1,20 | 1 |
| | | Kin max | 1 | 1 | 1 | 1,20 | 1 |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 247,16 | 270,54 | 135,50 | 240,00 | 296,25 | 320,76 |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 32,89 | 35,97 | 18,07 | 31,85 | 39,32 | 42,69 |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 22.08.2022 | 09.02.2022 | 08.06.2021 | 15.07.2020 | 21.07.2023 | 05.01.2022 |
| 19 | CIJENOVNI BLOK | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO | GOSPIĆ - GRAĐEVINSKO |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | |
|----|--|-------------------------------------|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 7 | |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | |
| 3 | ADRESA | POPA FRANA BINIČKOG 4, GOSPIĆ | |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | |
| 5 | K.Č. | 3194,3194 | |
| 6 | K.O. | GOSPIĆ,GOSPIĆ | |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 398 | |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 398 | |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | |
| 10 | K.Č. | 3194 | |
| 11 | K.O. | GOSPIĆ | |
| 12 | NAMIJENA | M1 | |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | 1. KATEGORIJA | |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | 1 |
| | | Kin max | 1 |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 226,13 | |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 30,15 | |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | |
| | UKLJUČEN PDV | NE | |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 17.08.2020 | |
| 19 | CIJENOVNI BLOK | GOSPIĆ - GRADEVINSKO | |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|--------------------------|---|
| 6 | k.č. 2577 k.o. GOSPIĆ | NA PREDMETNOJ ČESTICI SU BILI OBJEKTI KUĆA I DVIJE ZGRADE (SRUŠENO) |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SMILJANSKA 13 odnosno na k.č. 2613; 2612 k.o. GOSPIĆ, GOSPIĆ; GOSPIĆ, GOSPIĆ.

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

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

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

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-01/8

URBROJ: 2125-1-04-23-02

GOSPIĆ, 26.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
KATARINA DEVČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

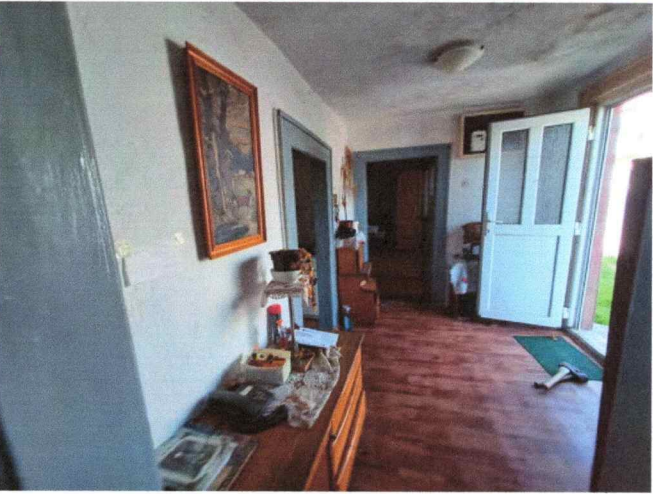
**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - {ZG} proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - {ZG} gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - {ZG} gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - {ZG} tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - {ZG} javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - {ZG} groblje

FOTODOKUMENTACIJA



FOTODOKUMENTACIJA

