ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- Izgrađena i neizgrađena zemljišta u k.o. Lički Novi i k.o. Trnovac, Gospić



LOKACIJA: GOSPIĆ, k.o. Lički Novi i k.o. Trnovac

NARUČITELJ: Ante Pađen
Duge Poljanice 2, 10040 Zagreb
OIB: 53112256747

SVRHA: Kupoprodaja

OZNAKA ELABORATA: PE 01 – 07 – 2021

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

ZK ULOŽAK 238, k.o. Lički Novi

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	3053/3	Livada	1546	44.192,73	1/4	11.048,18
2	305/4	Oranica	390	11.151,51	1/4	2.787,88
3	305/5	Oranica ograda	186	0,00	1/4	-
4	306/1	Zgrada i dvorište	41	0,00	1/4	-
5	307	Zgrada i dvorište	46	0,00	1/4	-
6	2005	Oranica ravno novoselo	1184	35.596,88	1/4	8.899,22
7	2031	Oranica donje uvrati u novoselu	575	16.437,15	1/4	4.109,29
8	2073/2	Oranica škvadra u trnju	335	9.577,74	1/4	2.394,44
9	2074/2	Oranica škvadra u trnju	566	16.182,81	1/4	4.045,70
10	2270	Livada kod žigarčića	1102	30.426,26	1/4	7.606,57
UKUPNO			**5.971**	**163.565,08**		**40.891,27**

ZK ULOŽAK 1340, k.o. Lički Novi

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	305/6	Zgrada i dvorište	108	392.665,34	1/2	196.332,67
2	305/7	Oranica ograda	549	480.167,93	1/2	240.083,97
3	308/2	Voćar preko ceste	99	63.560,24	1/2	31.780,12
UKUPNO			**756**	**936.393,51**		**468.196,76**

ZK ULOŽAK 351, k.o. Trnovac

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	1445	Livada ševića bara	572	16.349,72	1/4	4.087,43
UKUPNO			**572**	**16.349,72**		**4.087,43**

SVEUKUPNO **1.116.308,31** **513.175,46 kn**

SVEUKUPNO – zaokruženo sukladno Pravilniku **513.000,00 kn**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl. ing. građ.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Zagreb, srpanj / 2021

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM 4
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE 5
3. ZADATAK 6
4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 6
5. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 238, k.o. LIČKI NOVI 6
5.1. OPĆENITO 6
5.2. ODABIR METODE 7
5.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA 9
5.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 10
5.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 11
5.5.1. ZK ČESTICE – 305/3 i 305/4 11
5.5.2. ZK ČESTICA – 2005 16
5.5.3. ZK ČESTICA – 2031 18
5.5.4. ZK ČESTICE – 2073/2 i 2074/2 21
5.5.5. ZK ČESTICA – 2270 27
6. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 1340, k.o. LIČKI NOVI 29
6.1. OPĆENITO 29
6.2. ODABIR METODE 30
6.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA 30
6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE 30
6.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 31
6.5.1. ZK ČESTICA – 305/6 31
6.5.2. ZK ČESTICA – 305/7 39
6.5.3. ZK ČESTICA – 308/2 49
7. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 351, k.o. TRNOVAC 52
7.1. OPĆENITO 52
7.2. ODABIR METODE 53
7.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA 53
7.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 53
8. ZAKLJUČAK 56
9. PRILOZI: 58

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-614/2020
Zagreb, 6. srpnja 2020.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec,crim.

REPUBLIKA HRVATSKA - URED PREDSJEDNIKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

O tome obavijest:
1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12, 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 152/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 69/17, 98/19)

- **Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014, 88/17)

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19, 73/2020)

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave** Prostorni plan uređenja grada Gospića

- **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica,Zagreb,2016.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja Ante Pađen, Duge Poljanice 2, Zagreb (OIB: 53112256747) zastupanog po stečajnom upravitelju Marko Fak, iz Odvjetničkog društva Gjurašić, Fak & Partneri d.o.o., zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u suvlasništvu naručitelja, i to:

- nekretnina upisanih u zk. ul. br. 238, k.o. Lički Novi:
  - 1 - 305/3 LIVADA – 1546 čhv
  - 2 - 305/4 ORANICA – 390 čhv
  - 3 - 305/5 ORANICA – 186 čhv
  - 4 - 306/1 ZGRADA I DVORIŠTE – 41 čhv
  - 5 - 307 ZGRADA I DVORIŠTE – 46 čhv
  - 6 - 2005 ORANICA RAVNO NOVOSELO – 1184 čhv
  - 7 – 2031 ORANICA DONJE UVRATI U NOVOSELU – 575 čhv
  - 8 – 2073/2 ORANICA ŠKVADRA U TRNJU – 335 čhv
  - 9 – 2074/2 ORANICA ŠKVADRA U TRNJU – 566 čhv
  - 10 – 2270 LIVADA KOD ŽIGARČIĆA – 5971 čhv
- nekretnine upisane u zk. ul. br. 1340, k.o. Lički Novi:
  - 1 - 305/6 ZGRADA I DVORIŠTE – 108 čhv
  - 2 – 305/7 ORANICA OGRADA – 549 čhv
  - 3 – 308/2 VOĆAR PREKO CESTE – 99 čhv
- nekretnine upisane u zk. ul. br. 351, k.o. Trnovac:
  - 1 - 1445 LIVADA ŠEVIĆA BARA – 108 čhv

Dan kakvoće: 28.06.2021. Dan vrednovanja: 28.06.2021.

Predmet procjene su prethodno navedena izgrađena i neizgrađena zemljišta koja se nalaze u Gospiću - k.o. Lički Novi i k.o. Trnovac.

4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštena sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj epidemije COVID-19 trenutno na tržište nekretnine nije moguće dugoročno procijeniti.

5. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 238, k.o. LIČKI NOVI

5.1. OPĆENITO

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, utvrđeno je da su nekretnine upisane u zk. ul. br. 238, k.o. Lički Novi pod red. br. 3 - 305/5, red. br. 4 – 306/1 i red. br. 5 - 307, također upisane u zk. ul. br. 1342, k.o. Lički Novi. U dva različita zk uloška su navedeni različiti vlasnici nekretnina (prikazano u prilogu). S obzirom da odnosi po pitanju vlasništva nisu jasno i jednoznačno uređeni, iste su izuzete prilikom izrade procjene nekretnina. U nastavku su prikazane procjene tržišne vrijednosti za preostalih 7 nekretnina u suvlasništvu naručitelja.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da su nekretnine u suvlasništvu više osoba. Udio suvlasništva naručitelja iznosi 1/4.

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznake čestica jesu, a površine nisu u potpunosti usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi. Tablicom u nastavku su crveno označene površine koje nisu usklađene u katastru i zemljišnoj knjizi.

Tablica 1. Identifikacija čestica

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m^2)	površina (čhv)	čestica	općina	površina (čhv)
k.č.br. 305/3	k.o. Lički Novi	5560	1546	zk.č.br. 305/3	k.o. Lički Novi	1546
k.č.br. 305/4		18667	5185	zk.č.br. 305/4		390
k.č.br. 2005		10014	2782	zk.č.br. 2005		1184
k.č.br. 2031		2068	575	zk.č.br. 2031		575
k.č.br. 2073/2		1205	335	zk.č.br. 2073/2		335
k.č.br. 2074/2		2036	566	zk.č.br. 2074/2		566
k.č.br. 2270		21227	5896	zk.č.br. 2270		1102

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Mjerodavna je ona površina iskazana u ZK ulošku.

5.2. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;
POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** pa je s obzirom na to, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.
Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.
Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

5.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd...

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivana nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku *Lički Novi – vrijedno obradivo.* S obzirom na dovoljan broj realiziranih kupoprodaja, promatrane su one unutar istog cjenovnog bloka koje su realizirane u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva https://nekretnine.mgipu.hr).

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 2. Dio realiziranih kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u posljednje četiri godine u istom cjenovnom bloku

Red br.	k.č.br.	k.o.	Cjenovni blok	Cijena (kn)	Površina (m^2)
1	1365/2	Lički Novi	Lički Novi - vrijedno obradivo	22.500,00	2.831,00
2	2487/2	Lički Novi		4.800,00	674,00
3	793	Lički Novi		11.000,00	1.852,30
4	158/2	Lički Novi		50.000,00	7.790,00

5.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.3. državnog zavoda za statistiku.
Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, u skladu sa člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, cijene koje odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene će biti isključene iz izračuna. Tablicom u nastavku dan je prikaz preostalih kupoprodaja.

Tablica 3. Cijene nekretnina nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br.	k.o.	Cjenovni blok	Cijena (kn)	Površina (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m2)	Odstupanje (+-30%)
1	1367/3	Trnovac	Lički Novi - vrijedno obradivo	22.500,00	2.831,00	7,95	06/2018	9,60	20,79%
2	2487/2	Lički Novi		4.800,00	674,00	7,12	09/2020	7,50	-5,53%
3	793			11.000,00	1.852,30	5,94	08/2017	7,08	-10,88%
4	158/2			50.000,00	7.790,00	6,42	06/2017	7,60	-4,38%

S obzirom na opće stanje nekretnine, lokaciju i veličinu te ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Tablica 4. Odabrane kupoprodaje

Red br.	Lokacija	Cijena (kn)	Površina (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)
1	k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac	22.500,00	2.831,00	7,95	06/2018	9,60
2	k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi	4.800,00	674,00	7,12	09/2020	7,50
3	k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi	50.000,00	7.790,00	6,42	06/2017	7,60

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

5.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.5.1. ZK ČESTICE – 305/3 i 305/4

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija terena, konfiguracija i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.



Slika 1. Pogled na predmetne čestice (smjer sjever – jug)

Nekretnina oznake zk.č.br. 305/3 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište – livadu. Sa sjeverne strane nekretnine se nalaze izgrađena i neizgrađena zemljišta u građevinskom području dok je s preostale tri strane omeđena neizgrađenim zemljištem. Relativno je pravokutnog oblika, površine 1546 čhv (5560 m^2) po katastru i zemljišnoj knjizi. Zemljište je ravno, bez izraženog nagiba u određenom smjeru. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

Nekretnina oznake 305/4 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište – livadu. Okružena je neizgrađenim zemljištem. Pravokutnog je oblika, položena u smjeru sjever-jug. Površina po katastru iznosi 18667 m^2 (5185 čhv), dok je u ZK ulošku upisano 390 čhv. Zemljište je ravno, bez izraženog nagiba u određenom smjeru. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktan način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) ima direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2, pa je s obzirom na to njihova vrijednost umanjena za 5 % po navedenom kriteriju.

Tablica 5. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 305/3, k.o. Lički Novi

k.č.br. 305/3, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 305/3, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 1367/3, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	9,60	7,50	7,60
Površina zemljišta	5.560,00	2.831,00	674,00	7.790,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	5.560,00	2.831,00	674,00	7.790,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	4.	4.	4.	4.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Cestovni pristup - 0,90 do 1,10		*lošiji*	*lošiji*	*lošiji*	*bolji*
Prilagodba		*0,95*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***44.192,73 kn***

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 6. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 305/4, k.o. Lički Novi

k.č.br. 305/4, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 305/4, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 1367/3, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	9,60	7,50	7,60
Površina zemljišta	1.403,00	2.831,00	674,00	7.790,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	1.403,00	2.831,00	674,00	7.790,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	4.	4.	4.	4.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	lošiji	lošiji	lošiji	bolji
Prilagodba	0,95	0,95	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,95	9,12	7,13	7,60
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,95	9,12	7,13	7,60
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,95	9,12	7,13	7,60
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,95	9,12	7,13	7,60

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***11.151,51 kn***

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

5.5.2. ZK ČESTICA – 2005

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija terena, konfiguracija i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.



Slika 2. Pogled na predmetnu česticu (smjer J-S)



Slika 3. Pogled na predmetnu česticu (smjer S-J)

Nekretnina oznake zk.č.br. 2005 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište – livadu. Sa sjeverne, istočne i zapadne strane nekretnine se nalaze neizgrađena zemljišta – livade,a s južne asfaltirana prometna površina. Čestica je pravokutnog oblika, površine 10014 m^2 (2782 čhv), dok je u ZK uložak upisano 1184 čhv. Zemljište je ravno, bez nagiba u određenom smjeru. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da procjenjivana i usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) imaju direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od usporednih nekretnina br. 1 i 2, pa je s obzirom na to vrijednost poredbene nekretnine 3 uvećana za 5 %.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 7. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 2005, k.o. Lički Novi

k.č.br. 2005, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina* *k.č.br. 2005, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 1* *k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*Usporedba 2* *k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 3* *k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	9,60	7,50	7,60
Površina zemljišta	4.258,00	2.831,00	674,00	7.790,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,00	0,00	0,00	0,00
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	4.258,00	2.831,00	674,00	7.790,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	4.	4.	4.	4.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,23	9,60	7,50	7,60
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	bolji	lošiji	lošiji	bolji
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,36	9,60	7,50	7,98
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,36	9,60	7,50	7,98
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,36	9,60	7,50	7,98
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	slična	slična	slična	slična

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,36*	*9,60*	*7,50*	*7,98*

Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,36*	*9,60*	*7,50*	*7,98*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,36*	*9,60*	*7,50*	*7,98*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		*0%*	*0%*	*5%*
Indikator vrijednosti po m²	***8,36***	*9,60*	*7,50*	*7,98*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,24*	*0,86*	*0,38*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*5%*
Kvadrat odstupanja:			*1,54*	*0,74*	*0,14*
Standardno odstupanje:	*0,90*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,80*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***35.596,88 kn***

5.5.3. ZK ČESTICA – 2031

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija terena, konfiguracija i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Nekretnina oznake zk.č.br. 2031 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište – livadu. Sa svih je strana omeđena neizgrađenim zemljištem. Čestica je pravilnog (trapeznog) oblika, površine 575 čhv u zemljišnoj knjizi što je ekvivalent 2068 m^2 koliko je i upisano u katastarskom operatu. Zemljište je horizontalno, bez nagiba u određenom smjeru. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Prilikom očevida je uočeno da sredinom nekretnine prolaze vodovi dalekovoda. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 4. Pogled na česticu iz njenog sjevernog dijela u smjeru juga



Slika 5. Pogled u smjeru sjeveroistoka - dalekovodi



Slika 6. Pogled u smjeru jugozapad - dalekovodi

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) ima direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2, pa je s obzirom na to njihova vrijednost umanjena za 5 % po navedenom kriteriju.

Tablica 8. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 2031, k.o. Lički Novi

k.č.br. 2031, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 2031, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Površina zemljišta	*2.068,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	*2.068,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	*lošiji*	*lošiji*	*lošiji*	*bolji*
Prilagodba	*0,95*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²	***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***16.437,15 kn***

5.5.4. ZK ČESTICE – 2073/2 i 2074/2

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija terena, konfiguracija i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Nekretnina oznake zk.č.br. 2073/2 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište. Sa svih je strana omeđena neizgrađenim zemljištem. Čestica je pravilnog oblika (pravokutnik), površine 335 čhv u zemljišnoj knjizi što je ekvivalent 1205 m^2 koliko je i upisano u katastarskom operatu. Zemljište je horizontalno, položeno u smjeru sjeverozapad - jugoistok. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 7. Pogled na česticu (smjer S-J)



Slika 8. Pogled na česticu (smjer J-S)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) ima direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2, pa je s obzirom na to njihova vrijednost umanjena za 5 % po navedenom kriteriju.

Tablica 9. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 2073/2, k.o. Lički Novi

k.č.br. 2073/2, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina* *k.č.br. 2073/2, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 1* *k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*Usporedba 2* *k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 3* *k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	*--*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Površina zemljišta	*1.205,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20		*1.205,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00		*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10		*lošiji*	*sličan*	*sličan*	*bolji*
Prilagodba		*0,95*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*lošija*	*bolja*	*bolja*	*bolja*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Vrijednost zemljišta:	***9.577,74 kn***

Nekretnina oznake zk.č.br. 2074/2 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište. Sa svih je strana omeđena neizgrađenim zemljištem. Čestica je pravilnog oblika (pravokutnik), površine 566 čhv u zemljišnoj knjizi što je ekvivalent 2036 m^2 koliko je i upisano u katastarskom operatu. Zemljište je horizontalno, položeno u smjeru sjeverozapad - jugoistok. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.



Slika 9. Pogled na česticu iz susjedne (zapadne) čestice

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 10. Pogled iz sredine čestice u smjeru jugoistoka



Slika 11. Pogled iz sredine čestice u smjeru sjeverozapada

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) ima direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2, pa je s obzirom na to njihova vrijednost umanjena za 5 % po navedenom kriteriju.

Tablica 10. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 2074/2, k.o. Lički Novi

k.č.br. 2074/2, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina* *k.č.br. 2074/2, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 1* *k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*Usporedba 2* *k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*Usporedba 3* *k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	*--*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Površina zemljišta	*2.036,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20		*2.036,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00		*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10		*lošiji*	*sličan*	*sličan*	*bolji*
Prilagodba		*0,95*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*lošija*	*bolja*	*bolja*	*bolja*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Vrijednost zemljišta:	***16.182,81 kn***

5.5.5. ZK ČESTICA – 2270

Nekretnina oznake zk.č.br. 2270 u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište. Sa svih je strana omeđena neizgrađenim zemljištem. Čestica je nepravilnog oblika, površine 21227 m^2 u katastru (5896 čhv), dok je u ZK uložak upisano 1102 čhv, odnosno 3963 m^2. Zemljište je horizontalno, a prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, zemljište se po svojoj namjeni nalazi izvan građevinskog područja.


Slika 12. Pogled prema predmetnoj čestici


Slika 13. Predmetna čestica

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Procjenjivana nekretnina se nalazi cca 1,2 km zračne udaljenosti južno od najbližeg naselja (Lički Novi). Usporedne nekretnine se nalaze na puno manjoj udaljenosti od naseljenih područja pa je s obzirom na navedeno izvršeno umanjenje vrijednosti od 5% po kriteriju lokacije. Također je cestovni pristup procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2 lošiji od usporedne nekretnine br. 3 pa je s obzirom na to izvršeno umanjenje vrijednosti navedenih nekretnina u iznosu od 5%.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 11. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada zk.č.br. 2270, k.o. Lički Novi

k.č.br. 2270, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 2270, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Površina zemljišta	*3.963,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*lošija*	*bolja*	*bolja*	*bolja*
Prilagodba	*1,00*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	*3.963,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	*lošiji*	*sličan*	*sličan*	*bolji*
Prilagodba	*0,95*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00	*lošija*	*bolja*	*bolja*	*bolja*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,68*	*8,66*	*6,77*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		*-10%*	*-10%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²	***7,68***	*8,66*	*6,77*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-0,99*	*0,91*	*0,08*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*13%*	*12%*	*1%*
Kvadrat odstupanja:			*0,97*	*0,83*	*0,01*
Standardno odstupanje:	*0,78*	*10%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,55*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***30.426,26 kn***

6. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 1340, k.o. LIČKI NOVI

6.1. OPĆENITO

U ZK ulošku 1340, k.o. Lički Novi upisane u nekretnine u suvlasništvu naručitelja - zk.č.br. 305/6, 305/7 i 308/2.

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da su nekretnine u suvlasništvu dvije osobe. Udio suvlasništva naručitelja iznosi 1/2.

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznake i površine usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Tablica 12. Identifikacija čestica

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m^2)	površina (čhv)	čestica	općina	površina (čhv)
k.č.br. 305/6	k.o. Lički Novi	388	108	zk.č.br. 305/3	k.o. Lički Novi	108
k.č.br. 305/7		1975	549	zk.č.br. 305/4		549
k.č.br. 308/2		356	99	zk.č.br. 2005		99

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Kao mjerodavne površine preuzete su one iz ZK uloška i katastarskog operata.

6.2. ODABIR METODE

Predmetne nekretnine čine jedno neizgrađeno i dva izgrađena zemljišta. Za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana je **POREDBENA METODA**, dok je za izgrađeno zemljište odabrana **TROŠKOVNA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine zato što poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima ne pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

6.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Procjenjivane nekretnine se nalazi u cjenovnom bloku *Gospić – građevinsko.* S obzirom na dovoljan broj dostupnih kupoprodaja, promatrane su one unutar istog cjenovnog bloka koje su realizirane u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva https://nekretnine.mgipu.hr).

Tablica 13. Dio realiziranih kupoprodaja građevinskih zemljišta u posljednje četiri godine u istom cjenovnom bloku

Red br.	k.č.br.	k.o.	Cjenovni blok	Cijena (kn)	Površina (m^2)
1	283/6	Lički Novi	Gospić građevinsko	20.000,00	310,00
2	3464/3	Gospić		151.508,10	659,00
3	3464/4			135.000,00	683,00
4	2422/1			80.000,00	664,00
5	1852/6			37.280,00	233,00

6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.3. državnog zavoda za statistiku.

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, u skladu sa člankom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, cijene koje odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene će biti isključene iz izračuna. Tablicom u nastavku dan je prikaz preostalih kupoprodaja.

Tablica 14. Cijene nekretnina nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br.	k.o.	Cjenovni blok	Cijena (kn)	Površina (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m2)	Odstupanje (+-30%)
1	283/6	Lički Novi	Gospić građevinsko	20.000,00	310,00	64,52	08/2017	76,91	-54,35%
2	3464/3	Gospić		151.508,10	659,00	229,91	10/2020	229,91	36,45%
3	3464/4			135.000,00	683,00	197,66	06/2020	203,71	20,91%

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

4	2422/1			80.000,00	664,00	120,48	01/2018	144,54	-14,21%
5	1852/6			37.280,00	233,00	160,00	10/2018	187,37	11,21%

S obzirom na opće stanje nekretnine, lokaciju i veličinu te ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Tablica 15. Odabrane kupoprodaje za građevinsko zemljište

Red br.	Lokacija	Cijena (kn)	Površina (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)
1	k.č.br. 3464/4, k.o. Gospić	135.000,00	683,00	197,66	06/2020	203,71
2	k.č.br. 2422/1, k.o. Gospić	80.000,00	664,00	120,48	01/2018	144,54
3	k.č.br. 1852/6, k.o. Gospić	37.280,00	233,00	160,00	10/2018	187,37

6.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.5.1. ZK ČESTICA – 305/6

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, položaj i tehničko stanje građevine te ostale odlučne činjenice. Dio fotografija je priložen u elaboratu, dok se ostatak nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Predmet procjene je izgrađeno zemljište, u naravi se radi o obiteljskoj kući s dvorištem. Čestica se sukladno važećem prostornom planu nalazi u građevinskom području.

Građevinsko zemljište

Zemljište na kojem se nalazi obiteljska kuća je u većoj mjeri pravilno (pravokutni oblik). Površina čestice iznosi 388 m^2, oznaka - 305/6, k.o. Lički Novi u katastru i zemljišnoj knjizi. Sjeverno, čestica raspolaže direktnim pješačkim i kolnim pristupom na javnu prometnu površinu (državna cesta D25). S preostale tri strane omeđena je izgrađenim česticama.

Građevina – obiteljska kuća

Obiteljska kuća je izgrađena cca 1965. godine (legalna građevina). Katnosti je suteren + prizemlje + tavan, tlocrtnih dimenzija 7,0 x 9,0 m. Pretpostavljena konstrukcija građevine je: betonski temelji, zidana konstrukcija uporabom opeke, međukatna konstrukcija – drveni grednici, krovište – drveno, pokrov – crijep. Vanjska stolarija je izvedena kao drvena, odnosno metalna u razini suterena. Prilikom očevida nije omogućen pregled unutrašnjosti nekretnine. Vanjskim pregledom su uočena manja oštećenja sloja žbuke (vertikalna pukotina na zapadnom pročelju, kosa pukotina žbuke uz otvor prozora na sjevernom pročelju, vlaga u donjem dijelu pročelja, oštećenje pokrovnog crijepa). Građevina je spojena na instalacije struje i vode.
s

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 14. Pogled na istočno i dio sjevernog pročelja



Slika 15. Pogled na dio sjevernog pročelja



Slika 16. Pogled na zapadno pročelje



Slika 17. Pogled na južno pročelje

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 18. Pogled na južno pročelje



Slika 19. Pogled na istočno pročelje

6.5.1.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

Interkvalitativno izjednačenje vrši se na temelju:

- Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (sukladno Pravilniku NN 105/15, Čl. 20.)
- Odstupanja u kakvoći zemljišta

Tablica 16. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja – zk.č.br. 305/6

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (kn/m²)
k.č.br. 3464/4, Gospić	1,00	1,00	203,71	1,00	203,71
k.č.br. 2422/1, Gospić	1,00		144,54	1,00	144,54
k.č.br. 1852/6, Gospić	1,00		187,37	1,00	187,37

Prilikom utvrđivanja vrijednosti građevinskog zemljišta, nisu uočena značajnija odstupanja u kakvoći procjenjivane i poredbenih nekretnina.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 17. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada

k.č.br. 305/6, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 305/6, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 3464/4, k.o. Gospić*	*k.č.br. 2422/1, k.o. Gospić*	*k.č.br. 1852/6, k.o. Gospić*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Površina zemljišta	*388,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	*388,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	*1.*	*1.*	*1.*	*1.*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*0%*	*0%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***178,54***	*203,71*	*144,54*	*187,37*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-25,17*	*34,00*	*-8,83*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*19%*	*5%*
Kvadrat odstupanja:			*633,53*	*1.156,00*	*77,97*
Standardno odstupanje:	*24,95*	*14%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*49,90*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***69.273,52 kn***

6.5.1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA – OBITELJSKA KUĆA

Budući da se radi o građevini koja je sagrađena prije 1968. godine, ista je legalna te je potrebno u obzir uzeti troškove komunalnog i vodnog doprinosa. Komunalni doprinos iznosi 10,00 kn/m^3 (III. zona Grada Gospića), a vodni doprinos iznosi 2,82 kn/m^3. Ukupan iznos doprinosa iznosi 12,82 kn/m^3 (1,71 €/m^3).

Za izračun volumena stambene zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12). Dimenzije objekta su provjerene na licu mjesta (cca 9,5x7,5 m), a mjerodavna površina je preuzeta sa stranica Državne geodetske uprave (Geoportal) te iznosi 73,31 m^2. Visine etaža su pretpostavljene budući da nije omogućen ulaz u predmetnu nekretninu.

Tablica 18. Iskaz volumena obiteljske kuće

OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA - GBP (m²)	VISINA (m²)	VOLUMEN (m³)
SUTEREN	73,31	2,30	168,61
PRIZEMLJE	73,31	2,80	205,27
SVEUKUPNO:	**146,62**	/	**373,88**

K1 = 373,88 m^3 x 1,71 €/m^3 **= 639,33 €** – trošak komunalnog i vodnog doprinosa

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Cijena priključaka na obiteljsku kuću prema iskustvenoj procjeni iznosi: K2 = 3.000,00 €

K2 **= 3.000 €**

K = K1 + K2 **= 3.640 €**

6.5.1.3. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE – OBITELJSKA KUĆA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine OBITELJSKA KUĆA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

Tablica 19. Iskaz nove vrijednosti obiteljske kuće

OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA - GBP (m²)	JEDINIČNA CIJENA (€)	UKUPNA VRIJEDNOST (€)
SUTEREN	73,31	750	54.982,50
PRIZEMLJE	73,31	750	54.982,50
SVEUKUPNO:	146,62	/	**109.965,00**

Nova vrijednost: **Nv** = 109.965 €

Na osnovu očevida se procjenjuje da je OBITELJSKA KUĆA izgrađena cca 1965. godine prema procjeni vještaka, te ću tu godinu uzeti za izračun umanjenja na ime starosti i trošnosti konstrukcije obiteljske kuće.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 20. FK matrica

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**4,0**	**4,0**	**2,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 1965	god.	56
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	44
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	56
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	32

Sadašnja vrijednost: **Sv** = 32/100 x 109.965 = **35.188,80 €**

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

6.5.1.4. PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Predmetna građevina je legalna te ću pri izrade procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove izrade projektne dokumentacije i stručnog nadzora gradnje u iznosu od 4% od vrijednosti izgradnje objekta tj. 0,04 x 109.965 € = 4.399 **€**

6.5.1.5. SAŽETAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.	Zemljište	**9.244**	**€**
2.	Komunalni doprinos i priključci	**3.640**	**€**
3.	Obiteljska kuća	**35.189**	**€**
4.	Projekti i nadzor	**4.399**	**€**
SVEUKUPNO:		**52.472**	**€**

6.5.1.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – zk.č.br. 305/6, k.o. Lički Novi

Sukladno članku 33. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i opisa u knjizi " Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina" (V. Krtalić 2007. god.) razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	F_l = od 0,00 do +0,25	0,00
Faktor korisne površine	F_{KP} = od -0,20 do +0,10	0,00
Faktor za poslovne zgrade	F_{PZ} = od 0,00 do +0,30	0,00
Faktor kvaliteta	F_{KV} = od -0,20 do +0,20	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	F_U = od -0,10 do +0,10	0,00
Faktor ponude/potražnje	F_{PP} = od -0,10 do +0,20	0,00
SVEUKUPNO		**0,00**

Tržišna vrijednost predmetne obiteljske kuće i dvorišta ocijenjena je jednakom utvrđenoj cijeni po opisanim troškovnim kriterijima.

TV = 52.472 €
1€ = 7,483331 kn (tečajna lista HNB - srednji tečaj na dan 05.07.2021.)
TV = 392.665,34 kn

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

6.5.2. ZK ČESTICA – 305/7

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, položaj i tehničko stanje građevine te ostale odlučne činjenice. Dio fotografija je priložen u elaboratu, dok se ostatak nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Predmet procjene je izgrađeno zemljište. Na predmetnoj čestici se nalazi gospodarska zgrada, pomoćni objekt (u prošlosti obiteljska kuća) te pomoćna gospodarska građevina. Čestica se sukladno važećem prostornom planu nalazi u građevinskom području. Prilikom očevida nije omogućen pristup unutrašnjim prostorijama građevina.

Građevinsko zemljište

Zemljište na kojem se nalazi obiteljska kuća je pravilnog (pravokutnog) oblika. Površina čestice iznosi 1.975 m^2, oznaka - 305/7, k.o. Lički Novi u katastru i zemljišnoj knjizi. S istočne, sjeverne i zapadne strane se nalaze izgrađena građevinska zemljišta, dok je s južne strane omeđena poljoprivrednim zemljištem – u naravi livada. Predmetna čestica ne raspolaže pristupom na javno-prometnu površinu, pa u skladu s člankom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina spada u 2. kategoriju zemljišta.

Građevine

Gospodarska zgrada

Predmetna građevina je izgrađena u sjevernom središnjem dijelu čestice k.č.br. 305/7, k.o. Lički Novi. Okvirne tlocrtne dimenzije građevine iznose 6 x 12 m. Analizom dostupne dokumentacije je uočeno da je predmetna nekretnina izgrađena nakon 1968. godine te nema podataka da je za istu priložena uporabna dozvola.
Građevina je katnosti prizemlje + kat. Pretpostavljena konstrukcija je: betonski temelj, zidani zidovi uporabom opeke / betonskih blokova, drveno krovište, pokrov krovišta izveden od valovitih azbestcementnih ploča. Kako se radi o gospodarskoj zgradi koja je bila u funkciji skladišta te za smještaj životinja, pretpostavlja se da nije izvedena međukatna konstrukcija.

Obiteljska kuća

Na sjeverozapadnom dijelu čestica je smještena obiteljska kuća u kojoj se ne boravi (pretpostavlja se da je u funkciji pomoćne građevine). Tlocrtne dimenzije građevine iznose 4 x 5 m. Građevina je katnosti prizemlje + tavan. Analizom dostupne dokumentacije je uočeno da je predmetna nekretnina izgrađena nakon 1968. godine te nema podataka da je za istu priložena uporabna dozvola.
Obiteljska kuća je katnosti prizemlje + tavan. Pretpostavljena konstrukcija je: betonski temelj, zidani zidovi, drvena međukatna i krovna konstrukcija, pokrov krovišta kao crijep. Na južnom dijelu je izveden drveni aneks.

Pomoćna gospodarska građevina

Na sjeveroistočnom dijelu čestice je smještena pomoćna gospodarska građevina izvedena kao zidana konstrukcija u razini prizemlja. Pokrov je izveden od valovitih azbestcementnih ploča. Građevina je tlocrtnih dimenzija 3 x 5 m. S obzirom na tehničko stanje građevine te da za istu nije priložena uporabna dozvola, utvrđeno je da građevina nema tržišnu vrijednost.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 20. Pogled na istočno pročelje gospodarske zgrade



Slika 21. Pogled na dio sjevernog pročelja gospodarske zgrade



Slika 22. Pogled na južno pročelje gospodarske zgrade



Slika 23. Pogled na istočno pročelje gospodarske zgrade

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 24. Pogled na sjeverno pročelje obiteljske kuće



Slika 25. Pogled na istočno pročelje obiteljske kuće



Slika 26. Kosa pukotina uz nadvoj ulaznih vrata



Slika 27. Pogled na južno pročelje obiteljske kuće

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 28. Pogled na južno pročelje - nemogućnost pristupa zapadnom pročelju



Slika 29. Pogled na pomoćnu gospodarsku građevinu na istoku čestice

6.5.2.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

Interkvalitativno izjednačenje vrši se na temelju:

- Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (sukladno Pravilniku NN 105/15, Čl. 20.)
- Odstupanja u kakvoći zemljišta

Tablica 21. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja – zk.č.br. 305/7

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (kn/m²)
k.č.br. 3464/4, Gospić	1,00	1,00	203,71	1,00	203,71
k.č.br. 2422/1, Gospić	1,00		144,54	1,00	144,54
k.č.br. 1852/6, Gospić	1,00		187,37	1,00	187,37

Prilikom utvrđivanja vrijednosti građevinskog zemljišta, po kriteriju kategorije zemljišta je izvršeno umanjenje od 20% u skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina s obzirom da se usporedne nekretnine nalaze u 1. kategoriji, a procjenjivana nekretnina u 2. kategoriji - *obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 22. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada

k.č.br. 305/7, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 305/7, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 3464/4, k.o. Gospić*	*k.č.br. 2422/1, k.o. Gospić*	*k.č.br. 1852/6, k.o. Gospić*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Površina zemljišta	*1.975,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	*1.975,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	*2.*	*1.*	*1.*	*1.*
Prilagodba	*1,00*	*0,80*	*0,80*	*0,80*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagođena prodajna cijena po m²		*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*142,83*	*162,97*	*115,63*	*149,90*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-20%*	*-20%*	*-20%*
Indikator vrijednosti po m²		***142,83***	*162,97*	*115,63*	*149,90*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-20,14*	*27,20*	*-7,06*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*19%*	*5%*
Kvadrat odstupanja:			*405,46*	*739,84*	*49,90*
Standardno odstupanje:	*19,96*	*14%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*39,92*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***282.093,20 kn***

6.5.2.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA – GOSPODARSKA ZGRADA I OBITELJSKA KUĆA

Preklapanjem digitalne ortofoto karte i analizom dostupnih podataka Državne geodetske uprave i pripadajućeg ZK uloška, utvrđeno je da su predmetne građevine izgrađene nakon 1968. godine te da nisu dostupni podaci o priloženoj uporabnoj dozvoli. S obzirom na navedeno, pretpostavlja se da građevine nisu legalno izgrađene te se prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti u obzir neće uzeti vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa.

Na temelju zaključaka s očevida je utvrđeno da su građevine spojene na instalacije struje i vode. Cijena priključaka za pojedinu građevinu prema iskustvenoj procjeni iznosi 3.000 €.

Vrijednost priključaka

1. Gospodarska zgrada 3.000 €
2. Obiteljska kuća 3.000 €

6.5.2.3. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE – GOSPODARSKA ZGRADA I OBITELJSKA KUĆA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja, izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevina. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 23. Iskaz nove vrijednosti gospodarske zgrade

OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA - GBP (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (€)	UKUPNA VRIJEDNOST (€)
PRIZEMLJE	72,00	250	18.000,00
KAT	72,00	250	18.000,00
SVEUKUPNO:	**144,00**	/	**36.000,00**

Nova vrijednost: **Nv** = 36.000 €

Tablica 24. Iskaz nove vrijednosti obiteljske kuće

OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA - GBP (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (€)	UKUPNA VRIJEDNOST (€)
PRIZEMLJE	20,00	500	10.000,00
SVEUKUPNO:	**40,00**	/	**10.000,00**

Nova vrijednost: **Nv** = 10.000 €

Na osnovu očevida se procjenjuje da su građevine izgrađene cca 1970. godine prema procjeni vještaka, te ću tu godinu uzeti za izračun umanjenja na ime starosti i trošnosti konstrukcije obiteljske kuće.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

Tablica 25. FK matrica – gospodarska zgrada

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**4,0**	**4,0**	**2,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 1970	god.	51
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	49
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	51
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	32

Sadašnja vrijednost: **Sv** = 32/100 x 36.000 = **11.520 €**

Tablica 26. FK matrica – obiteljska kuća

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**4,0**	**4,0**	**2,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 1970	god.	51
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	9
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	85
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	30

Sadašnja vrijednost: **Sv** = 30/100 x 10.000 = **3.000 €**

6.5.2.4. PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Za predmetne građevine se pretpostavlja da nisu legalne te prilikom izrade procjene troškovi projektne dokumentacije i nadzora neće biti uzeti u obzir.

6.5.2.5. SAŽETAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.	Zemljište	**37.645**	**€**
2.	Komunalni doprinos i priključci	**12.000**	**€**
3.	Gospodarska zgrada i obiteljska kuća	**14.520**	**€**
4.	Projekti i nadzor	**0**	**€**
SVEUKUPNO:		**64.165**	**€**

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

6.5.2.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – zk.č.br. 305/7, k.o. Lički Novi

Sukladno članku 33. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i opisa u knjizi " Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina" (V. Krtalić 2007. god.) razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	F_l = od 0,00 do +0,25	0,00
Faktor korisne površine	F_{KP} = od -0,20 do +0,10	0,00
Faktor za poslovne zgrade	F_{PZ} = od 0,00 do +0,30	0,00
Faktor kvaliteta	F_{KV} = od -0,20 do +0,20	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	F_U = od -0,10 do +0,10	0,00
Faktor ponude/potražnje	F_{PP} = od -0,10 do +0,20	0,00
SVEUKUPNO		**0,00**

Tržišna vrijednost predmetne obiteljske kuće i dvorišta ocijenjena je jednakom utvrđenoj cijeni po opisanim troškovnim kriterijima.

TV = 64.165 €
1€ = 7,483331 kn (tečajna lista HNB - srednji tečaj na dan 05.07.2021.)
TV = 480.167,93 kn

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

6.5.3. ZK ČESTICA – 308/2

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija, konfiguracija terena i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija je priložen u elaboratu, dok se ostatak nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Nalazi se u naselju Podoštra, uz državnu cestu D25. Udaljenost do centra grada Gospića iznosi cca 4,5 km. Zemljište je pravokutnog oblika, površine 356 m^2, oznake čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi su usklađeni. Sjeverno od predmetne nekretnine se nalazi neizgrađeno zemljište, sa istočne i zapadne strane se nalaze izgrađeni objekti, dok je s južne strane smještena javna prometnica D25. Omogućen je direktan kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu.



Slika 30. Pogled na DC25 - južno od predmetne čestice



Slika 31. Pogled na istočni dio čestice iz smjera juga

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 32. Pogled na zapadni dio čestice iz smjera juga

ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** pa je s obzirom na to, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjenjivana nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku *Gospić – građevinsko.* S obzirom na dovoljan broj dostupnih kupoprodaja, promatrane su one unutar istog cjenovnog bloka koje su realizirane u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva https://nekretnine.mgipu.hr). Kupoprodajni skup i odabrane poredbene nekretnine prikazane su u poglavlju 6.5.1.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

Interkvalitativno izjednačenje vrši se na temelju:

- Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (sukladno Pravilniku NN 105/15, Čl. 20.)
- Odstupanja u kakvoći zemljišta

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 27. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja – zk.č.br. 308/2

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (kn/m²)
k.č.br. 3464/4, Gospić	1,00	1,00	203,71	1,00	203,71
k.č.br. 2422/1, Gospić	1,00		144,54	1,00	144,54
k.č.br. 1852/6, Gospić	1,00		187,37	1,00	187,37

Prilikom utvrđivanja vrijednosti građevinskog zemljišta, nisu uočena značajnija odstupanja u kakvoći procjenjivane i poredbenih nekretnina.

Tablica 28. Interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada

k.č.br. 308/2, k.o. Lički Novi	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 308/2, k.o. Lički Novi	*k.č.br. 3464/4, k.o. Gospić*	*k.č.br. 2422/1, k.o. Gospić*	*k.č.br. 1852/6, k.o. Gospić*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Površina zemljišta	*356,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20	*356,00*	*683,00*	*664,00*	*233,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20	*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00	*1.*	*1.*	*1.*	*1.*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*178,54*	*203,71*	*144,54*	*187,37*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*0%*	*0%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***178,54***	*203,71*	*144,54*	*187,37*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-25,17*	*34,00*	*-8,83*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*19%*	*5%*
Kvadrat odstupanja:			*633,53*	*1.156,00*	*77,97*
Standardno odstupanje:	*24,95*	*14%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*49,90*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost zemljišta:	***63.560,24 kn***

7. NEKRETNINE UPISANE U ZK. UL. 351, k.o. TRNOVAC

7.1. OPĆENITO

U ZK ulošku 351, k.o. Trnovac, upisana je nekretnina u suvlasništvu naručitelja - zk.č.br. 1445.

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da je nekretnina u suvlasništvu tri osobe. Udio suvlasništva naručitelja iznosi 1/4.

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznake i površine usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Tablica 29. Identifikacija čestice

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m^2)	površina (čhv)	čestica	općina	površina (čhv)
k.č.br. 1445	k.o. Trnovac	2057	572	zk.č.br. 1445	k.o. Trnovac	2057

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Kao mjerodavne površine preuzete su one iz ZK uloška i katastarskog operata.

7.2. ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** pa je kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** zato što poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

7.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Procjenjivana nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Lički Novi – vrijedno obradivo. S obzirom na dovoljan broj dostupnih kupoprodaja, promatrane su one unutar istog cjenovnog bloka koje su realizirane u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva https://nekretnine.mgipu.hr). Skup realiziranih kupoprodaja te postupak međuvremenskog izjednačenja i odabira poredbenih nekretnina za poljoprivredno zemljište prikazan je u poglavlju 5.3.

Tablica 30. Odabrane kupoprodaje

Red br.	Lokacija	Cijena (kn)	Površina (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)
1	k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac	22.500,00	2.831,00	7,95	06/2018	9,60
2	k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi	4.800,00	674,00	7,12	09/2020	7,50
3	k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi	50.000,00	7.790,00	6,42	06/2017	7,60

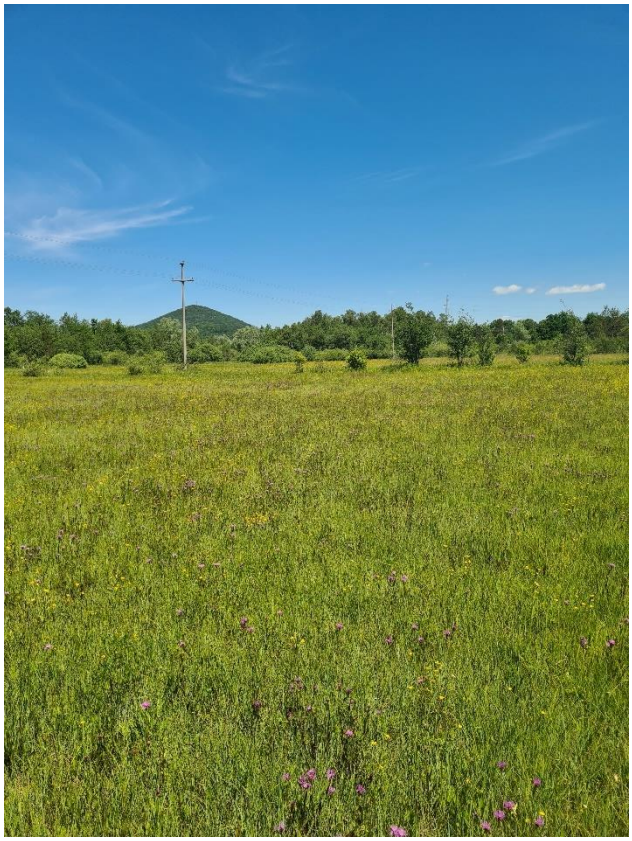
7.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

REZULTATI OČEVIDA

Očevidom koji je obavljen dana 15.06.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija terena, konfiguracija i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Nekretnina oznake zk.č.br. 1445, k.o. Trnovac u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište. Sa svih je strana omeđena neizgrađenim zemljištem. Čestica je pravilnog oblika (pravokutnik), površine 572 čhv u zemljišnoj knjizi što je ekvivalent 2057 m^2 koliko je i upisano u katastarskom operatu. Zemljište je horizontalno, položeno u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla. Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost. Sukladno važećem Prostornom planu uređenju grada Gospića, namjena zemljišta je poljoprivredna.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 33. Pogled sa središnjeg dijela čestice u smjeru sjeveroistoka



Slika 34. Pogled sa središnjeg dijela čestice u smjeru jugozapada

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, utvrđeno je da usporedna nekretnina br. 3 (k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi) ima direktan pristup na javnu prometnicu za razliku od procjenjivane i usporednih nekretnina br. 1 i 2 pa je s obzirom na to njihova vrijednost umanjena za 5%.

k.č.br. 1445, k.o. Trnovac	*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*
	k.č.br. 1445, k.o. Trnovac	*k.č.br. 1367/3, k.o. Trnovac*	*k.č.br. 2487/2, k.o. Lički Novi*	*k.č.br. 158/2, k.o. Lički Novi*
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Površina zemljišta	*2.057,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	*sličan*	*sličan*	*sličan*	*sličan*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20		*2.057,00*	*2.831,00*	*674,00*	*7.790,00*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20		*slično*	*slično*	*slično*	*slično*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 d0 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Kategorija zemljišta -čl.10 - 0,20 do 4,00		*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*8,23*	*9,60*	*7,50*	*7,60*
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10		*lošiji*	*lošiji*	*lošiji*	*bolji*
Prilagodba		*1,00*	*0,95*	*0,95*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		*slična*	*slična*	*slična*	*slična*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		*lošija*	*bolja*	*bolja*	*bolja*
Prilagodba		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²		*7,95*	*9,12*	*7,13*	*7,60*
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			*-5%*	*-5%*	*0%*
Indikator vrijednosti po m²		***7,95***	*9,12*	*7,13*	*7,60*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,17*	*0,82*	*0,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*10%*	*4%*
Kvadrat odstupanja:			*1,37*	*0,68*	*0,12*
Standardno odstupanje:	*0,85*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,70*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

Vrijednost zemljišta:	***16.349,72 kn***

8. ZAKLJUČAK

Nekretnina: Neizgrađena i izgrađena zemljišta – zk. ul. 238, 1340 k.o. Lički Novi; zk. ul. 351, k.o. Trnovac

Adresa: Grad Gospić, k.o. Lički Novi i k.o. Trnovac

Naručitelj: Ante Pađen, Duge Poljanice 2, Zagreb, OIB: 53112256747

Vlasnik: Više vlasnika

Udio u suvlasništvu naručitelja prikazano tablicom u nastavku

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: Neizgrađena i izgrađena zemljišta

Površina: /

Starost građevine: /

Predmet procjene: Neizgrađena i izgrađena zemljišta, Grad Gospić, k.o. Lički Novi i k.o. Trnovac

Svrha procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

ZK ULOŽAK 238, k.o. Lički Novi

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	3053/3	Livada	1546	44.192,73	1/4	11.048,18
2	305/4	Oranica	390	11.151,51	1/4	2.787,88
3	305/5	Oranica ograda	186	0,00	1/4	-
4	306/1	Zgrada i dvorište	41	0,00	1/4	-
5	307	Zgrada i dvorište	46	0,00	1/4	-
6	2005	Oranica ravno novoselo	1184	35.596,88	1/4	8.899,22
7	2031	Oranica donje uvrati u novoselu	575	16.437,15	1/4	4.109,29
8	2073/2	Oranica škvadra u trnju	335	9.577,74	1/4	2.394,44
9	2074/2	Oranica škvadra u trnju	566	16.182,81	1/4	4.045,70
10	2270	Livada kod žigarčića	1102	30.426,26	1/4	7.606,57
UKUPNO			**5.971**	**163.565,08**		**40.891,27**

ZK ULOŽAK 1340, k.o. Lički Novi

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	305/6	Zgrada i dvorište	108	392.665,34	1/2	196.332,67

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

2	305/7	Oranica ograda	549	480.167,93	1/2	240.083,97
3	308/2	Voćar preko ceste	99	63.560,24	1/2	31.780,12
UKUPNO			**756**	**936.393,51**		**468.196,76**

ZK ULOŽAK 351, k.o. Trnovac

Red. br.	Oznaka nekretnine (zk.č.br.)	Naziv objekta	Površina (čhv)	Tržišna vrijednost (kn)	Udio u suvlasništvu naručitelja	Udio naručitelja u vrijednosti nekretnine (kn)
1	1445	Livada ševića bara	572	16.349,72	1/4	4.087,43
UKUPNO			**572**	**16.349,72**		**4.087,43**

SVEUKUPNO **1.116.308,31** **513.175,46 kn**

SVEUKUPNO – zaokruženo sukladno Pravilniku **513.000,00 kn**

Napomena: Procjena vrijednosti nekretnine iskaza je bez poreza na dodanu vrijednost.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uloška. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.
Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

U Zagrebu, srpanj / 2021. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

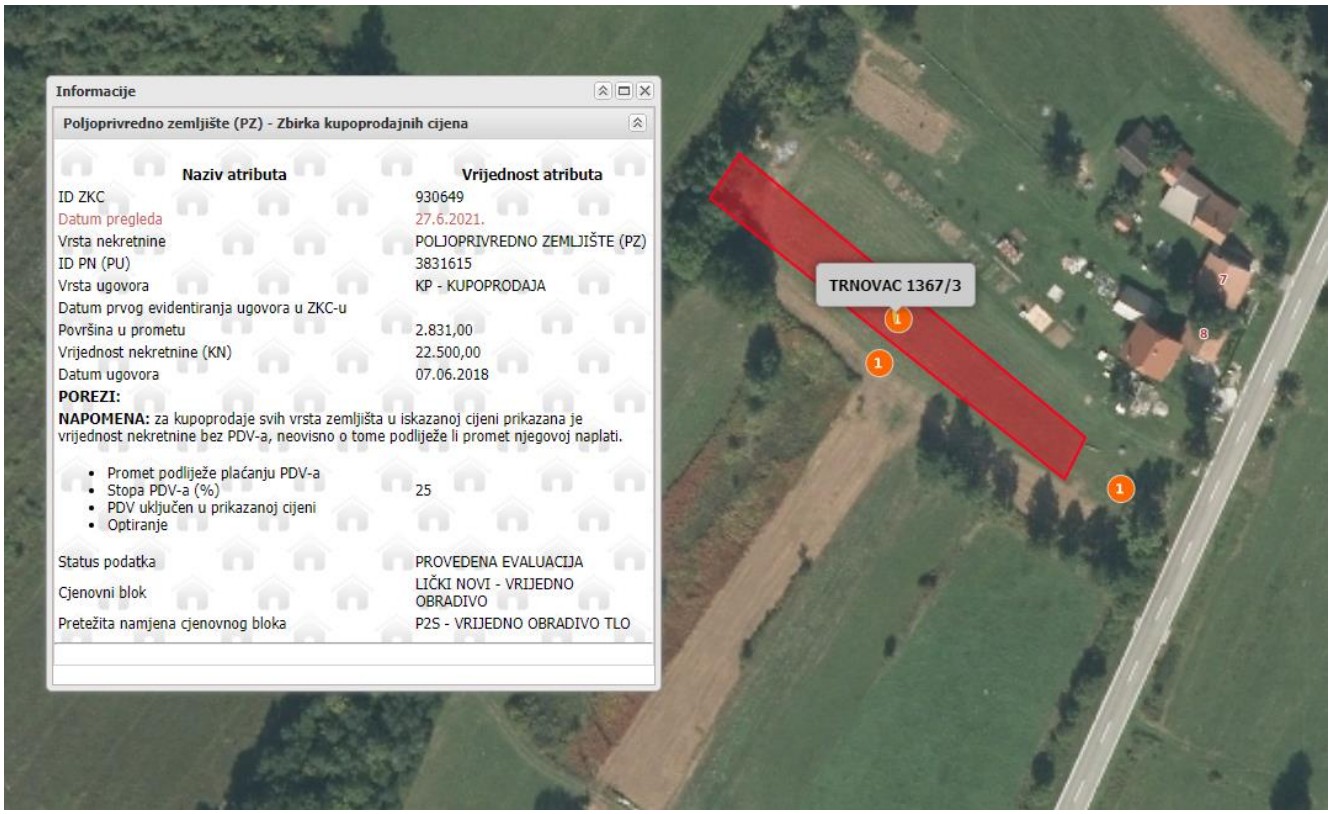
9. PRILOZI:

1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (https://nekretnine.mgipu.hr)
2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA – namjena površina
3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE
4. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

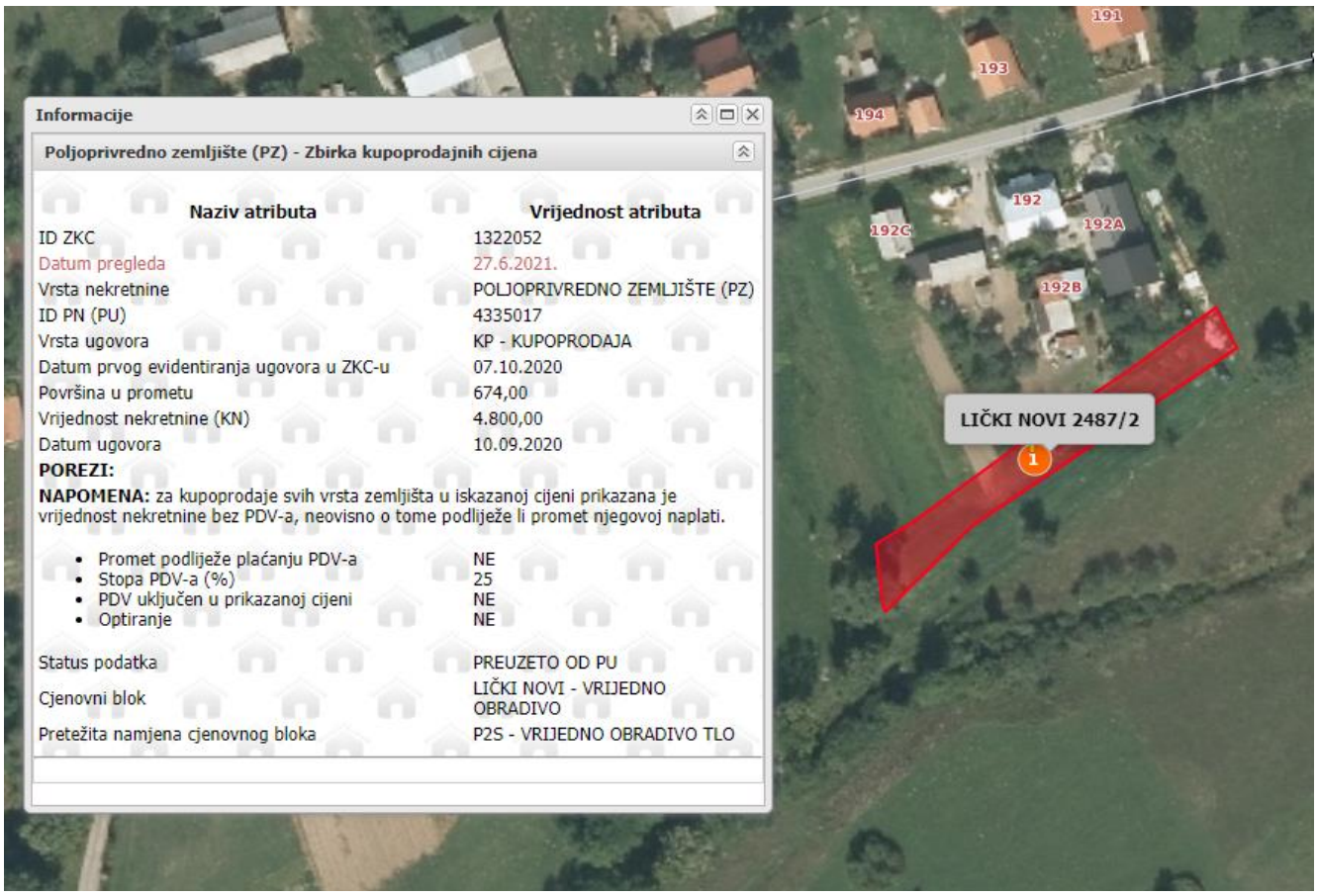
1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (https://nekretnine.mgipu.hr)

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

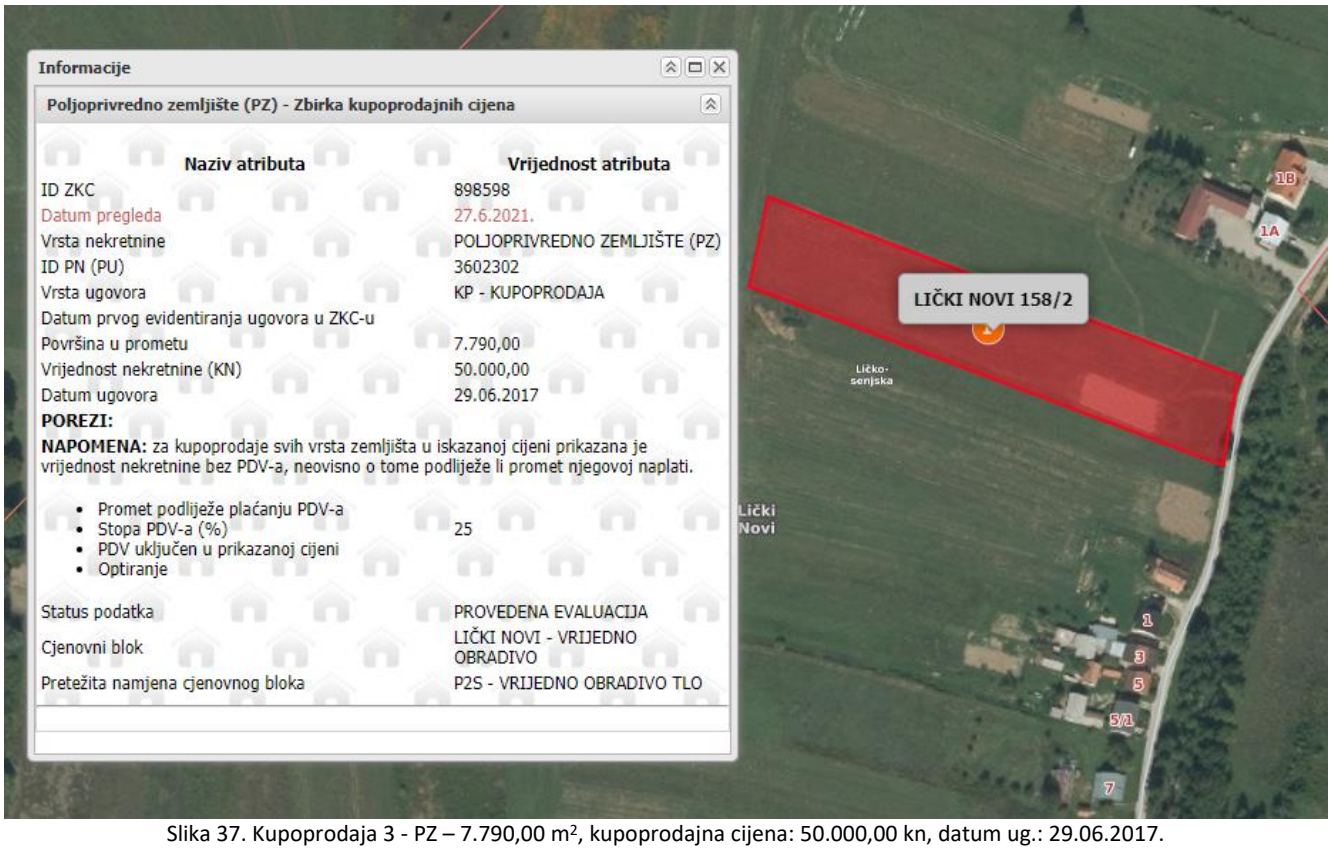


Slika 35. Kupoprodaja 1 – PZ – 2.831,00 m^2, kupoprodajna cijena: 22.500,00 kn, datum ug.: 07.06.2018.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 36. Kupoprodaja 2 - PZ – 674,00 m², kupoprodajna cijena: 4.800,00 kn, datum ug.: 10.09.2020.



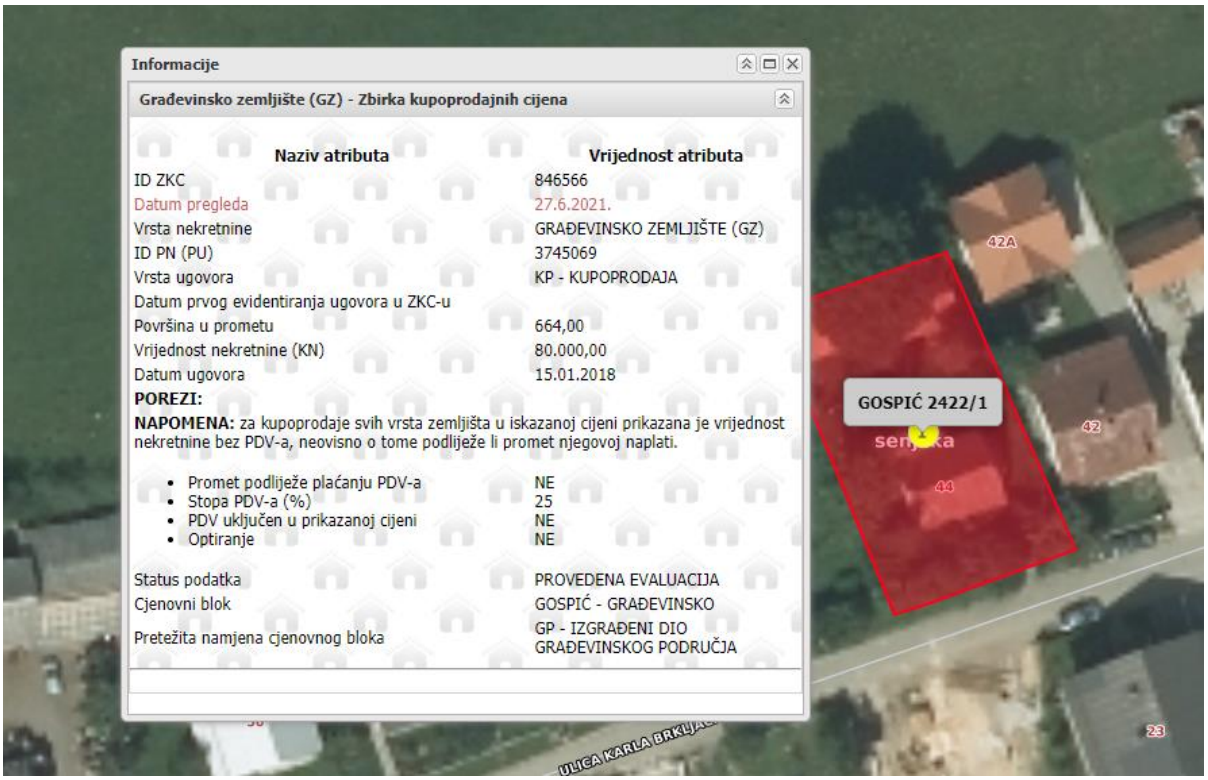
Slika 37. Kupoprodaja 3 - PZ – 7.790,00 m², kupoprodajna cijena: 50.000,00 kn, datum ug.: 29.06.2017.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

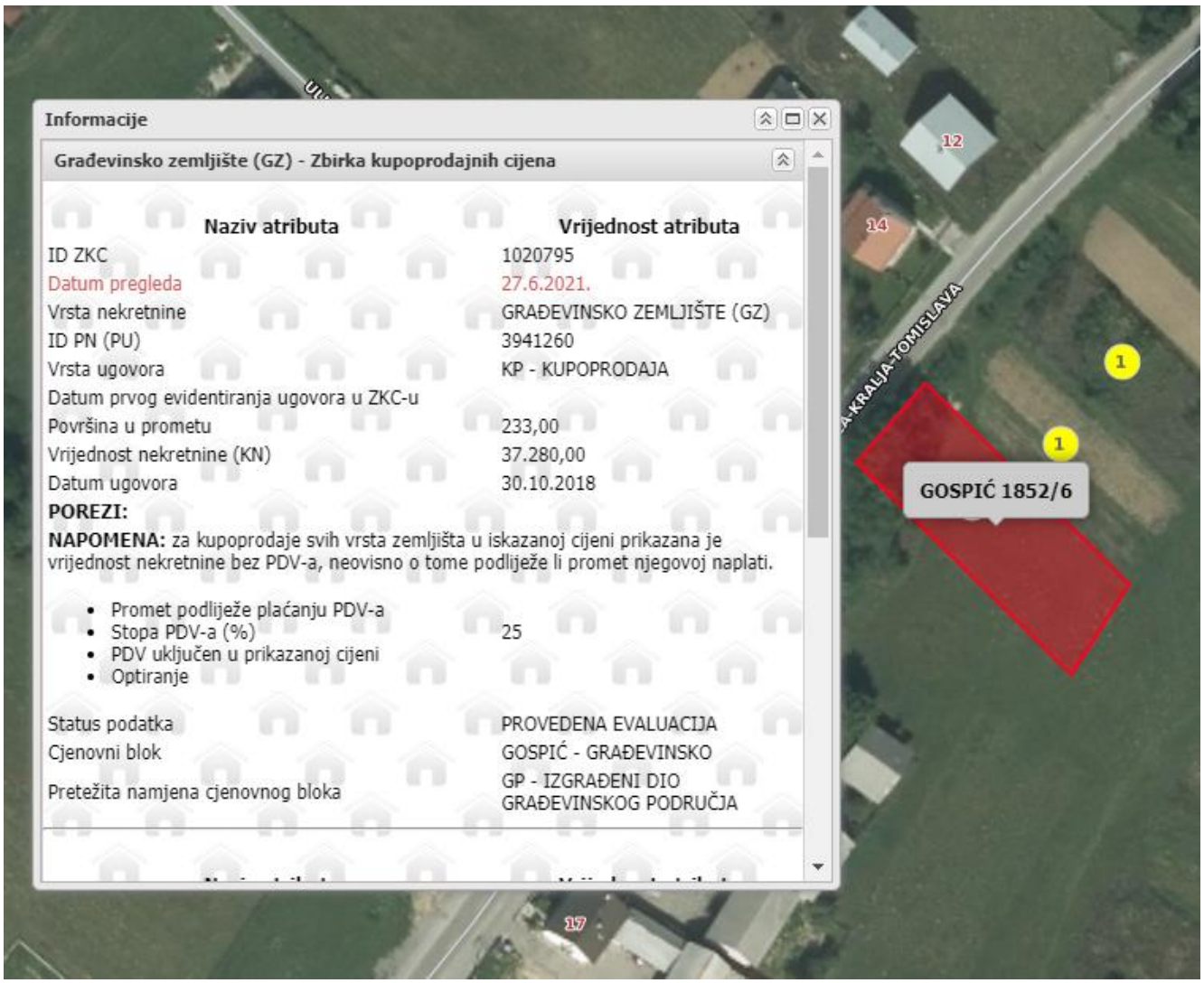


Slika 38. Kupoprodaja 1 - GZ – 683,00 m², kupoprodajna cijena 135.000,00 kn, datum ug.: 10.06.2020.



Slika 39. Kupoprodaja 2 - GZ – 664,00 m², kupoprodajna cijena 80.000,00 kn, datum ug.: 15.01.2018.

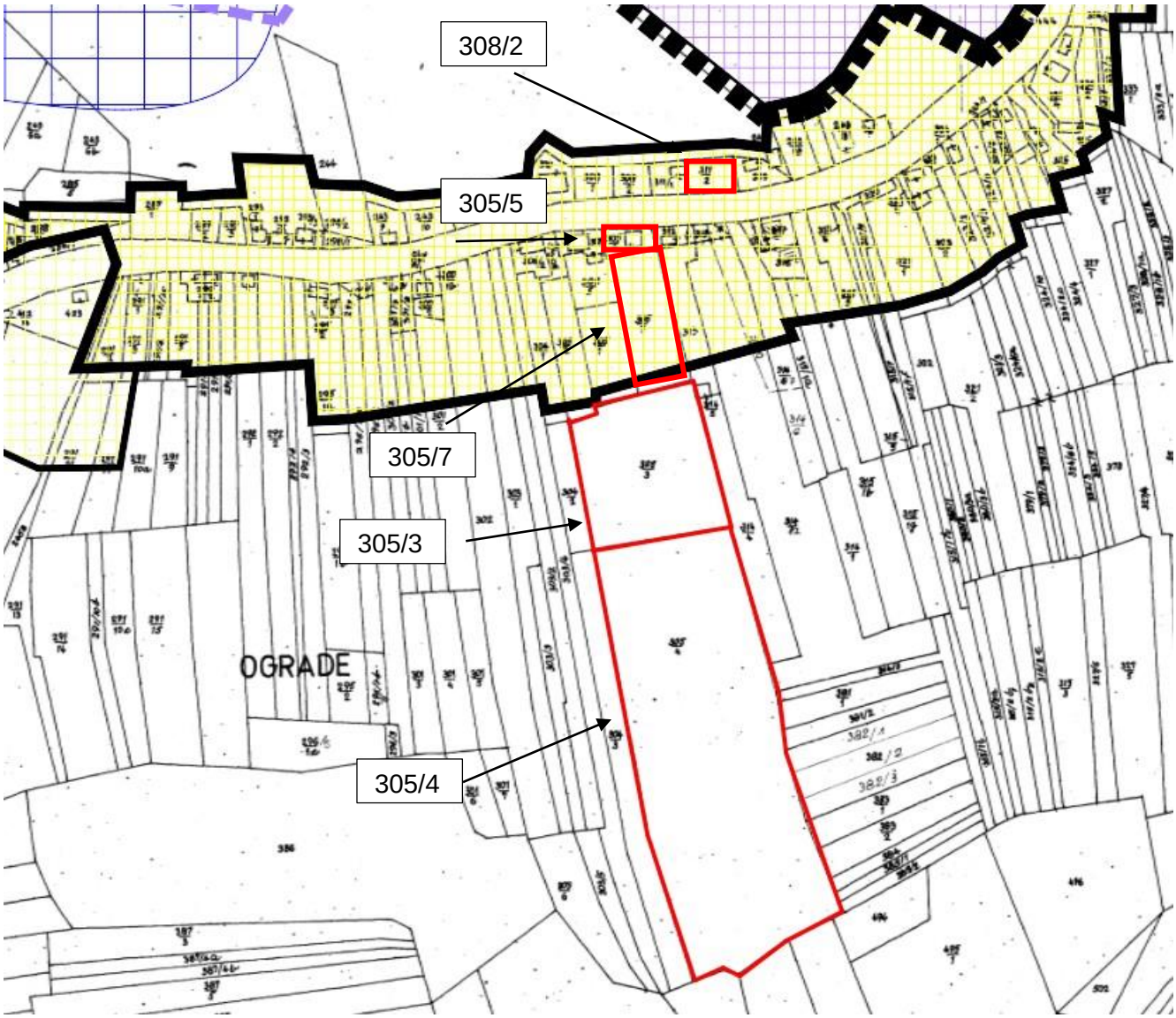
ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 40. Kupoprodaja 3 - GZ – 233,00 m², kupoprodajna cijena 37.280,00 kn, datum ug.: 30.10.2018.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
Namjena površina

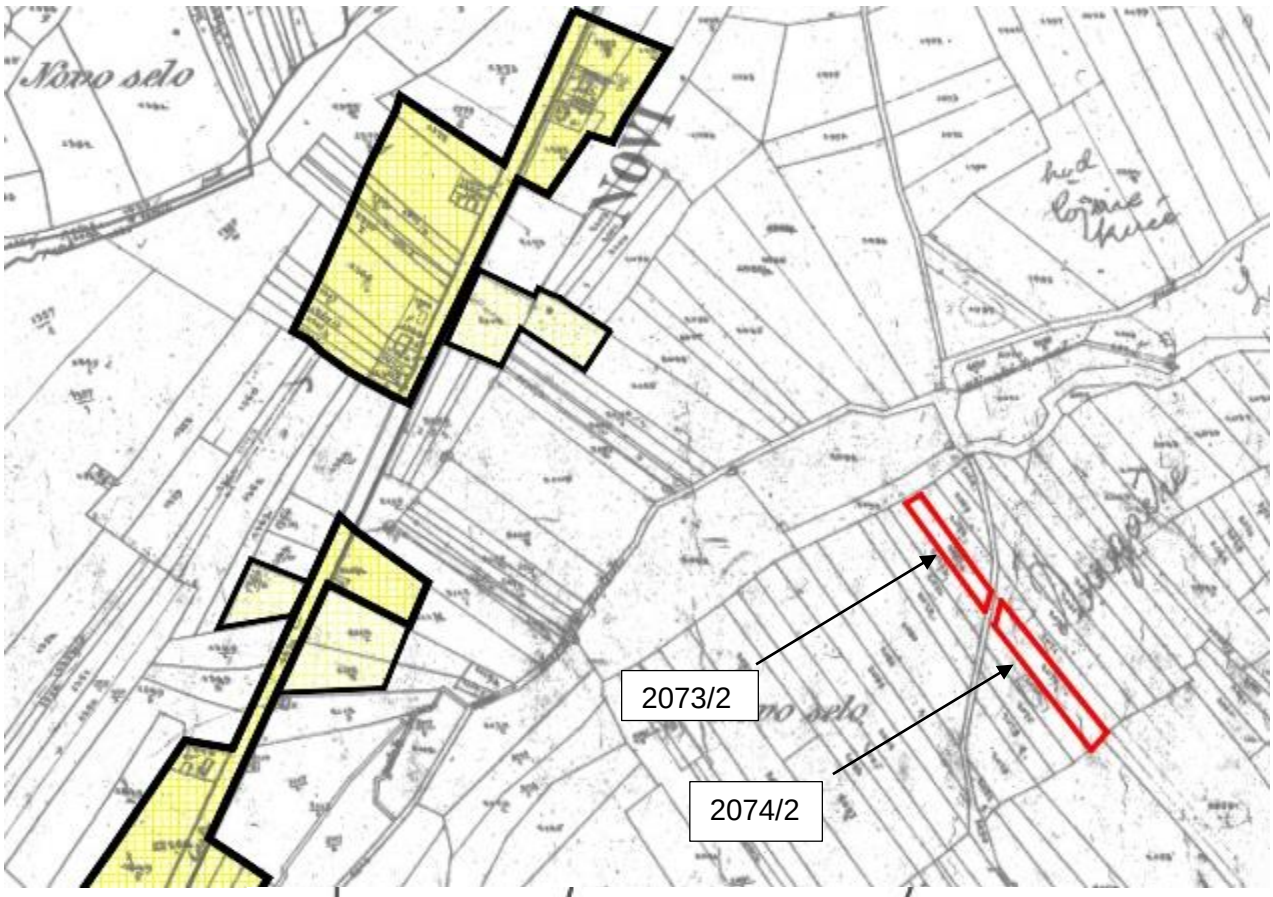


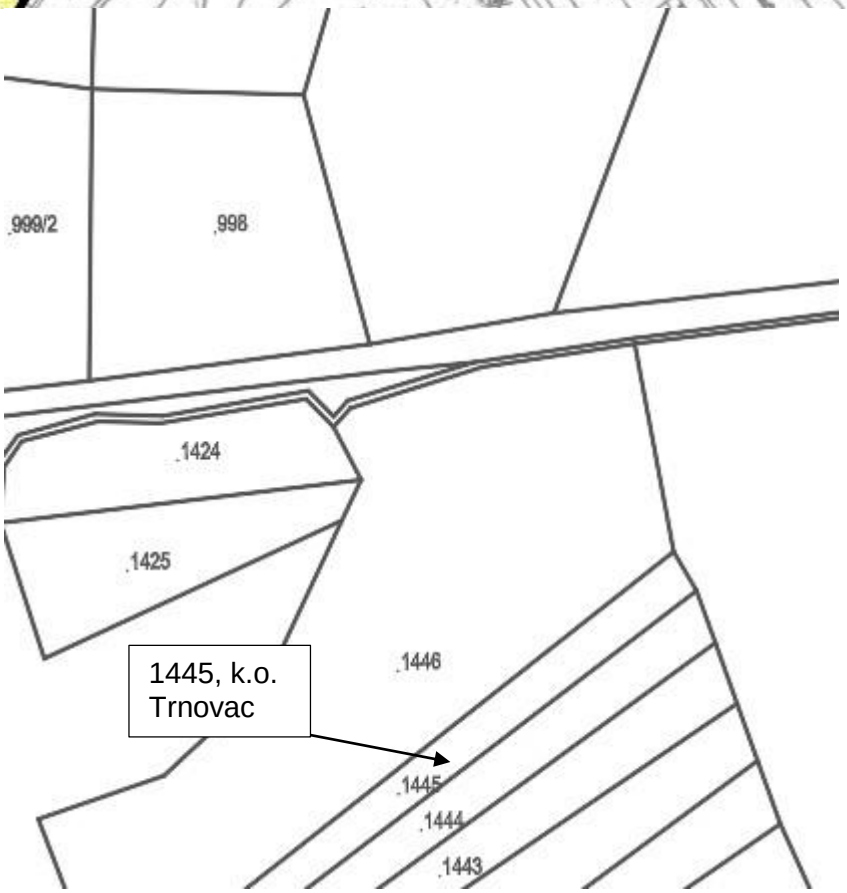
ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133





ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

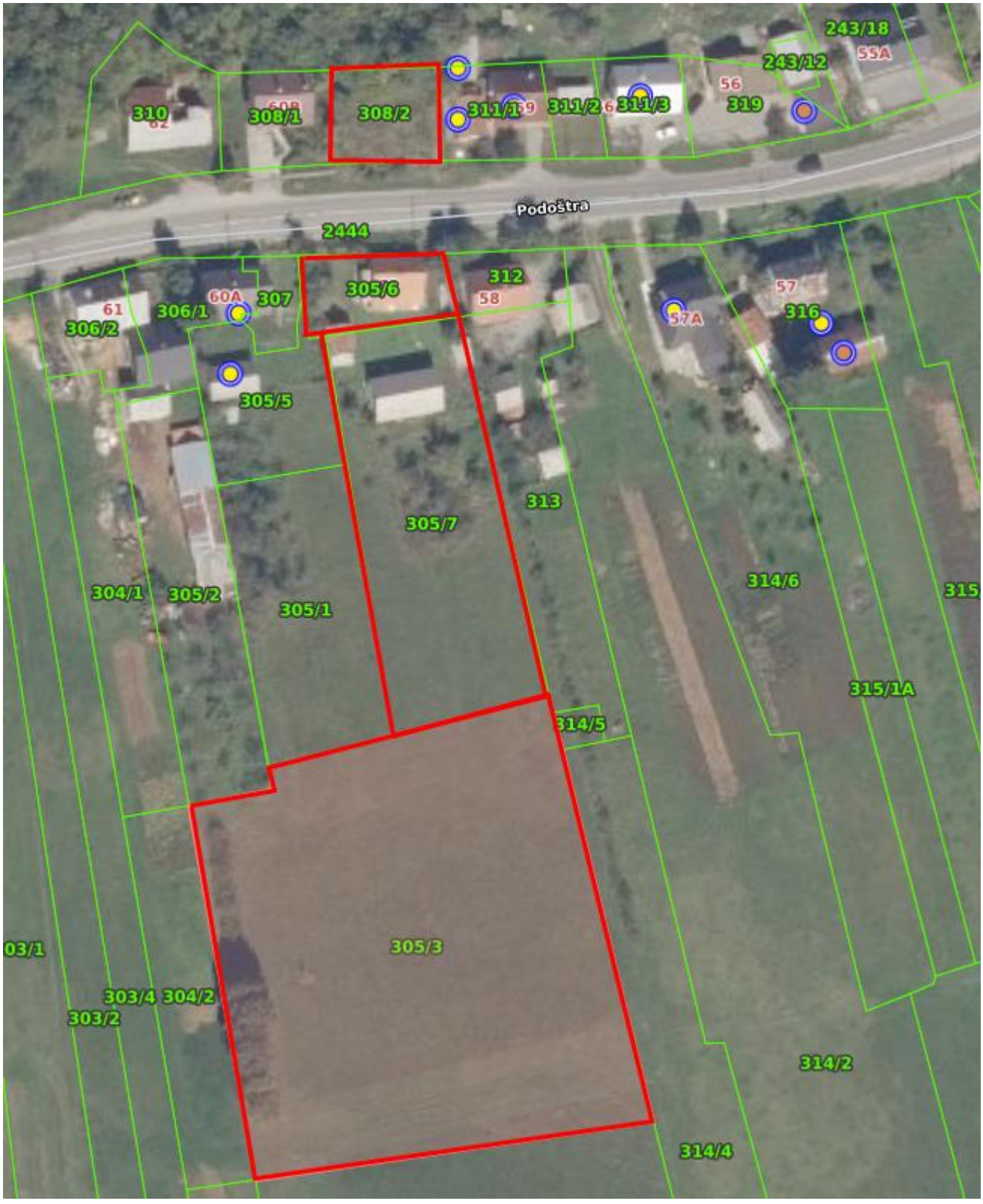




Slika 41. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Gospića - namjena površina

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

3. GRAFIČKI PRIKAZ – identifikacija čestica



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



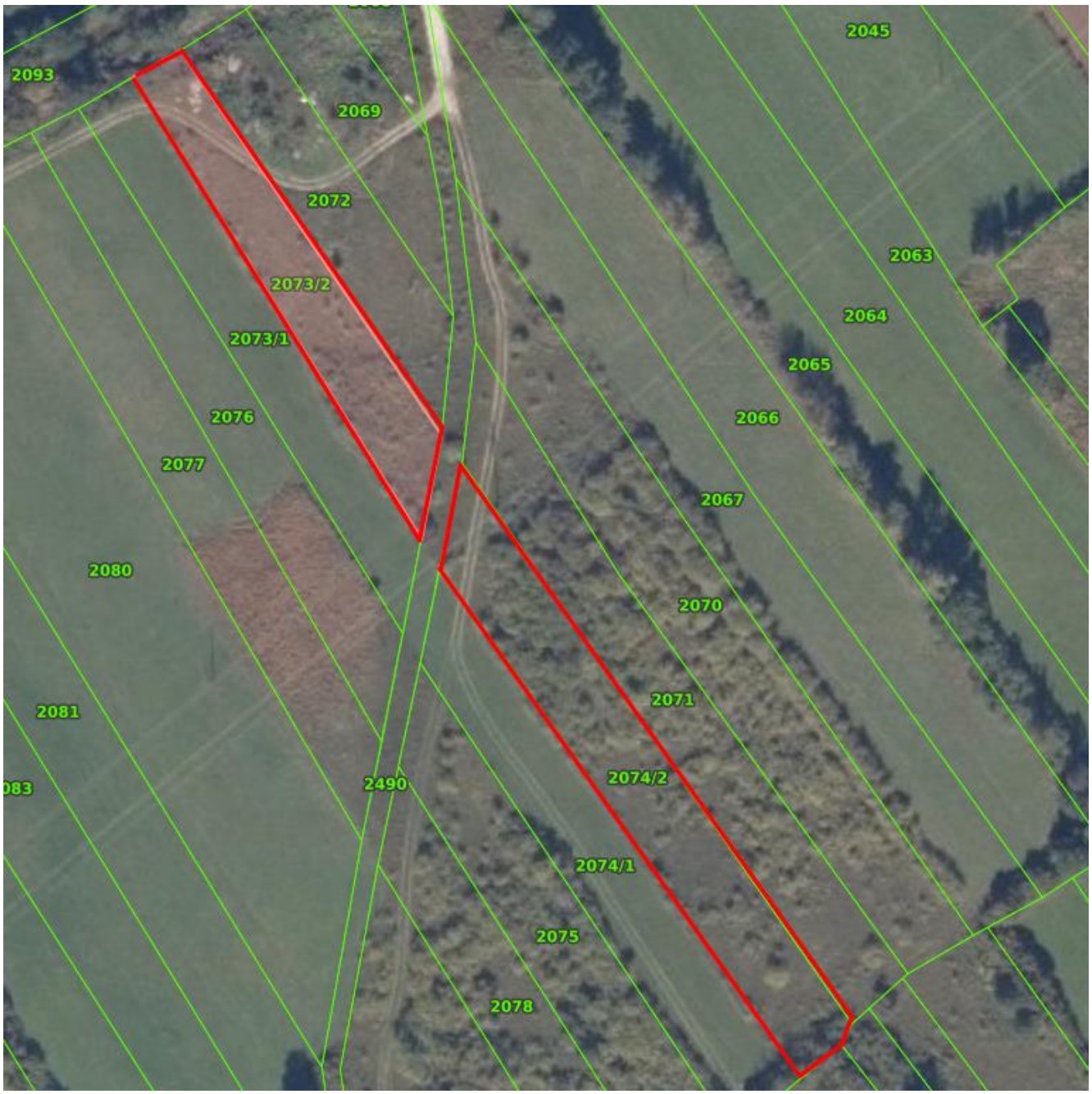
ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133



Slika 42. Identifikacija čestice – Informacijski sustav prostornog uređenja (www.ispu.mgipu.hr)

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

4. IZVADAK IZ ZK ULOŽAKA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 22.06.2021. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310859, LIČKI NOVI

Broj ZK uloška: 238

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2733/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	305/3	LIVADA		1546		
2.	305/4	ORANICA	3	390		
3.	305/5	ORANICA OGRADA		186		
4.	306/1	ZGRADA I DVORIŠTE		41		
5.	307	ZGRADA I DVORIŠTE		46		
6.	2005	ORANICA RAVNO NOVOSELO	1	1184		
7.	2031	ORANICA DONJE UVRATI U NOVOSELU		575		
8.	2073/2	ORANICA ŠKVADRA U TRNJU		335		
9.	2074/2	ORANICA ŠKVADRA U TRNJU		566		
10.	2270	LIVADA KOD ŽIGARČIĆA	3	1102		
		UKUPNO:	7	5971		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 31.ožujka 1978. broj Z: 232/1977. Na temelju pravomoćnog rješenja općinskog sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i komunalne stambene poslove općine Gospić od 15.ožujka 1977. broj UP-06/I-163/1977 zabilježuje se eksproprijacija na čkbr.17 Pašnjak sa 737 čhv za korist: Društveno vlasništvo korisnika JNA radi izgradnje vojnih objekata.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Suvlasnički dio: 2/4 **PAĐEN TONA, OŠTRA KBR. 60**	
	3. Suvlasnički dio: 1/4 **PAĐEN IVICA, OIB: 70613125684, GOSPIĆ, S.S. KRANJČEVIĆA 6.**	
	4. Suvlasnički dio: 1/4 **PAĐEN ANTE, OIB: 53112256747, ZAGREB, DUGE POLJANICE 2.**	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **23.06.2021. 12:45:38** Stranica: 1

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310859, LIČKI NOVI

Broj ZK uloška: 238

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-2241/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, ULICA GRADA VUKOVARA 84, BROJ: 68 SP- 44/2017-21 21.05.2019, otvaranje postupka stečaja potrošača	na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 27.07.2020.g. pod brojem Z-2733/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 68 SP-44/2017-35 21.04.2020, unovčenjem slobodnom prodajom, za što se određuje rok od jedne godine od dana pravomoćnosti rješenja.	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/4)			
1.1	Primljeno: 6.svibnja 1977. broj: Z: 204/1977. Na temelju Ugovora o kreditu od 6. svibnja 1977. broj OV-757/77 i izjave Pađen Miće iz Oštre kbr.60, uknjižuje se pravo zaloga na čkbr.305/1 Oranica za 1188 čhv na dijelu Pađen Miće iz Oštra kbr.60 u A za glavnicu od NDin 50.000,00 (slovima: novihdinarapedesettisuća) za 9% kamata godišnje rokom otplate 5 godina kao i eventualnh troškova utjerivanja za korist: **KOMERCIJALNA BANKA GOSPIĆ U SASTAVU P.B.ZAGREB**	50.000,00 DIN	
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/4)			
1.1	Primljeno: 6.svibnja 1977. broj: Z: 204/1977. Na temelju Ugovora o kreditu od 6. svibnja 1977. broj OV-757/77 i izjave Pađen Miće iz Oštre kbr.60, uknjižuje se pravo zaloga na čkbr.305/1 Oranica za 1188 čhv na dijelu Pađen Miće iz Oštra kbr.60 u A za glavnicu od NDin 50.000,00 (slovima: novihdinarapedesettisuća) za 9% kamata godišnje rokom otplate 5 godina kao i eventualnh troškova utjerivanja za korist: **KOMERCIJALNA BANKA GOSPIĆ U SASTAVU P.B.ZAGREB**	50.000,00 DIN	
3. Na suvlasnički dio: 4 (1/4)			
3.1	Zaprimljeno 25.04.2016.g. pod brojem Z-1338/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-73/2016 04.04.2016, Općinskog suda u Gospiću ,ovrhovoditelja OTP banka d.d. Ulica Domovinskog rata 3, Zadar na nekretninama ovršenika Pađen Ante, OIB 53112256747, Huberta Pettana 16, Sesvete, radi naplate potraživanja.		vezano uz B 4 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2021.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 15.06.2021. 23:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310859, LIČKI NOVI

Broj ZK uloška: 1342

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1324/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	305/5	ORANICA OGRADA		186		
2.	306/1	ZGRADA I DVORIŠTE		41		
3.	307	ZGRADA I DVORIŠTE		46		
		UKUPNO:		273		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PAĐEN KATICA, OIB: 67514018516, PODOŠTRA KBR. 60 A, PODOŠTRA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2021.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 22.06.2021. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310859, LIČKI NOVI

Broj ZK uloška: 1340

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2733/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	305/6	ZGRADA I DVORIŠTE		108		
2.	305/7	ORANICA OGRADA		549		
3.	308/2	VOĆAR PREKO CESTE		99		
		UKUPNO:		756		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2		
PAĐEN IVICA, OIB: 70613125684, GOSPIĆ, S.S. KRANJČEVIĆA 6.		
3. Suvlasnički dio: 1/2		
PAĐEN ANTE, OIB: 53112256747, ZAGREB, DUGE POLJANICE 2.		
3.1	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-2241/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, ULICA GRADA VUKOVARA 84, BROJ: 68 SP- 44/2017-21 21.05.2019, otvara se postupak stečaja potrošača	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 27.07.2020.g. pod brojem Z-2733/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 68 SP-44/2017-35 21.04.2020, unovčenjem slobodnom prodajom, za što se određuje rok od jedne godine od dana pravomoćnosti rješenja.	na 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 6.rujna 1979. broj Z 850/1979. Na temelju ugovora o kreditu od 6.rujna 1979. broj Ov 2619/79 uknjižuje se pravo zaloga na čest.kat.br.305/6 Zgrada i dvorište sa 108 čhv, u A za glavnicu od NDin 50.000,00 (slovima: novih dinara pedestetisuća) sa 4% kamata godišnje, rokom otplate 10 godina kao i eventualnih troškova utjerivanja za korist: **PB ZAGREB PJ 32 GOSPIĆ**	50.000,00 DIN	
2.			

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 310859, LIČKI NOVI

Broj ZK uloška: 1340

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 28.marta 1983. broj Z 228/1983. Na temelju ugovora o kreditu od 24.marta 1983. broj Ov 600/83 uknjižuje se pravo zaloga na čest.kat.br.305/6 Zgrada i dvorište sa 108 čhv, u A za glavnicu od NDin 90.000,00 sa 7% kamata godišnje, rokom otplate 10 godina kao i eventualnih troškova utjerivanja za korist: **PB ZAGREB PJ 32 GOSPIĆ**	90.000,00 DIN	
3.			
3.1	Primljeno: 18.IV 1986. broj Z 326/1986. Na temelju ugovora o kreditu od 18.IV 1986. i izjave Pađen Miće broj Ov 303/1986 uknjižuje se pravo zaloga na čest.kat.br.305/6 sa 108 čhv, u A za glavnicu od NDin 650.000,00 (slovima: novih dinara šesto pedeset tisuća) sa 23% kamata godišnje, rokom otplate 10 godina kao i eventualnih troškova utjerivanja za korist: **PB ZAGREB PJ 32 GOSPIĆ**	650.000,00 DIN	
4.			
4.1	Primljeno: 15.prosinca 1992. broj Z 1132/1992. Na temelju ugovora o kreditu od 15.prosinca 1992. broj Ov 4925/92 uknjižuje se pravo zaloga na čest.kat.br.305/6 Zgrada i dvorište sa 108 čhv, u A za glavnicu od NDin 1.688.000,00 (slovima: novih dinara jedan milion šesto osamdeset osam tisuća), rokom otplate 5 godina kao i eventualnih troškova utjerivanja za korist: **PRVREDNA BANKA D.D. , ZAGREB, RAČKOG KBR.6**	1.688.000,00 DIN	
6. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
6.1	Zaprimljeno 25.04.2016.g. pod brojem Z-1338/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-73/2016 04.04.2016, Općinskog suda u Gospiću ,ovrhovoditelja OTP banka d.d. Ulica Domovinskog rata 3, Zadar na nekretninama ovršenika Pađen Ante, OIB 53112256747, Huberta Pettana 16, Sesvete, radi naplate potraživanja.		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2021.

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ
Stanje na dan: 22.06.2021. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311057, TRNOVAC

Broj ZK uloška: 351

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2733/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1445	LIVADA ŠEVIĆA BARA		572		
		UKUPNO:		572		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 2/4		
PADJEN TONE , OŠTRA KBR. 60		
3. Suvlasnički dio: 1/4		
PAĐEN IVICA, OIB: 70613125684, GOSPIĆ, S.S. KRANJČEVIĆA 6.		
4. Suvlasnički dio: 1/4		
PAĐEN ANTE, OIB: 53112256747, ZAGREB, DUGE POLJANICE 2.		
4.1	Zaprimljeno 27.05.2019.g. pod brojem Z-2241/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, ULICA GRADA VUKOVARA 84, BROJ: 68 SP- 44/2017-21 21.05.2019, otvara se postupak stečaja potrošača	na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 27.07.2020.g. pod brojem Z-2733/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 68 SP-44/2017-35 21.04.2020, unovčenjem slobodnom prodajom, za što se određuje rok od jedne godine od dana pravomoćnosti rješenja.	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/4)			
1.1	Zaprimljeno 25.04.2016.g. pod brojem Z-1338/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-73/2016 04.04.2016, Općinskog suda u Gospiću ,ovrhovoditelja OTP banka d.d. Ulica Domovinskog rata 3, Zadar na nekretninama ovršenika Pađen Ante, OIB 53112256747, Huberta Pettana 16, Sesvete, radi naplate potraživanja.		vezano uz B 4 (1.1)

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 26.06.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIČKI NOVI (Mbr. 310859)
Posjedovni list: 1484

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	PAĐEN IVICA, SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČ 36, GOSPIĆ (VLASNIK)	70613125684
1/4	PAĐEN ANTE, DUGE POLJANICE 2, ZAGREB (VLASNIK)	53112256747
2/4	PAĐEN TONA, PODOŠTRA 60, PODOŠTRA, HRVATSKA (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
		305/3	**OGRADE**	**5560**	**3**		
			ORANICA	5560			
		305/4	**OGRADE**	**18667**	**3**		
			ORANICA	18667			
		2005	**NOVO SELO**	**10014**	**5**		
			ORANICA	10014			
		2031	**NOVO SELO**	**2068**	**5**		
			PAŠNJAK	2068			
		2073/2	**NOVO SELO**	**1205**	**5**		
			PAŠNJAK	1205			
		2074/2	**NOVO SELO**	**2036**	**5**		
			PAŠNJAK	2036			
		2270	**PAĐENKA**	**21227**	**9**		
			LIVADA	21227			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**60777**			

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

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 14.06.2021. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIČKI NOVI (Mbr. 310859)
Posjedovni list: 2051

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAĐEN KATICA, PODOŠTRA KBR. 60 A, PODOŠTRA (VLASNIK)	67514018516

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
		305/5	**OGRADE**	**669**	**3**		
			ORANICA	669			
		306/1	**OGRADE**	**147**	**3**		
			KUĆA I DV.	147			
		307	**OGRADE**	**165**	**3**		
			ZGRADA I DV.	165			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**981**			

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

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 26.06.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIČKI NOVI (Mbr. 310859)
Posjedovni list: 1483

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	PAĐEN ANTE, DUGE POLJANICE 2, ZAGREB (VLASNIK)	53112256747
1/2	PAĐEN IVICA, SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČ 36, GOSPIĆ (VLASNIK)	70613125684

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
		305/6	**OGRADE**	**388**	**3**		
			KUĆA I DV.	388			
		305/7	**OGRADE**	**1975**	**3**		
			ORANICA	1975			
		308/2	**VOĆAR**	**356**	**3**		
			PAŠNJAK	356			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2719**			

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

ADL struktura d.o.o.
Vrbik 20
10000 Zagreb
MBS: 081083216
OIB: 66445349777
IBAN: HR1023600001102594728
ante.leko@adlstruktura.hr
tel:+385993111133

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

Stanje na dan: 26.06.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNOVAC (Mbr. 311057)

Posjedovni list: 1109

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/4	PAĐEN TONA, PODOŠTRA 60, PODOŠTRA, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/4	PAĐEN IVICA, SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČ 36, GOSPIĆ (VLASNIK)	70613125684
1/4	PAĐEN ANTE, DUGE POLJANICE 2, ZAGREB (VLASNIK)	53112256747

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
		1445	**ŠARIĆA BARE**	**2057**	**22**		
			LIVADA	2057			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2057**			

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