



**JURE ČAČIĆ, mag.ing.aedif.**

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina*

*23 000 Zadar, Crno 42 D*

*Mob: 098/160-4150*

## **PROCJEMENI ELABORAT**

**BROJ ELABORATA: 11/2022**



- NEKRETNINE :** *POSLOVNA ZGRADA I DVIJE STAMBENE ZGRADE TE PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE*
- LOKACIJA :** *53234 Udbina, ulica Pod Vrbom 7  
( k.č. 4254/51, k.č. 4254/53, k.č. 4254/54 i k.č. 4254/55 k.o.*
- NARUČITELJ :** *MAK d.o.o. u stečaju, Pod Vrbom 7, Udbina*  
**OIB:** *09657992635*
- SVRHA :** *Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina*

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

Jure Čačić, mag.ing.aedif.



Zadar, 24.05.2022.

# SADRŽAJ:

## 1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI

## 2. IMENOVANJE

## 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

## 4. ZADATAK

- 4.1. Opis procjenjivane nekretnine, iskaz površina, dokumentacija, zemljišnoknjižno stanje, katastarsko stanje
- 4.2. Prostorna identifikacija nekretnine, korištenje i namjena prostora
- 4.3. Komunalni doprinos
- 4.4. Vodni doprinos
- 4.5. Prostorno-planska identifikacija

## 5. REZULTATI SA OČEVIDA

- 5.1. Stanje zatečeno na očevidu
- 5.2. Fotodokumentacija nekretnine
- 5.3. Kakvoća procjenjivane nekretnine

## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

- 6.1. Gospodarsko stanje u RH
- 6.2. Građevinski sektor
- 6.3. Tržište nekretnina na području RH
- 6.4. Turistički sektor
- 6.5. Industrijska proizvodnja
- 6.6. Aktualni rizici uz tržište nekretnina

## 7. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## 8. PRIBAVLJENI PODACI

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

- 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina
- 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
  - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje - prilagodba tržištu
  - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

## 10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

## 11. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

- 11.1. Odabrana metoda - troškovna (stambena zgrada) sa FK postupkom

## 12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

- 12.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

## 13. PRILOZI

- \* fotografije
- \* prilozi

## 1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Naručitelj procjene:	MAK d.o.o. u stečaju, Pod Vrbom 7, Udbina
Adresa nekretnine:	53234 Udbina, ulica Pod Vrbom 7
Tip nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA I DVIJE STAMBENE ZGRADE TE PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
Katastarska općina:	Udbina
Brojevi uloška:	9300/2022, 9302/2022
Zemljišno knjižne čestice:	4254/51, 4254/53, 4254/54, 4254/55
Sveukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> ) :	8.281,00
<b>POSLOVNA ZGRADA</b>	
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	190,58
Bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	189,23
<b>STAMBENA ZGRADA A</b>	
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	57,94
Bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	69,48
<b>STAMBENA ZGRADA B</b>	
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	57,94
Bruto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	69,48
Tržišna vrijednost nekretnina	2.170.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnina	288.257,17 €
Dokaz legaliteta:	DA
Prilaz javnoj površini:	DA
Procjenitelj:	Jure Čačić mag.ing.aedif.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

### Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predočena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz prostornih planova,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Ured predsjednika suda  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-458/18-6  
Zadar, 5. studenoga 2018.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

#### riješio je

1. Jure Čačić, mag. ing. aedif. iz Zadra, Crno 42 D, rođen 5. listopada 1977. u Subotici, Republika Srbija, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Dana 23. listopada 2018. Jure Čačić, mag. ing. aedif. podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-372/10 od 4. studenoga 2014., popis izvršenih vještačenja, preslik osobne iskaznice, uvjerenje o nekažnjavanju i policu Allianz Zagreb d.d. osiguranja od odgovornosti broj 1500-173464042.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-372/10 utvrđeno je da je Jure Čačić, mag. ing. aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 4. studenoga 2014. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Allianz Zagreb d.d. osiguranja od odgovornosti broj 1500-173464042 utvrđeno je da je osiguranik Jure Čačić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2018. do 1. siječnja 2019. na iznos od 200.000,00 kn. Uvidom u osobnu iskaznicu Jure Čačića utvrđeno je da isti promijenio adresu i sada prebiva na adresi Crno 42 D, Zadar.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Pouka o pravnom lijeku:  
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

#### Dostaviti:

1. Jure Čačić, mag. ing. aedif., Zadar, Crno 42 D,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### ZAKONI:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; 81/15-pročišćeni tekst; 94/17-Ispravak zakona-pročišćeni tekst)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19; 98/19)
- Zakon o državnom inspektoratu (NN 115/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16;

#### PODZAKONSKI AKTI:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14; 123/15; 29/16; 61/19)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17; 34/18; 36/19; 98/19; 31/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11, 41/20)
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Prostorni planovi JLS

#### STRUČNA LITERATURA:

- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

#### JAVNO DOSTUPNA DOKUMENTACIJA:

- Državna geodetska uprava DGU na internetskoj stranici <https://geoportal.dgu.hr/>
- Priopćenje državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

#### 4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja: **MAK d.o.o. u stečaju, Pod Vrbom 7, Udbina**

dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA I DVIJE STAMBENE ZGRADTE PRIPADAJUĆE**

na lokaciji: **53234 Udbina, ulica Pod Vrbom 7**

dan kakvoće: **19.05.2022.**

dan vrednovanja: **19.05.2022.**

Svrha procjene je : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina: poslovne zgrade i dvije stambene zgrade te njihovog pripadajućih zemljišta oznake k.č. 4254/51, k.č. 4254/53, k.č. 4254/54 i k.č. 4254/55, sve k.o. Udbina, koji se nalaze u Ličko-senjskoj županiji, općina Udbina, naselje Udbina, na adresi ulica Pod Vrbom kbr. 7, na temelju pregleda predmetnih nekretnina na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Dostavljena dokumentacija:

- Izvadak iz zbirke pologa isprava, Općinskog suda u Gospiću, Z.K. Odjel Korenica, od 27.04.2022.
- Izvadak iz zbirke pologa isprava, Općinskog suda u Gospiću, Z.K. Odjel Korenica, od 27.04.2022.
- E-prijepis posjedovnog lista, Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zadar od 18.05.2022.
- E-prijepis posjedovnog lista, Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zadar od 18.05.2022.
- E-izvod iz katastarskog plana, Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zadar od 25.05.2022.
- Uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/14-01/54, URBROJ: 2125/1-08-1-14-05, od 04.07.2014. godine
- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/15-01/22, URBROJ: 2125/1-08-1-15-04, od 22.12.2015. godine
- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/15-01/23, URBROJ: 2125/1-08-1-15-04, od 22.12.2015. godine
- Arhitektonski projekt (glavni projekt) iz srpnja 2015. godine, ZOP: 2766/15
- Arhitektonski projekt (glavni projekt) iz srpnja 2015. godine, ZOP: 2788/15

LEGALITET NEKRETNINE:

Kao dokaz legaliteta za predmetne nekretnine, predočena je sljedeća dokumentacija:

1. **UPORABNA DOZVOLA** izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, KLASA: UP/I-361-05/14-01/54, URBROJ: 2125/1-08-1-14-05 izdana u Gospiću dana 04.07.2014. godine, pravomoćna dana 23.07.2014. godine.
2. **GRAĐEVINSKA DOZVOLA** izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, KLASA: UP/I-361-03/15-01/22, URBROJ: 2125/1-08-1-15-04 izdana u Gospiću dana 22.12.2015. godine, pravomoćna dana 14.01.2016. godine.
3. **Glavni arhitektonski projekt** (sastavni dio gore navedene građevinske dozvole) iz srpnja 2015. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Davoru Salopeku dipl.ing.arh., ZOP: 2766/15
4. **GRAĐEVINSKA DOZVOLA** izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, KLASA: UP/I-361-03/15-01/23, URBROJ: 2125/1-08-1-15-04 izdana u Gospiću dana 22.12.2015. godine, pravomoćna dana 14.01.2016. godine.
5. **Glavni arhitektonski projekt** (sastavni dio gore navedene građevinske dozvole) iz srpnja 2015. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Davoru Salopeku dipl.ing.arh., ZOP: 2788/15

***Vizualnim pregledom nekretnina i pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da poslovna zgrada odnosno stambene zgrade odgovaraju dostavljenoj projektnoj dokumentaciji. Temeljem navedenog nekretnine se smatraju legalnim.***

#### 4.1. Opis procjenjivane nekretnine, iskaz površina, dokumentacija, zemljišnoknjižno stanje, katastarsko stanje

##### OPIS NEKRETNINE:

Predmet procjene je poslovna zgrada ( restoran ) te dvije stambene zgrade za turističku namjenu te građevinska zemljišta oznake k.č.br. 4254/51, k.č.br. 4254/53, k.č.br. 4254/54 i k.č.br. 4254/55, sve k.o. Udbina, sveukupne površine u iznosu od 8.281,00 m<sup>2</sup>, sve prema stanju zatečenom na očevidu.

Na dijelu zemljišta oznake k.č. 4254/51 k.o. Udbina izgrađena je slobodnostojeća poslovna zgrada koja se bavi ugostiteljskom djelatnošću ( restoran ), katnosti: prizemlja ( P ), maksimalnih tlocrtnih dimenzija 18,65 m x 16,47 m.

Na dijelu zemljišta oznake k.č. 4254/53 k.o. Udbina izgrađene su dvije stambene zgrade za turističku namjenu u kojima se nalaze po jedna (1) stambene jedinica, katnosti: prizemlja i potkrovlja ( P+ Ptk ), maksimalnih tlocrtnih dimenzija 9,73 m x 7,92 m. Obje stambene zgrade su potpuno identične izgledom, stilom gradnje i ostalim.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

##### KONSTRUKCIJA I MATERIJALI ( POSLOVNA ZGRADA )

- katnost: P
- godina izgradnje: 1974
- godina preuređenja, dogradnje: 2014
- temelji: AB temelji
- nosiva konstrukcija: cigleni zidovi sa ab horizontalnim i vertikalnim serklažima
- međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča
- pregradni zidovi: pregradna blok opeka, gipskartonske ploče
- krov i pokrov: koso višestrešno krovništvo, pokrov crijep
- pročelje: ukrasni kamen, drvene gredice
- obrada podova: keramičke pločice
- obrada unutrašnjih zidova: ožbukano i soboslikano, dijelom keramičke pločice
- obrada unutrašnjih stropova: ožbukano i soboslikano
- fasadni otvori: drvena stolarija
- unutarnja stolarija: drvena stolarija
- grijanje: električna energija
- ventilacija: prirodna, unutar kuhinje postavljena ventilacija
- sanitarna oprema: standardna
- održavanje: Poslovna zgrada je uredna i održavana.

## **KONSTRUKCIJA I MATERIJALI ( DVIJE STAMBENE ZGRADE )**

( odnosi se se na obje zgrade )

- katnost: P+ Ptk
- godina izgradnje: 2015
- temelji: AB temelji
- nosiva konstrukcija: tesane hrastove platice d=10 cm, daske
- međukatna konstrukcija: drveni grednik
- pregradni zidovi: šuplja blok opeka
- krov i pokrov: drveni dvostrešni; pokrov šindra
- pročelje: blanžane hrastove platice, završni premaz za drvo
- obrada podova: drveni podovi, dijelom keramika
- obrada unutrašnjih zidova: dijelom drvo, dijelom gispkartonske ploče, dijelom keramičke pločice
- obrada unutrašnjih stropova: završni premaz drvenog grednika
- fasadni otvori: drvena stolarija
- unutarnja stolarija: drvena stolarija
- grijanje: električna energija
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: standardna
- održavanje: Stambene zgrade su održavane i uredne.

### **INFRASTRUKTURA:**

Sve zgrade su priključene na komunalnu infrastrukturu:

- javnu elektroenergetsku mrežu
- javnu vodovodnu mrežu
- vlastitu sabirnu jamu
- javnu telekomunikacijsku mrežu



**ISKAZ POVRŠINA**

( površine i obujam su dobiveni prilikom očevida obavljenog na terenu )

<b>POSLOVNA ZGRADA</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. neto</b>	<b>NKP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. bruto</b>	<b>BRP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>h (m)</b>	<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>
					kb	1,30	
<b>PRIZEMLJE</b>							
kuhinja	22,26	1,00	22,26	1,00	28,94	3,20	92,62
blagovaonica 1	29,37	1,00	29,37	1,00	38,18	3,20	122,18
blagovaonica 2	38,01	1,00	38,01	1,00	49,41	3,20	158,11
blagovaonica 3	40,85	1,00	40,85	1,00	53,10	3,20	169,92
spremište	4,39	1,00	4,39	1,00	5,70	3,20	18,25
ženski wc	5,23	1,00	5,23	1,00	6,80	3,20	21,76
muški wc	5,46	1,00	5,46	1,00	7,09	3,20	22,69
natkrivena terasa	90,04	0,50	45,02	0,00	0,00	1,00	90,04
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>235,60</b>		<b>190,58</b>		<b>189,23</b>		<b>695,57</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>235,60</b>		<b>190,58</b>		<b>189,23</b>		<b>695,57</b>

**SVEUKUPNO POSLOVNA ZGRADA :**BRP = 189,23 m<sup>2</sup>NKP = 190,58 m<sup>2</sup>BV = 695,57 m<sup>3</sup>

\*\*\* koef. Neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\* Iskaz površina sukladno terenskom mjerenju s koeficijentim iz Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina

\*\*\* Bruto površina izračunata sukladno Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada

**ISKAZ POVRŠINA**

( površine i obujam su preuzeti iz glavnog arhitektonskog projekta, ZOP: 2766/15 )

<b>STAMBENA ZGRADA A</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. neto</b>	<b>NKP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. bruto</b>	<b>BRP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>h (m)</b>	<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>
					kb	1,22	
<b>P R I Z E M L J E</b>							
hodnik	2,53	1,00	2,53	1,00	3,08	2,60	8,00
kuhinja	1,98	1,00	1,98	1,00	2,41	2,60	6,26
dnevni boravak	17,07	1,00	17,07	1,00	20,76	2,60	53,99
kupaonica	4,10	1,00	4,10	1,00	4,99	2,60	12,97
stubište	3,10	1,00	3,10	1,00	3,77	2,60	9,80
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>28,78</b>		<b>28,78</b>		<b>35,01</b>		<b>91,02</b>
<b>P O T K R O V L J E</b>							
spavaća soba 1	11,19	1,00	11,19	1,00	13,61	2,00	27,22
spavaća soba 2	8,96	1,00	8,96	1,00	10,90	2,00	21,80
kupaonica	4,10	1,00	4,10	1,00	4,99	2,00	9,97
balkon	3,28	0,25	0,82	0,00	0,00	0,20	0,00
stubište	4,09	1,00	4,09	1,00	4,98	2,00	8,18
<b>UKUPNO POTKROVLJE:</b>	<b>31,62</b>		<b>29,16</b>		<b>34,47</b>		<b>67,18</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>60,40</b>		<b>57,94</b>		<b>69,48</b>		<b>158,20</b>
<b>SVEUKUPNO GLAVNI PROJEKT:</b>					<b>69,48</b>		<b>129,83</b>

**SVEUKUPNO STAMBENA ZGRADA A :**

BRP	=	69,48	m <sup>2</sup>
NKP	=	57,94	m <sup>2</sup>
BV	=	129,83	m <sup>3</sup>

\*\*\* koef. Neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\* Iskaz površina sukladno terenskom mjerenju s koeficijentim iz Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina

\*\*\* Bruto površina izračunata sukladno Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada

\*\*\* Volumen preuzet iz glavnog arhitektonskog projekta

**ISKAZ POVRŠINA**

( površine i obujam su preuzeti iz glavnog arhitektonskog projekta, ZOP: 2788/15 )

<b>STAMBENA ZGRADA B</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. neto</b>	<b>NKP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>koef. bruto</b>	<b>BRP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>h (m)</b>	<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>
					kb 1,22		
<b>PRIZEMLJE</b>							
hodnik	2,53	1,00	2,53	1,00	3,08	2,60	8,00
kuhinja	1,98	1,00	1,98	1,00	2,41	2,60	6,26
dnevni boravak	17,07	1,00	17,07	1,00	20,76	2,60	53,99
kupaonica	4,10	1,00	4,10	1,00	4,99	2,60	12,97
stubište	3,10	1,00	3,10	1,00	3,77	2,60	9,80
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>28,78</b>		<b>28,78</b>		<b>35,01</b>		<b>91,02</b>
<b>POTKROVLJE</b>							
spavaća soba 1	11,19	1,00	11,19	1,00	13,61	2,00	27,22
spavaća soba 2	8,96	1,00	8,96	1,00	10,90	2,00	21,80
kupaonica	4,10	1,00	4,10	1,00	4,99	2,00	9,97
balkon	3,28	0,25	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00
stubište	4,09	1,00	4,09	1,00	4,98	2,00	8,18
<b>UKUPNO POTKROVLJE:</b>	<b>31,62</b>		<b>29,16</b>		<b>34,47</b>		<b>67,18</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>60,40</b>		<b>57,94</b>		<b>69,48</b>		<b>158,20</b>
<b>SVEUKUPNO GLAVNI PROJEKT:</b>					<b>69,48</b>		<b>129,83</b>

**SVEUKUPNO STAMBENA ZGRADA B :**

BRP	=	69,48	m <sup>2</sup>
NKP	=	57,94	m <sup>2</sup>
BV	=	129,83	m <sup>3</sup>

\*\*\* koef. Neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\* Iskaz površina sukladno terenskom mjerenju s koeficijentim iz Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina

\*\*\* Bruto površina izračunata sukladno Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada

\*\*\* Volumen preuzet iz glavnog arhitektonskog projekta

## ZEMLJIŠNA KNJIGA

Prema izvratku iz zbirke pologa isprava, Općinskog suda u Gospiću, ZK odjel Korenica

**k.o.** Udbina ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20  
**broj:** 9300/2022  
**zk.č.** 4254/51  
**datum** 27.04.2022.

U posjedovnici A, prvi odjeljak upisano je:

kčbr. 4254/51 Poslovna zgrada broj 7, sa 246 m<sup>2</sup>  
Dvorište, sa 1111 m<sup>2</sup>

U posjedovnici A, drugi odjeljak upisano je:

Zabilježeno je da je za kčbr. 4254/51 priložena Uporabna dozvola izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Gospić, klasa: UP/I-361-05/14-01/54, urbroj: 2125/1-08-1-14-05 od 4.7.2014.

U vlasničkom listu B upisano je:

**Vlasnik nekretnine u A je:**

**MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635**

U teretnom listu C upisano je:

**Teret prema izvratku iz zbirke pologa isprava u prilogu elaborata !**

Prema izvratku iz zbirke pologa isprava, Općinskog suda u Gospiću, ZK odjel Korenica

**k.o.** Udbina ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20  
**broj:** 9302/2022  
**zk.č.** 4254/53, 4254/54, 4254/55  
**datum** 27.04.2022.

U posjedovnici A, prvi odjeljak upisano je:

kčbr. 4254/53 u mjestu pašnjak, sa 5810 m<sup>2</sup>

kčbr. 4254/54 u mjestu pašnjak, sa 199 m<sup>2</sup>

kčbr. 4254/55 u mjestu pašnjak, sa 915 m<sup>2</sup>

U vlasničkom listu B upisano je:

**Vlasnik nekretnine u A je:**

**MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635**

U teretnom listu C upisano je:

**Teret prema izvratku iz zbirke pologa isprava u prilogu elaborata !**

<b>SVEUKUPNA POVRŠINA ZA PROCJENU:</b>	<b>8.281,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--	-----------------	----------------------

## KATASTAR:

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 494

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAK D.O.O., POD VRBOM 7, UDBINA	09657992635

## 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4254/51	POD VRBOM	1357	4		
			POSLOVNA ZGRADA, Udbina, POD VRBOM 7	246			
			DVORIŠTE	1111			
Ukupna površina katastarskih čestica				1357			

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 557

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAK D.O.O., POD VRBOM 7, UDBINA (VLASNIK)	09657992635

## 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4254/53	U MJESTU	5810	9		
			PAŠNJAK	5810			
		4254/54	U MJESTU	199	9		
			PAŠNJAK	199			
		4254/55	U MJESTU	915	9		
			PAŠNJAK	915			
Ukupna površina katastarskih čestica				6924			

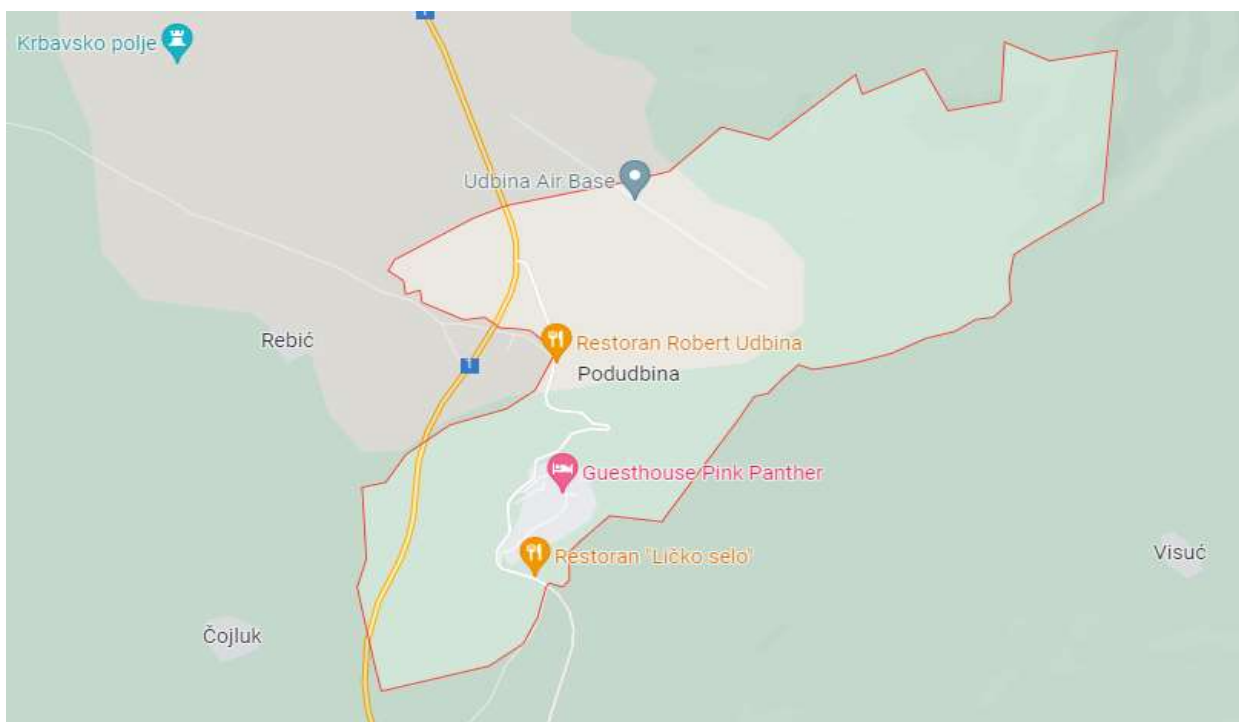
izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>

## 4.2. Prostorna identifikacija nekretnine, korištenje i namjena prostora

<b>Predmet procjene:</b>	Poslovna zgrada i dvije stambene zgrade na k.č.br. 4254/51, k.č.br. 4254/53, k.č.br. 4254/54 i k.č.br. 4254/55, sve k.o. Udbina
<b>Lokacija/adresa nekretnine:</b>	Ličko-senjska županija, općina Udbina, naselje Udbina, ulica Pod Vrbom
<b>Kartografski prikaz:</b>	Obavljena je identifikacija predmetnih nekretnina na temelju uvida u prostorne podatke - katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetnih nekretnina, konfiguracije zemljišta, izgrađenosti, uređenja okoliša i svih ostalih odlučnih činjenica.

### POLOŽAJ GRADA/OPĆINE - MAKROLOKACIJA

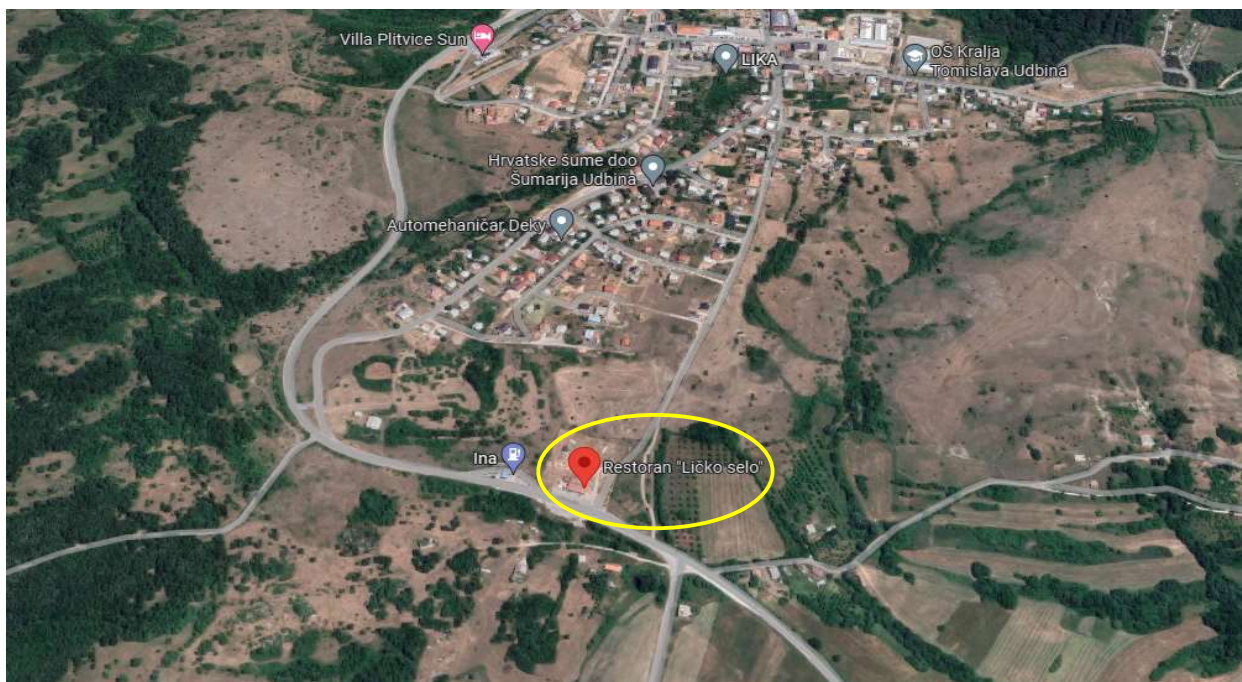
Udbina je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Ličko-senjskoj županiji. Općina Udbina obuhvaća prostor Krbavskog polja u Lici. Smještena je na prometnom pravcu Zagreb - Split, na gotovo podjednakoj udaljenosti od oba grada. Zadnjih godina osjetan je oporavak gospodarstva osobito valorizacijom gospodarski najvrjednijeg Krbavskog polja. Bilježi se turistički uspon zbog privlačnog gorja Ličke Plješivice i poznatih vrhova Ozeblin i Kremen. Velike nade polažu se u turizam nakon izgradnje velebnog kompleksa Crkve hrvatskih mučenika te valorizacija spomeničke baštine iz starohrvatskih vremena.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/53234,+Udbina/>

## POLOŽAJ U GRADU/NASELJU - MIKROLOKACIJA

Predmetne nekretnine locirane su u naselju Udbina na području općine Udbina, unutar ulice Pod Vrbom. U okolici predmetne građevine nalaze se objekti poput obiteljskih kuća i neizgrađenih zemljišta. Parcele imaju omogućen izravan pristup na javnu prometnicu.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/Restoran+%22Ličko+selo%22/>

U e - preresu katastarskog plana je ucrtana **k. č. 4254/51** k.o. **Udbina**.



U e - preresu katastarskog plana je ucrтана

k. č. 4254/53 k.o. Udbina.



U e - preresu katastarskog plana je ucrтана

k. č. 4254/54 i k.č. 4254/55 k.o. Udbina.



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public>



### 4.3. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Udbina sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

#### Članak 4.

U Općini Udbina utvrđuju se zone za plaćanje komunalnog doprinosa kako slijedi:

- I. ZONA – obuhvaća centar naselja Udbina, koji čine slijedeće ulice: Krbavska, Trg Sv. Nikole, Trg hrvatskih vitezova, Trg Sv. Lucije, 9. Gardijske brigade, Katedralna, Stjepana Radića, Luke Matanića, Bana Ivana Karlovića, Berislavićeva, Podlapačka, Lovinačka, Alojzija Stepinca, Popa Marka Mesića, Sv. Marka, Augusta Šenoa i Velebitska.
- II. ZONA – obuhvaća dio naselja Udbine – Podudbina, te ostala naselja na području Općine Udbina udaljena do 200 metara od državne ceste.
- III. ZONA – obuhvaća sva ostala naselja na području Općine Udbina.

#### III. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

#### Članak 5.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti/namjeni objekta i po pojedinim zonama određuje se u kunama po m<sup>3</sup> građevine i iznosi:

2. za drugu zonu

VRSTA GRAĐEVINE NAMJENA	STAMBENI OBJEKTI	POSLOVNI OBJEKTI I OSTALI GOSPODARSKI OBJEKTI	POLJOPRIVREDNI GOSPODARSKI OBJEKTI
	(u kn)	(u kn)	(u kn)
KOMUNALNI DOPRINOS	20 kn/m <sup>3</sup>	25 kn/m <sup>3</sup>	3 kn/m <sup>3</sup>

Predmetne nekretnine se nalaze u Zoni II .

#### 4.4. Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20).

Vodni doprinos se plaća u 3 zone:

- Zona A - Zagreb i zaštićeno obalno područje mora ( sukladno Zakonu o prostornom uređenju - NN 153/2013 - pojas kopna i otoka u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte)
- Zona B - ostalo područje Hrvatske
- Zona C - područja posebne državne skrbi (sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi - NN 86/2008, 57/2011, 51A/2013, 148/2013, 76/2014, 147/2014 i 18/2015).

»Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m <sup>3</sup>	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m <sup>3</sup>	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m <sup>3</sup>	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m <sup>3</sup>	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m <sup>3</sup>	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m <sup>2</sup>	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m <sup>2</sup>	2,46	1,48	0,49

Predmetne nekretnine nalaze se u Zoni C .

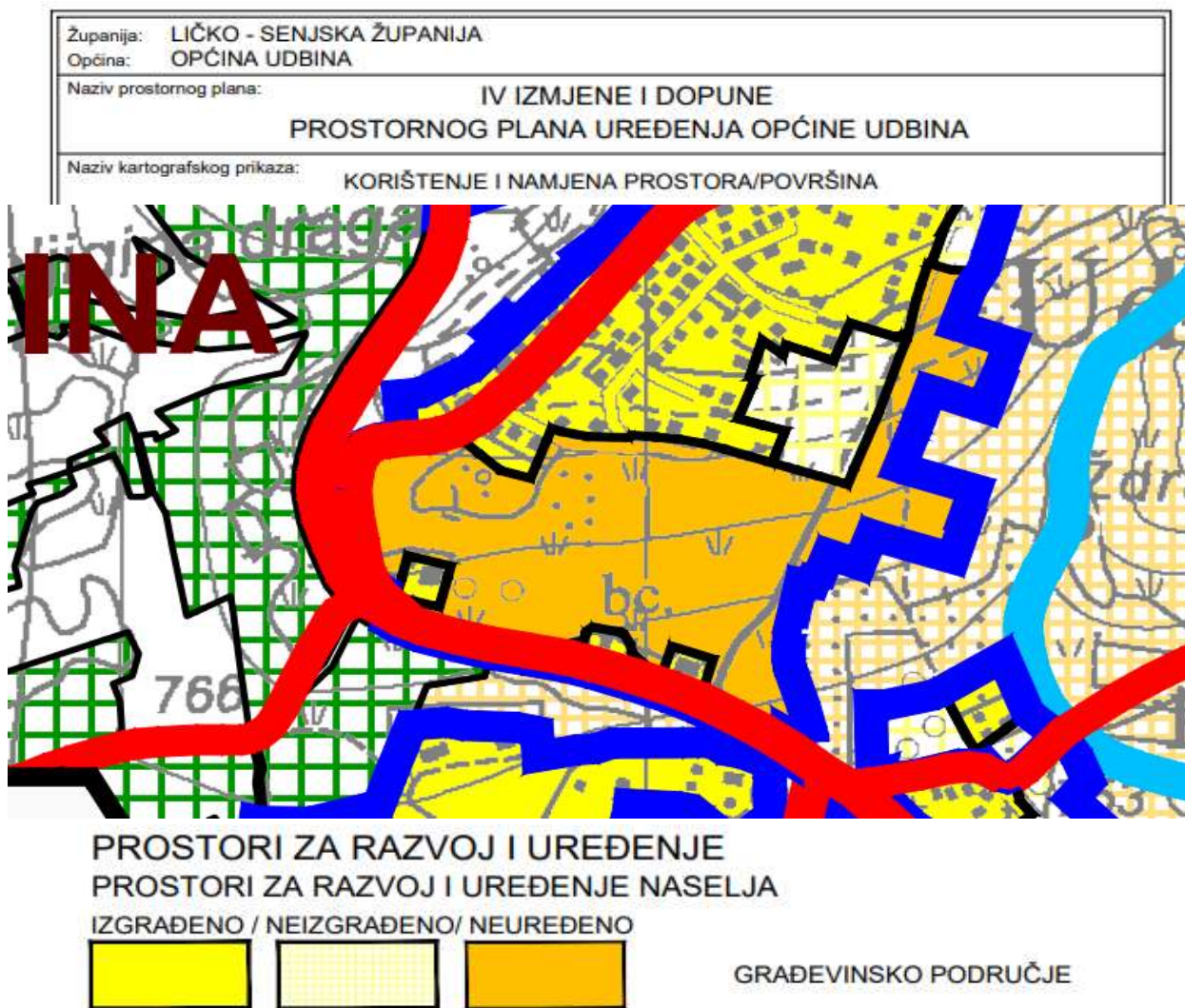
#### 4.5. Prostorno-planska identifikacija

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Udbina:

Izvor podataka: [https://www.udbina.hr/admin/uploads/datoteke/853\\_1\\_B\\_KORISTENJE%20I%20NAMJENA%20POVRŠINA.pdf](https://www.udbina.hr/admin/uploads/datoteke/853_1_B_KORISTENJE%20I%20NAMJENA%20POVRŠINA.pdf)

Predmetne nekretnine se na dan vrednovanja nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Udbina - Izmjene i dopune ("Županijski glasnik", broj 28/21).

Namjena zemljišta definirana je kartografskim prikazom:



Predmetne nekretnine se nalaze se unutar **građevinskog područja naselja Udbina** - poslovna zgrada unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dok su stambene zgrade unutar neuređenog dijela naselja Udbina.

## 5. REZULTATI SA OČEVIDA

### 5.1. Stanje zatečeno na očevidu

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana **19.05.2022.** godine identificirane su predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetnih nekretnina, konfiguracije zemljišta, uređenja okoliša te svih ostalih odlučnih činjenica.

Predmet ove procjene je poslovna zgrada, dvije stambene zgrade i zemljište oznake k.č.br. 4254/51, k.č.br. 4254/53, k.č.br. 4254/54 i k.č.br. 4254/55, sve k.o. Udbina.

Obzirom da je vlasnik svih navedenih zemljišta ista pravna osoba, zemljišta se procjenjuju kao prostorno jedinstvena cjelina.

Očevidom provedenim na terenu zatečena je:

- Slobodnostojeća poslovna zgrada izgrađena na k.č. 4254/51 k.o. Udbina, katnosti prizemlja ( P ) koja se koristi kao ugostiteljski objekt ( restoran ). Predmetna poslovna zgrada se sastoji od prostorije kuhinje, tri dijela blagovaonice, dva wc-a, spremišta te vanjske natkrivene terase. Prilikom obavljanja očevida zatečeni su još neki dijelovi poslovne zgrade (na sjeverozapadnoj strani - spremište izgrađeno sa čvrstim materijalima, kosim krovom pokrivenim crijepom, maksimalnih dimenzija 6,73 m x 5,52 m, visine 2,40 m ;; te na sjevernoj strani - spremište rađeno od drvenog materijala, maksimalnih dimenzija 13,72 m x 4,78 m, visine 2,20 m - koji je moguće lako ukloniti ) a za koje nije dostavljena potrebna dokumentacija kojom bi se dokazala legalnost istih, stoga se isti dijelovi neće ubrojiti unutar procjene.
- slobodnostojeća stambena zgrada A za turističku namjenu izgrađena na k.č. 4254/53 k.o. Udbina ( na zapadnom dijelu parcele ), a koja se sastoji od etaža prizemlja i potkrovlja ( P+Ptk ), u kojoj se nalazi jedna (1) stambena jedinica koja se sastoji od prostorija hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice u etaži prizemlja te dvije spavaće sobe, kupaonice i balkona u etaži potkrovlja. Vertikalna komunikacija između etaža odvija se spiralnim jednokrakim drvenim stubištem.
- slobodnostojeća stambena zgrada B za turističku namjenu izgrađena na k.č. 4254/53 k.o. Udbina ( na istočnom dijelu parcele ), a koja se sastoji od etaža prizemlja i potkrovlja ( P+Ptk ), u kojoj se nalazi jedna (1) stambena jedinica koja se sastoji od prostorija hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice u etaži prizemlja te dvije spavaće sobe, kupaonice i balkona u etaži potkrovlja. Vertikalna komunikacija između etaža odvija se spiralnim jednokrakim drvenim stubištem.
- također su uz zemljišta oznake k.č. 4254/51 i k.č. 4254/53 na kojima su izgrađene gore navedene poslovna i dvije stambene zgrade zatečena i zemljišta oznake k.č. 4254/54 i k.č. 4254/55 k.o. Udbina koja su trenutno neizgrađena, neograđena, neobrađena i obrasla samoniklim niskim raslinjem.

Sve predmetne nekretnine imaju izravan pristup javnoj prometnici.

## 5.2. Fotodokumentacija nekretnine

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.  
( fotodokumentacija u prilogu elaborata)

### POSLOVNA ZGRADA



### STAMBENA ZGRADA A



### STAMBENA ZGRADA B



### 5.3. Kakvoća procjenjivane nekretnine

Pregledom predmetnih nekretnina utvrđena su slijedeća obilježja:

Vrsta nekretnine:	- poslovna zgrada i dvije stambene zgrade, te zemljište oznake k.č.br. 4254/51, 4254/53, 4254/54 i 4254/55, sve k.o. Udbina
Površina:	- poslovna zgrada: P= 190,58 m <sup>2</sup> neto, P= 189,23 m <sup>2</sup> bruto
	- stambena zgrada A: P= 57,94 m <sup>2</sup> neto, P= 69,48 m <sup>2</sup> bruto
	- stambena zgrada B: P= 57,94 m <sup>2</sup> neto, P= 69,48 m <sup>2</sup> bruto
	- zemljište : 8.281,00 m <sup>2</sup>
Lokacija/adresa:	- k.o. Udbina
Vrsta korištenja:	- Građevinsko područje naselja ( izgrađeni i neuređeni dio )
Okolica:	- Zgrade obiteljskog stanovanja, neizgrađena zemljišta
Konfiguracija:	- nagib zemljišta: u nagibu - oblik zemljišta: povoljno
Infrastruktura:	- pristup na javno prometnu površinu: izravan - javna vodovodna mreža: ima - javna kanalizacijska mreža: ima - niskonaponska elektro mreža: ima - telekomunikacijska mreža: ima
Cijenovni blok:	- Udbina građevinsko
Kategorija zemljišta:	<b>Prva kategorija zemljišta</b> koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
	<b>Druga kategorija zemljišta</b> koja 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.
	<b>Treća kategorija zemljišta</b> obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
	<b>Četvrta kategorija zemljišta</b> obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.)

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.)

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.)

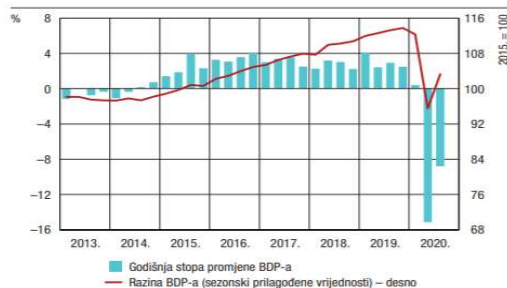
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

### 6.2. Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020., 15. prosinca 2020.

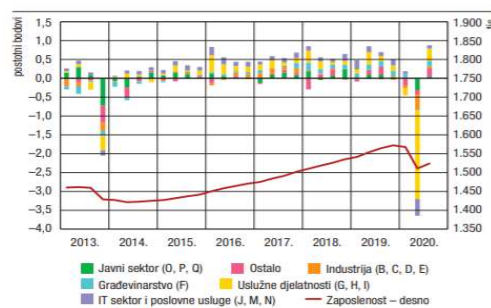
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.

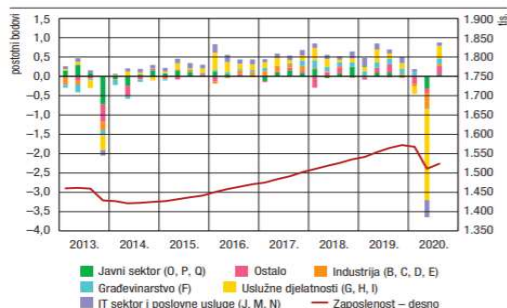
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



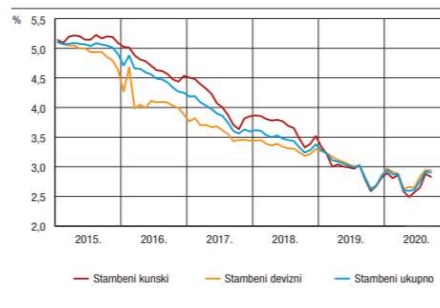
Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

### 6.3. Tržište nekretnina na području RH

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.

#### 6.3.1. Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Izvor: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	X - XII 2020 <sup>1)</sup> @ 2015	X - XII 2020 VII - IX 2020	X - XII 2020 X - XII 2019	@ 2020 @ 2019	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	132,95	2,5	6,4	7,7	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,66	-2,0	0,2	1,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	137,45	3,1	7,3	8,5	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	145,45	3,1	5,9	8,1	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	127,61	0,6	6,0	6,3	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	119,45	5,4	8,9	10,0	Other <sup>2)</sup>

1) Indeks (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Index (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in line](#).



Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

Godina Year	Tronjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadrani Adriatic coast	Ostalo 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

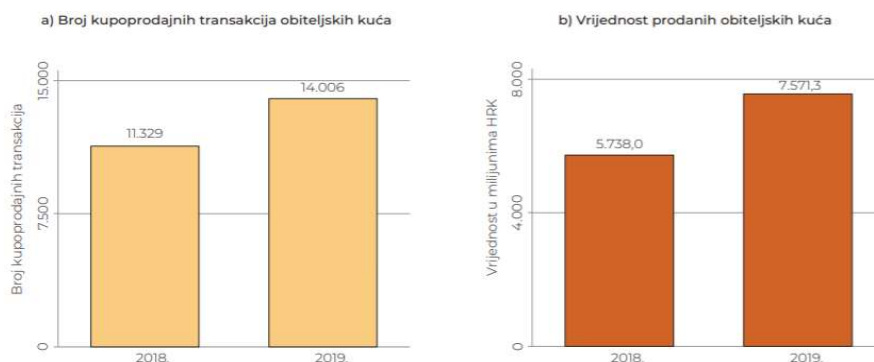
### 6.3.2. Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



### 6.3.3. Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

### 6.3.4. Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

#### 6.4. Turistički sektor

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u studenome 2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

Hotel				
Zupanija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta	
2*	49	3871	7817	
3*	312	20166	39637	
4*	335	30258	58594	
5*	47	6322	12389	
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>	
Hotel baština (heritage)	22	379	757	
Difuzni hotel	2	32	62	
Integralni hotel	22	423	905	
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196	
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>	

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

#### 6.5. Industrijska proizvodnja

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

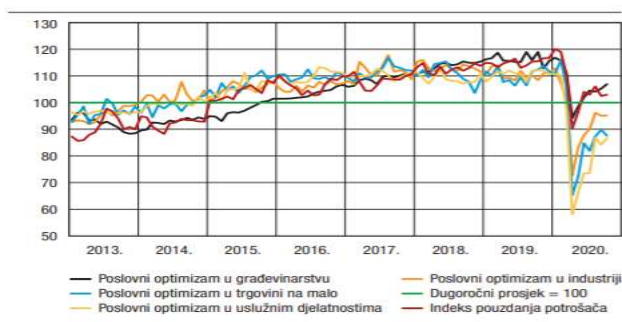
Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

#### 6.6. Aktualni rizici uz tržište nekretnina

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

## 7. ODABIR METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun prema odabranoj metodi

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopija dokumentacije odgovara originalnoj dokumentaciji.

### METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. **Poredbena metoda**
2. **Prihodovna metoda**
3. **Troškovna metoda**

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### **Ad.2) Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **Ad.3) Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

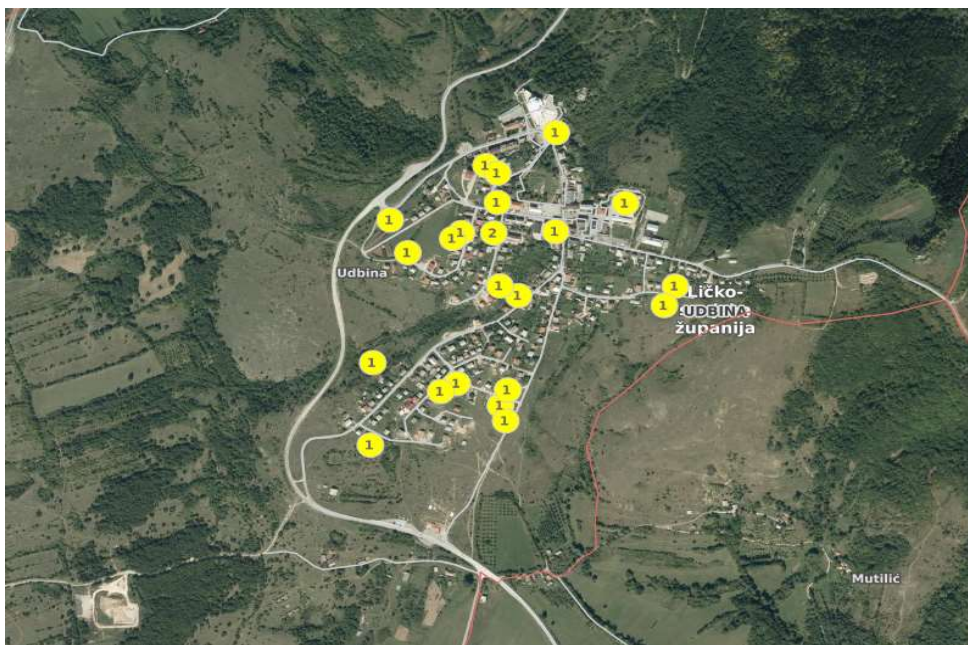
## 8. PRIBAVLJENI PODACI

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjembenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podaci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNekretnine [www.ispu.mgipu.hr](http://www.ispu.mgipu.hr) (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2018., 2019., 2020., 2021. i 2022. g.).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul e-NEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>).



Nakon pribavljenih podataka o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji - Ličko-senjska županija, k.o. Udbina, napravljena je analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), članak 19., koji propisuje da "korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti".

U sklopu sustava e-Nekretnina u su pregledniku isključene čestice koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.), odnosno koje odskoču za više od 40% od usporedne izlazne vrijednosti.

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je poslovna zgrada, dvije stambene zgrade te njihovo pripadajuće zemljište.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **POREDBENA METODA za zemljište**, a na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina, te **TROŠKOVNA METODA za poslovnu i dvije stambene zgrade** na osnovu pribavljenih podataka o izgradnji stambene zgrade, upotrebljenih materijala i cijeni izgradnje.

### Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Minimalni broj poredbenih nekretnina kod korištenja poredbene metode, iznosi tri nekretnine (P-čl. 24., st.1.)

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je pet nekretnina koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet ove procjene po svojim obilježjima.

Dodatni ograničavajući element za pronalazak poredbenih nekretnina predstavlja mali broj transakcija na samoj lokaciji ili u njenoj neposrednoj blizini. Iz tog razloga kao poredbene nekretnine uzimana su ona zemljišta koja imaju istu/sličnu namjenu (S), na najbližim lokacijama.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnina koje su predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m<sup>2</sup>.

Obzirom da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Kod troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnine preko troškova gradnje, za čiji izračun se koristi tablica Pokazatelj troškova građenja 2017. godine, izdana od Udruge arhitekata.

Za daljnju statističku obradu i izračun, obzirom da se radi o stambenoj zgradi odnosno poslovnoj, iz tablice Pokazatelj troškova građenja za 2017. godinu, bit će odabrana cijena za stambene zgrade jednostavnog standarda odnosno poslovnu zgradu.

Cijena će biti iskazana u odnosu na BRP zgrade.

Nakon izračuna troškova gradnje, potrebno je sagledati utjecaj starenja zgrade, te korigirati dobivenu cijenu FK postupkom odnosno OOVK (ostatka održivog vijeka korištenja zgrade).

Kod pokazatelja troškova gradnje nisu uvršteni uzgredni troškovi (troškovi koji nastaju u pripremi projekta gradnje, kao i drugi troškovi koji nisu direktno uključeni, a mogu se pojaviti u realizaciji projekta, potrebno ih je također izračunati i pribrojiti dobivenoj cijeni.

Obzirom da nekretnina svojim obilježjima ne može generirati prihode, a na tržištu nema nekretnina koje se podudaraju u dovoljno obilježja, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je troškovna metoda.

## 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

**USPOREDBA 1:** ID nekretnine (PU): 4400838 ICSN: 119,45  
 Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje  
 katastarska čestica: 4060/7 katastarska općina: Udbina  
 Obilježja :  
 površina zemljišta: 768,26 m<sup>2</sup> kategorija zemljišta: I.  
 Namjena: GP  
 cijena (kn) : 78.000,00 datum ugovora: 16.12.2020.  
 cijena (€) : 10.357,34 srednji tečaj HNB-a 1 €= 7,530889 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1413448
Datum pregleda	24.5.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4400838
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2021
Površina u prometu	768,26
Vrijednost nekretnine (KN)	78.000,00
Datum ugovora	16.12.2020

**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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: UDBINA - GRAĐEVINSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**USPOREDBA 2:** ID nekretnine (PU): 4305355 ICSN: 113,35  
 Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje  
 katastarska čestica: 4032 katastarska općina: Udbina  
 Obilježja :  
 površina zemljišta: 784,07 m<sup>2</sup> kategorija zemljišta: I.  
 Namjena: GP  
 cijena (kn) : 60.094,00 datum ugovora: 28.07.2020.  
 cijena (€) : 8.000,00 srednji tečaj HNB-a 1 €= 7,511750 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1333750
Datum pregleda	24.5.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4305355
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.10.2020
Površina u prometu	784,07
Vrijednost nekretnine (KN)	60.094,00
Datum ugovora	28.07.2020

**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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: UDBINA - GRAĐEVINSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



**USPOREDBA 3:** ID nekretnine (PU): 4028300 ICSN: 102,24  
 Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje  
 katastarska čestica: 621/72 katastarska općina: Donji Lapac  
 Obilježja :  
 površina zemljišta: 539,00 m<sup>2</sup> kategorija zemljišta: I.  
 Namjena: GP  
 cijena (kn) : 40.000,00 datum ugovora: 17.04.2019.  
 cijena (€) : 5.383,78 srednji tečaj HNB-a 1 €= 7,429724 kn

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1112753
Datum pregleda	24.5.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4028300
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	539,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	17.04.2019

**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
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optriranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: DONJI LAPAC - GRAĐEVINSKO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**USPOREDBA 4:** ID nekretnine (PU): 4691977 ICSN: 124,37  
 Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje  
 katastarska čestica: 594 katastarska općina: Srednja Gora  
 Obilježja :  
 površina zemljišta: 1.025,05 m<sup>2</sup> kategorija zemljišta: I.  
 Namjena: GP  
 cijena (kn) : 88.573,07 datum ugovora: 17.03.2022.  
 cijena (€) : 11.700,00 srednji tečaj HNB-a 1 €= 7,570348 kn

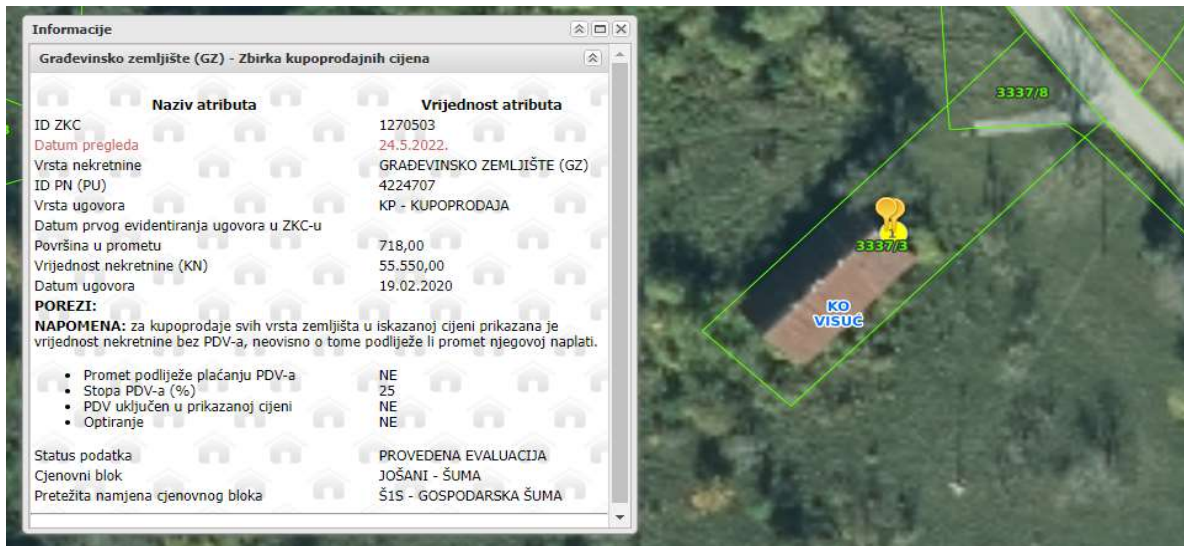
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1649529
Datum pregleda	24.5.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4691977
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.05.2022
Površina u prometu	1.025,05
Vrijednost nekretnine (KN)	88.573,07
Datum ugovora	17.03.2022

**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
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optriranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: SREDNJA GORA - ŠUMA  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠIS - GOSPODARSKA ŠUMA

**USPOREDBA 5:** ID nekretnine (PU): 4224707 ICSN: 109,31  
 Građevinsko zemljište u zoni individualne stambene izgradnje  
 katastarska čestica: 3337/3 katastarska općina: Visuć  
 Obilježja :  
 površina zemljišta: 718,00 m<sup>2</sup> kategorija zemljišta: I.  
 Namjena: GP  
 cijena (kn) : 55.550,00 datum ugovora: 19.02.2020.  
 cijena (€) : 7.460,58 srednji tečaj HNB-a 1 €= 7,445802 kn



Trenutno aktualni hedonistički indeks HNB za međuvremensko izjednačenje: 124,37

## 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje - prilagodba tržištu

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-čl.7.st.1).

#### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

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
2018.			109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q1							
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.			117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q1							
	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.			128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q1							
	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.			134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q1							
	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

\*izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Udbina	Udbina	Donji Lapac	Srednja Gora	Visuč
Katastarska čestica:	4060/7	4032	621/72	594	3337/3
Datum transakcije:	16.12.2020.	28.07.2020.	17.04.2019.	17.03.2022.	19.02.2020.
Površina (m <sup>2</sup> ):	768,26	784,07	539,00	1.025,05	718,00
Prodajna vrijednost (€):	10.357,34	8.000,00	5.383,78	11.700,00	7.460,58
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	13,48	10,20	9,99	11,41	10,39
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	101,53	76,64	74,21	86,41	77,37
Indeks/datum transakcije:	119,45	113,35	102,24	124,37	109,31
Indeks/dan vrednovanja:	124,37	124,37	124,37	124,37	124,37
Korekcijski faktor	1,04	1,10	1,22	1,00	1,14
Međuv.izjedn.cij.(kn/m <sup>2</sup> ):	105,71	84,10	90,27	86,41	88,03

### 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili oduzimanjem jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Nekretnina: <b>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
<b>OSNOVNI PODATCI:</b>						
Lokacija/grad/adresa	Udbina	Udbina	Udbina	Donji Lapac	Srednja Gora	Visuč
Vrsta nekretnine	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Izvor podataka		e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Katastarska općina	Udbina	Udbina	Udbina	Donji Lapac	Srednja Gora	Visuč
Katastarska čestica	4254/51, 4254/53, 4254/54, 4254/55	4060/7	4032	621/72	594	3337/3
Površina u prometu (m2)	8.281	768,26	784,07	539,00	1025,05	718,00
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	-	105,71	84,10	90,27	86,41	88,03
<b>STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>						
Vrsta i mjera građevinskog korištenja - namjena	GP	GP	GP	GP	GP	GP
<b>PRILAGOĐENA PRODAJNA CIJENA PO m<sup>2</sup></b>	-	105,71	84,10	90,27	86,41	88,03
Kategorija zemljišta:	1.	1.	1.	1.	1.	1.
Pravilnik čl. 10, prilog 4.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>PRILAGOĐENA PRODAJNA CIJENA PO m<sup>2</sup></b>	-	105,71	84,10	90,27	86,41	88,03
Druga ograničenja ili obveze	nema	nema	nema	nema	nema	nema
(zakon: služnost prolaza, vodova i dr.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>PRILAGOĐENA PRODAJNA CIJENA PO m<sup>2</sup></b>	-	105,71	84,10	90,27	86,41	88,03
Veličina	8.281	768,26	784,07	539,00	1.025,05	718,00
prilagodba	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fizičke karakteristike	slične	slične	slične	slične	slične	slične
prilagodba	-	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja	ne	ne	ne	ne	ne	ne
prilagodba	-	0%	0%	0%	0%	0%
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne	ne	ne	ne
prilagodba	-	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo - lokacija	ne	slična	slična	slična	slična	slična
prilagodba	-	0%	0%	0%	0%	0%
KORIGIRANA VRIJEDNOST (%)	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>PRILAGOĐENA PRODAJNA CIJENA PO m<sup>2</sup></b>	-	100,42	79,89	85,76	82,09	83,63
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine ( max ± 40 % )		5%	-5%	-5%	-5%	-5%
odstupanje od prosjeka ( ±40 % )	-	ne	ne	ne	ne	ne
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI kn/m<sup>2</sup></b>	<b>86,36</b>	100,42	79,89	85,76	82,09	83,63

## 10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI kn/m<sup>2</sup></b>	<b>86,36</b>	100,42	79,89	85,76	82,09	83,63
---	--------------	--------	-------	-------	-------	-------

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-14,07	6,47	0,60	4,27	2,73
Odstupanje od prosjeka u postotku:			16%	7%	1%	5%	3%
Kvadrat odstupanja:			197,87	41,83	0,36	18,23	7,47
Standardno odstupanje:	7,29	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	14,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (Pravilnik čl. 4).

Ukupna vrijednost zemljišta:

<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA SUKLADNO POREDBENOJ METODI:</b>	<b>715.129,53 kn</b>
---	----------------------

## 11. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Pokazatelj troškova građenja:

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stambeni niz srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski objekti	
<b>Troškovi</b>													
<b>Konstrukcija</b>													
građevinska jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%	
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%	
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%	
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%	
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%	
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%	
građ. ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-	
ostale građ. konst.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%	
<b>Ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,3%</b>	<b>85,8%</b>	<b>80,2%</b>	<b>79,6%</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,1%</b>	<b>75,2%</b>	
<b>Instalacije</b>													
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	5,0%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%	
grijanje	5,7%	2,5%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%	
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%	
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%	
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%	
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%	
postrojenje za korištenje automatika	0,4%	0,8%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%	
zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%	
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-	
<b>Ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>23,2%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>22,7%</b>	<b>14,2%</b>	<b>19,8%</b>	<b>20,4%</b>	<b>31,1%</b>	<b>31,9%</b>	<b>24,8%</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	
Troškovi građ./m <sup>2</sup> BRP, bez PDV-a (kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi građ./m <sup>2</sup> BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(kn)	5.800						3.800					
	(€)	770						505					

## FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE ( FK ) - POSLOVNE ZGRADE

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost 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
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI	POSLOVNA ZGRADA
godina izgradnje objekta	1974
starost objekta - prosjek	28
Tip nekretnine	poslovna zgrada
Održivi vijek korištenja ( granice)	100 - 120
Održivi vijek korištenja ( odabrano)	100
<b>FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE:</b>	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,0</b>
Relativna starost	28,00%
OOVK (%)	64
OOVK (god)	64
Zamjenska starost zgrade	36
Linearno umanjeno vrijednosti zgrade	36,00%



## FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE ( FK ) - STAMBENE ZGRADE

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost 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
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI	DVIJE STAMBENE ZGRADE
godina izgradnje objekta	2015
starost objekta	7
Tip nekretnine	jednoobiteljske kuće - montažne kuće
Održivi vijek korištenja ( granice)	60 - 80
Održivi vijek korištenja ( odabrano)	80
<b>FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE:</b>	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	1,5
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,0</b>
Relativna starost	8,75%
OOVK (%)	73
OOVK (god)	58,4
Zamjenska starost zgrade	21,6
Linearno umanj enje vrijednosti zgrade	27,00%

**POSLOVNA ZGRADA**

BRP ( BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA) OBJEKTA	189,23 m <sup>2</sup>
BV ( BRUTO VOLUMEN ) OBJEKTA:	695,57 m <sup>3</sup>

**STAMBENA ZGRADA A**

BRP ( BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA) OBJEKTA	69,48 m <sup>2</sup>
BV ( BRUTO VOLUMEN ) OBJEKTA:	129,83 m <sup>3</sup>

**STAMBENA ZGRADA B**

BRP ( BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA) OBJEKTA	69,48 m <sup>2</sup>
BV ( BRUTO VOLUMEN) OBJEKTA:	129,83 m <sup>3</sup>

**UZGREDNI TROŠKOVI :**

komunalni doprinos	25,00	kn/m3	17.389,27
vodni doprinos	2,52	kn/m3	1.752,84
komunalni doprinos	20,00	kn/m3	5.193,20
vodni doprinos	2,48	kn/m3	643,96

**KOMUNALNI PRIKLJUČCI:**

niskonaponska elektro mreža	1.687,50	kn/kW	55.890,00
javna vodovodna mreža	5.000,00	kn/kom	15.000,00
vlastita sabirna jama	5.000,00	kn/kom	15.000,00
telefon	750,00	kn	2.250,00

**TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:**

projektna dokumentacija	150,56	kn/m2	49.411,99
-------------------------	--------	-------	-----------

**OSTALI TROŠKOVI :**

takse, nadzor, troškovi izdavanja dozvola .....	3,00%		41.157,09
---	-------	--	-----------

**UKUPNO UZGREDNI TROŠKOVI: 203.688,35**

**TROŠAK IZGRADNJE POSLOVNE ZGRADE:**

cijena izgradnje poslovne zgrade ( ngv )	7.250	kn/m2	1.371.903,08
* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV			
koeficijent dovršenosti za zgrade:	<b>1,00</b>	%	1.371.903,08

**Umanjenje vrijednosti prema (FK)**

Starost objekta			28
Održivi vijek korištenja			100
Relativna starost			28,00%
Obračunska površina (BRP) m2			69,48
OOVK (%)			64
OOVK (god)			64
Zamjenska starost zgrade			36
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			36,00%

---

**Preostala vrijednost zgrade** **878.017,97**

**TROŠAK IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE A:**

cijena izgradnje kuće ( ngv )	4.750	kn/m2	330.030,00
* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV			
koeficijent dovršenosti za zgrade:	<b>1,00</b>	%	330.030,00

**Umanjenje vrijednosti prema (FK)**

Starost objekta			7
Održivi vijek korištenja			80,00
Relativna starost			8,75%
Obračunska površina (BRP) m2			69,48
OOVK (%)			73
OOVK (god)			58,4
Zamjenska starost zgrade			21,6
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			27,00%

---

**Preostala vrijednost zgrade** **240.921,90**

**TROŠAK IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE B:**

cijena izgradnje kuće ( ngv )	4.750	kn/m2	330.030,00
* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV			
koeficijent dovršenosti za zgrade:	<b>1,00</b>	%	<b>330.030,00</b>

**Umanjenje vrijednosti prema (FK)**

Starost objekta			7
Održivi vijek korištenja			8000,00%
Relativna starost			8,75%
Obračunska površina (BRP) m2			69,48
OOVK (%)			73
OOVK (god)			58,4
Zamjenska starost zgrade			21,6
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			27,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>240.921,90</b>

<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZGRADA:</b>	<b>1.118.939,87 kn</b>
----------------------------------	------------------------

**UKUPNA VRIJEDNOST**

Vrijednost zemljišta	715.129,53 kn
Vrijednost zgrada	1.359.861,77 kn
Troškovi vanjskog uređenja (asfaltiranje parkinga, ogradni zidovi)	100.000,00 kn
Dodatni troškovi	0,00 kn
<b>PRELIMINARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>2.174.991,29</b>

## 12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

POSLOVNA ZGRADA I DVIJE STAMBENE ZGRADE TE PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

k.č.br. 4254/51, 4254/53, 4254/54, 4254/55

k.o. Udbina

**utvrđene su slijedeće vrijednosti:**

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI:**

**2.170.000,00 kn**

1€ = 7,528000 kn

**288.257,17 €**

**Napomena:**

**Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva.**

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina*

Jure Čačić, mag.ing.aedif.



Zadar, 24.05.2022.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uslovima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

## 12.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.  
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.
- Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.
- Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.
- Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata ( pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina  
Jure Čačić, mag.ing.aedif.*



Zadar, 24.05.2022.

## 13. PRILOZI

*FOTODOKUMENTACIJA*

*IZVADAK IZ ZBIRKE POLOGA ISPRAVA*

*E- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA*

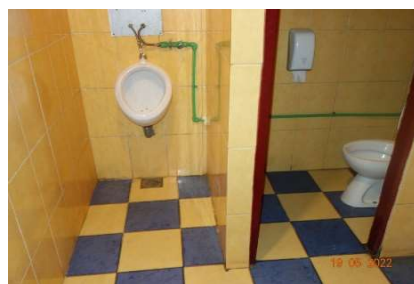
*E- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA*

*UPORABNA DOZVOLA*

*GRAĐEVINSKE DOZVOLE*

*TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZ GLAVNOG ARH. PROJEKTA*

# FOTODOKUMENTACIJA







IZVADAK IZ ZBIRKE POLOGA ISPRAVA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Gospiću  
Zemljišnoknjižni odjel Korenica  
Broj. 9300/2022  
KORENICA, 27.04.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE POLOGA ISPRAVA

Katastarska općina: UDBINA ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20

**A - POSJEDOVNICA**

kčbr. 4254/51 Poslovna zgrada broj 7, sa 246 m<sup>2</sup>  
Dvorište, sa 1111 m<sup>2</sup>

**A II (dva)**

Zabilježeno je da je za čkbr. 4254/51 priložena Uporabna dozvola izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Gospić, klasa: UP/I-361-05/14-01/54, urbroj: 2125/1-08-1-14-05 od 4.7.2014.

**B - VLASTOVNICA**

Vlasnik nekretnine u A je:  
MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635

**C - TERETOVNICA**

Zaprimljeno: 23. veljače 2015. ZP-55/15

Temeljem izvornika Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziranog po jav. bilj. Borisu Zduniću iz Gospića, posl. br. OV-781/15, uknjiženo je založno pravo na čkbr. 4254/51 k.o. Udbina, za iznos od 100.000,00 EUR (slovima: stotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d. d. za EUR na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (petnaestposto) godišnje, računajući od dana dospijeca pa do podmirenja uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl. za korist:

1. Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb, Radnička cesta 50 (OIB: 2535697732)

Primljeno 18. rujna 2020. g. ZP-988/20

Na temelju Rješenja Općinskog suda u Gospiću po poslovnim brojem: 10 Ovr-73/2020-2 od 01. rujna 2020. godine, te Prijedloga za osiguranje novčane tražbine predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska OIB: 52634238587 zastupane po ODO u Gospiću i protivnika osiguranja MAK d.o.o. Udbina, OIB: 09657992635, Pod Vrbom 7, Udbina, pod brojem: O-DO-125/2020-2 od 30. srpnja 2020. godine, uknjiženo je založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 641.147,18 kn kao i zakonske zatezne kamate koji na iznos glavnice duga od 585.301,67 kn teče od 22. veljače 2020. godine, za korist:

2.1. REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587.

2.2. Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine iz toč. I. ovog rješenja, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.

Primljeno 25. listopada 2021. godine ZP-1226/21

Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Gospiću, posl.br. 11 Ovr-125/2021-4 od 20. listopada 2021. godine, dopušta se:

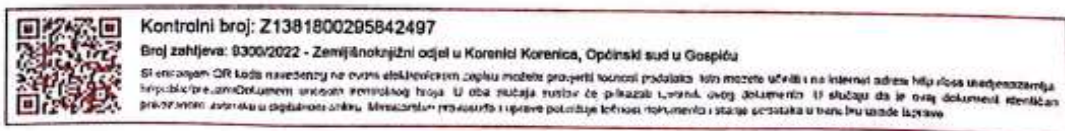
a) opravdanje predbilježbe založnog prava provedene rješenjem ovoga suda posl.br. ZP-1330/20 od 10. prosinca 2020. godine, uz istovremenu uknjižbu založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja upisanog kao MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635, a koja se sastoji od kčbr. 4254/51 Poslovna zgrada br. 7 sa 246 m<sup>2</sup>, dvorište sa 1111 m<sup>2</sup>, k.o. Udbina evidentirane u zbirci pologa isprava broj: ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20, te kčbr. 4254/53 u mjestu pašnjak sa 5810 m<sup>2</sup>, kčbr. 4254/54 u mjestu pašnjak sa 199 m<sup>2</sup>, kčbr. 4254/55 u mjestu pašnjak sa 915 m<sup>2</sup>, k.o. Udbina evidentiranih u zbirci pologa isprava broj: ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 641.147,18 kn kao i zakonske zatezne kamate koji na iznos glavnice duga od 585.301,67 kn koja teče od 22. veljače 2020. godine pa do naplate novčane tražbine u cijelosti, za korist:  
4. Republika Hrvatska, OIB: 52634238587.

b) zabilježba ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 298. st. 2. OZ-a).

4.1. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen tj. od 10. prosinca 2020. godine.

Sudska pristojba po TAR. BR. 32 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za uvjerenje Zakona o sudskim pristojbama (NN 118/18) u iznosu od 20 kuna naplaćena je i poništena u Knjizi izdanih prijepisa, preslika i službenih potvrdi pod brojem 9300/2022.

Voditelj zemljišnoknjižnog odjela  
Sanjica Ladišić





REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Gospiću  
Zemljišnoknjižni odjel Korenica  
Broj. 9302/2022  
KORENICA, 27.04.2022.

### IZVADAK IZ ZBIRKE POLOGA ISPRAVA

Katastarska općina: UDBINA ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20

#### A - POSJEDOVNICA

kčbr. 4254/53 u mjestu pašnjak, sa 5810 m<sup>2</sup>  
kčbr. 4254/54 u mjestu pašnjak, sa 199 m<sup>2</sup>  
kčbr. 4254/55 u mjestu pašnjak, sa 915 m<sup>2</sup>

#### B - VLASTOVNICA

Vlasnik nekretnina u A je:  
MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635

#### C - TERETOVNICA

Zaprimljeno: 23. veljače 2015. ZP-55/15

Temeljem izvornika Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziranog po jav. bilj. Borisu Zduniću iz Gospića, posl. br. OV-781/15, uknjižen je založno pravo na čkbr. 4254/53, 4254/54, 4254/55, k.o. Udbina, za iznos od 100.000,00 EUR (slovima:stotisućaeura) u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. za EUR na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (petnaestposto) godišnje, računajući od dana dospjeća pa do podmirenja uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl. za korist:

1. Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb, Radnička cesta 50 (OIB: 2535697732)

Primljeno 18. rujna 2020. g. ZP-988/20

Na temelju Rješenja Općinskog suda u Gospiću po poslovnim brojem: 10 Ovr-73/2020-2 od 01. rujna 2020. godine, te Prijedloga za osiguranje novčane tražbine predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska OIB: 52634238587 zastupane po ODO u Gospiću i protivnika osiguranja MAK d.o.o. Udbina, OIB: 09657992635, Pod Vrbom 7, Udbina, pod brojem: O-DO-125/2020-2 od 30. srpnja 2020. godine, uknjiženo je založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 641.147,18 kn kao i zakonske

zatezne kamate koji na iznos glavnice duga od 585.301,67 kn teče od 22. veljače 2020. godine, za korist:  
2.1. REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587.

2.2. Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine iz toč. I. ovog rješenja, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.

Primljeno 25. listopada 2021. godine ZP-1226/21

Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Gospiću, posl.br. 11 Ovr-125/2021-4 od 20. listopada 2021. godine, dopušta se:

a) opravdanje predbilježbe založnog prava provedene rješenjem ovoga suda posl.br. ZP-1330/20 od 10. prosinca 2020. godine, uz istovremenu uknjižbu založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja upisanog kao MAK d.o.o. Udbina, Pod vrbom 7, OIB: 09657992635, a koja se sastoji od kčbr. 4254/51 Poslovna zgrada br. 7 sa 246 m<sup>2</sup>, dvorište sa 1111 m<sup>2</sup>, k.o. Udbina evidentirane u zbirci pologa isprava broj: ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20, te kčbr. 4254/53 u mjestu pašnjak sa 5810 m<sup>2</sup>, kčbr. 4254/54 u mjestu pašnjak sa 199 m<sup>2</sup>, kčbr. 4254/55 u mjestu pašnjak sa 915 m<sup>2</sup>, k.o. Udbina evidentiranih u zbirci pologa isprava broj: ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 641.147,18 kn kao i zakonske zatezne kamate koji na iznos glavnice duga od 585.301,67 kn koja teče od 22. veljače 2020. godine pa do naplate novčane tražbine u cijelosti, za korist:  
4. Republika Hrvatska, OIB: 52634238587.

b) zabilježba ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 298. st. 2. OZ-a).

4.1. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen tj. od 10. prosinca 2020. godine.

Sudska pristojba po TAR. BR. 32 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za uvjerenje Zakona o sudskim pristojbama (NN 118/18) u iznosu od 20 kuna naplaćena je i poništena u Knjizi izdanih prijepisa, preslika i službenih potvrdi pod brojem 9302/2022.

Voditelj zemljišnoknjižnog odjela:  
Sanjica Ladišić



Kontrolni broj: Z138180030b99104e

Broj zahtjeva: 9302/2022 - Zemljišnoknjižni odjel u Korenici/Korenica, Općinski sud u Gospiću

Plaćenjem QR koda nužno je osigurati da se kod prikazuje točan broj predmeta i da se na internet adresi http://sas.usd.gov.hr/naiznastavlja prikazivanje sadržaja dokumenta i broj. U slučaju da kod prikazuje netočan broj dokumenta, u slučaju da je ovaj dokument izdavan elektronički, tražiti u odgovarajućem slučaju. U slučaju potreba za dodatnim informacijama, kontaktirati sudsku podršku u broju 116 116 ili putem e-pošte.



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
 KORENICA

Stanje na dan: 18.05.2022

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 494

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAK D.O.O., POD VRBOM 7, UDBINA	09657992635

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4254/51	POD VRBOM	1357	4		
			POSLOVNA ZGRADA, Udbina, POD VRBOM 7	246			
			DVORIŠTE	1111			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1357</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA  
KORENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.05.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UDBINA (Mbr. 330639)

Posjedovni list: 557

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAK D.O.O., POD VRBOM 7, UDBINA (VLASNIK)	09657992635

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4254/53	U MJESTU PAŠNJAK	5810 5810	9		
		4254/54	U MJESTU PAŠNJAK	199 199	9		
		4254/55	U MJESTU PAŠNJAK	915 915	9		
Ukupna površina katastarskih čestica				6924			

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

# E- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

25. 05. 2022. 08:05

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UDBINA, 330639  
k.č. br.: 4254/51

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UDBINA, 330639  
k.č. br.: 4254/53

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilžno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UDBINA, 330639  
k.č. br.: 4254/54

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prbližno mjerilo ispisa 1:500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KORENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UDBINA, 330639  
k.č. br.: 4254/55

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prbližno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2022

## UPORABNA DOZVOLA



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

KLASA: UP/I- 361-05/14-01/54  
UR.BROJ: 2125/I-08-1-14-05  
Gospić, 04. srpnja 2014.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE IZVRŠNO  
DANA 23. 07. 2014.  
U Gospiću, 23. 07. 2014



Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo u Ličko-senjskoj županiji, Gospić, ul. dr. F. Tuđmana 4, rješavajući po zahtjevu investitora nekretnina MAK d.o.o. Udbina, Udbina bb zastupano po Zoranu Jankoviću kojim je zatražio izdavanje uporabne dozvole za izgradenu poslovnu građevinu – restoran na k.č.br. 4254/51 k.o. Udbina, Općina Udbina, temeljem čl. 99. st.1. Zakona o gradnji ("NN"br. 153/13.) izdaje se

### UPORABNA DOZVOLA

- Poslovna građevina – restoran izgrađena na k.č.br. 4254/51 k.o. Udbina, Udbina bb, Općina Udbina

Dozvoljava se uporaba poslovne građevine – restorana, izgrađene na k.č.br. 4254/51 k.o. Udbina, investitora vlasnika nekretnina MAK d.o.o. Udbina, Udbina bb.

Za izgradenu poslovnu građevinu –restoran izdano je Odobrenje za gradnju Broj: UP/I- 1-02-551/1974. od 06. 11. 1974., izdano od prijašnje općine Titova Korenica, izdano na ime prijašnjeg investitora Trgovačko-ugostiteljsko poduzeće „Krbava“ iz Udbine.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor MAK d.o.o. OIB 61160020142, zastupano po Zoranu Jankoviću, kojim je zatražio podneskom od 29. 05. 2014. izdavanje uporabne dozvole za uporabu izgrađene poslovne građevine za koju je izdano Odobrenje za gradnju Broj: UP/I-1-02-551/1974. od 06. 11. 1974.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz čl. 137. st.2. Zakona o gradnji.

Obavljen je tehnički pregled temeljem čl. 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je poslovna građevina – restoran izgrađena u skladu sa izdanim odobrenjem za gradnju. Građevina je priključena na prometnu površinu, uređaje komunalne infrastrukture.

Klasa: UP/I-361-05/14-01/54

Tehničkim pregledom je utvrđeno da je poslovna građevina – restoran u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelovagrađevine, oblika i veličine građevinske čestice kao i smještaja građevine na građevinskoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru izgrađena u skladu sa izdanim odobrenjem za gradnju.

Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za poslovnu građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta čl. 182. st.5. podstavke 1. nije prethodilo izdavanju uporabne dozvole.

Slijedom iznesenog odlučeno je kao u izreci ovoga rješenja. Ovo rješenje temelji se na odredbi članka 182. Zakona o gradnji („NN“ br. 153/13.).

Opća pristojba na zahtjev temeljem tarifnog broja 1. i građevinska pristojba temeljem tarifnog broja 62. st.3. Zakona o upravnim pristojbama („NN“ br. 8/96 do 40/2014) su uplaćene.

Izradio: Viši stručni suradnik za prostorno uređenje  
i graditeljstvo, Blaž Balenović, inž. grad.



PROČELNICA  
Katica Prpić, dipl.ing.



Dostaviti:-

1. MAK d.o.o.  
Udbina, Udbina bb
2. Uprava za inspeksijske poslove  
Građevinska inspekcija,  
Gospić, Kaniška 19
3. Dokumentacijski odjel – ovdje
4. Arhiva - ovdje

# GRAĐEVINSKE DOZVOLE



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

ISPOSTAVA KORENICA  
KLASA: UP/I-361-03/15-01/22  
URBROJ: 2125/1-08-1-15-04  
Gospić, 22.12.2015.g.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE IZVRŠNO  
DANA 14.01.2016  
U Gospiću, 29.01.2016.



Županija Ličko-senjska, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo, temeljem članka 99. st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13), rješavajući po zahtjevu tvrtke Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina, OIB 09657992635,  
i z d a j e

## GRAĐEVINSKU DOZVOLU

### 1. Dozvoljava se :

Izgradnja stambenog objekta za turističku namjenu-objekt A, 3. skupine građevina, na katastarskoj čestici broj 4254/53 k.o. Udbina (zapadni dio parcele) , po zahtjevu tvrtke Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina, u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake ZOP 2766/15 od 07.2015.g. koji je ovjerio glavni projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593, Dragutina Careka 1, Petrinja, sastavni je dio građevinske dozvole.

### 2. Glavni projekt iz točke 1. Izreke ove dozvole sadržava :

- Arhitektonski projekt, mapa 1, oznake 2766-1/15, projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593 ,
- Projekt konstrukcije, mapa 2, oznake 1301/15-23, projektant Zdravko Pejnović, broj ovlaštenja G 1390
- Projekt vodovoda i kanalizacije, oznake 2766-1/15 , projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593 ,
- Elektrotehnički projekt oznake 2766/15, projektant Vladimir Brajković, broj ovlaštenja E 576
- Geodetski projekt, broj P-60/2015 izrađen od ureda ovlaštenog inženjera Zdravka Pavelića, broj ovlaštenja Geo 309

### Elaborati:

- Elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom broj 5058-AOE, projektant Ranko Bihler, broj ovlaštenja S 610

3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
4. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

5. Investitor može pristupiti građenju na temelju pravomoćne građevinske dozvole a na vlastitu odgovornost i rizik na temelju izvršne građevinske dozvole.
6. Građevina mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina.
7. Investitor je dužan pribaviti energetska certifikat zgrade prije izdavanja uporabne dozvole.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor tvrtka Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina, OIB 09657992635, zatražio je podneskom od 04.09.2015. izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta za turističku namjenu-objekt A, 3. skupine građevina, na katastarskoj čestici broj 4254/53 k.o. Udbina (zapadni dio parcele).  
Objekt je drveni, etažnosti P+Pk.

Brutto građevinska površina zgrade.....	69,48 m <sup>2</sup>
Volumen zgrade.....	129,83 m <sup>3</sup>
Procjena troškova gradnje iznosi.....	264.024,00 kn

Uz zahtjev investitori su priložili dokumente propisane člankom 108. Zakona o gradnji.

Spisu predmeta priliježe dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i to:  
-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Korenici, broj uloška ZP-145/10, 595/07, 395/08, 378/10 k.o.Korenica iz kojeg je razvidno da je podnositelj zahtjeva vlasnik na k.č.br. 4254/53 k.o. Korenica

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je:

1. Da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz članka 108. st.3 Zakona o gradnji

2. Da su izdane propisane potvrde glavnog projekta u smislu odredbe članka 88. Zakona o gradnji i to:

- Ministarstva zdravlja, klasa: 540-02/15-05/5189 urbroj:534-07-2-1-5-1/1-15-2 od 11.09.2015.
- Kraljevac d.o.o.,Udbina broj: 1024/2015 od 24.11.2015.
- HEP-a broj: 401900101/3677/15MK od 28.08.2015.
- Hrvatske vode klasa:325-01/15-07/3320 urbroj:374-23-4-15-2/LP od 28.08.2015.
- Mup PU Ličko-senjska broj:511-04-04-11-23/3-8313/1-15PM od 02.09.2015.

3. da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisno označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova te da je dana izjava o međusobnoj usklađenosti mapa koje čine glavni projekt

4. da je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom – urbanistički plan uređenja Udbina (Županijski glasnik 30/08, ispravak greške, 15/15)

5. da su vlasnici susjednih nekretnina k.č.br. 4254/52 i 4254/1 i 4254/72 k.o. Udbina pozvani ali se nisu očitovali čime se smatra da je isto pozitivno.

6. da je omogućen pristup na javno prometnu površinu  
-direktan pristup na državnu cestu k.č.br. 4268 k.o. Udbina.

Slijedom iznesenog odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole. Ova građevinska dozvola izdana je pozivom na odredbu članka 111. Zakona o gradnji (NN 153/13).

Opća pristožba za zahtjev temeljem tarifnog broja 1. i građevinska pristožba temeljem tarifnog broja 63. Zakona o upravnim pristožbama (NN 8/96 do 19/13, 40/14) su uplaćene.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom odnosno dostavlja elektronički.

Viša stručna suradnica  
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Mladenka Brajnović Abramović, dipl. ing., struč. spec.  
ing. org. rada



#### DOSTAVITI:

1. Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Dokumentacijski odjel, ovdje
4. Spis, ovdje

#### Nakon izvršnosti:

1. Općina Udbina, S. Radića 6, Udbina
2. Hrvatske vode, Šumečića 7 B, Otočac
3. Ured državne uprave, Ispostava Korenica, Trg Sv. Jurja 6, Korenica





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

ISPOSTAVA KORENICA  
KLASA: UP/1-361-03/15-01/23  
URBROJ: 2125/1-08-1-15-04  
Gospić, 22.12.2015.g.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE IZVRŠNO  
DANA 14.01.2016.  
U Gospiću, 29.01.2016.



Županija Ličko-senjska, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za graditeljstvo, temeljem članka 99. st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13), rješavajući po zahtjevu tvrtke Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina, OIB 09657992635,  
i z d a j e

### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

#### 1. Dozvoljava se :

Izgradnja stambenog objekta za turističku namjenu-objekt B, 3. skupine građevina, na katastarskoj čestici broj 4254/53 k.o. Udbina (istočni dio parcele) , po zahtjevu tvrtke Mak d.o.o., Pod vrbom 7, Udbina, u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake ZOP 2788/15 od 07.2015.g. koji je ovjerio glavni projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593, Dragutina Careka 1, Petrinja, sastavni je dio građevinske dozvole.

#### 2. Glavni projekt iz točke 1. Izreke ove dozvole sadržava :

- Arhitektonski projekt, mapa 1, oznake 2788-1/15, projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593 ,
- Projekt konstrukcije, mapa 2, oznake 1302/15-23, projektant Zdravko Pejnović, broj ovlaštenja G 1390
- Projekt vodovoda i kanalizacije, oznake 2788-1/15 , projektant Davor Salopek, broj ovlaštenja A 1593 ,
- Elektrotehnički projekt oznake 2788/15, projektant Vladimir Brajković, broj ovlaštenja E 576
- Geodetski projekt, broj P-260/2015 izrađen od ureda ovlaštenog inženjera Zdravka Pavelića, broj ovlaštenja Geo 309

#### Elaborati:

- Elaborat alternativnih sustava opskrbe energijom broj 5059-AOE, projektant Ranko Bihler, broj ovlaštenja S 610

3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
4. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

5. da su vlasnici susjednih nekretnina k.č.br. 4254/52 i 4254/1 i 4254/72 k.o. Udbina pozvani ali se nisu očitovali čime se smatra da je isto pozitivno.

6. da je omogućen pristup na javno prometnu površinu  
-direktan pristup na državnu cestu k.č.br. 4268 k.o. Udbina.

Slijedom iznesenog odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole. Ova građevinska dozvola izdana je pozivom na odredbu članka 111. Zakona o gradnji (NN 153/13).

Opća pristojba za zahtjev temeljem tarifnog broja 1. i građevinska pristojba temeljem tarifnog broja 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96 do 19/13, 40/14) su uplaćene.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom odnosno dostavlja elektronički.

Viša stručna suradnica  
za prostorno uređenje i graditeljstvo

Mladenka Brajnović Abramović, dipl. ing., struč. spec.  
ing. org. rada



#### DOSTAVITI:

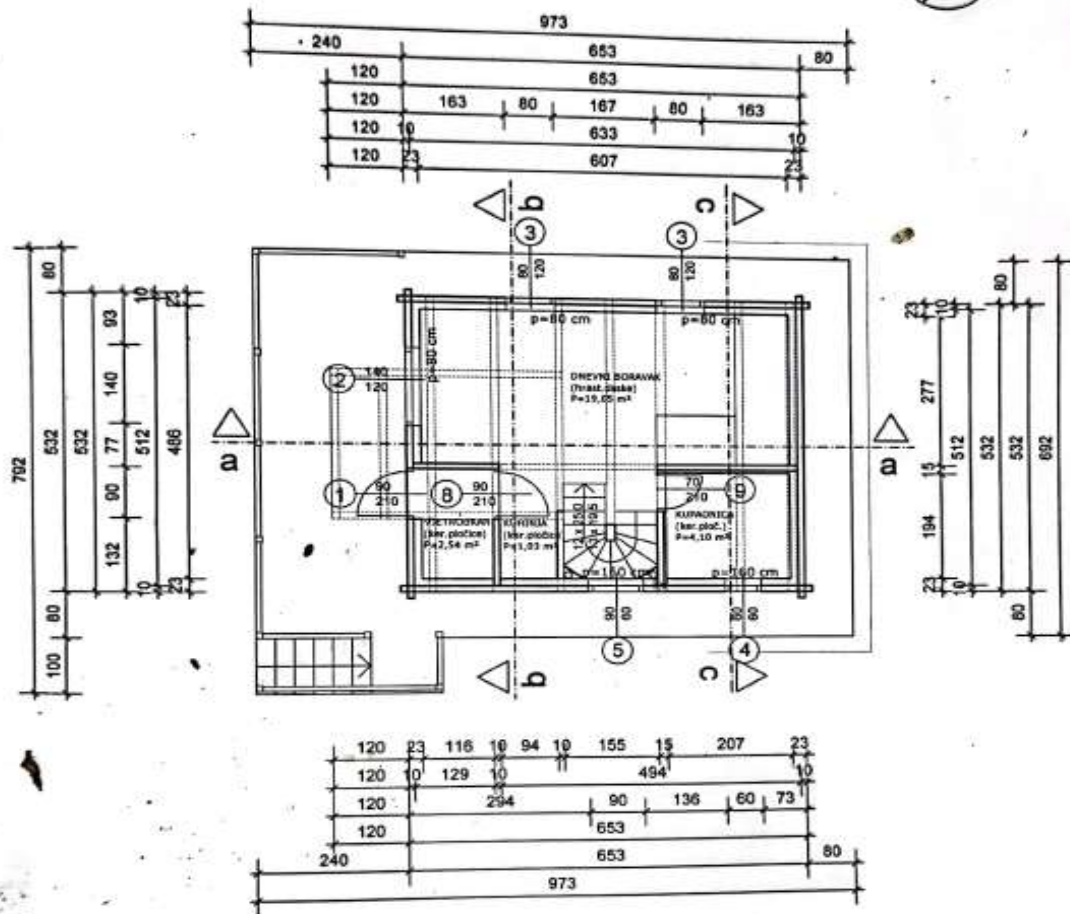
1. Mak d.o.o., Pod vrбом 7, Udbina
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Dokumentacijski odjel, ovdje
4. Spis, ovdje

#### Nakon izvršnosti:

1. Općina Udbina, S. Radića 6, Udbina
2. Hrvatske vode, Šumečića 7 B, Otočac
3. Ured državne uprave, Ispostava Korenica, Trg Sv. Jurja 6, Korenica

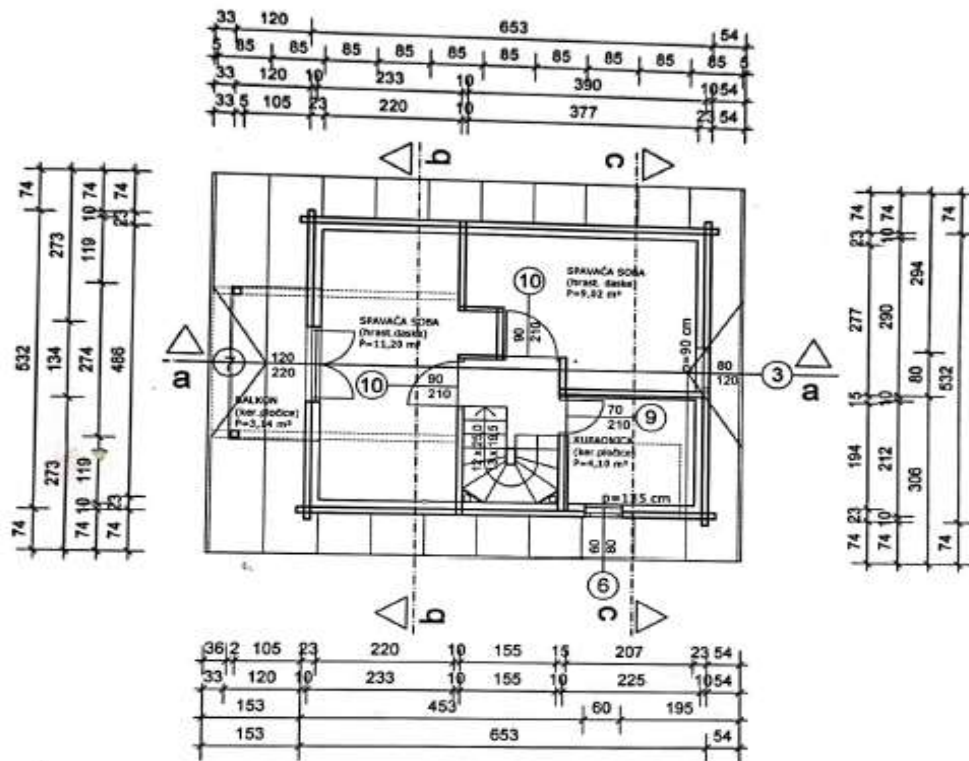
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZ GLAVNOG ARH. PROJEKTA

<p>Arhitekti Salopek d.o.o.  <b>A</b> Dragutina Careka 1          44250 Petrinja          Hrvatska  <b>T/F</b> +385 44 813 210          +385 44 812 344  <b>E</b> <a href="mailto:arhitekti@salopek.hr">arhitekti@salopek.hr</a>  <b>OIB</b> 72444854371  <b>Ž.R.</b> 2340009-1110413524</p>	<p><b>OVAJ PROJEKT SASTAVNI JE          DIO RJEŠENJA</b>          Klasa: <u>UP1361-015-9/22</u>          Urbroj: <u>2125/1-08-1504</u>          Datum: <u>22.12.2015.</u></p>
<p><b>ZOP</b>  <b>2766/15</b></p>	
<p><b>TD</b>  <b>2766-1/15</b></p>	
<p><b>BROJ MAPE</b>  <b>1</b></p>	
<p>Petrinja,          07.2015.</p>	
<p><b>INVESTITOR</b>          MAK d.o.o., Pod Vrbom 7, Udbina,          OIB: 9657992635</p>	
<p><b>GRAĐEVINA</b>          Drvena apartmanska kućica za turistički smještaj          - objekt A</p>	
<p><b>LOKACIJA GRAĐEVINE</b>          na k.č.br. 4254/53, k.o.Udbina</p>	
<p><b>RAZINA RAZRADE</b>  <b>GLAVNI PROJEKT</b></p>	
<p><b>STRUKOVNA ODREDNICA          PROJEKTA</b>  <b>Arhitektonski projekt</b></p>	
<p><b>GLAVNI PROJEKTANT</b>          Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)</p>	
<p><b>PROJEKTANT</b>          Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)</p>	
<p><b>DIREKTOR</b>          Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)</p>	<p><i>arhitekti salopek</i>          Arhitekti Salopek d.o.o.          Dragutina Careka 1          Petrinja</p>



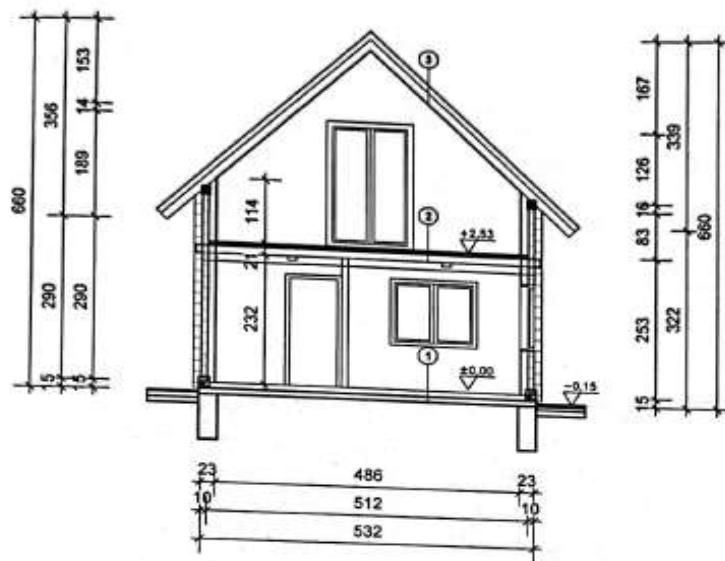
### TLOCRT PRIZEMLJA

<b>arhitekti Salopek</b> Dragutina Careka 1, 44250 Petrinja		INVESTITOR: MAK d.o.o. Pod Vrbom 7, Udbina	DAVOR SALOPEK dipl.ing.stb.
ZOP 2766/15	TO 2766-1/15	GRAĐEVINA: DRVENA APARTMANSKA KUĆICA na k.č.br. 4254/88 k.o. Udbina	PROJEKTANT: Davor Salopek DIPLOMIRANI ARHITEKT A 1553
DATUM 07/2015	MERSKID 1:100	RAZINA RAZINA: glavni projekt	SURADNIK: Sandra Čekić, d.l.a.
	BR. LISTA 2	STRUKTURNA ODRŽIVOST PROJEKTA NACRT: tlocrt prizemlja	DIREKTOR: Davor Salopek d.l.a.



TLOCRT KATA

<b>arhitekti Salopek</b> Dragutina Careka 1, 44250 Petrija ZOF 2766/15 DATUM 07/2015		INVESTOR MAK d.o.o. Pod Vrbom 7, Udbina GRAĐEVINA DRVENA APARTMANSKA KUĆICA na kč.br. 4254/88 k.o. Udbina RAZINA NAJRADE glavni projekt STRUKTURNA DOPUNJENA PROJEKTA arhitektonski projekt NAČERT tlocrt kata		DAVOR SALOPEK dipl.ing.arh. PROJEKTANT Davor Salopek d.i.a. ŠTEN ARHITEKT A 1593 SURADNIK Sandra Čekić, d.i.a. DIREKTOR Davor Salopek d.i.a.	
TO 2766-1/15 MERSKO 1:100 BR. LISTA 3					



**slaj 1:**

- daska 2 cm
- min. vuna (blazinica 5/8) 8 cm
- hidrolizolacija 0,5 cm
- AB ploča 10 cm
- šijunak 20 cm

**slaj 2:**

- blanjana daska (odozgora) 2,2 cm
- min. vuna (letve 5/3) 3 cm
- PE folija (parna brana)
- blanjana daska (odozdola) 2,2 cm
- stropna gredica 12/14 cm

**slaj 3:**

- drvena šindra 2 cm
- letve 5/3 cm
- odizna letva 5/3 cm
- paropropusna folija 0,5 cm
- daska 2,4 cm
- toplinska izolacija (rog 10/12) 12 cm
- PE folija (parna brana)
- gipskartonska ploča 1,25 cm

## PRESJEK b-b

<b>arhitekti Salopek</b> Dragutina Careka 1, 44250 Petrinja		INVESTITOR MAK d.o.o. Pod Vrbom 7, Udbina	DAVOR SALOPEK dipl.ing.arh. OVLASTEN APARAT
ZOP 2766/15	TD 2766-1/15	GRADEVINA DRVENA APARTMANSKA KUĆICA na k.č.br. 4254/88 k.o. Udbina	PROJEKTANT Davor Salopek d.i.a.
DATUM 07/2015	MIERILO 1:100	RAZINA RAŠKAD glavni projekt	SURADNIK Sandra Čekić, d.i.a.
	BR. LISTA 7	STRUKOVNA COVJEDINICA PROJEKTA arhitektonski projekt	DIREKTOR Davor Salopek d.i.a.
		NACRT presjek b-b	

Arhitekti Salopek d.o.o.  
A Dragutina Careka 1  
44250 Petrinja  
Hrvatska  
T/F +385 44 813 210  
+385 44 812 344  
E arhitekt@salopek.hr  
OIB 72444854371  
Ž.R. 2340009-1110413524

**OVAJ PROJEKT SASTAVNI JE  
DIO RJEŠENJA**

Klasa: UP/I-24-015-0125  
Urbroj: 4254-08-1-15-04  
Datum: 29.12.2015.



(potpis)

*Arhitekti Salopek*

ZOP  
**2788/15**  
TD  
**2788-1/15**  
BROJ M  
**1**  
Petrinja,  
07.2015.

INVESTITOR  
NARUČITELJ

MAK d.o.o., Pod Vrbom 7, Udbina,  
OIB: 9657992635

MAK d.o.o., Pod Vrbom 7, Udbina;  
OIB: 9657992635

GRAĐEVINA

**Drvena apartmanska kućica za turistički smještaj  
- objekt B**

LOKACIJA GRAĐEVINE

na k.č.br. 4254/53, k.o.Udbina

RAZINA RAZRADE

**GLAVNI PROJEKT**

STRUKOVNA ODREDNICA  
PROJEKTA

**Arhitektonski projekt**

GLAVNI PROJEKTANT

Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)

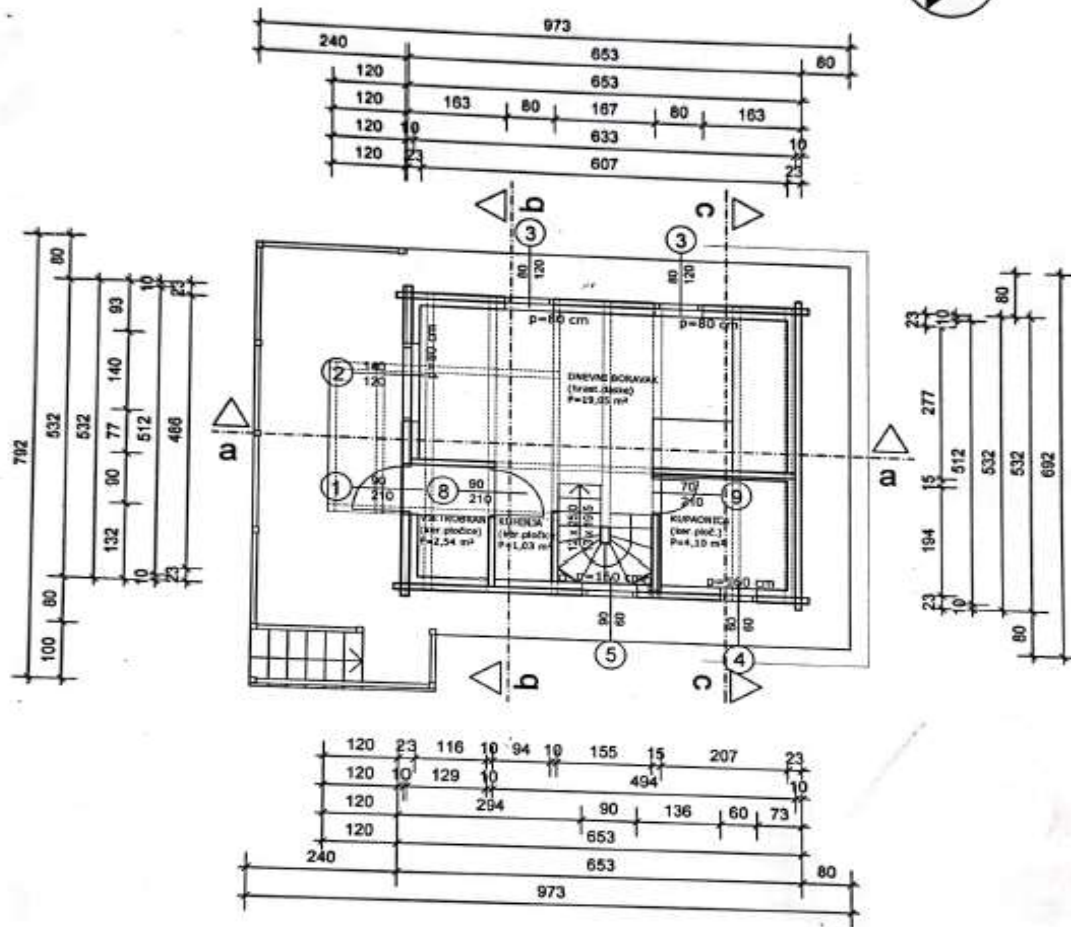
PROJEKTANT

Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)

DIREKTOR

Davor Salopek, d.i.a. (OIB 85298390873)

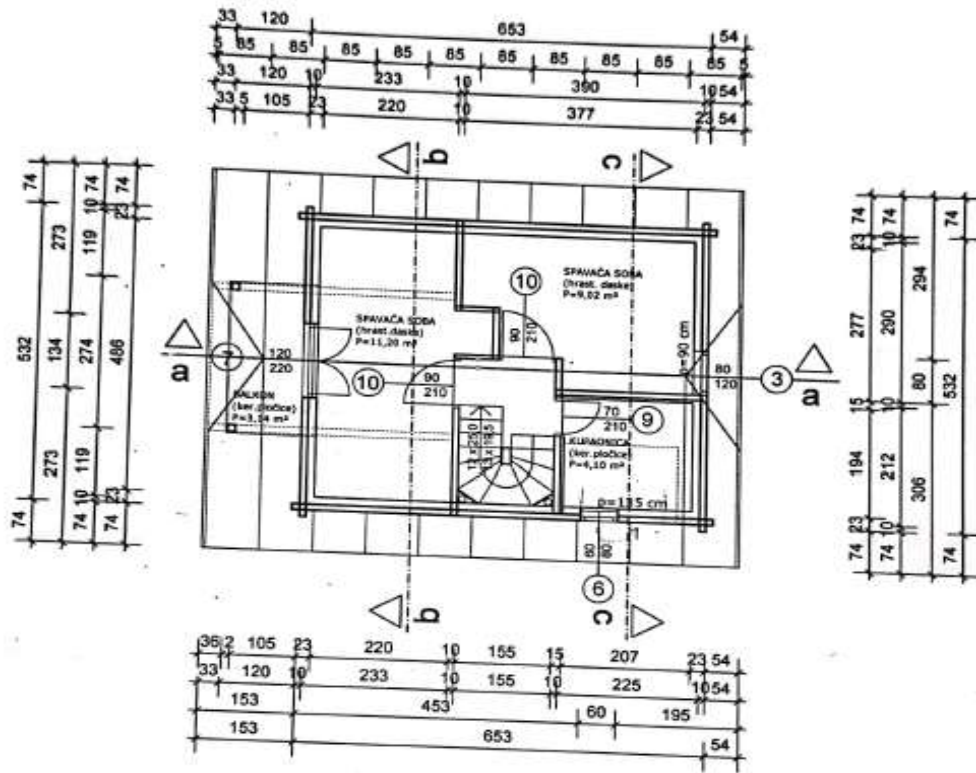
*Arhitekti Salopek*  
DAVOR SALOPEK  
ARHITEKT  
DAVOR SALOPEK  
ARHITEKT  
Arhitekt Salopek d.o.o.  
Dragutina Careka 1  
Petrinja



## TLOCRT PRIZEMLJA

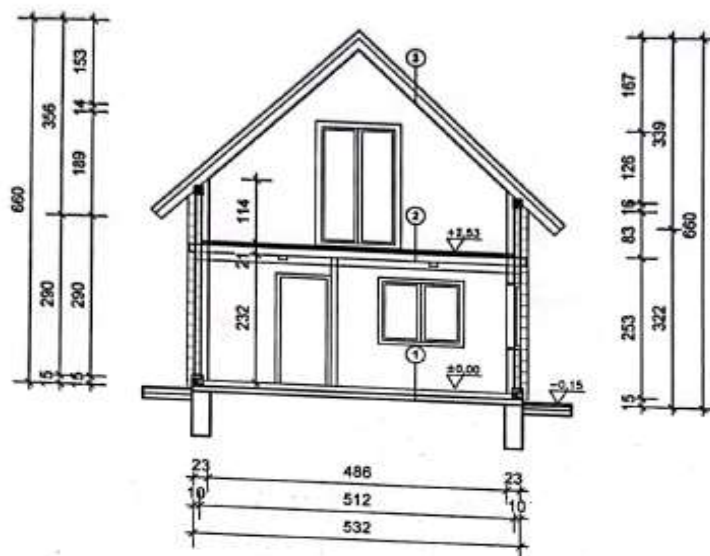
<b>arhitekti Salopek</b> Dragutina Careka 1, 44250 Petrinja		INVESTITOR: MAK d.o.o. Pod Vrbom 7, Udbina		<b>DAVOR SALOPEK</b> P.I. ing. arh.	
ZOP 2788/15	TD 2788-1/15	GRAĐEVINA: DRVENA APARTMANSKA KUĆICA na kč.br. 4254/86 k.o. Udbina		PROJEKTANT: Davor Salopek d.i.a. I. VLASTENI ARHITEKT A 1892	
DATUM 07/2015	MERSKO BR. LISTA 1:100 2	RAZINA RAZRADE: glavni projekt		SURADNIK: Sandra Čekić, d.i.a.	
		STROKOVNA DOKUMENTACIJA PROJEKTA RACHT: tlocrt prizemlja		DIREKTOR: Davor Salopek d.i.a.	





TLOCRT KATA

<i>arhitekti Salopek</i>		INVESTITOR	MAK d.o.o. Pod Vrhom 7, Udbina		
Dragutina Careka 1, 44250 Petrinja		GRADEVINA	DRVENA APARTMANSKA KUĆICA na k.č.br. 4254/86 k.o. Udbina		
ZOP	TO	PABRA KAZNADE	glavni projekt	PROJEKTANT	Davor Salopek d.o.o.
2788/15	2788-1/15	3	arhitektonski projekt	SURADNIK	Sandra Čekić, d.i.a.
DAJUM	MERILO	3	tlocrt kata	DIREKTOR	Davor Salopek d.o.o.
07/2015	1:100				
	BR. LISTA				



- slaj 1:
- daska 2 cm
  - min. vuna (blazinica 5/8) 8 cm
  - hidroizolacija 0,5 cm
  - AB ploča 10 cm
  - šljunak 20 cm

- slaj 2:
- blanjana daska (odozgora) 2,2 cm
  - min. vuna (letve 5/3) 3 cm
  - PE folija (parna brana)
  - blanjana daska (odozdola) 2,2 cm
  - stropna gredica 12/14 cm

- slaj 3:
- drvena šindra 2 cm
  - letve 5/3 cm
  - odizna letva 5/3 cm
  - paropropusna folija 0,5 cm
  - daska 2,4 cm
  - toplinska izolacija (rog 10/12) 12 cm
  - PE folija (parna brana)
  - gipskartonska ploča 1,25 cm

arhitekti Salopek		INVESTITOR	PRESJEK b-b	
Dragutina Careka 1, 44250 Petrinja		MAX d.o.o.	Pod Vrbom 7, Udbina	
ZOP	TD	GRAĐEVINA	DRVENA APARTMANSKA KUĆICA	
2788/15	2788-1/15	na k.č.br. 4254/85		
DATUM	MJERLO	k.o. Udbina		
07/2015	1:100	RAZINA	glavni projekt	
	BR. LISTA	STRUKOVNA ODGOVORNICA PROJEKTA	arhitektonski projekt	
	7	NACRT	presjek b-b	
		PROJEKTANT	DAVOR SALOPEK d.o.o. ing.-arh.	
		SURADNIK	Sandra Čekić, d.i.a.	
		DIREKTOR	Davor Salopek d.i.a.	