

GPN“KATARINA” d.o.o.
53000 GOSPIĆ
Ul. Dr. Franje Tuđmana 10
Tel./fax: 053 / 572 – 067

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

ELABORAT

UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

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

Lokacija: kčbr. 108/1, 111/1P696 i 111/2P696 k.o. Gračac

Svrha: kupoprodaja zemljišta

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

Gospić, lipanj 2025. g.

Direktor
Ante Pašalić, dipl.ing.arh.

S A D R Ź A J

I. UVOD

II. NALAZ

1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA
2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIŠTVO ZEMLJIŠTA
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

III. MIŠLJENJE

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

IV. ZAKLJUČAK

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- Izjava i rješenja

I. UVOD

Na zahtjev naručitelja društva Lički krovovi d.d., Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac, pozvan sam u svojstvu stalnog sudskog vještaka utvrditi tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta na kčbr. 108/1, 111/1P696 i 111/2P696 k.o. Gračac na temelju pregleda predmetnih nekretnina na terenu i podataka dobivenih od naručitelja.

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta radi kupoprodaje zemljišta.

Obavio sam očevid na licu mjesta, identificirao predmetne čestice, izradio fotodokumentaciju, izvršio uvid u svu dostupnu dokumentaciju te prikupio sve potrebne podatke nakon čega se pristupilo izradi Elaborata utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih građevinskog zemljišta, a sve u okviru i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju predmetno područje i to osobito:

- Zakona o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24),
- 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:

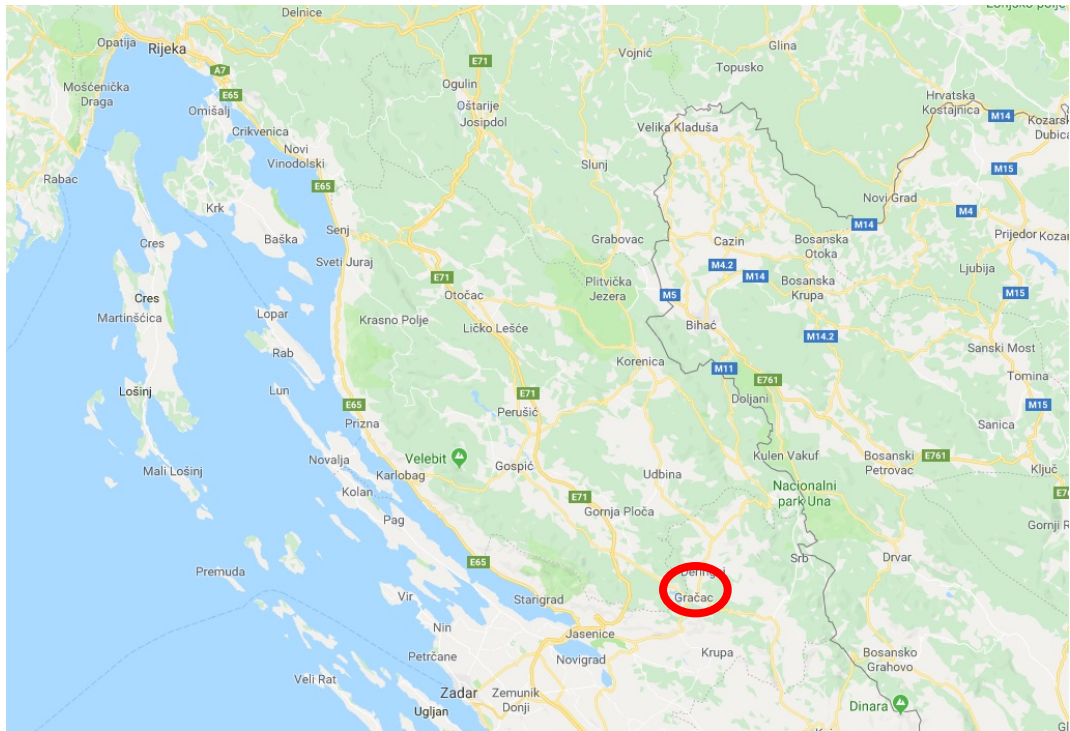
Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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 nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

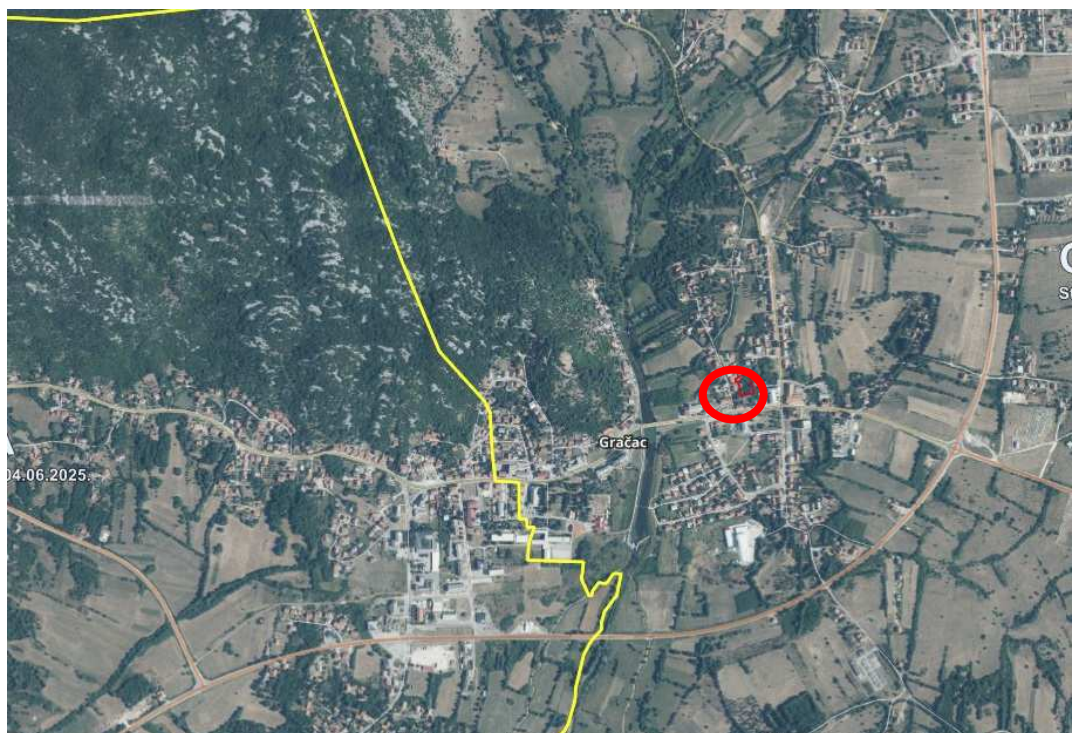
II. NALAZ

1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA

Građevinska zemljišta koja su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti u ovom elaboratu nalaze se u naselju Gračac, Općina Gračac, Zadarska županija, na kčbr. 108/1, 111/1P696 i 111/2P696 k.o. Gračac.



Kartografski prikaz šireg područja



Smještaj nekretnine u naselju Gračac

Predmetna zemljišta se sukladno Prostornom planu uređenja Općine Gračac nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Gračac.



Izvod iz PPUO Gračac

2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIŠTVO ZEMLJIŠTA

Građevinska zemljišta – kčbr. 108/1, 111/1P696 i 111/2P696 k.o. Gračac na kojima se utvrđuje tržišna vrijednost u ovom elaboratu tj. nalazu i mišljenju su upisana u ZK ulošku 696 k.o. Gračac.

ZK uložak broj:	696
Katastarska općina:	Gračac
Izvadak iz BZP-a:	Stanje na dan 12.05.2025. g.
Općinski sud:	Gospić
ZK odjel:	Gračac
Kat. čest. broj:	108/1, 111/1P696 i 111/2P696
Opis nekretnine:	108/1 bašta više hotela, pašnjak
	111/1P696 dvorište
	111/2P696 put
	108/1 = 1.622 m ²
Površina:	111/1P696 = 183 m ²
	111/2P696 = 86 m ²
Vlasnik:	Lički krovovi d.d. za ugostiteljstvo u stečaju, Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac
Teret:	Sukladno upisu u ZK tereta nema.

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Površina predmetnih čestica koje se procjenjuju iznosi sukladno upisu u Zemljišnim knjigama.

III. MIŠLJENJE

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 reprodukcijских 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 POREDBENOM METODOM.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI 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.

Datum očevida: 29.05.2025. g.

Datum kakvoće: 29.05.2025. g.


Datum vrednovanja: 05.06.2025. g.

Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Usporedba 1

Građevinsko zemljište Gračac
Datum kupoprodaje: 22.07.2022. g.
P = 417,22 m²
C = 10.000,00 €
Cz = 23,97 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1733892
Datum pregleda		5.6.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4811469
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.09.2022
Površina u prometu		417,22
Vrijednost nekretnine (KN)		75.100,35
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		22.07.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine 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
• Otpiranje		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: 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		1820389
Datum pregleda		5.6.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4895028
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		10.02.2023
Površina u prometu		183,00
Vrijednost nekretnine (KN)		30.074,10
Vrijednost nekretnine (EUR)		4.000,00
Datum ugovora		18.05.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine 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
• Otpiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GRAČAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENE POVRŠINE NASELJA



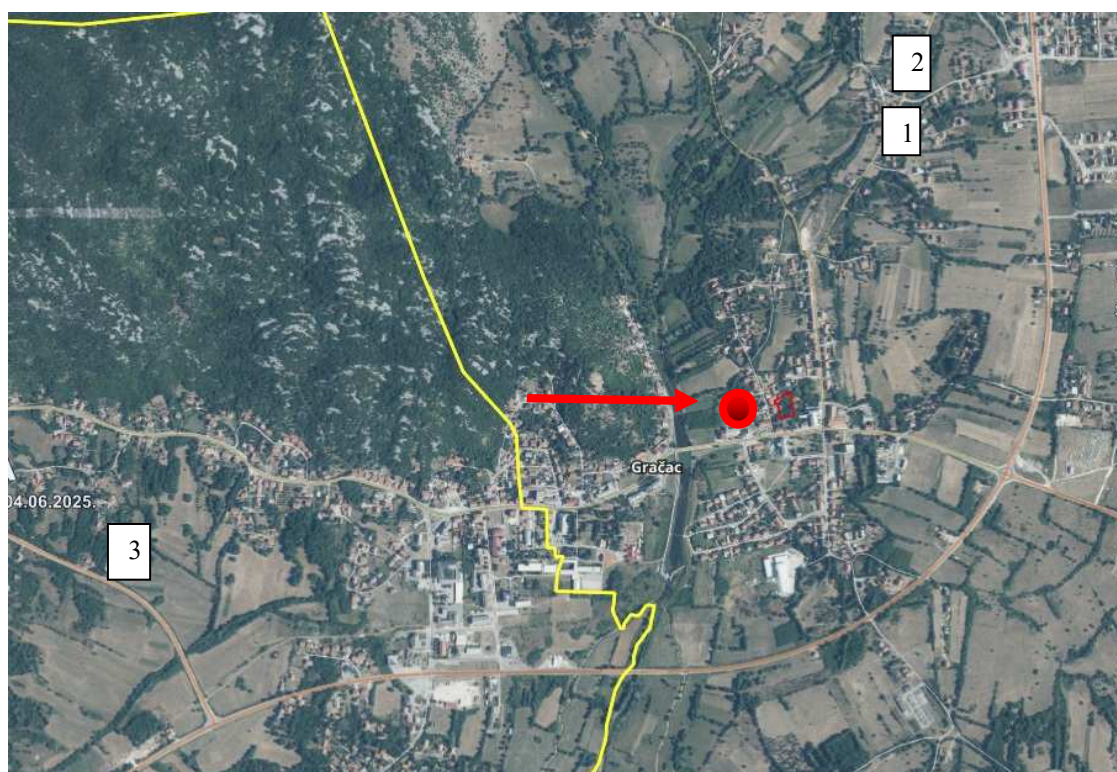
Usporedba 3

Građevinsko zemljište Gračac
Datum kupoprodaje: 07.03.2022. g.
P = 773,28 m²
C = 8.000,00 €
Cz = 10,35 €/m²

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1644502
Datum pregleda		5.6.2025.
Vrsta nekretnine		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 nekretnine (KN)		60.537,14
Vrijednost nekretnine (EUR)		8.000,00
Datum ugovora		07.03.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine 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
• Otpiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		GRAČAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENE POVRŠINE NASELJA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Indexi kretanja cijena

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		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	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Interkvalitativno izjednačenje

Kčbr. 108/1 k.o. Gračac

Nekretnina	Procijenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Gračac	Gračac	Gračac	Gračac
Lokacija	centar naselja	rub naselja	rub naselja	rub naselja
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	očevid	E nekretnine	E nekretnine	E nekretnine
Vrsta podataka	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
Površina (m²)	1.622	417,22	183	773,28
Cijena (€)	-	10.000,00	4.000,00	8.000,00
Cijena po m²	-	23,97	21,86	10,35
Protok vremena	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
DZS indeksi cijena	189,84	139,65	140,80	132,32
Vrem. usklađenje	-	35,94%	34,83%	43,47%
Kor. vrijednost po m²	-	32,58	29,47	14,85
Lokacija - kategorija	vrlo dobra	puno lošija	puno lošija	puno lošija
(-20 % do +20 %)	-	20%	20%	20%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	1.622	417,22	183	773,28
(-20 % do +20 %)	-	-10%	-15%	-10%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	rel. nepravilan	izrazito nepravilan	izdužen	nepravilan
(-20 % do +20 %)	-	15%	15%	5%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	uz česticu	uz česticu	uz česticu	uz česticu
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija		25%	20%	15%
Korig. vrijed. po m²	31,06	40,73	35,36	17,08

Tžišna vrijednost zemljišta

$$Pz = 1.622 \text{ m}^2$$

$$Vz = 31,06 \text{ €/m}^2$$

$$Vzu = Pz \times Vz = 1.622 \text{ m}^2 \times 31,06 \text{ €/m}^2 = 50.379,32 \text{ €}$$

Interkvalitativno izjednačenje

Kčbr. 111/1P696 k.o. Gračac

Nekretnina	Procijenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Gračac	Gračac	Gračac	Gračac
Lokacija	centar naselja	rub naselja	rub naselja	rub naselja
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	očevid	E nekretnine	E nekretnine	E nekretnine
Vrsta podataka	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
Površina (m²)	183	417,22	183	773,28
Cijena (€)	-	10.000,00	4.000,00	8.000,00
Cijena po m²	-	23,97	21,86	10,35
Protok vremena	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
DZS indeksi cijena	189,84	139,65	140,80	132,32
Vrem. usklađenje	-	35,94%	34,83%	43,47%
Kor. vrijednost po m²	-	32,58	29,47	14,85
Lokacija - kategorija	vrlo dobra	puno lošija	puno lošija	puno lošija
(-20 % do +20 %)	-	20%	20%	20%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	183	417,22	183	773,28
(-20 % do +20 %)	-	5%	0%	10%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	izdužen	izrazito nepravilan	izdužen	nepravilan
(-20 % do +20 %)	-	10%	0%	-5%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	uz česticu	uz česticu	uz česticu	uz česticu
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija		35%	20%	25%
Korig. vrijed. po m²	32,63	43,98	35,36	18,56

Tžišna vrijednost zemljišta

$$Pz = 183 \text{ m}^2$$

$$Vz = 32,63 \text{ €/m}^2$$

$$Vzu = Pz \times Vz = 183 \text{ m}^2 \times 32,63 \text{ €/m}^2 = 5.971,29 \text{ €}$$

Interkvalitativno izjednačenje

Kčbr. 111/2P696 k.o. Gračac

Nekretnina	Procijenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Gračac	Gračac	Gračac	Gračac
Lokacija	centar naselja	rub naselja	rub naselja	rub naselja
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	očevid	E nekretnine	E nekretnine	E nekretnine
Vrsta podataka	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
Površina (m ²)	86	417,22	183	773,28
Cijena (€)	-	10.000,00	4.000,00	8.000,00
Cijena po m ²	-	23,97	21,86	10,35
Protok vremena	2Q2025	3Q2022	2Q2022	1Q2022
DZS indeksi cijena	189,84	139,65	140,80	132,32
Vrem. usklađenje	-	35,94%	34,83%	43,47%
Kor. vrijednost po m ²	-	32,58	29,47	14,85
Lokacija - kategorija	vrlo dobra	puno lošija	puno lošija	puno lošija
(-20 % do +20 %)	-	20%	20%	20%
Kor. izvora podat.	procjena	realizirano	realizirano	realizirano
(-15 % do 0 %)	-	0%	0%	0%
Veličina	86	417,22	183	773,28
(-20 % do +20 %)	-	5%	0%	10%
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Oblik	izdužen	izrazito nepravilan	izdužen	nepravilan
(-20 % do +20 %)	-	10%	0%	-5%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	uz česticu	uz česticu	uz česticu	uz česticu
(-20 % do +20 %)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija		35%	20%	25%
Korig. vrijed. po m²	32,63	43,98	35,36	18,56

Tžišna vrijednost zemljišta

$$Pz = 86 \text{ m}^2$$

$$Vz = 32,63 \text{ €/m}^2$$

$$Vzu = Pz \times Vz = 86 \text{ m}^2 \times 32,63 \text{ €/m}^2 = 2.806,18 \text{ €}$$

IV. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom – građevinskog zemljišta na kčbr. 108/1, 111/1P696 i 111/2P696 k.o. Gračac, u svrhu kupoprodaje zemljišta, utvrđuje se da sadašnja tržišna vrijednost zemljišta zaokruženo iznosi

1.	Kčbr. 108/1 k.o. Gračac	50.400,00 €
2.	Kčbr. 111/1P696 k.o. Gračac	5.970,00 €
3.	Kčbr. 111/2P696 k.o. Gračac	2.810,00 €
ukupno		59.180,00 €

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, lipanj 2025. god.

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

V. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ BZP-a
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
- Izjava i rješenja

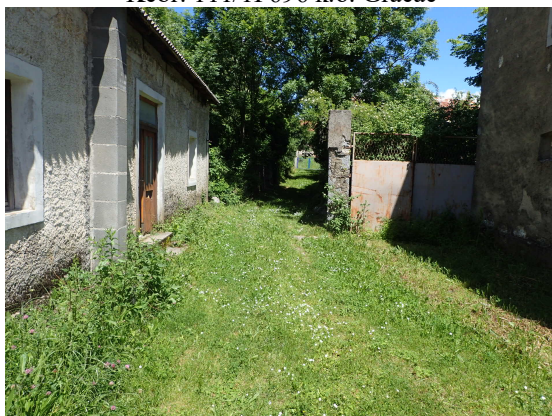
Fotografije nekretnina



Kčbr. 108/1 k.o. Gračac



Kčbr. 111/IP696 k.o. Gračac



Kčbr. 111/2P696 k.o. Gračac



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 12.05.2025. 14:15

Katastarska općina: 311138, GRAČAC

Broj ZK uložka: 696

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2550/2025
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.	108/1	8	BAŠTA VIŠE HOTELA PAŠNJAK	1622 1622	
2.	111/1P696	8	GRAČAC DVORIŠTE	183 183	
3.	111/2P696	8	GRAČAC PUT	86 86	
		UKUPNO:		1891	

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	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

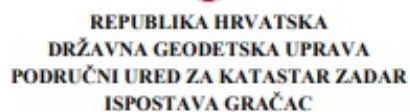
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.05.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 389984/2025



Kontrolni broj: 3113258036b7e6d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GRAČAC
k.č.br.: 108/1

Stanje na dan: 05.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



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 izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

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 imovinskopravne 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



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/123
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-05

Zagreb, 11. svibnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Ante Pašalića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, OIB: 10759356915, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ante Pašalić, diplomirani inženjer arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, OIB: 10759356915, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Pašalić, diplomirani inženjer arhitekture iz Gospića, Kaniška ulica 117, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija arhitekture, uvjerenje o položenom stručnom ispitu u strukovnom području arhitekture, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda suda u Karlovcu, broj: 4 Su-267/2019 od 6. svibnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i dokaz o uplati sudske pristojbe.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



6y4n4S_i_U-Jrt3Arr99Dw

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila je na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ante Pašalić, Gospić, Kaniška ulica 117
2. Pismohrana-ovdje



6y4n4S_i_U-Jrt3Arr99Dw

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Fajdić Mile
Gospić, Kaniška 9

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

MBS:

020021346

OIB:

63676200450

TVRKA:

- 4 GPN KATARINA d.o.o. za građevinarstvo, projektiranje i nadzor
4 GPN KATARINA d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 4 Gospić (Grad Gospić)
Ulica dr. Franje Tuđmana 10

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 45 | - Građevinarstvo |
| 1 | 50 | - Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila |
| 1 | 51 | - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima |
| 1 | 55.4 | - Barovi |
| 1 | 60.24 | - Prijevoz robe (tereta) cestom |
| 1 | * | - Projektiranje i nadzor |
| 1 | * | - Zastupanje stranih tvrtki |
| 2 | 70 | - Poslovanje nekretninama |
| 2 | * | - Upravljanje, održavanje i izrada elaborata o etažiranju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada |
| 4 | * | - Procjena vrijednosti nekretnina |
| 4 | * | - Vještačenje u oblasti građevinarstva |
| 5 | * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |
| 6 | * | - izrada elaborata zaštite na radu |
| 6 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 6 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 6 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 6 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 6 | * | - izrada elaborata zaštite od požara |
| 6 | * | - stručni poslovi prostornog uređenja |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Tomo Jurković, OIB: 87771705806
Karlobag, Augusta Šenoa 5
2 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Otisnuto: 2015-10-07 08:57:58
Podaci od: 2015-10-07 02:21:12

B004

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Fajdić Mile
Gospić, Kaniška 9

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 Tomo Jurković
Karlobag, Augusta Šenoa 5
1 - direktor
1 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 6 Ante Pašalić, OIB: 10759356915
Gospić, Kaniška Ulica 117
6 - direktor
6 - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 4. rujna 2015.g.

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 42.600,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Akt o osnivanju od 01.01.1994.g. usklađen s odredbama ZTD-a Društvenim ugovorom od 01.12.1995.g.
2 Društveni ugovor izmijenjen odlukom osnivača od 03.11.1997.g. u cijelosti. Promijenio oblik u Izjavu, te u pročišćenom tekstu od 03.11.1997.g. dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
3 Odlukom člana društva od 11.10.1999.g. izmijenjena Izjava o usklađenju u članku 10. odredbe o članovima uprave.
4 Odlukom člana društva od 18.11.2008.g. izmijenjena je Izjava o usklađenju u čl. 2. odredbe o tvrtki, čl. 3. o sjedištu, čl. 6. o predmetu poslovanja, čl. 7a. o osobnim podacima osnivača-člana društva i čl. 10. o ovlastima u zastupanju. Pročišćeni tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.
5 Odlukom člana Društva od 10. rujna 2014. godine izmijenjene su odredbe Izjave u čl. 6. (predmet poslovanja - djelatnosti). Pročišćen tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
6 Odlukom člana društva od 4. rujna 2015. godine Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 6. (predmet poslovanja-djelatnosti) i čl. 11. (odredbe o načinu zastupanja člana uprave). Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom osnivača od 03.11.1997.g. temeljni kapital povećan sa iznosa od 3.797,04 kn za 38.802,96 kn u stvarima na 42.600,00 kn.

OSTALI PODACI:

- 2 Izmjenama i dopunama Društvenog ugovora od 03.11.1997.g. članovi društva Stamb.zadr. Lika iz Gospić i Milka Stilić iz Ličkog Novog istupili su iz društva prenijevši svoje posl.udjele na jedinog člana društva Tomu Jurković iz Gospića.
3 Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Karlovcu pod reg. ul. 1-3179.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	30.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Otisnuto: 2015-10-07 08:57:58
Podaci od: 2015-10-07 09:21:12

D004

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Fajdić Mile
Gospić, Kaniška 9

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/2135-2	07.02.1997	Trgovački sud u Karlovcu
0002 Tt-97/459-2	25.11.1997	Trgovački sud u Karlovcu
0003 Tt-99/483-2	14.12.1999	Trgovački sud u Karlovcu
0004 Tt-08/723-2	12.12.2008	Trgovački sud u Karlovcu
0005 Tt-14/6524-2	18.09.2014	Trgovački sud u Rijeci
0006 Tt-15/5402-8	23.09.2015	Trgovački sud u Rijeci
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	31.03.2011	elektronički upis
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	17.10.2014	elektronički upis
eu /	30.03.2015	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



Otisnuto: 2015-10-07 08:57:58
Podaci od: 2015-10-07 07:21:12

D004