

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

Predmet: DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13

Identifikacija: Knjiga PU Gospić
k.p.u. podul. br. 858

Površina: KVP = 64,25 m²

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



Tržišna vrijednost: 57.300,00 EUR = 431.726,85 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 Balijske (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 Balijske, 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 Balijske, 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. Zdenka Konjić

O tome obavijest:

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

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija
nekretnine: Knjiga PU **Gospić**
k.p.u. podul **858**

nekretnina:
na lokaciji: **DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE
Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13**

Dan očevida: 14.04.2023.

Dan kakvoće: 14.04.2023.

Dan vrednovanja: 14.04.2023.

Očevid nekretnine: vještaku nije bio omogućen očevid unutarnjih dijelova predmetne nekretnine te je izvršen vizualni pregled zgrade izvana

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. Ostalo

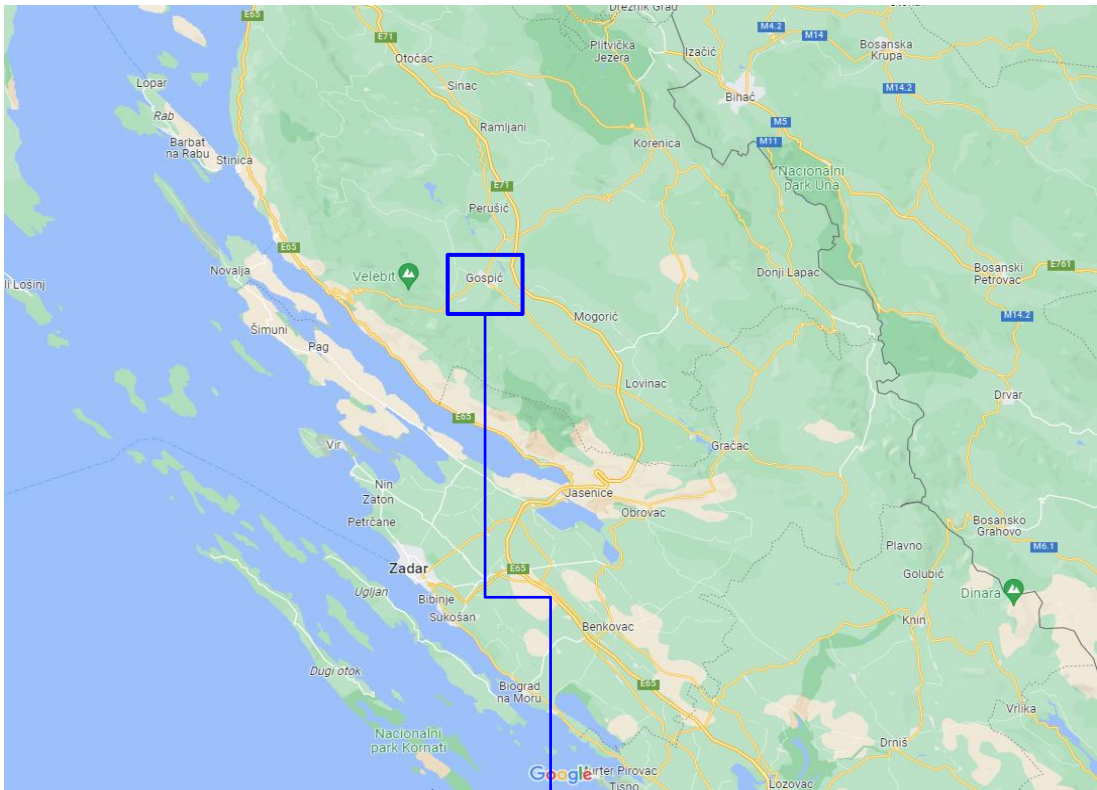
- **Stambena zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina nije etažirana. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede predočene dokumentacije i usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.**

1.4. Opći uvjeti

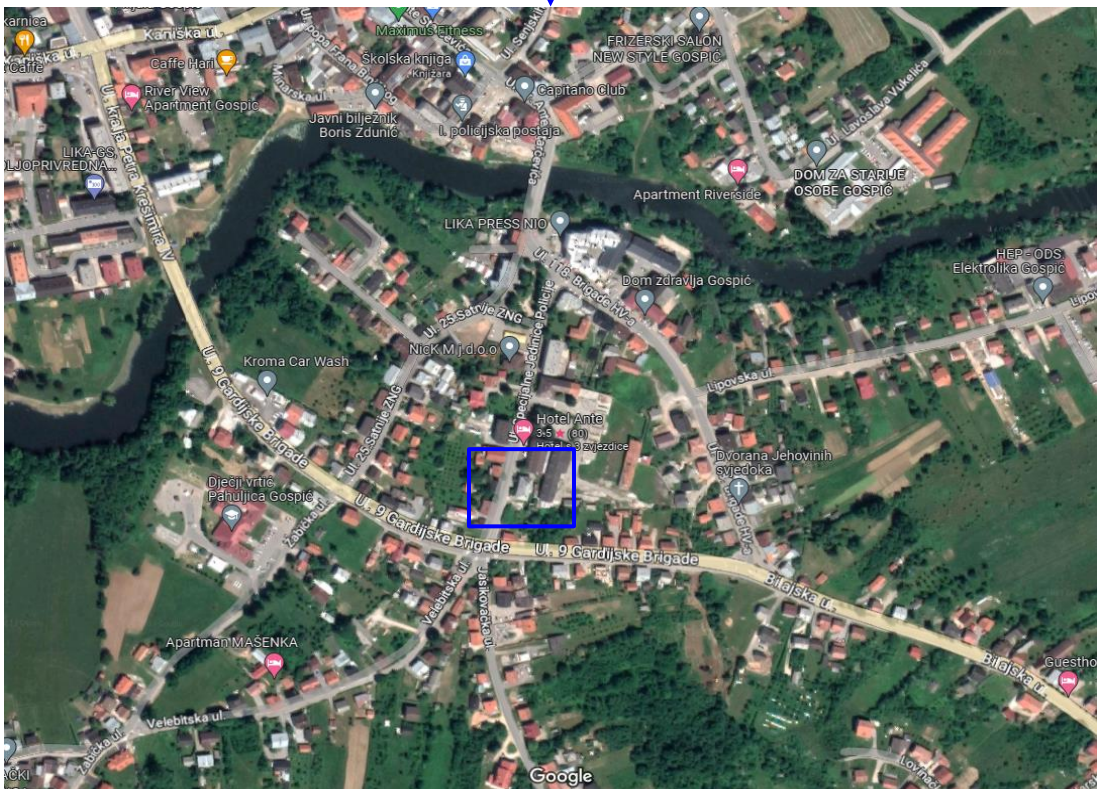
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.5. Izjava o nepristranosti

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



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju, te usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu izvotka iz knjige položenih ugovora (KPU) iskazano je:

Knjiga PU	Gospić	
zk.č.br.	3291/2	
k.p.u. podul. br.	858	- Stan u prizemlju

Vlasnik:	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU	udio: 1/1
	Gospić, Jasikovačka ulica 9	

b. Katastarsko stanje

k.o.	Gospić
k.č.br.	3291/2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>

REPUBLICA HRVATSKA
 Ministarstvo pravosuđa i uprave
 Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 4662, k.o. GOSPIĆ

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **3291/2**

Površina 713 m²

Više...

13 ko-serska županija
GOSPIĆ

Ulica Specijalne jedinice policije
 Ulica 9. gardijske brigade Hrvatske vojske "Ulica 9. gardijske brigade Hrvatske vojske"
 Ulica 9. gardijske brigade Hrvatske vojske "Ulica 9. gardijske brigade Hrvatske vojske"

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
 (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

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

Prometnicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna energija, kanalizacija, plinopskrba i telefonija.

2.2.2. Stambena zgrada

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1963. g. Katnost zgrade je prizemlje + kat + potkrovlje. Temelji su betonski. Nosiva konstrukcija je zidana od opeke. Pročelja su završno obrađena termo žbukom. Krovšte je višestrešno, pokrovno limom. Građevinska limarija na zgradi je izvedena, pocinčana. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: električna, vodovod, kanalizacija i telefonija.

2.2.3. Stan

Očevid unutarnjih dijelova predmetnog stana nije bio omogućen, stoga opisi istih neće biti iskazani. Potpisani vještak izrađuje ovu procjenu tržišne vrijednosti uz pretpostavku da je predmetni stan prosječno uređen i održavan.

2.3. Površine

S obzirom da očevid unutarnjih dijelova predmetnog stana, pa tako i izmjera istih, nije bila omogućena, površine se usvajaju glede podataka iskazanih u predloženoj tehničkoj dokumentaciji.

2.3.1. Stan

Prostorije	NGP (m ²)	k	KVP (m ²)
Hodnik	8,20	1,00	8,20
WC	1,10	1,00	1,10
Izba	3,30	1,00	3,30
Kupaonica	5,15	1,00	5,15
Kuhinja	13,15	1,00	13,15
Soba 1	20,55	1,00	20,55
Soba 2	12,80	1,00	12,80
Ukupno:	64,25		64,25

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz k.p.u. nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

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

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. Ovaj elaborat procjene izrađuje se uz pretpostavku da je predmetna zgrada legalna građevina 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 i dr.), za 2023. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, prevenstveno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

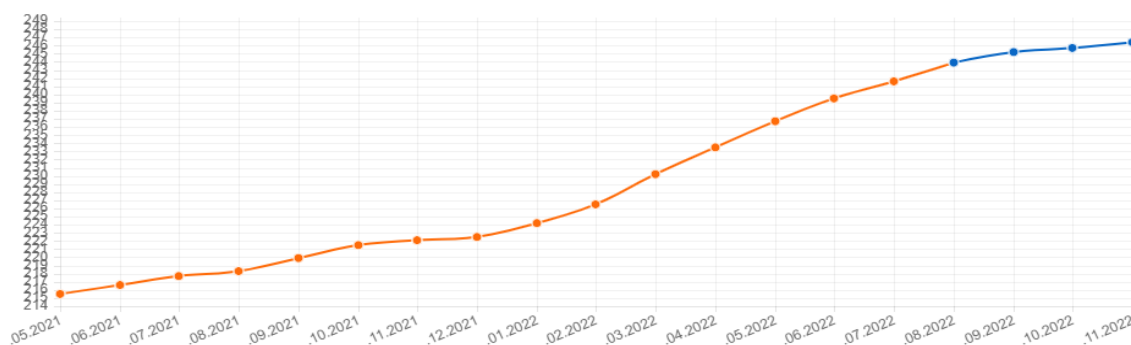
Tržište nekretnina

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://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.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna 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.

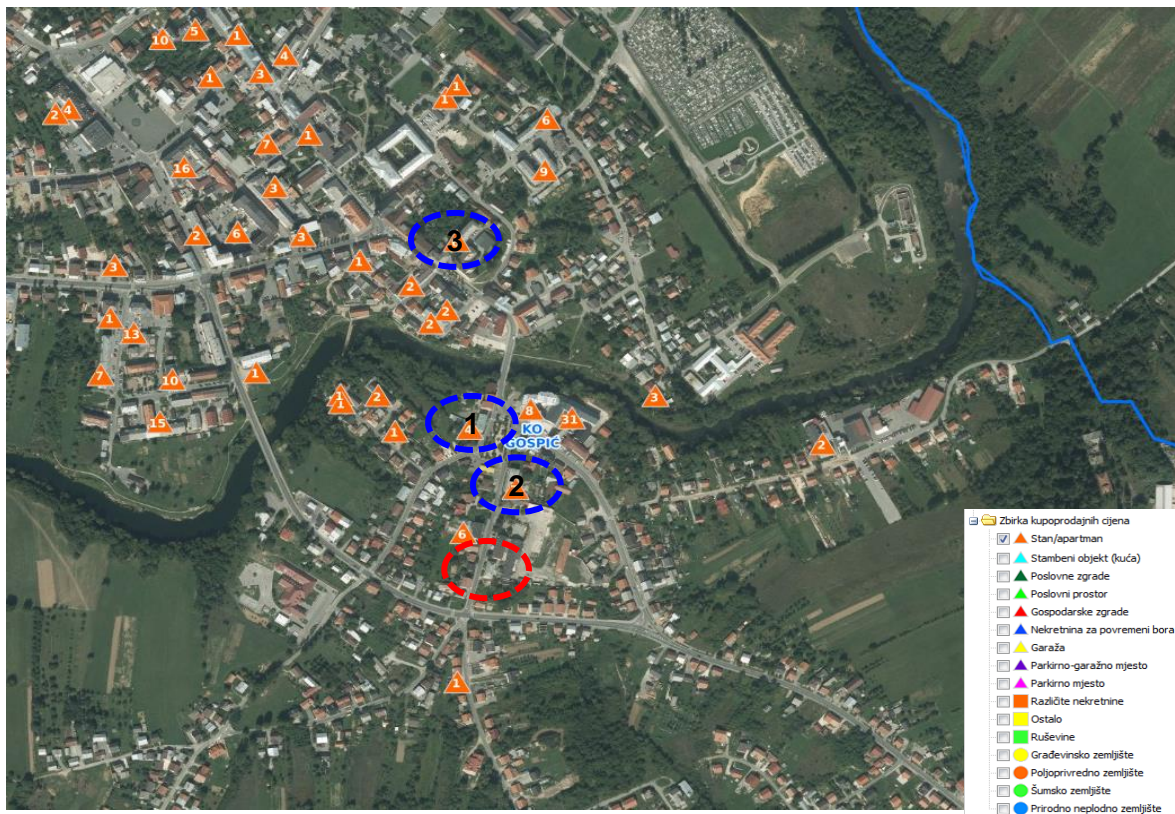
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - stan

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1799527
Datum pregleda	14.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4854742
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.12.2022
Površina u prometu	68,25
Vrijednost nekretnine (KN)	375.832,75
Datum ugovora	21.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1628640
Datum pregleda	14.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4706164
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.04.2022
Površina u prometu	35,80
Vrijednost nekretnine (KN)	219.638,02
Datum ugovora	28.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1579436
Datum pregleda	14.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4645602
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.01.2022
Površina u prometu	60,99
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	17.01.2022
POREZI:	
• 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	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m ²)
1.	Gospić	3242/2	stan	68,25
2.	Gospić	3278	stan	35,80
3.	Gospić	2858	stan	60,99

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²) (EUR/m ²)	
1.	21.09.2022.	375.832,75	5.506,71	730,87
2.	28.03.2022.	219.638,02	6.135,14	814,27
3.	17.01.2022.	500.000,00	8.198,07	1.088,07

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

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 ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	21.09.2022.	730,87	139,65	139,65	1,0000	730,87	-19,9%
2.	28.03.2022.	814,27	132,32	139,65	1,0554	859,38	-5,9%
3.	17.01.2022.	1.088,07	132,32	139,65	1,0554	1.148,35	25,8%
Prosječna vrijednost:						912,87	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (O 2015. = 100) ¹⁾ Indices (O 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
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 parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (EUR/m2)
1.	730,87	1,0000	0,00	0,00	1,0000	730,87
2.	859,38	1,0000	0,00	0,00	1,0000	859,38
3.	1.148,35	1,0000	0,00	0,00	1,0000	1.148,35
PROSJEČNA CIJENA STANA:						912,87

4.2.2.3. 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.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	730,87	-19,9%
2.	859,38	-5,9%
3.	1.148,35	25,8%
912,87		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 912,87 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP} = 6.878,02 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9776	0,00	0,00	0,9776

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana sa spremištem

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana sa spremištem iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 912,87 = 892,42 \text{ kn}$$

c STAN =	892,42 EUR/m² KVP =	6.723,94 kn/m² KVP
-----------------	---------------------------------------	--------------------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana iznosi:

$$T_v = 892,42 \text{ EUR} * 64,25 = 57.337,99 \text{ EUR}$$

T_v =	57.300,00 EUR	=	431.726,85 kn
------------------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 891,83 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP stana} = 6.719,48 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP stana}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE**
na lokaciji: **Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13**

Knjiga PU **Gospić**
k.p.u. podul. br. **858** - Stan u prizemlju

5.2. Vlasnik

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

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan	64,25	64,25
Ukupno:	64,25	64,25

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

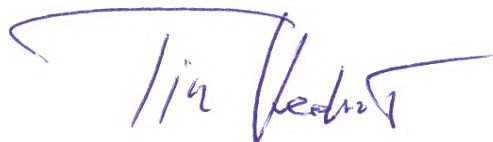
$$T_v = 57.300,00 \text{ EUR} = 431.726,85 \text{ kn}$$

$$c = 891,83 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP stana} = 6.719,48 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP stana}$$

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: 11.04.2023 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: GOSPIĆ

Broj poduloška: 858 / zk. uložak: 2309

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1898/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u GOSPIĆU, UL. JASIKOVAČKA BR.13, sagrađena na katastarskoj čestici: 3291/2 .	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagavaone, kupaone i WC-a, izbe i hodnika površine 60,02 m2 neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u smislu odredbi čl. 687 i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01).	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	G.P. LIKA D.O.O. U STEČAJU, JASIKOVAČKA ULICA 9, 53000 GOSPIĆ 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 11.04.2023.



Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13

Predmetna stambena zgrada



Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova zgrade