

GPN"KATARINA" d.o.o.
GOSPIĆ
Ul. Dr. Franje Tuđmana 10
Tel./fax: 053 / 572 – 067

ZA PROJEKTIRANJE, NADZOR, ETAŽIRANJE, ZAŠTITU NA
RADU, PROSTORNO UREĐENJE, VJEŠTAČENJE, PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
E – mail adresa: gpnkatarinags@gmail.com

ELABORAT

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – POSLOVNE GRAĐEVINE I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



Naručitelj: Lički krovovi d.d., Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac,
OIB: 44864755840

Lokacija: Obrovačka ulica 8, 23440 Gračac, kčbr. 6235/1 k.o. Štikada

Svrha: prodaja nekretnine

Stalni sudski vještak: Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

Gospić, prosinac 2023. g.

Ante
Pašalić

Digitalno potpisao:
Ante Pašalić
Datum: 2023.12.14
10:22:51 +01'00'

Direktor
Tomo Jurković, mag.ing.aedif.

Tomo
Jurković

Digitalno potpisao:
Tomo Jurković
Datum: 2023.12.14
10:23:26 +01'00'

SADRŽAJ

I. UVOD

II. NALAZ

1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
2. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

III. MIŠLJENJE

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
 - 4.2. PRIKLJUČCI
 - 4.3. SADAŠNJA PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐENJA
 - 4.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
 - 4.5. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA
 - 4.6. PROJEKTIRANJE I NADZOR
 - 4.7. VANJSKO UREĐENJE
 - 4.8. REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IV. MIŠLJENJE SA ZAKLJUČKOM

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- ODOBRENJE ZA GRAĐENJE
- ODOBRENJE ZA UPOTREBU
- PRIJEDLOG FORMIRANJA ČESTICE PREMA RJEŠENJU O PRETVORBI
- IZJAVA I RJEŠENJA

I. UVOD

Zadatak:

Na zahtjev naručitelja društva Lički krovovi d.d., Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac, pozvan sam u svojstvu stalnog sudskog vještaka izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – poslovne građevine i građevinskog zemljišta na kčbr. 6235/1 k.o. Štikada, Obrovačka ulica 8, 23440 Gračac, u naravi depadansa s pripadajućim zemljištem, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i dokumentacije i podataka dobivenih od naručitelja.

Svrha procjene je prodaja nekretnine.

Obavio sam očevid na licu mjesta, identificirao predmetnu nekretninu, izradio fotodokumentaciju, izvršio potrebne izmjere te prikupio svu dostupnu dokumentaciju i podatke nakon čega se pristupilo izradi Elaborata utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, a sve u okviru i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje tržišne vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakona o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata,
- Podataka o vrijednosti građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija građ. instituta Zagreb“,
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb 2007,
- Procjena vrijednosti nekretnina ing. Vlado Verner,
- Poslovanje nekretninama – burza nekretnina, Hrvatska gospodarska komora,
- Podataka lokalnih službi i Porezne uprave
- te drugih relevantnih uputstava o načinu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

II. NALAZ

1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Nekretnina koja je predmet procjene u ovom elaboratu, tj. nalazu i mišljenju je u vlasništvu društva Lički krovovi d.d. za ugostiteljstvo u stečaju, Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac, a nalazi se na adresi Obrovačka ulica 8, 23440 Gračac, Zadarska županija.

Kat. čest. broj:	6235/1
ZK uložak broj:	1978
Katastarska općina:	Štikada
Izvadak iz BZP-a:	stanje na dan 06.12.2023. g.
Općinski sud:	Gospić
ZK odjel:	Gračac
Upis u BZP:	linija – motel, zgrada
Površina:	996 m ²
Vlasnik:	Unikat d.o.o., Braće Gojak 2, 47000 Karlovac
Teret:	sukladno upisu u Izvratku iz BZP-a tereta nema

Datum očevida:	13.12.2023. g.
Datum kakvoće:	14.12.2023. g.
Datum vrednovanja:	14.12.2023. g.

Predmetna nekretnina se nalazi u širem centru naselja Gračac, Obrovačka ulica 8.

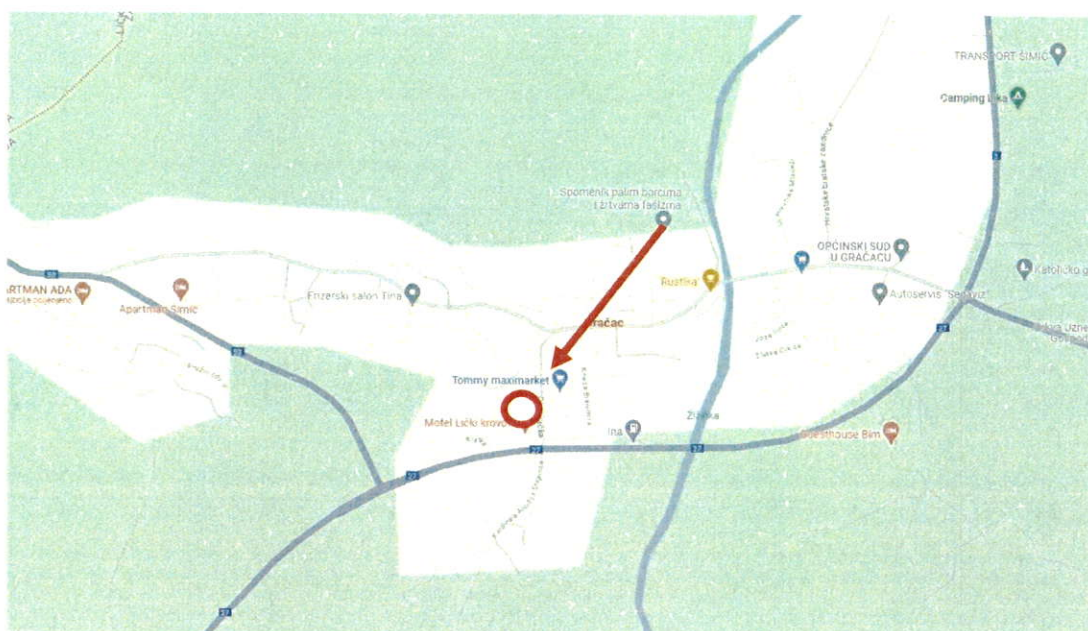
U neposrednoj okolini se nalaze poslovne građevine.

Nekretnina ima indirektan pristup na javnu prometnu površinu – ulicu preko kčbr. 6234/2, 6233/2, 6232/3 i 6232/1 k.o. Štikada u vlasništvu Općine Gračac i Ugostiteljskog poduzeća 9. novembar, Gračac, a parkiranje je moguće na asfaltiranim parkirališnim površinama na kčbr. 6232/1 k.o. Štikada u vlasništvu Općine Gračac.

Teren je ravan, čestica je relativno pravilnog oblika, s betonskim pristupnim stazama i travnatim površinama, izgrađena i na čestici se nalazi poslovna građevina s poslovnim prostorima i ugostiteljsko-turističkim sadržajima.



Kartografski prikaz šireg područja



Smještaj nekretnine u naselju Gračac



Mikrolokacija nekretnine

2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Poslovna građevina

- Građevina je izgrađena 1976. godine
- Visina građevine – prizemlje i kat.
- Prostorije – hodnik, 2 poslovna prostora, ured, sala, kuhinja, 2 sobe i sanitarni čvor u prizemlju te stubište, hodnik i 15 soba s kupaonicama i loggiama na katu.
- Temelji su armiranobetonski.
- Nosiva konstrukcija – armirani beton i opeka.
- Stropna konstrukcija – AB ploča.
- Krovšte je drveno dvostrešno drveno i pokriveno eternitom.
- Pročelja – fasadna opeka i vapneno-cementna žbuka.
- Visina prostorija – 2,95 m i 2,60 m.
- Obrada podova – keramika i tepisi
- Obrada unutrašnjih zidova – žbuka, boja i keramika.
- Vanjska stolarija – drvena.
- Unutarnja stolarija – drvena.
- Instalacije: struja, telefon, voda i odvodnja.
- Grijanje – centralno na lož ulje.
- Klimatizacija je u dijelu postavljena.
- Građevina ima priključke vode, odvodnje, telefona i struje na lokalne vodove komunalne infrastrukture.
- Građevina je u upotrebi i prosječno je održavana. Nisu primijećena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i vrijednost.
- Građevina je upisana u Katastarski operat i Zemljišne knjige koji su međusobno usklađeni.

Legalitet:

Legalna građevina temeljem Odobrenja za građenje broj: UP/I-0203-13/1-75 od 17.01.1975. godine i Odobrenja za upotrebu UP-I-65/1-1976 od 07.06.1976. godine.

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Geometrijski podaci sukladno upisu u Katastarski operat i Zemljišne knjige i Prijedlogu formiranja čestice prema Rješenju o pretvorbi:

Bruto građevinska površina (BGP)

Prizemlje	541,00 m ²
Kat	541,00 m ²
BGP ukupno	1.082,00 m²

Neto građevinska površina (NGP)

$$\text{NGP} = \text{BGP} \times 0,80 = 1.082,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = 865,60 \text{ m}^2$$

NGP ukupno	865,60 m²
-------------------	-----------------------------

Bruto volumen građevina (BV)

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 3,00 \text{ m} = 1.082,00 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 3.246,00 \text{ m}^3$$

BV ukupno	3.246,00 m³
------------------	-------------------------------

Površina građevinskog zemljišta	996 m²
--	--------------------------

III. MIŠLJENJE

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine 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 umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM ZA GRAĐEVINU I POREDBENOM METODOM ZA ZEMLJIŠTE.

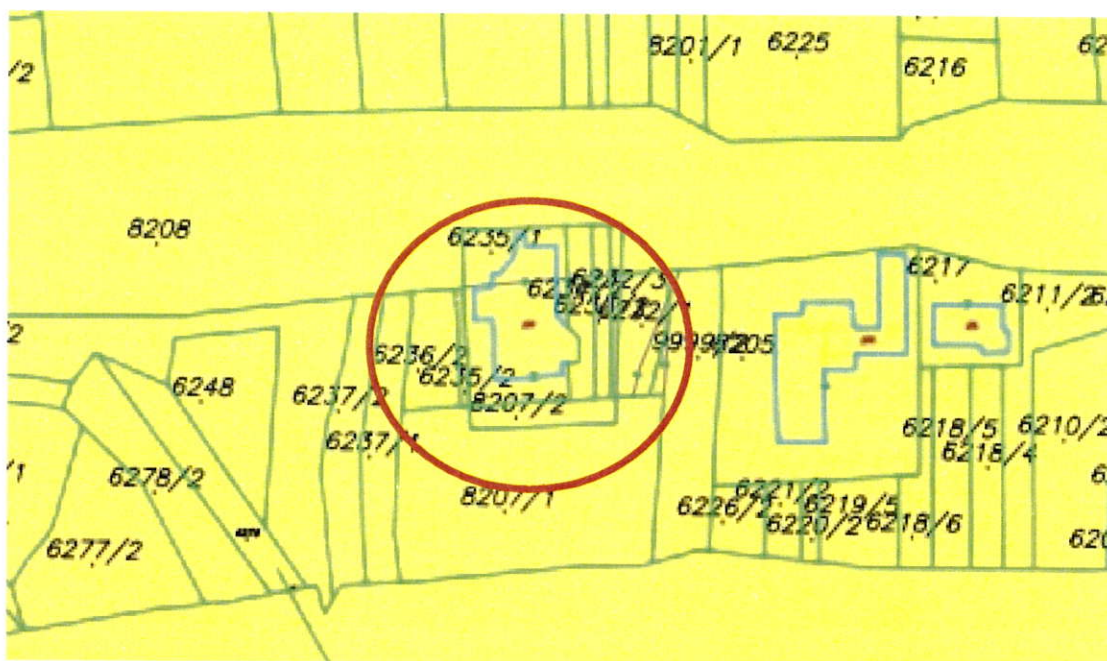
4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Prilikom procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta ću se služiti dostupnim podacima – podacima Porezne uprave o realiziranim prodajama na predmetnom području (zbirka kupoprodajnih cijena – portal eNekretnine).

Kao metoda procjene tržišne vrijednosti zemljišta odabire se poredbena metoda obzirom da je odgovarajuća za ovu vrstu procjene s aspekta dostupnosti podataka o realiziranim kupoprodajama na predmetnom području.

Korišteni podaci odabrani su iz dostupnih podataka o realiziranim kupoprodajama na predmetnom području imajući u vidu da karakteristike usporednih zemljišta u najvećoj mogućoj mjeri odgovaraju karakteristikama procjenjivane nekretnine.

Predmetno zemljište se sukladno Prostornom planu uređenja Općine Gračac nalazi u građevinskom području naselja Gračac.



Izvod iz PPUO Gračac

Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Usporedba 1

Građevinsko zemljište Gračac
Datum kupoprodaje: 07.03.2022. g.
P = 773,29 m²
C = 8.000,00 €
Cz = 10,35 €/m²

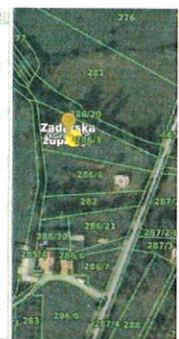
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1644562	
Datum kupoprodaje	7.3.2022.	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4695504	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2022	
Površina u prometu	773,28	
Vrijednost nekretnosti (KN)	60.337,14	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	8.000,00	
Datum ugovora	07.03.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
Stopa PDV-a (%)		25
PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
Opterećenje		NE
Status podatka	EVALUACIJA U Tijeku	
Cjenovni blok	GRAČAC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENE POVRŠINE NASELJA	



Usporedba 2

Građevinsko zemljište Gračac
Datum kupoprodaje: 13.08.2021. g.
P = 2.118 m²
C = 6.008,29 €
Cz = 2,84 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1503675	
Datum kupoprodaje	13.08.2021	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4559177	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2021	
Površina u prometu	2.118,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	45.000,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	6.008,29	
Datum ugovora	13.08.2021	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
Stopa PDV-a (%)		25
PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
Opterećenje		NE
Status podatka	EVALUACIJA U Tijeku	
Cjenovni blok	GRAČAC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENE POVRŠINE NASELJA	



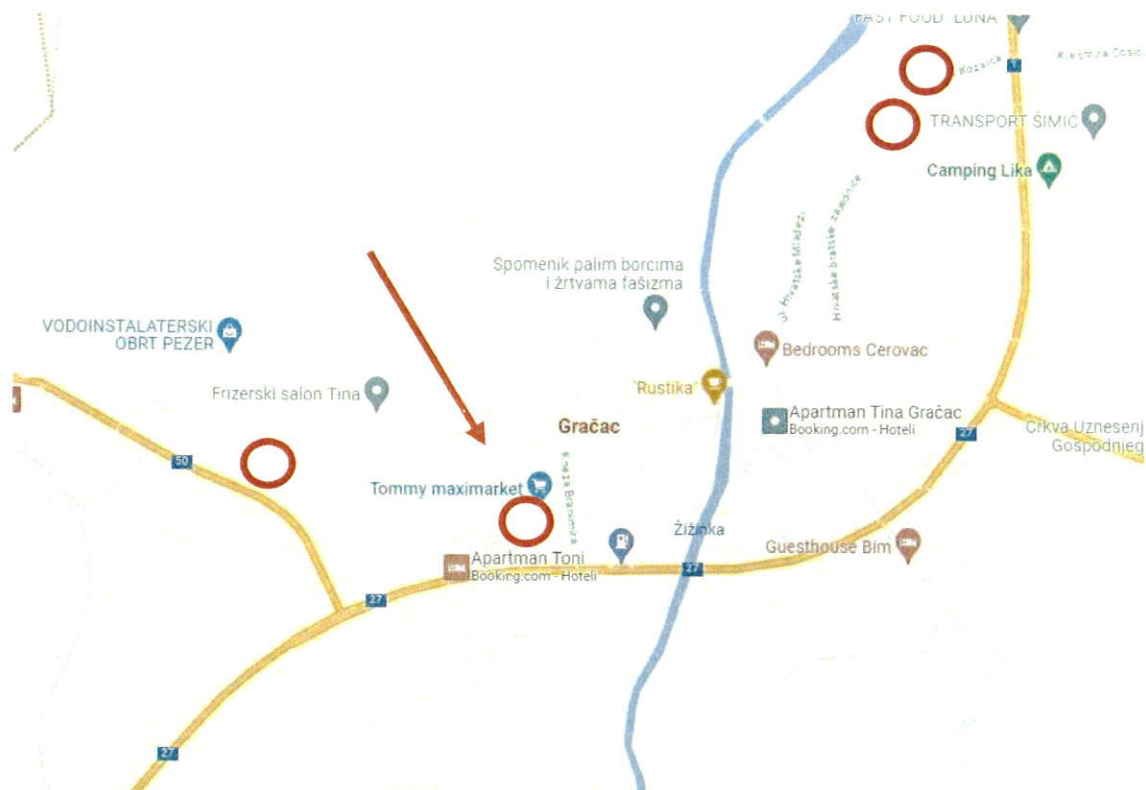
Usporedba 3

Građevinsko zemljište Gračac
Datum kupoprodaje: 18.05.2022. g.
P = 183 m²
C = 4.000,00 €
Cz = 21,86 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1520389	
Datum kupoprodaje	18.05.2022	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4895028	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2022	
Površina u prometu	183,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	30.074,10	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	4.000,00	
Datum ugovora	18.05.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
Stopa PDV-a (%)		25
PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
Opterećenje		NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	GRAČAC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENE POVRŠINE NASELJA	



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



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

Interkvalitativno izjednačenje

Nekretnina	Procijenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Gračac	Gračac	Gračac	Gračac
Lokacija	rub naselja	rub naselja	rub naselja	rub naselja
Nekretnina	grad. zemljište	grad. zemljište	grad. zemljište	grad. zemljište
Izvor podataka	očevid	E nekretnine	E nekretnine	E nekretnine
Vrsta podataka	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	4Q2023	1Q2022	3Q2021	2Q2022
Površina (m ²)	996	773,28	2.118	183
Cijena (€)	-	8.000,00	6.008,29	4.000,00
Cijena po m ²	-	10,35	2,84	21,83
Protok vremena	4Q2023	1Q2022	3Q2021	2Q2022
DZS indeksi cijena	165,78	132,32	122,62	140,80
Vrem. usklađenje	-	25,29%	35,20%	17,74%
Kor. vrijednost po m ²	-	12,97	3,84	25,70
Lokacija - kategorija	širi centar	u naselju	lošija	lošija
(-20 % do + 20 %)	-	5%	15%	15%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	966	773,28	2.118	183
(-20 % do + 20 %)	-	0%	10%	-10%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	pravilan	pravilan	izdužen	izdužen
(-20 % do + 20 %)	-	0%	10%	10%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do + 20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na čestici	uz česticu	uz česticu	uz česticu
(-20 % do + 20 %)	-	5%	5%	5%
Ukupno korekcija		10%	40%	20%
Korig. vrijed. po m²	16,83	14,27	5,38	30,84

Tžišna vrijednost zemljišta

$$Pz = 966 \text{ m}^2$$

$$Vz = 16,83 \text{ €/m}^2$$

$$Vzu = Pz \times Vz = 966 \text{ m}^2 \times 16,83 \text{ €/m}^2 = 16.257,78 \text{ €}$$

4.2. PRIKLJUČCI

Jedinična cijena komunalnog i vodnog doprinosa iznosi:

$$Kd - \text{kom. doprinos} = 3.246,00 \text{ m}^3 \times 0,40 \text{ €/m}^3 = 1.298,40 \text{ €}$$

$$Vd - \text{vodni doprinos} = 3.246,00 \text{ m}^3 \times 0,33 \text{ €/m}^3 = 1.071,18 \text{ €}$$

Cijena internih komunalnih priključaka

$$Kip = 4.000,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost komunalnih izdataka

$$Kd + Vd + Kipuk = 6.369,58 \text{ €}$$

4.3. SADAŠNJA PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐENJA OVE VRSTE GRAĐEVINA

$$Jc = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \text{ izgradnje građevinskog dijela ekvivalentnog objekta}$$
$$NGP = 865,60 \text{ m}^2$$

Nova građevinska vrijednost (Ngv)

$$Ngv = NGP \times Jc = 865,60 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 865.600,00 \text{ €}$$

Koeficijent dovršenosti građevinskog dijela: **Kd = 1,00**

$$Jc \times Kd = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

4.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV)

Godina izgradnje 1976.

n = 47 god

Vjerojatni vijek trajanja

N = 100 god

$$\text{Umanjenje konstrukcije (Uk)} = 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N = 27,6 \%$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij.
	€/m2	%	%	€/m2	€/m2
Konstrukcija	480,00	48	27,6	132,48	347,52
Obrtnički radovi	180,00	18	65,0	117,00	63,00
Završni radovi	200,00	20	65,0	130,00	70,00
Instalacije	140,00	14	65,0	91,00	49,00
UKUPNO	1.000,00	100	47,0	470,48	529,52

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

$$SGV = 865,60 \text{ m}^2 \times 529,52 \text{ €/m}^2 = 458.352,51 \text{ €}$$

4.5. SADAŠNJA TRŽ. VRIJEDNOST GRAĐEVINA (Stv)

$$\text{Stv} = \text{Sgv} \times (1 + \text{Ob} + \text{Z} + \text{St} + \text{Pov} + \text{Os} + \text{Pos}) \times \text{Ft}$$

a.	Ob	faktor za poslovne objekte	+0,10
b.	Z	zona lokacije	0,00
c.	St	starost objekta	0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi	- 0,20
g.	Ft	faktor tržišta	0,80

$$\text{Stv} = 458.352,51 \text{ €} \times 0,90 \times 0,80 = \mathbf{330.013,81 \text{ €}}$$

Posebni elementi: nekretnina ima indirektan pristup na javnu prometnu površinu – ulicu.

4.6. PROJEKTIRANJE I NADZOR (Pr - Nz)

Vrijednost troškova projektiranja i nadzora izračunava se u određenom postotku prema novoj građevinskoj vrijednosti (Ngv).

$$\text{Pr} - \text{Nz} = 865.600,00 \text{ €} \times 4,00 \% = \mathbf{34.624,00 \text{ €}}$$

4.7. VANJSKO UREĐENJE (Vu)

Vrijednost vanjskog uređenja je sadržana u prethodnim stavkama.

$$\text{Vu} = \mathbf{0,00 \text{ €}}$$

4.8. REKAPITULACIJA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost zemljišta	16.257,78 €
Vrijednost komunalnih priključaka	6.369,58 €
Sadašnja tržišna vrijednost građevine	330.013,81 €
Projektiranje i nadzor	34.624,00 €
Vanjsko uređenje	0,00 €
ukupno	387.265,17 €

Na temelju ove procjene utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine na dan 14.12.2023. godine.

IV. MIŠLJENJE SA ZAKLJUČKOM

Nakon provedenog izračuna, poredbenom metodom za zemljište i troškovnom za građevinu, tržišne vrijednosti nekretnine – poslovne građevine i građevinskog zemljišta na kčbr. 6235/1 k.o. Štikada, Obrovačka ulica 8, 23440 Gračac, u naravi depadansa s pripadajućim zemljištem, u vlasništvu društva Lički krovovi d.d. za ugostiteljstvo u stečaju, Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac, utvrđuje se da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo iznosi:

387.000,00 €.

Stv = 387.265,17 €

Ngp = 865,60 m²

Stv/ Ngp = 447,40 €/ m²

Gore iskazana tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili je već u istu uračunat PDV (ovisno o poreznom statusu isporučitelja / kupca i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje i preuzimanja nekretnine.

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

Gospić, prosinac 2023. god.

Stalni sudski vještak
Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- ODOBRENJE ZA GRAĐENJE
- ODOBRENJE ZA UPOTREBU
- PRIJEDLOG FORMIRANJA ČESTICE PREMA RJEŠENJU O PRETVORBI
- IZJAVA I RJEŠENJA

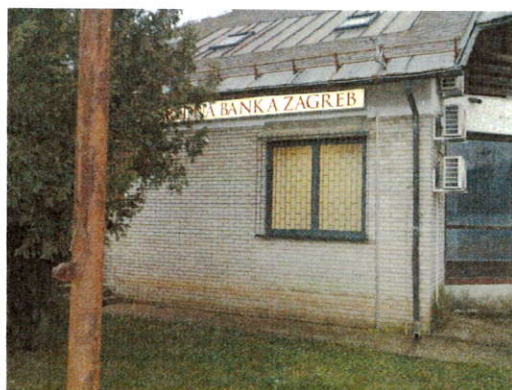
Fotografije nekretnine

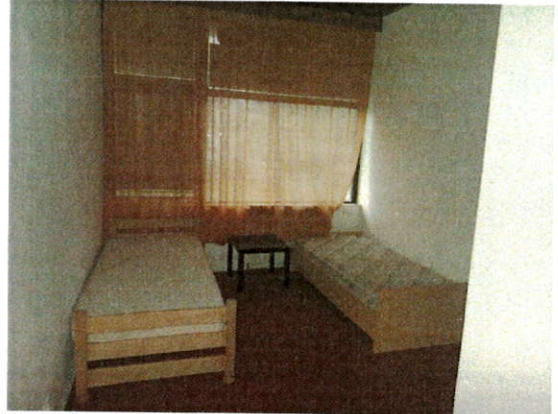
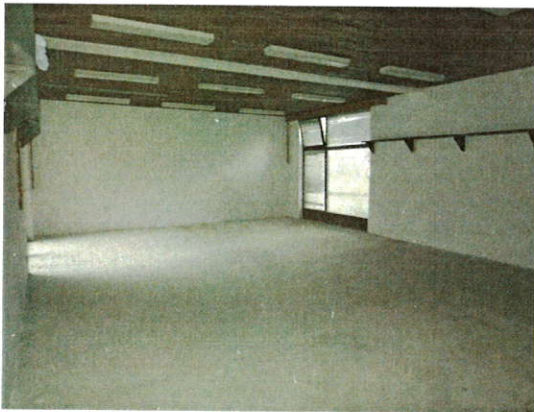


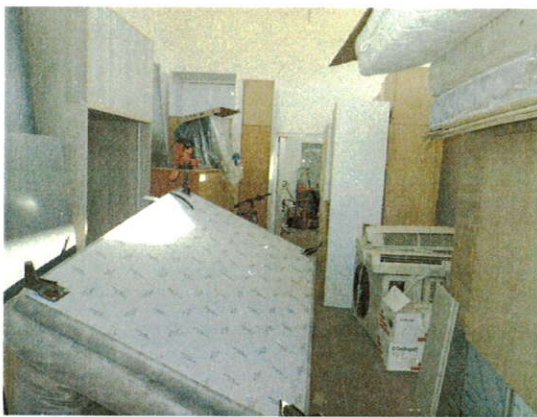
Građevina izvana



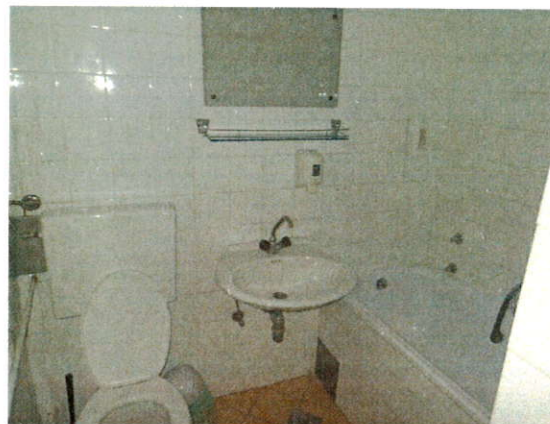
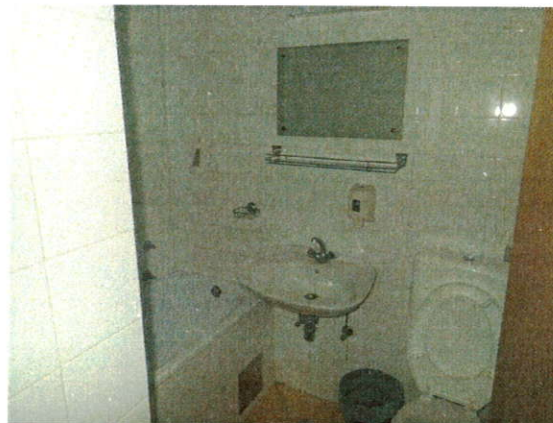
Prizemlje







Kat





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 06.12.2023. 11:47

Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA

Broj ZK uložka: 1978

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6235/1		LINIJA-MOTEL ZGRADA	996 996	
2.	6235/6		LINIJA DVORIŠTE	2 2	
3.	6237/5		KONTUŠA DVORIŠTE	382 382	
			UKUPNO:	1380	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIČKI KROVOVI DIONIČKO DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, OIB: 44864755840, ZAGREBAČKA UL. 9, 23440 GRAČAC, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.12.2023.
Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijave i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 08.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 781090/2023



Kontrolni broj: 206861586193781

Štampanje ovog izdanka je dozvoljeno samo u slučaju kada se koristi za potrebe postupka u vezi sa ovim izdankom, a ne za druge svrhe. Izdavanje ovog izdanka za druge svrhe je zabranjeno. Izdavanje ovog izdanka za druge svrhe je zabranjeno. Izdavanje ovog izdanka za druge svrhe je zabranjeno.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ISPOSTAVA GRAČAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠTIKADA
k.č.br.: 8207/1

Stanje na dan: 23.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA GOSPIĆ
odjeljenje za poslove općine

(Organ)

Broj: 15/I-0235-13/1-75.-

ODOBRENJE ZA GRADENJE

Objekta: RESTORAN - MOŠĆI
na kata. 6228, 6235, 6234, 6235 i 6236/2
u k.o. OSTIČAĐA sa ukupnom površinom
od 1 pol i 300 čkv.

Ova preslika je istovjetna
s izvornikom koji se čuva u
Državnom arhivu u Gospiću
u fondu He-DAGS-138.
Gospić, 19. 10. 1975. Ravnatelj:
Ivica Matijija, prof.

Gradaču 17. I. 75.-
U 19. 1975.-

.....
 nadležan na osnovi čl. Zakona o izgradnji investicionih objekata, objekata građana i građan-
 sko pravnih osoba (NN SRH, br. 9/69) i čl.
, a na zahtjev investitora
 iz
 u predmetu izdavanja odobrenja za građenje izdaje

ODOBRENJE ZA GRAĐENJE

Objekta

Prema priloženoj investiciono tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio ovog odobre-
 nja, a uz slijedeće uvjete:

1. da objekt izgradi prema priloženoj investiciono-tehničkoj dokumentaciji i mjestu predviđenom sa lokaciju.-
2. da vreme građenje investitor se dužan pridržavati uputa nadležnog organa i izvođača radova to projekta.
3. u toku izvođenja radova ne smije se ometati saobraćaj, poslovanje i ugrožavati zdravlje ljudi i okoline.
4. po završetku objekta, investitor je dužan sačiniti tehnički pregled objekta, a potom i dozvola za uporabu od organa koji je dao odobrenje za građenje.
5. da vreme izgradnje investitor je obavezan postaviti nadležnog organa, koji će voditi brigu oko kvalitete izvođenja radova, održavanja radova i drugo što je u domeni nadz. organa.-



Ovo odobrenje prestaje vrijediti ako se sa građenjem ne započne u roku od

O b r a z l o ž e n j e

Investitor IZVODNAK iz IZVODNAK
 podnio je dana 20.12.74 zahtjev br. 1174 da mu se izda odobrenje za građenje
 objekta IZVODNAK - IZVODNAK, na k. o. IZVODNAK, a na
 osnovu kojeg je ovaj organ proveo propisani upravni postupak.

Uz zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje investitor je priložio:

1. Projektu dokumentaciju, izrađenu po "Projektu biro"
 "Projektu biro" iz Zagreba, sa glavni i odgovorni
 projektantom ing. ana. Krosinac, sastojuća od od
 7 (sedam) snova. Projekti su ovjereni početkom izdatu
 kontrolu pod br. 23/74. Projekti su pregledano po Insti-
 tutu za sigurnost Zagreb, zavod za sanitarnu na radu br.
 25 od 19. 12. 1974, i ZMF 31. 10. br. 2096 od 19.12.
 1974, te date ocjena pod br. 2255.
2. Sjedovni list br. Kisev. 203/1974 od 20.12.1974.god.-
3. Urbanistička saglasnost br. 4339/74 od 13.12.1974 god.
4. Kopija zat, plana izdate po Upravi za izdatu i godet-
 sko poslove općine Gradac pod br. 0403-411-196/1974.-
5. Sadržajna saglasnost izdate po Području za čiste vaspis
 pod br. 2232/74 od 23.12. 1974 godine.-
6. Sanitarna saglasnost izdate po sanitarnom inspektoratu
 Gradac, pod br. od-13-2-75 od 16. 12 . 1974 godine.
7. Elektroenergetsku saglasnost, izdatu po "Elektroinica"
 pod br. 161 od 9. 1. 1975 godine.-
8. Potvrda o osiguranju sredstvima, odluka br. 290 o
 nadzoru poduzetka do iznosa od 3,320.000,00 din.
9. Uplatna za arhiviranje u visini od 15.223,35 i taksu od 2.330,00

Investitor je prema iznesenom udovoljio u potpunosti zahtjevima citiranih zakona i pro-
 pisa za izdavanje odobrenja za građenje, a u toku vođenja postupka nisu utvrđene činjenice koje
 bi mogle osporavati izdavanje odobrenja za građenje te je riješeno kao u dispozitivu.

Izvođač radova dužan je prijaviti ovom organu dan početka radova najmanje 8 dana prije
 početka.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Sekretarijatu za urban. gradj.

ovog organa u roku od 15 dana od dana primitka rješenja pis-
 menom putem ili usmeno na zapisnik. Žalba se taksira sa
 dinara po Tbr. 177 OZAT-a.

Taksa po članu 177 OZAT-a, u iznosu od 2.330,00 uplaćena je čekom na račun broj
 dana, a u iznosu od naliježena je i propisno
 poništena na podnesku.

Dostaviti: IZVODNAK Dost.

1. Investitoru IZVODNAK

(M. P.)

2. Građev. inspekciji

3. Arhiv. ovdje



POTPIS

IZVODNAK

Sekretarijat za poslove uprave, općine GRAČAC

nadležan na osnovi čl. 96. do 110. Zakona o izgradnji objekata ("N.N. SRH" br. 20/1975)

....., a na zahtjev investitora Ugostiteljskog poduzeća "9 NOVEMBAR" iz Gračaca, pod br. 128 od 14.4.1976 i br. 402 od 19.11.1975.- i, radi izdavanja odobrenja za upotrebu objekat Restoran - motel "Lički krovovi" u Gračacu donosi

ODOBRENJE ZA UPOTREBU

ODOBRAVA SE UPOTREBA RESTORANA (motela) zvanog "LIČKI KROVOVI" u Gračacu.

izgrađenoga na k. č. 6228 k. o. Štikada u Gračacu.-
6233
6236/2 Obrazloženje

Investitor Ugostiteljsko poduzeće "9 NOVEMBAR" iz Gračaca obavijestio je svojim podneskom br. 128/76 od 14.4.1976 ovaj organ da su radovi na objektu Restoran u Gračacu koji su se izvodili po odobrenju za gradnje br. UP/I-6203-13/1-75 od 17.1.75 izdanom od Sekretarijata za poslove uprave, općine Gračac.

završeni i da je objekat spreman za upotrebu, te moli uporabnu dozvolu.

Zaključkom ovog organa broj 65/1 od 19. IV 76 osnovana je Komisija za tehnički pregled izvedenih radova koja je izvršila pregled i sačinila zapisnik, te u vezi s time dala mišljenje o mogućnosti izdavanja odobrenja za upotrebu, koje je ovaj organ u cijelosti prihvatio i donio rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Sekretarijat za poslove uprave zajednica općine Gospić u roku od 15 dana od dana primitka rješenja pismeno putem ovog Organa ili usmeno na zapisnik. Žalba se taksira sa 10,00 dinara po Tbr. 2 OZAT-a.

Taksa po čl. 61 OZAT-a u iznosu od 1.500,00 dinara uplaćena je čekom na račun broj 31920-840-3177 dana 19.4.76, a u iznosu od 10,00 dinara nalijepljena je i propisano poništena na podnesku.

Dostaviti:

1. Investitoru Ugostiteljskom poduzeću "9 Novembar" Gračac.
2. Građevinska inspekcija
3. Arhiva — ovdje



SEKRETAR

Đekić Đuro

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA GRAČAC
SEKRET. ZA POSL. UPRAVE

Broj: UP - I- 65/1 - 197 6
Dne 7. lipnja 1976 godine.-





Posebne napomene i izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda ukupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanjska vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne / laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja / nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, odnosno da nije imao nikakve imovinskopравne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

GPN Katarina d.o.o. Gospić