

Naručitelj: Stečajna masa iza G.P. LIKA d.o.o.  
Zagreb, Britanski trg 10  
OIB: 80652894737

Predmet: POSLOVNI KOMPLEKS  
Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 9, 11

Identifikacija: k.o. Gospić  
zk.ul.br. 4561, 2263, 3793  
zk.č.br. 3291/3, 3291/1, 3291/4

Površina zgrada: NGP = 3.504,88 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U IV/2023.G.**



Tržišna vrijednost: **2.648.200,00 EUR** = **19.952.862,90 kn**

Suradnik:

**TIN VEDRIŠ**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.04.2023. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

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

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

Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

Identifikacija:	k.o.	<b>Gospić</b>
	zk.ul.br.	<b>4561, 2263, 3793</b>
	zk.č.br.	<b>3291/3, 3291/1, 3291/4</b>
nekretnine: na lokaciji:		<b>POSLOVNI KOMPLEKS Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 9, 11</b>
Dan kakvoće:		14.04.2023.
Dan vrednovanja:		14.04.2023.
Datum očevida:		14.04.2023.
Očevid nekretnina:		izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnina

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne uključuju PDV i poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

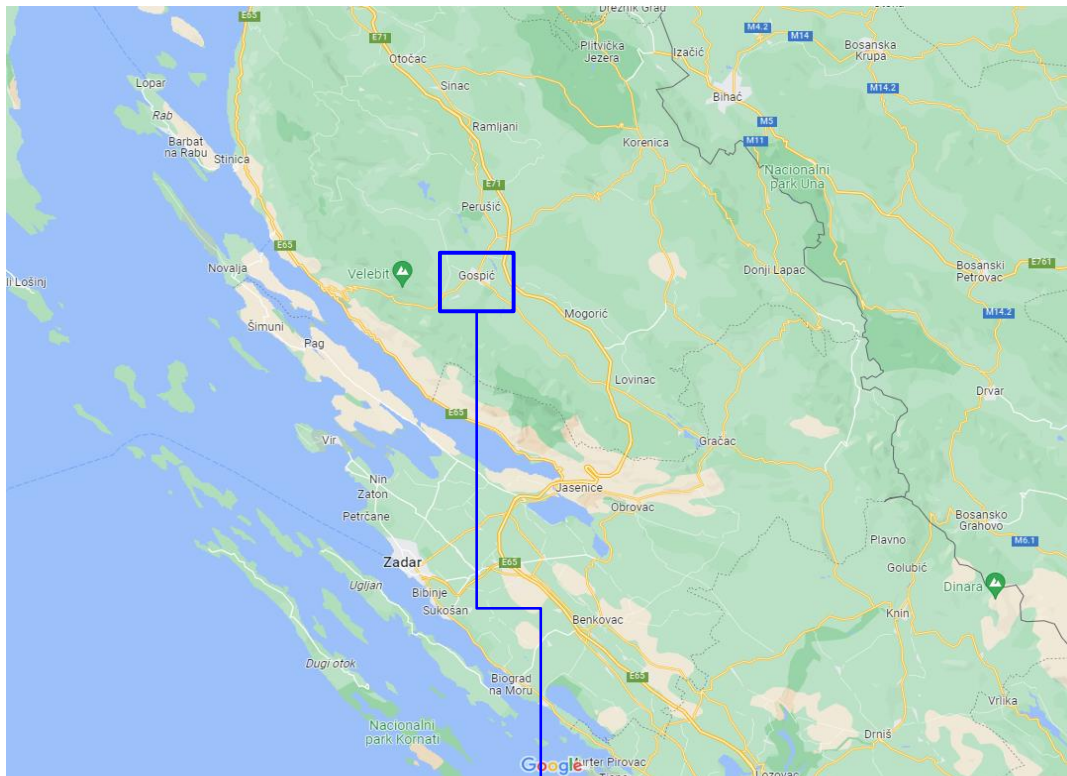
### 1.4. Ostalo

- **Elaboratom procjene nisu obuhvaćeni strojevi i oprema koja nije u funkciji zgrada.**

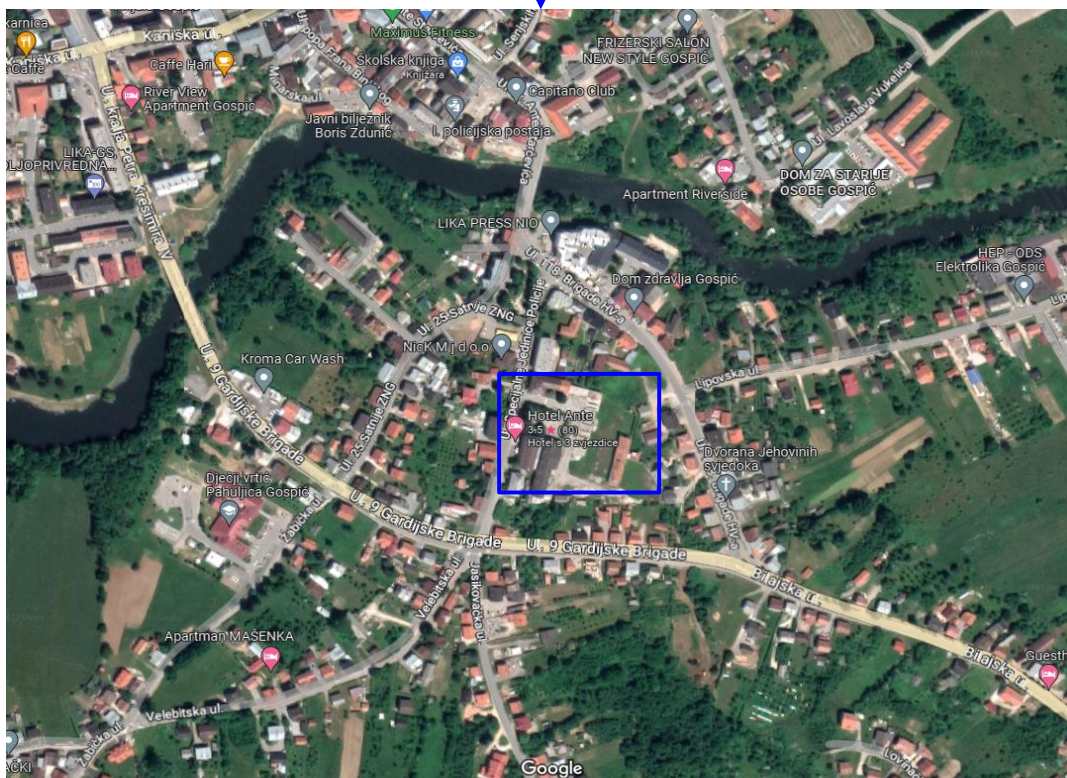
### 1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**





**ZEMLJOPISNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima zk. uložaka nekretnina iskazano je:

k.o. **Gospić**

zk.ul.br. <b>4561</b>			
zk.č.br. <b>3291/3</b>	hotel		1.131 m <sup>2</sup>
	dvorište		2.669 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>3.800 m<sup>2</sup></b>
zk.ul.br. <b>2263</b>			
zk.č.br. <b>3291/1</b>	dvije zgrade		678 m <sup>2</sup>
	dvorište		1.592 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>2.270 m<sup>2</sup></b>
zk.ul.br. <b>3793</b>			
zk.č.br. <b>3291/4</b>	gospodarska zgrada		400 m <sup>2</sup>
	gospodarska zgrada		650 m <sup>2</sup>
	dvorište		3.764 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>4.814 m<sup>2</sup></b>
<b>Sveukupno:</b>			<b>10.884 m<sup>2</sup></b>

Vlasnik: **G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU**  
**Gospić, Jasikovačka ulica 9**

Vlasnički dio: 1/1

**b. Katastarsko stanje**

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o. **Gospić**

p.l.br.	<b>3800</b>		
k.č.br.	<b>3291/3</b>	hotel	1.131 m <sup>2</sup>
		dvorište	2.669 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>3.800 m<sup>2</sup></b>
p.l.br.	<b>3432</b>		
	<b>3291/1</b>	dvije zgrade	678 m <sup>2</sup>
		dvorište	1.592 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>2.270 m<sup>2</sup></b>
p.l.br.	<b>3800</b>		
	<b>3291/4</b>	gospodarska zgrada	400 m <sup>2</sup>
		gospodarska zgrada	650 m <sup>2</sup>
		dvorište	3.764 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>4.814 m<sup>2</sup></b>
<b>Sveukupno:</b>			<b>10.884 m<sup>2</sup></b>

**c. Usvojena površina zemljišta**

Vještaku nije predočena službena identifikacija čestica zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu te je ista izvršena glede podataka dostupnih na web stranici Ministarstva pravosuđa: <https://oss.uredjenazemlja.hr> te podataka dostavljenih od strane predstavnika Naručitelja elaborata.

Glede uvida u pribavljene zk. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površinama zemljišta usklađeni, odnosno:

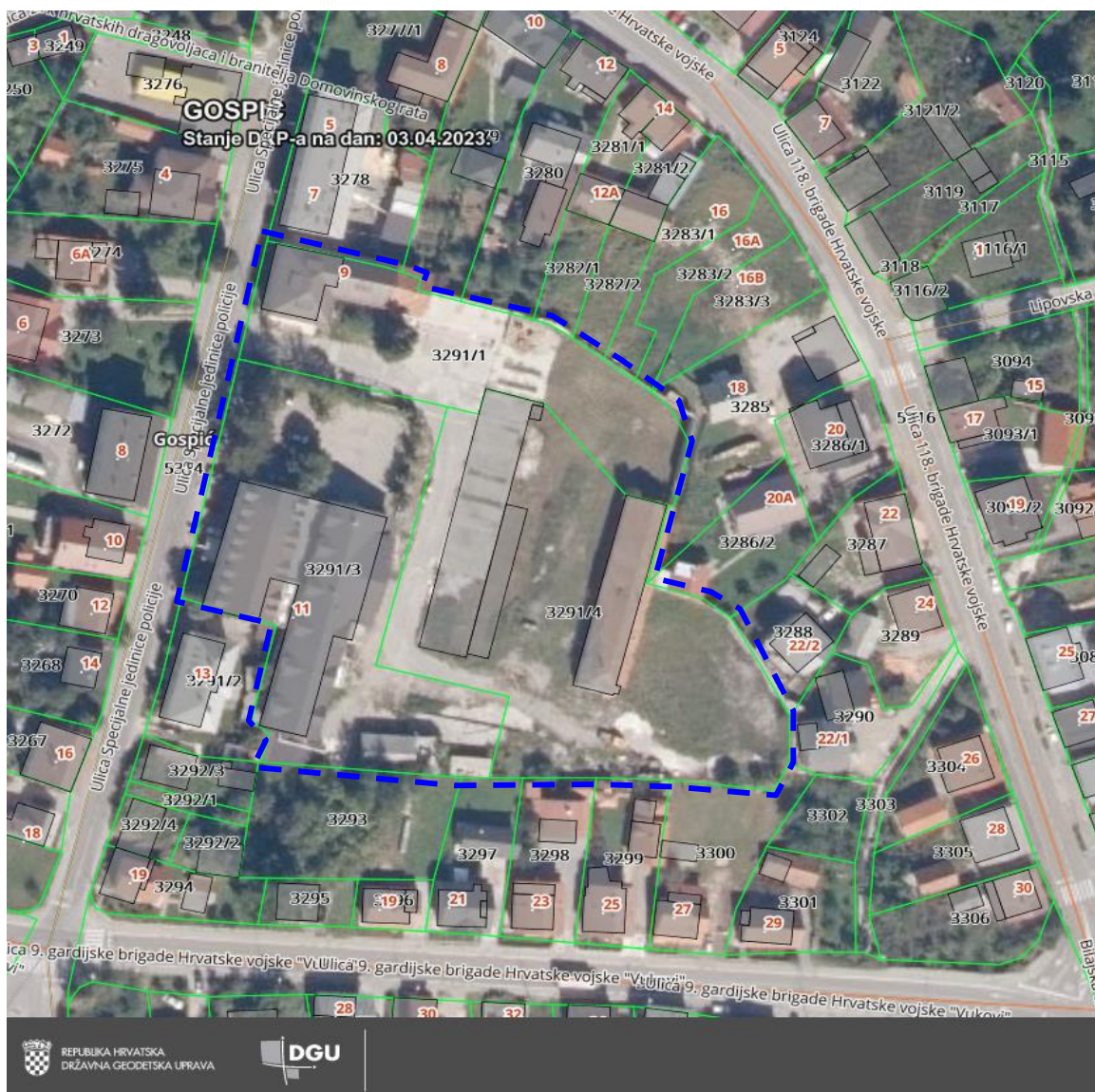
**Z-k. operat:****Katastarski operat:**

k.o.	<b>Gospić</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>		k.o.	<b>Gospić</b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
zk.č.br.	<b>3291/3</b>	3.800	odgovara	k.č.br.	<b>3291/3</b>	3.800
zk.č.br.	<b>3291/1</b>	2.270		k.č.br.	<b>3291/1</b>	2.270
zk.č.br.	<b>3291/4</b>	4.814	odgovara	k.č.br.	<b>3291/4</b>	4.814
<b>Ukupno:</b>		<b>10.884</b>				<b>10.884</b>

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

**P = 10.884 m<sup>2</sup>**





## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

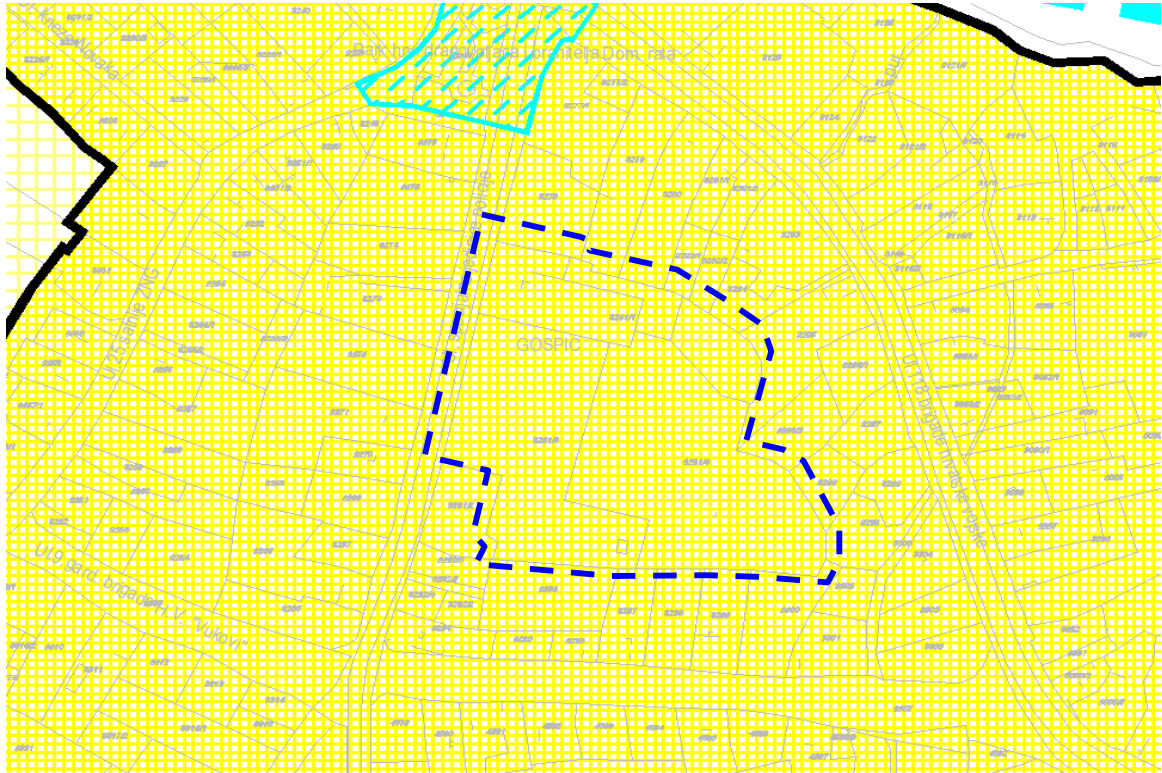


predmetne čestice zemljišta

## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće VII Izmjene i dopune PPU-a Grada Gospića, dostupni na web stranici: <https://gospic.hr/prostorni-planovi-i-gradnja/prostorni-plan-uredjenja-grad-gospica/>.



### IZVOD IZ PPU-A GRADA GOSPIĆA (VII I. I D.) ZA LOKACIJU NEKRETNINA



predmetne čestice zemljišta

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANCE

	GRANICA GRADA
	GRANICA NASELJA
<b>RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA POVRŠINA NASELJA</b>	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
<b>RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA POVRŠINA IZVAN NASELJA</b>	
	GOSPODARSKA NAMJENA Proizvodna: I1 - pretežno industrijska, I2 - pretežno zanatska Poslovna: K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka, K3 - komunalno-servisna
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka, K3 - komunalno-servisna
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA sanjkašnice - R3

Županija: LIČKO-GOSPIĆKA	
Grad: GOSPIĆ	
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA GOSPIĆA	
<b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA GOSPIĆ</b>	
Broj kartografskog prikaza: 4.13 b.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi: Službeni vjesnik Grada Gospića, 11/20	Odluka o donošenju: Službeni vjesnik Grada Gospića, 2/22
Javna rasprava objavljena: u Južnjem listu, 30.4.2021. u Južnjem listu, 6.10.2021. u Južnjem listu, 15.1.2022.	Javni uvid održan: od 3.8.2021. do 11.5.2021. od 11.10.2021. do 19.10.2021. od 17.1.2022. do 25.1.2022.
Počat: Sjta odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorne osoba za provođenje javne rasprave:  Andrijana Miloš, mag. iur.
Mijenje na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 68/17, 114/18, 39/19, 98/19) Klasa: 350-02/21-01/02, Urbroj: 2125-64-22-12, Datum: 27.1.2022.	
Pravna osoba koja je izradila plan: <b>A KTERACIJA</b> ARHITEKTI I INŽINJERI D.O.O. - ZAGREB	
Počat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:  Ivan Kapović, mag. ing. arch.
Voditelj urade plana:  Ivan Kapović, mag. ing. arch.	
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag. ing. arch. Nina Kelava, dipl. ing. arch. Petar Čigelić, struč. spec. ing. arch. i. e. št.	
Počat: Gradskog vijeća:	Predsjednica Gradskog vijeća:  Ana-Marija Zdrnić, mag. iur., v.r.
Istovjetnost ovog plana s izvornikom ocjerenja:	Počat nadležnog tijela:  _____

**Namjena:** **izgrađeni dio građevinskog područja naselja**



### 2.2.1. Prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće

Uvidom u kartografske prikaze važećeg PPU-a Grada Gospića (VII I. i D.) utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

### 2.3. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine:

#### Odabrana kategorija zemljišta:

k.o. **Gospić**

k.č.br.	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija
3291/3	3.800	GP	1.
3291/1	2.270	GP	1.
3291/4	4.814	GP	1.
<b>Ukupno:</b>	<b>10.884</b>		

- I **Obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

### 2.4. Lokacija


Predmetne nekretnine se nalaze u Gospiću, u Ulici Specijalne jedinice policije. Pristup predmetnom kompleksu zemljišta je direktno s asfaltirane javne prometnice, komunalno uređene. Lokacija nekretnina izgrađena je pretežito stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim zgradama te obiteljskim kućama. Javni međugradski i međužupanijski prijevoz - autobus, prolazi u blizini lokacije nekretnina.





## 2.5. Komunalna infrastruktura

Prometnicom uz predmetni kompleks zemljišta položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna energija, kanalizacija, plinopskrba i telefonija.



### SHEMATSKI PRIKAZ GRAĐ. OBJEKATA NA PREDMENIM Č. Z.

 predmetni kompleks zemljišta

-  Zgrada hotela s aneksom
-  Poslovna zgrada 1
-  Poslovna zgrada 2
-  Ruševna hala

## 2.6. Opis nekretnine

### 2.6.1. Parcela

Predmetni kompleks zemljišta je nepravilnog oblika i djelomično ograđen. Teren je ravan. Pristup predmetnom kompleksu zemljišta je direktno s javne gradske prometnice.

### 2.6.2. Komunalni priključci

Prema dostupnim podacima predmetni poslovno-proizvodni kompleks ima izvedene priključke elektroopskrbe, vodoopskrbe, kanalizacije i DTK-a.

### 2.6.3. Zgrade

#### a. Zgrada hotela s aneksom

Godina gradnje :	cca 1963. g., rekonstrukcije cca 1966. i 2002. g.; dogradnja aneksa cca 2004. g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje + kat + potkrovlje
Konstruktivni elementi :	beton i opeka
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirano-betonska konstrukcija i zidovi od opeke
Krovna konstrukcija:	dvostrešna
Krovište i pokrov:	profilirani lim
Limarija:	izvedena, pocinčana
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	završno obrađena termo žbukom
Obrada podova :	keramičke, mramorne i kamene pločice, parket
Obrada zidova:	ožbukani, gletani i obojeni, na dijelovima završno obrađeni keramičkim pločicama
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni
Vanjska stolarija:	aluminijски profili, ostakljeni
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija, DTK
Grijanje i priprema PTV:	etažno centralno na lož-ulje
Sanitarna oprema :	keramika i PVC
Održavanje i opće stanje:	prosječno, zapušteno
Korištenje :	hotel, trenutno se ne koristi
Ostalo:	-



**b. Poslovna zgrada 1**

Godina gradnje :	cca 1963. g.
Vrsta zgrade:	poluugrađena
Katnost :	podrum + prizemlje + kat + potkrovlje
Konstruktivni elementi :	opeka
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	opeka
Krovna konstrukcija:	višestrešni krov
Krovište i pokrov:	profilirani lim
Limarija:	izvedena, pocinčana
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	završno obrađena termo žbukom
Obrada podova :	teraco, parket, cementna glazura
Obrada zidova:	ožbukani, gletani i obojeni, na dijelovima završno obrađeni keramičkim pločicama
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni
Vanjska stolarija:	drvena, ostakljena ravnim staklom
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija
Grijanje i priprema PTV:	centralno na lož-ulje
Sanitarna oprema :	keramička i PVC
Održavanje i opće stanje:	prosječno, zapušteno
Korištenje :	poslovna zgrada
Ostalo:	-

**c. Poslovna zgrada 2**

Godina gradnje :	cca 1963. g.
Vrsta zgrade:	poluugrađena
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	opeka
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	-
Nosiva konstrukcija:	opeka
Krovna konstrukcija:	dvostrešno krovništvo
Krovništvo i pokrov:	crijep
Limarija:	izvedena, pocinčana
Seizmičko osiguranje:	-
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	završno obrađena termo žbukom
Obrada podova :	cementna glazura
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni
Obrada stropova:	-
Vanjska stolarija:	metalna
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija
Grijanje i priprema PTV:	-
Sanitarna oprema :	-
Održavanje i opće stanje:	prosječno, zapušteno
Korištenje :	poslovna zgrada
Ostalo:	-

**d. Ruševna hala**

Godina gradnje :	cca 1963. g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	opeka
Temelji i nadtemelji :	betonski
Hidroizolacija :	-
Nosiva konstrukcija:	opeka
Krovna konstrukcija:	dvostrešno drveno krovništvo, urušeno
Krovništvo i pokrov:	-
Limarija:	izvedena
Seizmičko osiguranje:	-
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	ožbukana
Obrada podova :	cementna glazura
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni
Obrada stropova:	-
Vanjska stolarija:	drvena
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija
Grijanje i priprema PTV:	-
Sanitarna oprema :	-
Održavanje i opće stanje:	loše
Korištenje :	pomoćni objekt
Ostalo:	-

## 2.6.4. Objekti vanjskog uređenja

### Betonsko dvorište i parkiralište

Opis: Beton položen na pripremljenu podlogu.

## 2.7. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci se usvajaju glede predočene arhitektonske snimke izvedenog stanja, kontrolnog pregleda u naravi te očitavanja s DOF-a lokacije nekretnine preuzetog s web-a. Napominje se da nije bio moguć cjelovit i detaljan očevid, pa tako i izmjera predmetnih građevinskih objekata, stoga postoji mogućnost manjeg odstupanja iskazanih geometrijskih podataka od stvarnog stanja.

### 2.7.1. Zgrade

#### a. Zgrada hotela s aneksom

Prizemlje	h = 2,65 - 2,80 m	NGP (m <sup>2</sup> )	k	KVP (m <sup>2</sup> )
<b>Hotel</b>				
Restoran		106,22	1,00	106,22
Ured		23,20	1,00	23,20
Kuhinja		47,40	1,00	47,40
Priprema hrane		12,06	1,00	12,06
Skladište		12,66	1,00	12,66
Hodnik 1		11,73	1,00	11,73
Sanitarije (M)		6,04	1,00	6,04
WC muški 1		1,40	1,00	1,40
Tuš 1		1,50	1,00	1,50
Sanitarije (Ž)		5,80	1,00	5,80
WC ženski		1,40	1,00	1,40
Tuš 2		1,50	1,00	1,50
Uprava		14,28	1,00	14,28
Spremište		1,92	1,00	1,92
Kotlovnica		7,62	0,50	3,81
Hodnik 2		4,00	1,00	4,00
Pretprostor		7,00	1,00	7,00
Sanitarije za goste 1		2,80	1,00	2,80
WC muški 2		2,70	1,00	2,70
Sanitarije za goste 2		3,23	1,00	3,23
Pretprostor WC-a		4,00	1,00	4,00
Ulaz u sanitarije		3,20	1,00	3,20
Ulaz na katove		18,50	1,00	18,50
<b>Ukupno:</b>		<b>300,16</b>		<b>296,35</b>



<b>Aneks s kuglanom</b>			
Ulazni hall sa stubištem	19,79	1,00	19,79
Glavne komunikacijske površine	42,96	1,00	42,96
Cafe - sjedenje	79,83	1,00	79,83
Cafe - šank	21,51	1,00	21,51
Spremište cafea	4,26	1,00	4,26
Prostor kuglane - staze	258,79	1,00	258,79
Prostor kuglane - sjedenje	41,22	1,00	41,22
Garderoba i saniterije korisnika (M)	18,93	1,00	18,93
Garderoba i saniterije korisnika (Ž)	18,99	1,00	18,99
Prostorije kluba	18,46	1,00	18,46
Ured uprave	15,89	1,00	15,89
Ulazni hall osoblja	23,49	1,00	23,49
Garderobe i sanitarije osoblja (Ž)	14,10	1,00	14,10
Garderobe i sanitarije osoblja (M)	15,26	1,00	15,26
Pranje i peglanje rublja	8,81	1,00	8,81
Spojni hodnik za osoblje	5,54	1,00	5,54
Spojni hodnik za korisnike	21,51	1,00	21,51
Sanitarije korisnika (Ž)	12,30	1,00	12,30
Sanitarije korisnika (M)	14,25	1,00	14,25
<b>Ukupno:</b>	<b>655,89</b>		<b>655,89</b>
<b>Ukupno - prizemlje:</b>	<b>956,05</b>		<b>952,24</b>

<b>Kat</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
<b>Hotel</b> (h = 2,65 m)			
Stubište	17,70	1,00	17,70
Jednokrevetna soba	8,37	1,00	8,37
Kupaonica 1	4,21	1,00	4,21
Dvokrevetna soba 1	21,60	1,00	21,60
Kupaonica 2	9,45	1,00	9,45
Dvokrevetna soba 2	14,28	1,00	14,28
Kupaonica 3	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 3	11,32	1,00	11,32
Kupaonica 4	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 4	10,80	1,00	10,80
Kupaonica 5	3,75	1,00	3,75
Dvokrevetna soba 5	12,38	1,00	12,38
Kupaonica 6	3,75	1,00	3,75
Dvokrevetna soba 6	15,20	1,00	15,20
Kupaonica 7	3,40	1,00	3,40
Dvokrevetna soba 7	13,23	1,00	13,23
Kupaonica 8	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 8	12,25	1,00	12,25
Kupaonica 9	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 9	10,02	1,00	10,02
Kupaonica 10	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 10	10,00	1,00	10,00
Kupaonica 11	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 11	10,00	1,00	10,00
Kupaonica 12	3,30	1,00	3,30
Dvokrevetna soba 12	12,12	1,00	12,12
Kupaonica 13	3,52	1,00	3,52
Dvokrevetna soba 13	14,60	1,00	14,60
Kupaonica 14	3,60	1,00	3,60
Ugradbeni ormar za rublje	2,97	1,00	2,97
Hodnik	39,75	1,00	39,75
<b>Ukupno:</b>	<b>291,37</b>		<b>291,37</b>

<b>Aneks s kuglanom</b> (h = 2,05 - 2,35 m)			
Ulazni hall sa stubištem	19,09	1,00	19,09
Hodnik	79,91	1,00	79,91
Dvokrevetna spavaća soba 1	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 2	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 3	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 4	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 5	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 6	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 7	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 8	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 9	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 10	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 11	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 12	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 13	13,18	0,75	9,89
Dvokrevetna spavaća soba 14	13,18	0,75	9,89
Kupaonica tip 1 1	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 2	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 3	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 4	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 5	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 6	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 7	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 8	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 9	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 10	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 11	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 12	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 13	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 1 14	2,57	0,75	1,93
Dvokrevetna spavaća soba 15	13,31	0,75	9,98
Dvokrevetna spavaća soba 16	13,31	0,75	9,98
Kupaonica tip 2 1	2,57	0,75	1,93
Kupaonica tip 2 2	2,57	0,75	1,93
Recepcija za prijem gostiju	17,12	0,75	12,84
Sanitarije osoblja	6,56	0,75	4,92
Restoran	92,02	0,75	69,02
Kuhinja restorana	16,25	0,75	12,19
Priprema hrane	10,73	0,75	8,05
Skladište kuhinje restorana	5,41	0,75	4,06
Sanitarije korisnika (Ž)	7,59	0,75	5,69
Sanitarije korisnika (M)	7,59	0,75	5,69
<b>Ukupno:</b>	<b>514,53</b>		<b>410,65</b>
<b>Ukupno - kat:</b>	<b>805,90</b>		<b>702,02</b>



<b>Potkrovlje</b> h = 2,65 m	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
<b>Hotel</b>			
Stubište	17,70	1,00	17,70
Dnevni boravak	13,92	1,00	13,92
Jednokrevetna soba 1	10,54	0,75	7,91
Kupaonica 1	3,92	0,75	2,94
Dvokrevetna soba 1	21,60	0,75	16,20
Kupaonica 2	9,88	0,75	7,41
Dvokrevetna soba 2	13,26	0,75	9,95
Kupaonica 3	3,64	0,75	2,73
Dvokrevetna soba 3	12,63	0,75	9,47
Kupaonica 4	3,68	0,75	2,76
Dvokrevetna soba 4	12,58	0,75	9,44
Kupaonica 5	4,20	0,75	3,15
Dvokrevetna soba 5	15,93	0,75	11,95
Kupaonica 6	3,60	0,75	2,70
Dvokrevetna soba 6	11,76	0,75	8,82
Kupaonica 7	3,30	0,75	2,48
Dvokrevetna soba 7	11,11	0,75	8,33
Kupaonica 8	3,12	0,75	2,34
Dvokrevetna soba 8	10,88	0,75	8,16
Kupaonica 9	3,57	0,75	2,68
Dvokrevetna soba 9	12,83	0,75	9,62
Kupaonica 10	3,36	0,75	2,52
Dvokrevetna soba 10	10,64	0,75	7,98
Kupaonica 11	3,74	0,75	2,81
Dvokrevetna soba 11	14,60	0,75	10,95
Kupaonica 12	4,14	0,75	3,11
Jednokrevetna soba 2	9,46	0,75	7,10
Kupaonica 13	3,30	0,75	2,48
Ugradbeni ormar	2,34	1,00	2,34
Hodnik	39,75	1,00	39,75
<b>Ukupno - potkrovlje:</b>	<b>294,98</b>		<b>239,66</b>

<b>Ukupno - hotel s aneksom:</b>	<b>2.056,93</b>		<b>1.893,92</b>
----------------------------------	-----------------	--	-----------------

**- Građevinska bruto površina**

**GBP = 2.390,75 m2**

**- Bruto obujam**

**BO = 8.368,62 m3**

## b. Poslovna zgrada 1

Prizemlje	h = 2,65 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulazni trijem 1		6,25	0,50	3,13
Hodnik 1		8,10	1,00	8,10
Ured 1		10,55	1,00	10,55
Porta		8,40	1,00	8,40
Hodnik 2		20,50	1,00	20,50
Ured 2		15,70	1,00	15,70
Ured 3		12,05	1,00	12,05
Ured 4		18,45	1,00	18,45
Ured 5		24,85	1,00	24,85
Ured 6		15,10	1,00	15,10
Sanitarni čvor		3,75	1,00	3,75
Ulazni trijem 2		27,35	0,50	13,68
Pretprostor 1		2,20	1,00	2,20
WC 1		1,25	1,00	1,25
WC 2		1,25	1,00	1,25
Ured 7		25,55	1,00	25,55
Ured 8		25,10	1,00	25,10
Pretprostor 2		5,10	1,00	5,10
WC 3		1,25	1,00	1,25
WC 4		1,40	1,00	1,40
Hodnik 3		5,05	1,00	5,05
Kotlovnica		18,40	0,50	9,20
Praonica rublja		20,20	1,00	20,20
<b>Ukupno:</b>		<b>277,80</b>		<b>251,80</b>

<b>Kat</b>	<b>h = 2,65 m</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
Stubište		17,85	1,00	17,85
Ured 1		8,60	1,00	8,60
Ured 2		8,00	1,00	8,00
Hodnik		21,15	1,00	21,15
Ured 3		36,60	1,00	36,60
Ured 4		24,20	1,00	24,20
Balkon		3,75	0,50	1,88
Ured 5		25,25	1,00	25,25
Ured 6		26,15	1,00	26,15
Ured 7		25,70	1,00	25,70
Ured 8		25,10	1,00	25,10
Natkrivena terasa		23,25	0,50	11,63
Pretprostor		5,85	1,00	5,85
WC 1		1,40	1,00	1,40
WC 2		1,40	1,00	1,40
Ured 9		19,45	1,00	19,45
Ured 10		12,50	1,00	12,50
Arhiva		14,00	1,00	14,00
<b>Ukupno:</b>		<b>300,20</b>		<b>286,70</b>

<b>Potkrovlje</b>	<b>h = 0,35 - 2,60 m</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
Stubište		2,00	1,00	2,00
Tavansko spremište		151,00	0,35	52,85
		83,20	0,15	12,48
<b>Ukupno:</b>		<b>236,20</b>		<b>67,33</b>

<b>Ukupno - poslovna zgrada 1:</b>	<b>814,20</b>		<b>605,83</b>
------------------------------------	---------------	--	---------------

**- Građevinska bruto površina**

**GBP = 977,04 m2**

**- Bruto obujam**

**BO = 2.931,12 m3**

## c. Poslovna zgrada 2

Prizemlje	h = 2,65 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Skladište 1		82,55	0,50	41,28
Spremište		3,55	0,50	1,78
Ured		8,25	1,00	8,25
Skladište 2		146,80	0,50	73,40
Skladište 3		41,25	0,50	20,63
Skladište 4		14,80	0,50	7,40
<b>Ukupno - poslovna zgrada 2:</b>		<b>297,20</b>		<b>152,73</b>

## - Građevinska bruto površina

**GBP = 356,64 m2**

## - Bruto obujam

**BO = 2.043,60 m3**

## d. Ruševna hala

Prizemlje	h = 3,20 - 5,10 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Hodnik		7,20	1,00	7,20
Pretprostor		1,95	1,00	1,95
WC		1,40	1,00	1,40
Ured 1		11,00	1,00	11,00
Ured 2		11,95	1,00	11,95
Skladište 1		128,50	0,50	64,25
Skladište 2		174,55	0,50	87,28
<b>Ukupno:</b>		<b>336,55</b>		<b>185,03</b>

## - Građevinska bruto površina

**GBP = 403,86 m2**

## - Bruto obujam

**BO = 1.459,95 m3**

## e. Rekapitulacija

Zgrade	KVP (m <sup>2</sup> )	NGP (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	BO (m <sup>3</sup> )
Zgrada hotela s aneksom	1.893,92	2.056,93	2.390,75	8.368,62
Poslovna zgrada 1	605,83	814,20	977,04	2.931,12
Poslovna zgrada 2	152,73	297,20	356,64	2.043,60
Ruševna hala	185,03	336,55	403,86	1.459,95
<b>Ukupno:</b>	<b>2.837,50</b>	<b>3.504,88</b>	<b>4.128,29</b>	<b>14.803,29</b>

### 2.7.2. Objekti vanjskog uređenja

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanja s DOF-a lokacije nekretnine preuzetog s web-a.

Betonsko dvorište i parkiralište

P = 3.475 m<sup>2</sup>

### 2.8. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetnih zgrada.

Potpisanom vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu ili bilo kakva druga dokumentacija glede koje bi mogao utvrditi legalitet predmetnih građevina.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih građevinskih objekata. Ovaj elaborat procjene izrađuje se uz pretpostavku da su predmetne zgrade legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).**



### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2023. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

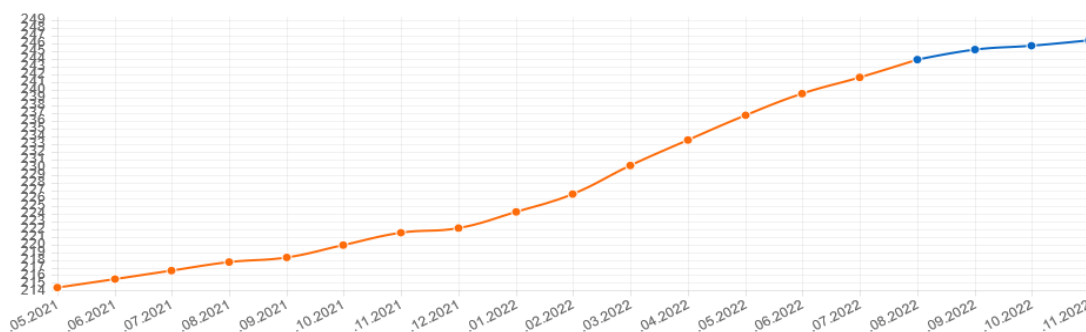
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

##### BN Index

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



#### 3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: VII Izmjene i dopune PPU-a Grada Gospića
- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u blizini (ugostiteljstvo, trgovina i dr.)

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa slijedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- dohodovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

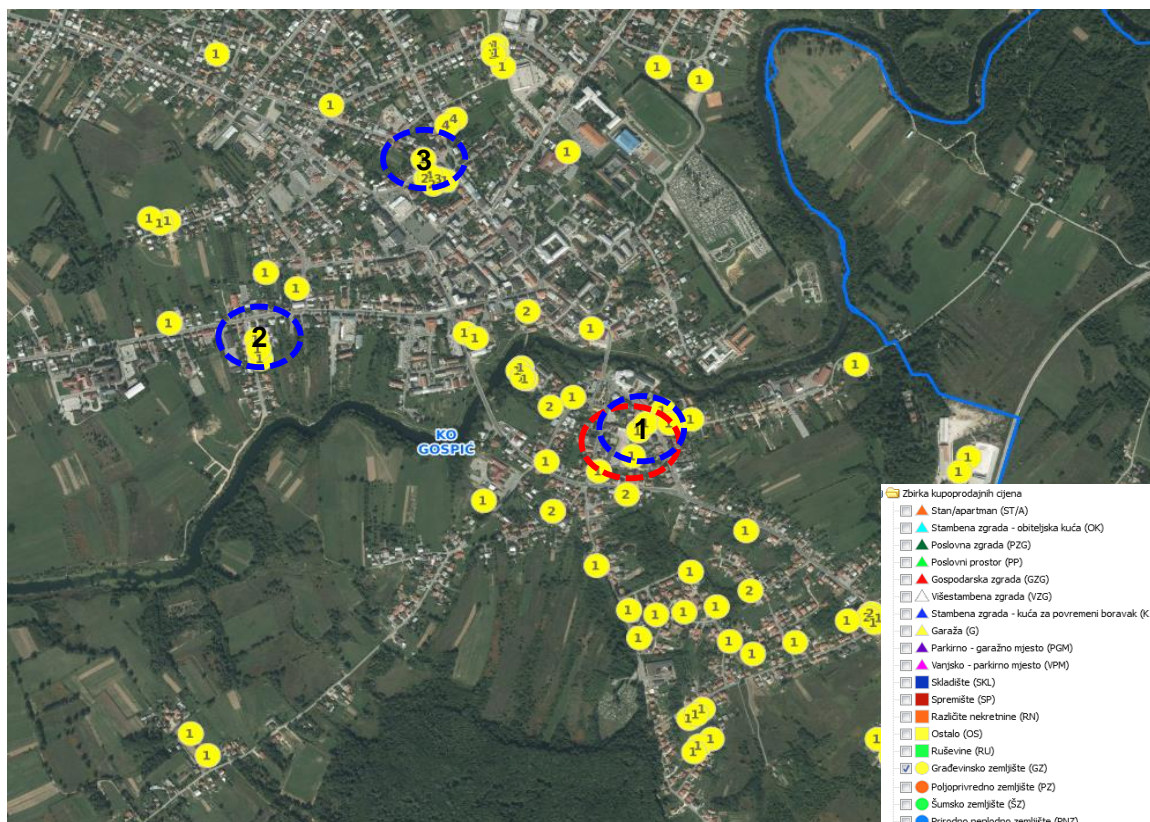
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine (poslovni kompleks s hotelom, kuglanom i drugim poslovno-skladišnim zgradama koji se dulje vremena ne koristi), te činjenicu da vještak nije mogao identificirati podatke za slične tj. usporedive nekretnine u registru eNekretnine niti kod tijela lokalne uprave na predmetnoj lokaciji, odabrana je troškovna metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 1**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1407161
Datum pregleda	13.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4442532
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2021
Površina u prometu	1.368,00
Vrijednost nekretnine (KN)	303.010,88
Datum ugovora	02.03.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

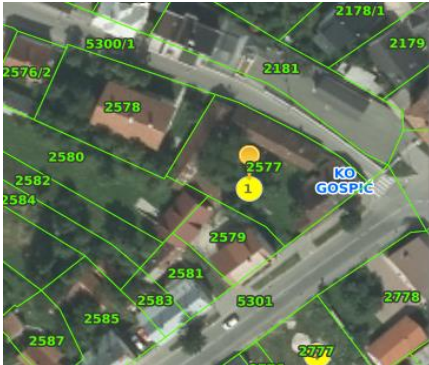
**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1344765
Datum pregleda	13.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4369163
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2020
Površina u prometu	659,00
Vrijednost nekretnine (KN)	151.508,10
Datum ugovora	20.10.2020

**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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1575561
Datum pregleda	13.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4641879
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2022
Površina u prometu	937,00
Vrijednost nekretnine (KN)	300.551,84
Datum ugovora	05.01.2022

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	Gospić	3283/1 i dr.	građevinsko zemljište	1.368,00
2.	Gospić	3464/3	građevinsko zemljište	659,00
3.	Gospić	2577	građevinsko zemljište	937,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> ) (EUR/m <sup>2</sup> )	
1.	02.03.2021.	303.010,88	221,50	29,40
2.	20.10.2020.	151.508,10	229,91	30,51
3.	05.01.2022.	300.551,84	320,76	42,57



## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	02.03.2021.	29,40	115,71	139,65	1,2069	35,48	-8,3%
2.	20.10.2020.	30,51	119,45	139,65	1,1691	35,67	-7,8%
3.	05.01.2022.	42,57	132,32	139,65	1,0554	44,93	16,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>38,69</b>	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>2)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8

### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>				
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>				
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>	-	35,48	35,67	44,93
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>		realizacija	realizacija	realizacija
		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>				
<b>LOKACIJA</b>				
0,25	do	4,00	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>OBLIK PARCELE</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>VELIČINA PARCELE</b>				
0,80	do	1,20	1,00	1,05
			<b>0,95</b>	<b>0,91</b>
				<b>0,95</b>
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA</b>				
(Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)				
0,50	do	2,00	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>				
0,90	do	1,00	1,00	0,90
			<b>1,00</b>	<b>1,11</b>
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>				
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>				
		KP	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)</b>				
		I	I	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>				
0,95	do	1,05	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>				
0,90	do	1,10	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)</b>				
		-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00
			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>				
			<b>0,9500</b>	<b>0,9100</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				
			<b>33,71</b>	<b>32,46</b>
				<b>47,40</b>

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Gospić	3283/1 i dr.	33,71	-11,0%
2.	Gospić	3464/3	32,46	-14,3%
3.	Gospić	2577	47,40	25,2%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>37,86</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 37,86 \text{ EUR/m2 zemljišta} = 285,26 \text{ kn/m2 zemljišta}$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$\text{Građevinsko zemljište I kategorije:} \quad c I = 37,86 \text{ EUR/m2}$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Gospić**  
zk.ul.br. **4561, 2263, 3793**

k.č.br.	P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
3291/3	3.800	*	37,86	=	143.868,00 EUR
3291/1	2.270	*	37,86	=	85.942,20 EUR
3291/4	4.814	*	37,86	=	182.258,04 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>10.884</b>	*		=	<b>412.068,24 EUR</b>

## 4.3. Troškovi građenja

## 4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata).

Vrsta zgrada	Postrojne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće		Stambeni izvori		Višestambene zgrade		Domići za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski objekti			
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno		
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>																										
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6		
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7		
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4		
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6		
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3		
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6		
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	2,2	1,3	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-		
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0			
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>76,3</b>	<b>100,0</b>	<b>70,6</b>	<b>100,0</b>	<b>76,7</b>	<b>100,0</b>	<b>70,7</b>	<b>100,0</b>	<b>78,6</b>	<b>100</b>	<b>77,2</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,1</b>	<b>100,0</b>	<b>79,3</b>	<b>100,0</b>	<b>68,8</b>	<b>100</b>	<b>68,2</b>	<b>100,0</b>	<b>75,2</b>		
<b>400 Instalacije</b>																										
410 Otvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,5	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2		
420 Cijevlje	24,1	5,1	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	16,7	5,9	13,1	3,2		
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	15,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2		
440 Jaka stropa	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1		
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,6	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8		
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8		
480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2		
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	-	-	0,1	-		
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>23,7</b>	<b>100</b>	<b>29,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23,3</b>	<b>100,0</b>	<b>29,3</b>	<b>100,0</b>	<b>21,4</b>	<b>100,0</b>	<b>22,8</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>19,9</b>	<b>100,0</b>	<b>20,700</b>	<b>100,0</b>	<b>31,2</b>	<b>100</b>	<b>31,8</b>	<b>100,0</b>	<b>24,8</b>		
<b>Hrvatska</b>																										
	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	
	od	5.800	600	5.500	700	4.800	647	4.500	607	5.150	687	5.900	707	3.000	400	3.100	413	3.300	437	950	527	5.500	713	2.800	373	
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	6.070	6.000	6.000	840	3.400	453	
	do	8.100	1068	7.900	1.000	7.300	960	7.500	1.000	7.500	973	7.950	1.007	3.450	460	3.800	507	4.650	620	5.300	707	8.650	1.153	3.750	500	
	faktor																									

7,5 16/7,50 kn, I kvartal 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.  
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zdravko Hanžek

### 4.3.2. Zgrade

#### 4.3.2.1. Zgrada hotela s aneksom

	KVP (m <sup>2</sup> )	NGP (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	BO (m <sup>3</sup> )
Površine i volumen:	1.893,92	2.056,93	2.390,75	8.368,62

#### a. Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja: 1.066,67 EUR/m<sup>2</sup> GE

Jedinična cijena građenja po m<sup>2</sup> NGP:

c = 1.066,67 \* 1,16 = 1.239,78 EUR/m<sup>2</sup> NC

Cijena gradnje nove građevine:

Ngv = 1.239,78 \* 2.056,93 = 2.550.140,68 EUR

Stupanj dovršenosti: 1,00

(stanje na dan vrednovanja)

Cijena građevine na dan vrednovanja:

Ngv = 2.550.140,68 \* 1,00 = 2.550.140,68 EUR

- Umanjenje zbog starosti građevine:

\* G - godina gradnje: 2002

\* Starost: 21

\* OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.

\* G/OVK = 0,26

\* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	3	3,0

OOVK: 49,0%

u = 51,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv = 2.550.140,68 \* ( 1 - 0,51 ) = 1.249.568,93 EUR

#### b. Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishodenje dozvola

U1 = 2.550.140,68 \* 3,5% = 89.254,92 EUR

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 = 2.550.140,68 \* 3,5% = 89.254,92 EUR

#### c. Komunalni troškovi

##### - Komunalni i vodni doprinos

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Kd = 8.368,62 \* 7,96 = 66.614,22 EUR

Vd = 8.368,62 \* 0,24 = 1.999,27 EUR

<b>UKUPNO ZGRADA HOTELA S ANEKSOM:</b>	<b>1.496.692,26 EUR</b>
--	-------------------------



**4.3.2.2. Poslovna zgrada 1**

	<b>KVP (m2)</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>GBP (m2)</b>	<b>BO (m3)</b>
Površine i volumeni:	605,83	814,20	977,04	2.931,12

**a. Troškovi građenja:**

Jedinična cijena građenja: 1.013,33 EUR/m2 GE

Jedinična cijena građenja po m2 NGP:

$$c = 1.013,33 \quad * \quad 1,20 = 1.216,00 \text{ EUR/m2 NC}$$

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 1.216,00 \quad * \quad 814,20 = 990.067,20 \text{ EUR}$$

Stupanj dovršenosti: 1,00  
(stanje na dan vrednovanja)

Cijena građevine na dan vrednovanja:

$$\text{Ngv} = 990.067,20 \quad * \quad 1,00 = 990.067,20 \text{ EUR}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1963
* Starost:	60
* OVK - održivi vijek korištenja:	80 g.
* G/OVK =	0,75
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3/4	3/4	3,5

OOVK: 36,0%

u = 64,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 990.067,20 \quad * \quad ( 1 - 0,64 ) = 356.424,19 \text{ EUR}$$

**b. Uzgredni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$\text{U1} = 990.067,20 \quad * \quad 3,5\% = 34.652,35 \text{ EUR}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 990.067,20 \quad * \quad 3,5\% = 34.652,35 \text{ EUR}$$

**c. Komunalni troškovi****- Komunalni i vodni doprinos**

U3 - Komunalni i vodni doprinos

$$\text{Kd} = 2.931,12 \quad * \quad 7,96 = 23.331,72 \text{ EUR}$$

$$\text{Vd} = 2.931,12 \quad * \quad 0,24 = 700,25 \text{ EUR}$$

<b>UKUPNO POSLOVNA ZGRADA 1:</b>	<b>449.760,86 EUR</b>
----------------------------------	-----------------------

**4.3.2.3. Poslovna zgrada 2**

	<b>KVP (m2)</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>GBP (m2)</b>	<b>BO (m3)</b>
Površine i volumeni:	152,73	297,20	356,64	2.043,60

**a. Troškovi građenja:**

Jedinična cijena građenja:				960,00 EUR/m2 GE	
Jedinična cijena građenja po m2 NGP:					
c =	960,00	*	1,20	=	1.152,00 EUR/m2 NC
Cijena gradnje nove građevine:					
Ngv =	1.152,00	*	297,20	=	342.374,40 EUR

Stupanj dovršenosti: 1,00  
(stanje na dan vrednovanja)

Cijena građevine na dan vrednovanja:					
Ngv =	342.374,40	*	1,00	=	342.374,40 EUR

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1963
* Starost:	60
* OVK - održivi vijek korištenja:	60 g.
* G/OVK =	1,00
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	4	4	4,0

OOVK: 30,0%

u = 70,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv =	342.374,40	*	( 1 - 0,70 )	=	102.712,32 EUR
-------	------------	---	--------------	---	----------------

**b. Uzgredni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 =	342.374,40	*	3,5%	=	11.983,10 EUR
------	------------	---	------	---	---------------

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 =	342.374,40	*	3,5%	=	11.983,10 EUR
------	------------	---	------	---	---------------

**c. Komunalni troškovi****- Komunalni i vodni doprinos**

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Kd =	2.043,60	*	7,96	=	16.267,06 EUR
------	----------	---	------	---	---------------

Vd =	2.043,60	*	0,24	=	488,22 EUR
------	----------	---	------	---	------------

<b>UKUPNO POSLOVNA ZGRADA 2:</b>	<b>143.433,80 EUR</b>
----------------------------------	-----------------------

**4.3.2.4. Ruševna hala**

	<b>KVP</b>	<b>NGP</b>	<b>GBP</b>	<b>BO</b>
	<b>(m2)</b>	<b>(m2)</b>	<b>(m2)</b>	<b>(m3)</b>
Površine i volumeni:	185,03	336,55	403,86	1.459,95

**a. Troškovi građenja:**

Jedinična cijena građenja:				800,00 EUR/m2 GE	
Jedinična cijena građenja po m2 NGP:					
c =	800,00	*	1,20	=	960,00 EUR/m2 NC
Cijena gradnje nove građevine:					
Ngv =	960,00	*	336,55	=	323.088,00 EUR

Stupanj dovršenosti: 1,00  
(stanje na dan vrednovanja)

Cijena građevine na dan vrednovanja:					
Ngv =	323.088,00	*	1,00	=	323.088,00 EUR

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1963
* Starost:	60
* OVK - održivi vijek korištenja:	60 g.
* G/OVK =	1,00
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2	5	5	5,0

OOVK: 20,0%

u = 80,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv =	323.088,00	*	( 1 - 0,80 )	=	64.617,60 EUR
-------	------------	---	--------------	---	---------------

**b. Uzgredni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 =	323.088,00	*	3,5%	=	11.308,08 EUR
------	------------	---	------	---	---------------

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 =	323.088,00	*	3,5%	=	11.308,08 EUR
------	------------	---	------	---	---------------

**c. Komunalni troškovi****- Komunalni i vodni doprinos**

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Kd =	1.459,95	*	7,96	=	11.621,20 EUR
------	----------	---	------	---	---------------

Vd =	1.459,95	*	0,24	=	348,78 EUR
------	----------	---	------	---	------------

<b>UKUPNO RUŠEVNA HALA:</b>					<b>99.203,74 EUR</b>
-----------------------------	--	--	--	--	----------------------

## 4.3.2.5. Rekapitulacija

Građevine	Troškovi građenja
Zgrada hotela s aneksom	1.496.692,26 EUR
Poslovna zgrada 1	449.760,86 EUR
Poslovna zgrada 2	143.433,80 EUR
Ruševna hala	99.203,74 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>2.189.090,66 EUR</b>

## 4.3.3. Komunalni priključci:

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procijenjenih angažiranih kapaciteta mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija	15 kW *	223,97	=	3.359,55 EUR
Vodoopskrba	1 kom *	6.636,14	=	6.636,14 EUR
Odvodnja	1 kom *	6.636,14	=	6.636,14 EUR
<b>Ukupno:</b>				<b>16.631,83 EUR</b>

## 4.3.4. Objekti vanjskog uređenja

	Količina	c (EUR/j.m.)	u (%)	Sgv (EUR)
Betonsko dvorište i parkiralište	3.475,00	15,93	45%	30.439,98 EUR
<b>Ukupno:</b>				<b>30.439,98 EUR</b>

## 4.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište	412.068,24 EUR
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	2.205.722,49 EUR
Objekti vanjskog uređenja	30.439,98 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>2.648.230,71 EUR</b>

## 4.5. Tržišna vrijednost nekretnine

<b>T<sub>v</sub> =</b>	<b>2.648.200,00 EUR</b>	<b>=</b>	<b>19.952.862,90 kn</b>
c =	755,58 EUR /m <sup>2</sup> NGP =		5.692,88 kn/m <sup>2</sup> NGP
c =	243,31 EUR /m <sup>2</sup> zemljišta =		1.833,23 kn/m <sup>2</sup> zemljišta

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnine: **POSLOVNI KOMPLEKS**  
na lokaciji: **Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 9, 11**

k.o. **Gospić**  
zk.ul.br. **4561, 2263, 3793**  
zk.č.br. **3291/3, 3291/1, 3291/4**

### 5.2. Vlasnik

**G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU** Vlasnički dio: 1/1  
**Gospić, Jasikovačka ulica 9**

### 5.3. Površina zemljišta

**P = 10.884 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površina zgrada

Zgrade	KVP (m <sup>2</sup> )	NGP (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	BO (m <sup>3</sup> )
Zgrada hotela s aneksom	1.893,92	2.056,93	2.390,75	8.368,62
Poslovna zgrada 1	605,83	814,20	977,04	2.931,12
Poslovna zgrada 2	152,73	297,20	356,64	2.043,60
Ruševna hala	185,03	336,55	403,86	1.459,95
<b>Ukupno:</b>	<b>2.837,50</b>	<b>3.504,88</b>	<b>4.128,29</b>	<b>14.803,29</b>

### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnine

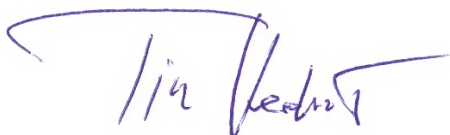
**T<sub>v</sub> = 2.648.200,00 EUR = 19.952.862,90 kn**

c = 755,58 EUR /m<sup>2</sup> NGP = 5.692,88 kn/m<sup>2</sup> NGP  
c = 243,31 EUR /m<sup>2</sup> zemljišta = 1.833,23 kn/m<sup>2</sup> zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

Zagreb, 14.04.2023. g.

Suradnik:



**TIN VEDRIŠ**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 04.04.2023. 12:27

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2298/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4561

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3291/3	HOTEL I DVORIŠTE			3800	Pripis iz uložka 3793
		HOTEL			1131	
		DVORIŠTE			2669	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>3800</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 04.04.2023. 12:27

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4942/2020  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2263

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3291/1	DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE			2270	
		DVIJE ZGRADE			678	
		DVORIŠTE			1592	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2270</b>	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 04.04.2023. 12:27

Katastarska općina: 310743, GOSPIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2298/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3793

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3291/4	DVIJE GOSPODARSKE ZRGADE I DVORIŠTE			4814	
		GOSPODARSKA ZRGADA			400	
		GOSPODARSKA ZRGADA			650	
		DVORIŠTE			3764	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>4814</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-2007/13 Na temelju ovisudnog rješenja broj Ovr-439/13-2 od 31. listopada 2013 godine u predmetu predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Gospiću i protivnika osiguranja Bigrom d.o.o. Gospić, Papuča bb, OB:25104092057, uknjižuje se zalogno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 1.043.491,72 kune kao i propisane zakonske zatezne kamte koje na iznos glavnice duga od 1.018.839,49 kuna teku od 03. listopada 2013 godine pa do isplate kao i troškova ovršnog postupka u iznosu od 11.000,00 kuna, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA</b>	1.043.491,72 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2023. 12:39

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3800

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3291/3	GOSPIĆ	3800	40		
			HOTEL, GOSPIĆ	1131			
			DVORIŠTE	2669			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3800</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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2023. 12:38

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3432

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3291/1	GOSPIĆ	2270	40		
			DVORIŠTE	1592			
			DVIJE ZGR.	678			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2270</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

Stanje na dan: 04.04.2023. 12:39

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOSPIĆ (Mbr. 310743)

Posjedovni list: 3817

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3291/4	GOSPIĆ	4814	40		
			DVORIŠTE	3764			
			GOSP.ZGRADA	650			
			GOSP.ZGRADA	400			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>4814</b>			

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





Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 9, 11

Predmeni poslovni kompleks



Predmetna zgrada hotela





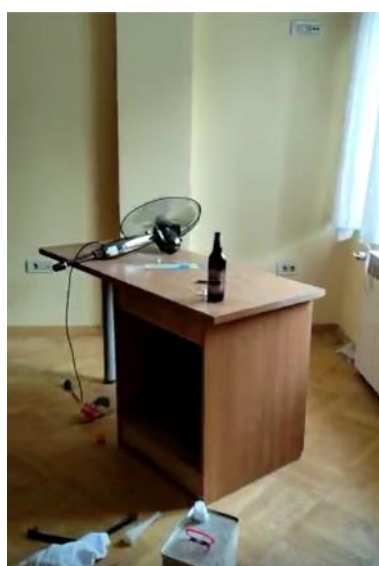
Uređenje predmene zgrade hotela





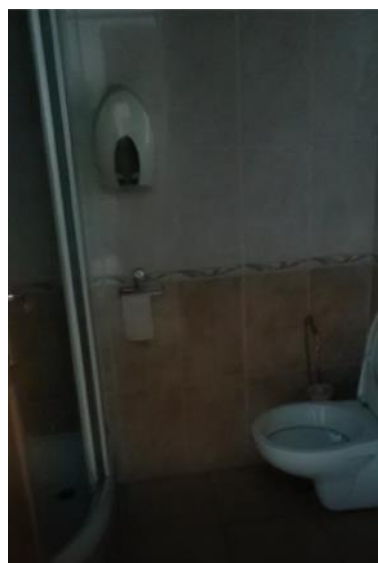


Uređenje predmene zgrade hotela





Uređenje predmene zgrade hotela





Uređenje predmene zgrade hotela



Predmetna poslovna zgrada 1





Predmetna poslovna zgrada 1



Predmetna poslovna zgrada 2







Predmetna poslovna zgrada 2



Predmetna ruševna hala



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje

