

Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/d
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Oznaka elaborata: MMmLU

Procjembeni elaborat

Nekretnina: reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uloška 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Zagreb, 19.06.2024.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada

**Općenito**

Dan kakvoće	07.01.2016
Dan vrednovanja	19.06.2024
Procjenitelj	Iva Borović Milašinović d.i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Sprengnetter d.o.o.
Metoda procjene	Troškovna

NEKRETNINA

ZK uložak	2138 i 1498
Broj ZK poduloška	
Općinski sud	Gospić
Katastarska općina	Štikada
Namjena nekretnine	Poslovna
Način korištenja nekretnine	Ostalo: Reciklažno dvorište
Adresa nekretnine	Centar 82, 23440 Štikada, Gračac
Godina izgradnje	~1960-tih
Površina	8912,90 m2
Površina zemljišta u m2	22346 m2
Tržišna vrijednost nekretnine u EUR	1.290.000,00 €
Nova građevinska vrijednost EUR (za policu osiguranja)	5.073.900,00 €

I. Borović Milašinović



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad: Gračac	10
Mikrolokacija	10
Legalitet i napomene o nekretnini	11
Pristup	11
Usklađenost zemljišne knjige i katastra	11
Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar	11
Legalnost objekata i dozvole	12
Prostorno uređenje i građevinski propisi	13
Opis nekretnine	14
Iskaz površina	17
Površina zemljišta	17
Nova građevinska vrijednost	18
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	19
Metoda procjenjivanja	20
Troškovna metoda	20
Izračun tržišne vrijednosti	22
Izračun vrijednosti zemljišta	22
Poredbene nekretnine	23
Izračun tržišne vrijednosti troškovnom metodom	24
Zaključak	27
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	28
Dokumentacija	29
Izvadak iz zemljišne knjige	29
Izvod iz katastarskog plana	34
Informacija o aktu za uporabu	37

Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/328
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-05
Zagreb, 16. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ive Borović Milašinović, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Zagreba, Stara Peščenica IV. 3, OIB: 33294537210, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Iva Borović Milašinović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Stara Peščenica IV. 3, OIB: 33294537210, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Iva Borović Milašinović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, ovjerenu potvrdu poslodavca o vrsti poslova koje je obavljala i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1190/2019 od 16. listopada 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

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



wJrMT-PjukCnN4caKw5XSww

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Iva Borović Milašinović, Zagreb, Stara Peščenica IV, 3
2. Pismohrana-ovdje



wJrMT-PjukCnN4caKw5XSw

Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
- Pokazatelji troškova građenja – 2022 (Hrvatska komora arhitekata)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/2022)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	CROATIA BANKA d.d. Zagreb Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb, Hrvatska
Klijent	EMPIJAL

Ulaz u nekretninu nije bio omogućen. Procjena je izrađena temeljem vlasničke dokumentacije i podataka iz procjene Ing ekspert d.o.o., br. 002/2016, od 07.01.2016.

U procjeni nije obuhvaćena tržišna vrijednost silosa na k.č. 4557/1 k.o. Štikada jer isti nije bio obuhvaćen prethodnom procjenom.

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao redovno praćenje vrijednosti.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	Posjedovni list		Kupoprodajni ugovor	X	Eksterni procjembeni elaborat: Ing ekspert d.o.o., br. 002/2016, od 07.01.2016
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu	X	Fotografije
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca		
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - e-Nekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

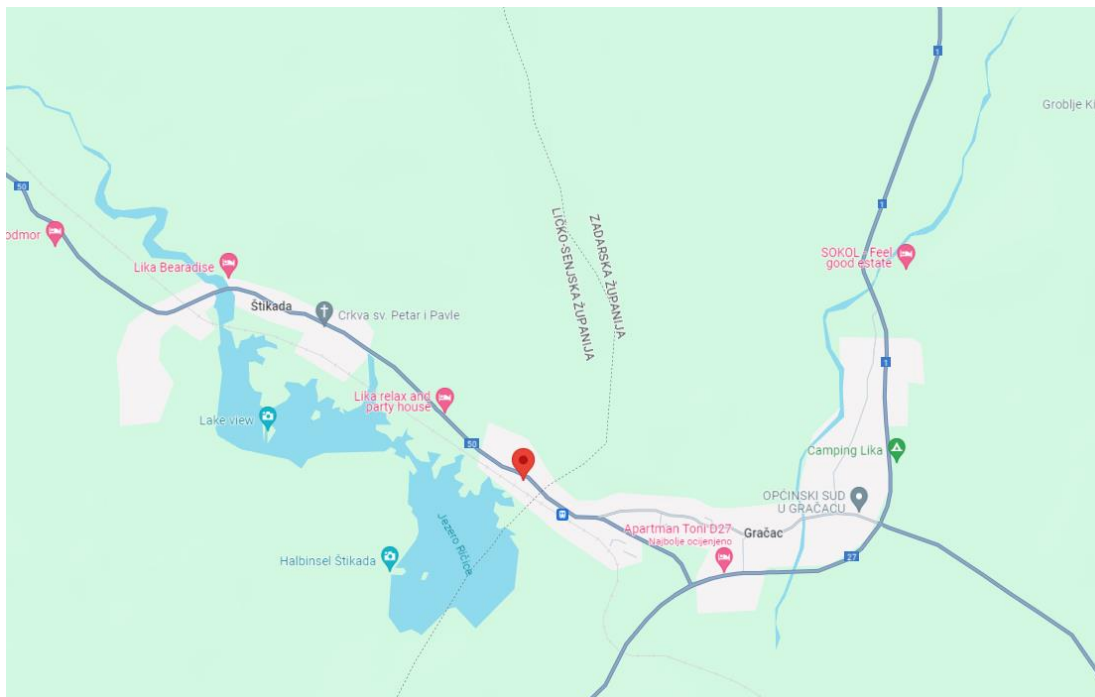
reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada

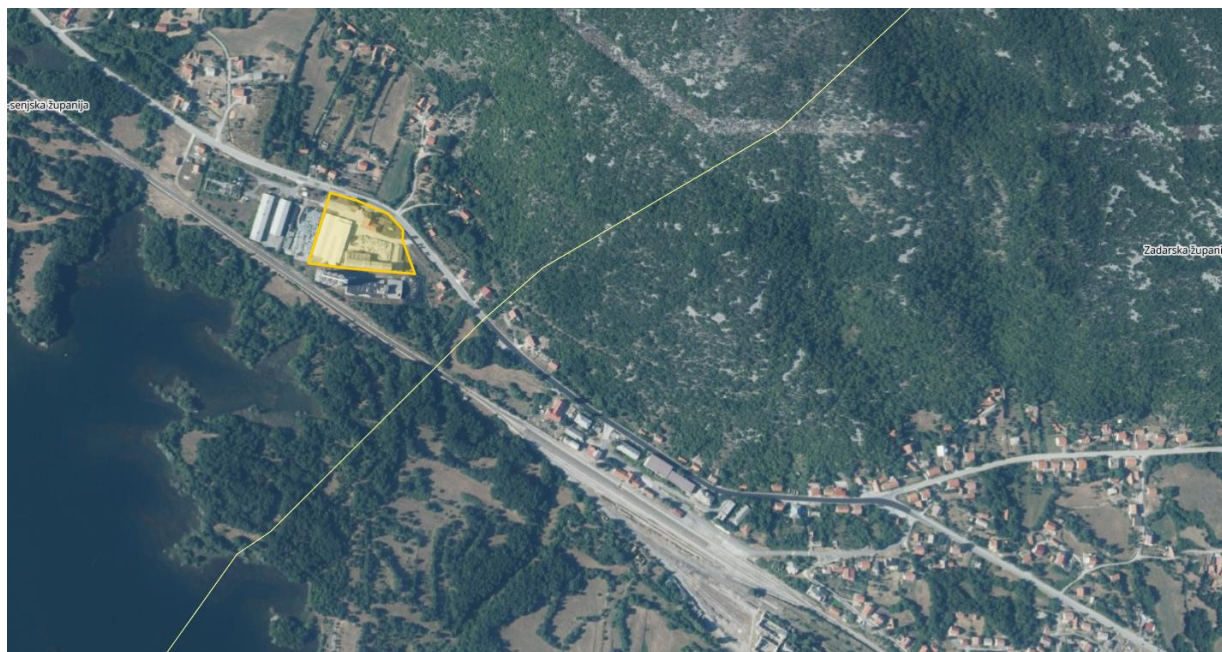


Nalaz

Lokacija



google.maps



<https://oss.uredjenazemlja.hr>

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Gračac

Populacija	2126 stanovnika
Udaljenost od regionalnih centara	Zadar 65 km Gospić 45 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u rubnom zapadnom dijelu Gračaca, u blizini željezničke postaje. Od priključka na autocestu kod naplatne postaje Sveti Rok je udaljena oko 18 km.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom.
Parking	Na parceli
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Razina onečišćenja je nepoznata (nekretnina se koristi kao reciklažo dvorište). Vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije
Pristup	Nekretnina ima osiguran direktan pristup na javno-prometnu površinu
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Niska

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Legalitet i napomene o nekretnini

Ulaz u nekretninu nije bio omogućen.

Procjena je prema zahtjevu naručitelja izrađena temeljem podataka iz procjene br. koju je izradio Ing ekspert d.o.o., br. 002/2016, od 07.01.2016.

Tehnički podaci su preuzeti iz gore navedene procjene. Pretpostavlja se da je stanje nekretnine ostalo jednako onome opisano u prethodnoj procjeni.

Pristup

Nekretnina ima osiguran direktan pristup na javno-prometnu površinu, k.č. 5869/2 k.o. Štikada, u katastru upisane kao cesta, vlasnik javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske s pravom upravljanja Hrvatskih cesta d.o.o. Zagreb

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišne knjige i katastar su usklađeni.

Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar

Objekti su upisani u zemljišne knjige i katastar.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Legalnost objekata i dozvole

U zemljišnim knjigama nije upisana nikakva zabilježba koja bi se odnosila na legalnost.

Nisu nam dostavljene nikakve dozvole i projekti te se nismo u mogućnosti očitovati o legalnosti objekta.

Prema informaciji sa stranice Informacijski sustav prostornog uređenja, za predmetnu građevinu je ishođen akt za uporabu:

Rješenje o izvedenom stanju (klasa UP/I-360-01/14-01/02, od 16.04.2014. godine)

Rješenje je izdano za građevinu proizvodne namjene.

Sve zgrade izuzev trobrodne hale i dogradnje mlina su vidljive na snimci iz zraka iz 1968. godine.



Digitalna ortofoto karta 2021.-2022.



Digitalna ortofoto karta 1968.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada

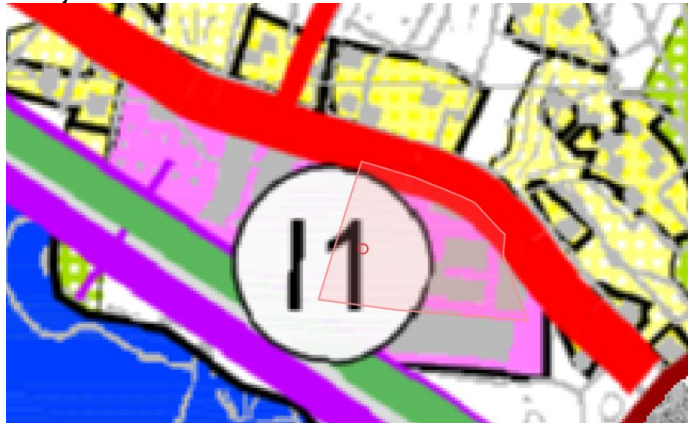


Prostorno uređenje i građevinski propisi

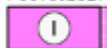
Prema važećem prostornom planu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe:

Zoniranje	PPUO Lovinac - VI. ID Namjena: I1 (gospodarska namjena – proizvodna, pretežito industrijska)
Građevinski propisi	Članak 53. 1) Izgrađenost građevne čestice u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne (I) i poslovne (K) namjene ne može biti veća od 40% s tim da se od preostalog dijela, 20% građevne čestice mora urediti kao zelena površina proizvodnog kompleksa. 2) Visina građevina ne može biti veća od 13,5 m, a najveći dozvoljeni broj etaža je podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. 3) Visina građevine zbog tehnološkog procesa ili drugih razloga može biti i veća, ako se njena opravdanost dokaže arhitektonsko-urbanističkim rješenjem uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja.

Namjena



POSTOJEĆE / PLANIRANO



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - pretežno industrijska, I2 - pretežno zanatska

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Opis nekretnine

UPRAVNA ZGRADA

Tlocrti / koncepcija:	Koristi se samo prizemlje zgrade kao skladište.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	AB ploča
Pregradni zidovi:	Zidani
Prozori:	PVC
Vrata:	Drvena puna
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni, keramičke pločice
Podne obloge:	Keramičke pločice, laminat
Grijanje:	Na struju



MLIN

Namjena:	Zgrada se nalazi neposredno uz skladišta te se u njoj nalaze uredi, garderobe i sanitarni čvorovi za radnike.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	Štrobričasti strop
Pregradni zidovi:	Zidani
Prozori:	Drveni
Vrata:	-
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni
Podne obloge:	Industrijski pod
Grijanje:	-



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



SKLADIŠTE 1

Namjena:	Zgrada se ne koristi
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	AB
Pregradni zidovi:	Zidani
Prozori:	Drveni
Vrata:	Aluminijska
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni
Podne obloge:	Industrijski pod
Grijanje:	-
Nedostaci	Oštećenje pokrova



SKLADIŠTE 2

Namjena:	U dijelu zgrade se vrši prerada, dok se dio koristi za skladištenje.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	AB
Pregradni zidovi:	Zidani
Prozori:	Drveni
Vrata:	Drvena
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni
Podne obloge:	Industrijski pod
Grijanje:	-
Nedostaci	Vidljivi tragovi vlage; oštećenje pokrova



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



PUMPNA STANICA

Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	-
Pregradni zidovi:	-
Prozori:	Drveni
Vrata:	Drvena
Obrada zidova:	-
Podne obloge:	Industrijski pod
Nedostaci	Vidljivi tragovi vlage

TROBRODNA IND.HALA

Namjena:	Proizvodna hala
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Stropovi	AB
Pregradni zidovi:	Zidani
Prozori:	Čelični
Vrata:	Metalna
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni
Podne obloge:	Industrijski pod
Grijanje:	-



Podaci su preuzeti iz procjene koju je izradio Ing ekspert d.o.o., br. 002/2016, od 07.01.2016.

Izvor fotografija: Google maps, snimljeno u listopadu 2022.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Iskaz površina

Površine su preuzete iz procjene koju je izradio Ing ekspert d.o.o., br. 002/2016, od 07.01.2016.

ZGRADA	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	visina m	bruto volumen m ³
1. Upravna zgrada	237,45	252,00	2,61	657,72
2. Mlin	3.369,94	3.707,00	3,60	13.345,20
3. Skladište 1	2.661,47	2.928,00	3,80	11.126,40
4. Skladište 2	402,25	442,00	3,57	1.577,94
5. Pumpna stanica	14,29	20,00	2,35	47,00
6. Trobrodna ind. hala	2.227,50	2.322,00	4,70	10.913,40
UKUPNO	8.912,90	9.671,00		37.667,66



Google maps, slike 2024

Površina zemljišta

k.č.	površina (m ²)
4554/1	5.837
4555/1	10.901
4557/1	1.790
4613/2	72
4614/1	3.433
4614/2	284
4614/3	29
UKUPNO	22.346

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Upravna zgrada

bruto površina	252,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	700,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	176.400,00 €
------------------------------------	---------------------

Mlin

bruto površina	3.707,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	500,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	1.853.500,00 €
------------------------------------	-----------------------

Skladište 1

bruto površina	2.928,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	500,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	1.464.000,00 €
------------------------------------	-----------------------

Skladište 2

bruto površina	442,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	400,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	176.800,00 €
------------------------------------	---------------------

Pumpna stanica

bruto površina	20,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	500,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	10.000,00 €
------------------------------------	--------------------

Trobrodna ind.hala

bruto površina	2.322,00 m ²
jedinična cijena izgradnje	600,00 €/m ²
dovršenost objekta - %	100%

Nova građevinska vrijednost	1.393.200,00 €
------------------------------------	-----------------------

Nova građevinska vrijednost - ukupno	5.073.900,00 €
---	-----------------------

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada




Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.

 Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Tromjesečje Quarter							
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Vrijednost nekretnine sa pripadajućim zemljištem izračunata je **troškovnom metodom**.

Obzirom da se radi o objektu u proizvodne namjene, nisu evidentirane transakcije nekretnina sličnih obilježja koje bi se mogle koristiti kao usporedba.

Kao okvirna podloga za izračun jedinične cijene izgradnje korišteni su Pokazatelji troškova izgradnje koje je objavila Hrvatska komora arhitekata 2022. godine.

Vrijednost građevinskog zemljišta je određena **poredbenom metodom**.

Na sličnim lokacijama je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti.

Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu 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 vrijednost građevina proizlazi iz vrijednosti zemljišta i troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada			1.		2.		3.		4.		5.		6.	
			Poslovne zgrade		Obiteljske kuće - jednostavni standard		Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
		%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300	Zgrada - građevinska konstrukcija													
310	Građevna jama		2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0
320	Temeljenje		10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0
330	Vanjski zidovi		33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,6
340	Unutarnji zidovi		18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0
350	Stropovi		17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4
360	Krovovi		12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6
380	Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0
390	Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7
	Ukupno		100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3
400	Instalacije													
410	Odvodnja, vodovod, plin		12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4	30,7	6,0
420	Grijanje		24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0
430	Instalacije za obradu zraka		9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1
440	Jaka struja		32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	-	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9
460	Transportni uređaji		2,7	0,7	-	-	-	-	3,3	-	7,5	1,5	3,5	0,7
470	Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480	Automatika zgrade		3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490	Ostale instalacije		0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
	Ukupno		100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	od		9.522	1.264	4.762	632	4.694	623	6.832	907	6.994	928	6.671	885
	srednji		11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
	do		13.853	1.835	6.382	847	6.642	1.147	9.307	1.235	8.957	1.188	9.656	1.282

1€=7,53450 kn, fikсни tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Vrsta zgrada			13.		14.		15.		16.		17.		18.	
			Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		Medicinske ustanove		Zgrade za sport		Zgrade za kulturu i religiju		Zgrade za trgovinu		Skladišne zgrade	
		%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300	Zgrada - građevinska konstrukcija													
310	Građevna jama		0,8	0,5	3,1	2,2	2,8	2,1	2,4	1,8	1,0	0,8	3,0	2,6
320	Temeljenje		14,2	8,6	9,7	6,9	16,8	12,9	14,6	10,9	26,1	20,1	22,3	19,0
330	Vanjski zidovi		36,0	21,9	27,5	19,5	30,1	23,1	34,8	25,9	28,2	21,8	32,2	27,5
340	Unutarnji zidovi		16,6	10,1	22,5	16,0	8,7	6,7	12,6	9,4	15,1	11,7	5,7	4,9
350	Stropovi		12,6	7,7	18,7	13,3	5,4	4,1	6,7	5,0	-	-	2,1	1,8
360	Krovovi		14,0	8,5	11,2	7,9	31,6	24,2	18,8	14,0	27,2	21,0	29,4	25,1
380	Građevinske ugradnje		0,5	0,3	1,6	1,1	0,7	0,5	3,6	2,7	0,1	0,1	1,6	1,4
390	Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,2	5,7	4,0	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,8	3,7	3,2
	Ukupno		100,0	60,8	100,0	70,9	100,0	76,6	100,0	74,5	100,0	77,2	100,0	85,4
400	Instalacije													
410	Odvodnja, vodovod, plin		7,1	2,8	16,2	4,7	26,6	6,2	13,5	3,4	14,6	3,3	21,8	3,2
420	Grijanje		11,3	4,4	9,0	2,6	18,5	4,3	19,7	5,0	22,6	5,2	17,8	2,6
430	Instalacije za obradu zraka		39,4	15,4	16,5	4,8	13,4	3,1	10,9	2,8	17,9	4,1	2,5	0,4
440	Jaka struja		17,4	6,8	36,8	10,7	32,6	7,6	37,2	9,5	30,8	7,0	49,4	7,2
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,2	10,9	3,2	3,2	0,7	7,8	2,0	2,0	0,5	4,8	0,7
460	Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	1,8	4,0	0,9	1,6	0,4	-	-	0,3	0,0
470	Posebna postrojenja za korištenje		13,5	5,3	1,8	0,5	0,1	0,0	5,2	1,3	12,1	2,8	2,5	0,4
480	Automatika zgrade		4,6	1,8	2,1	0,6	1,5	0,4	2,8	0,7	-	-	0,8	0,1
490	Ostale instalacije		0,7	0,3	0,4	0,1	0,1	0,0	1,3	0,3	-	-	0,1	0,0
	Ukupno		100	39,2	100	29,1	100	23,4	100	25,5	100	22,8	100	14,6
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	od		13.449	1.785	10.307	1.368	9.495	1.260	11.781	1.564	6.294	835	2.905	386
	srednji		17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.560	16.220	2.153	8.043	1.067	5.514	732
	do		23.132	3.070	15.205	2.018	12.992	1.724	23.186	3.077	9.845	1.307	7.854	1.040

1€=7,53450 kn, fikсни tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Izračun tržišne vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine					
zk.ul.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	
2138 i 1498	19.06.2024	22.346 m ²	I1	I	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Cjenovni blok	IDZKC	Datum skapanja ugovora	Kupoprodajna cijena	Površina		Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	OTOČAC - GRAĐEVINSKO	2013972	06.12.2023	30.000,00 €	6.186,00 m ²		4,85
2	REBIĆ - POSLOVNO	1500517	17.08.2021	46.992,96 €	9.996,00 m ²		4,70
3	DONJI VEDRIŠ - POSLOVNO	1415412	10.02.2021	18.534,38 €	7.638,00 m ²		2,43

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Cjenovni blok	Datum skapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	OTOČAC - GRAĐEVINSKO	pro-23	4,85	167,17	167,17	1,00	4,85
2	REBIĆ - POSLOVNO	kol-21	4,70		122,62	1,36	6,00
3	DONJI VEDRIŠ - POSLOVNO	vlj-21	2,43		115,71	1,44	3,51

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Cjenovni blok	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	OTOČAC - GRAĐEVINSKO	4,85	0%	0%	0%	0%	4,85
2	REBIĆ - POSLOVNO	6,00	0%	0%	0%	0%	6,00
3	DONJI VEDRIŠ - POSLOVNO	3,51	0%	0%	0%	0%	3,51

Srednja vrijednost EUR/m ²						4,79
---------------------------------------	--	--	--	--	--	------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	4,85	0,06	1%	0,06	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
2	6,00	1,21	25%	1,21	1,48	prihvatljivo	prihvatljivo
3	3,51	-1,28	-27%	1,28	1,64	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

Standardna devijacija

Dvostruka standardna devijacija

Prosječno apsolutno odstupanje

4,79

1,02

2,04

0,85

Tržišna vrijednost

22.346 m²

x

4,79 €/m²

=

106.928,96 €

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Poredbene nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2013972
Datum pregleda		19.6.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5171255
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.12.2023
Površina u prometu		6.186,00
Vrijednost nekretnine (KN)		226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		30.000,00
Datum ugovora		06.12.2023
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
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		OTOČAC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1500517
Datum pregleda		19.6.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4556503
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.09.2021
Površina u prometu		9.996,00
Vrijednost nekretnine (KN)		352.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		46.992,96
Datum ugovora		17.08.2021
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
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		REBIĆ - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K - POSLOVNA NAMJENA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1415412
Datum pregleda		19.6.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4417484
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.04.2021
Površina u prometu		7.638,00
Vrijednost nekretnine (KN)		140.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		18.534,38
Datum ugovora		10.02.2021
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
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		DONJI VEDRIŠ - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K - POSLOVNA NAMJENA



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Izračun tržišne vrijednosti troškovnom metodom

Upravna zgrada

bruto površina 252,00 m²
jedinična cijena izgradnje 700,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	176.400,00 €
------------------------------------	---------------------

Mlin

bruto površina 3.707,00 m²
jedinična cijena izgradnje 500,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	1.853.500,00 €
------------------------------------	-----------------------

Skladište 1

bruto površina 2.928,00 m²
jedinična cijena izgradnje 500,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	1.464.000,00 €
------------------------------------	-----------------------

Skladište 2

bruto površina 442,00 m²
jedinična cijena izgradnje 400,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	176.800,00 €
------------------------------------	---------------------

Pumpna stanica

bruto površina 20,00 m²
jedinična cijena izgradnje 500,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	10.000,00 €
------------------------------------	--------------------

Trobrodna ind.hala

bruto površina 2.322,00 m²
jedinična cijena izgradnje 600,00 €/m²
dovršenost objekta - % 100%

Nova građevinska vrijednost	1.393.200,00 €
------------------------------------	-----------------------

Nova građevinska vrijednost - ukupno	5.073.900,00 €
---	-----------------------

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
 Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
 Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada

**Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta****FK MATRICA**

		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1. Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2. Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	3. Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4. 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
	5. Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća 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

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada

**SVE ZGRADE IZUZEV TROBRODNE HALE**

ODABIR KLASIFIKACIJE	4	3	5
ODABRANI FK	5		
G - starost građevine:		57 god	
OVK - održivi vijek korištenja:		60 god	
FK - faktor korištenja:		5	
relativna starost (G/OVK %):		95 %	
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)		20%	
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja	20% x OVK	12 god	
zamjenska starost (OVK-OOVK):		48 god	
linearni otpis:		80%	
Sadašnja građevinska vrijednost	3.680.700,00 €	20%	736.140,00 €
Sadašnja građevinska vrijednost	736.140,00 €		

TROBRODNA HALA

ODABIR KLASIFIKACIJE	4	3	2,5
ODABRANI FK	4		
G - starost građevine:		44 god	
OVK - održivi vijek korištenja:		60 god	
FK - faktor korištenja:		4	
relativna starost (G/OVK %):		73 %	
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)		31%	
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja	31% x OVK	19 god	
zamjenska starost (OVK-OOVK):		41 god	
linearni otpis:		69%	
Sadašnja građevinska vrijednost	1.393.200,00 €	31%	431.892,00 €
Sadašnja građevinska vrijednost	431.892,00 €		

Troškovna vrijednost građevine

Sadašnja građevinska vrijednost			1.168.032,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa	37.667,66 m3	0,40 €/m3	14.998,07 €
Vrijednost vodnog doprinosa	37.667,66 m3	0,12 €/m3	4.499,42 €
Vrijednost zemljišta			106.928,96 €
Ukupno	1.294.458,46 €		

Tržišna vrijednost na dan	19.06.2024 zaokruženo	1.290.000,00 €
----------------------------------	------------------------------	-----------------------

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uloška 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Zaključak

Iznajmljivost	Loša
Utrživost	Loša
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Zgrade se ne koristi više godina Dotrajala je

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **19.06.2024.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	1.290.000,00 €
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Strojarska oprema nije predmet procjene.

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
--------------------------------	--

I. Borović Milašinović



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravника. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjembeni elaborat te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u procjemenom elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 18.06.2024. 16:41

Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA Broj ZK uložka: 2138

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3768/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4554/1		DVORIŠTE SKLADIŠTE	5837 4013 1824	
2.	4555/1		MLIN POMOĆNI OBJEKT POMOĆNI OBJEKT DVORIŠTE ZGRADA SKLADIŠTE, SVITNJAK SILOS	10901 1269 28 20 6568 252 2322 442	
3.	4557/1		DVORIŠTE SILOS SILOS SILOS SILOS SILOS SILOS SILOS SILOS	1790 1390 50 50 50 50 50 50 50	
			UKUPNO:	18528	

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2138

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	EKO VELEBIT D.O.O., OIB: 56034556027, CENTAR 82 ŠTIKADA LOVINAC	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3768/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo na nekretninama u A listu u iznosu od 2.030.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunatridesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećano za kamatnu stopu od 10% (slovima: desetposto) godišnje koja je promjenjiva, zatim interkalarna kamata u visini ugovorene redovne kamate, zatezna kamata, naknade i troškovi osiguranja tražbine i svi drugi troškovi u korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 37614900664, KVATERNIKOV TRG 9, ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR	2.030.000,00 EUR	Upis pod posl.br. Zp-88/09
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3768/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo na teret nekretnina u A listu u iznosu od najviše 1.015.000,00 EUR (slovima: jedanmilijunpetnaesttisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti uvećano za zakonske zatezne kamate i sve eventualne troškove koji mogu nastati za HMAG u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7 ZAGREB	1.015.000,00 EUR	Upis pod posl.br.: Zp- 164/09
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3768/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Gospiću posl.br. OVR- 489/14 od 06. veljače 2015.g. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A listu -ovrhovoditelj Croatia banka d.d. Zagreb		Upis pod posl.br. Zp-51/15

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.06.2024.

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 18.06.2024. 16:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA

Broj ZK uložka: 1498

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3775/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4613/2		SVTNJAK IND. DVORIŠTE	72 72	
2.	4614/1		NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3433 3433	
3.	4614/2		SVTNJAK IND. DVORIŠTE	284 284	
4.	4614/3	8	SVITNJAK TRAFOSTANICA, SVITNJAK	29 29	
UKUPNO:				3818	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EKO VELEBIT D.O.O., OIB: 56034556027, CENTAR 82, LOVINAC, ŠTIKADA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimito 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo na teret č.zem. 4614/1 u iznosu od 2.030.000,00 EUR-a (slovima: dvamilijunatridesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB vezano za EUR uz valutnu klauzulu uvećano za kamatnu stopu od 10% (slovima: deset posto) godišnje koja je promjenjiva, interkalarna kamata u visini ugovorene redovne kamate, zatezna kamata, naknade, troškovi osiguranja tražbine i svi drugi troškovi u korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 37614900664, KVATERNIKOV TRG 9, ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR	2.030.000,00 EUR	Upis pod posl.br.: Zp-88/09
2.			

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo na teret č.zem. 4614/1 u iznosu od najviše 1.015.000,00 EUR-a (slovima: jedanmilijunpetnaestisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za zakonske kamate, zatezne kamaze i sve eventualne troškove koji mogu nastati za HMAg u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, OIB: 25609559342, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7 ZAGREB	1.015.000,00 EUR	Upis pod posl.br.: Zp- 164/09
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo na teret č.zem. 4613/2, 4614/2, 4614/3 za iznos od 1.202.629,48 EUR-a(slovima: milijundvjestodvjetisućesestodvadesetdeveteuračetredesetosamcenti) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB uz kamatnu stopu 11% (slovima: jedanaestposto) godišnje, uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale uvjete u korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 37614900664, KVATERNIKOV TRG 9, ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR	1.202.629,48 EUR	Upis pod posl.br. Zp- 15/10
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo (hipoteka) na nekretninama u A listu za iznos od 600.000,00 kn (slovima: šestotisućakuna) uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeća do isplate, te troškove prisilne naplate kao i druge nastale troškove u korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	600.000,00 KN	Upis pod posl.br.: Zp- 190/10
5.			
5.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Uknjiženo je založno pravo (hipoteka) na teret nekretnina u A listu za iznos od 1.700.000,00 kn (slovima : milijunsedamstotisućakuna) uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeća pa do isplate, te troškove prisilne kamate kao i druge nastale troškove u korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	1.700.000,00 KN	Upis pod posl.br.: Zp- 191/10
6.			
6.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, Zabilježuje se spor na nekretninama u A listu tužitelja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti, Zagreb i tuženika Eko Velebit d.o.o., Zagreb radi namirenja tražbine.		Upis pod posl.br.: Zp- 522/12
7.			
7.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, Zabilježuje se spor na nekretninama u A listu koji se vodi u Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.br. P- 3825/12 koji se vodi između tužitelja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti, Zagreb i tuženika Eko Velebit d.o.o., Zagreb radi namirenja tražbine.		Upis pod posl.br.: Zp- 299/13
8.			

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Katastarska općina: 311308, ŠTIKADA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1498

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Gospiću, posl.br.: Ovr- 489/14 zabilježuje se ovrha na nekretninama u A listu , ovrhovoditelj Croatia banka d.d. Zagreb.		Upis pod posl.br. Zp-51/15
9.			
9.1	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-3775/2024 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja FINA, Regionalni centar Zagreb od 27. studenog 2015. zabilježuje se otvaranje predstečajne nagodbe na nekretninama u A listu.		Upis pod posl.br.: Zp- 552/15

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.06.2024.
Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijave i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 08.07.2024.

reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 18.06.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

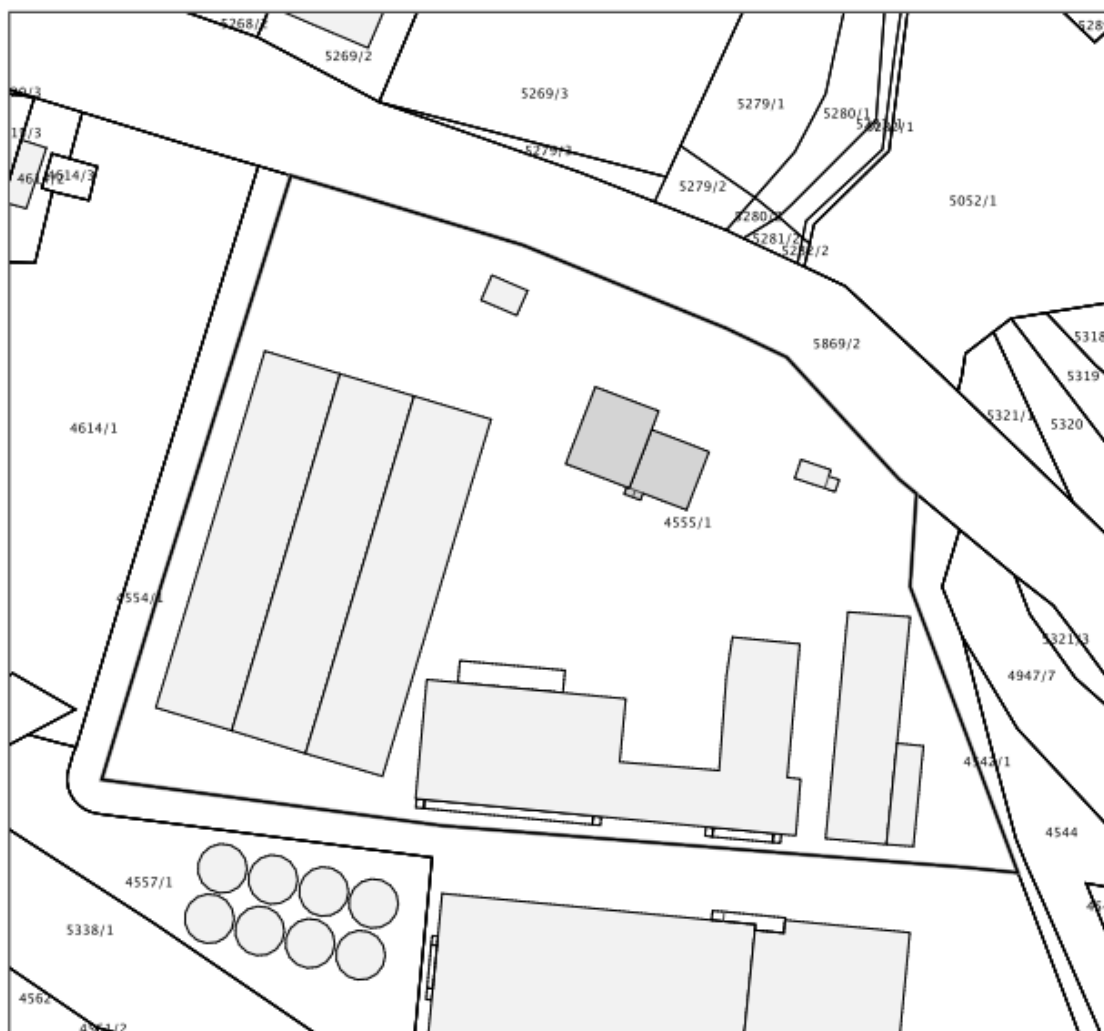
K.o. ŠTIKADA

k.č.br.: 4555/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



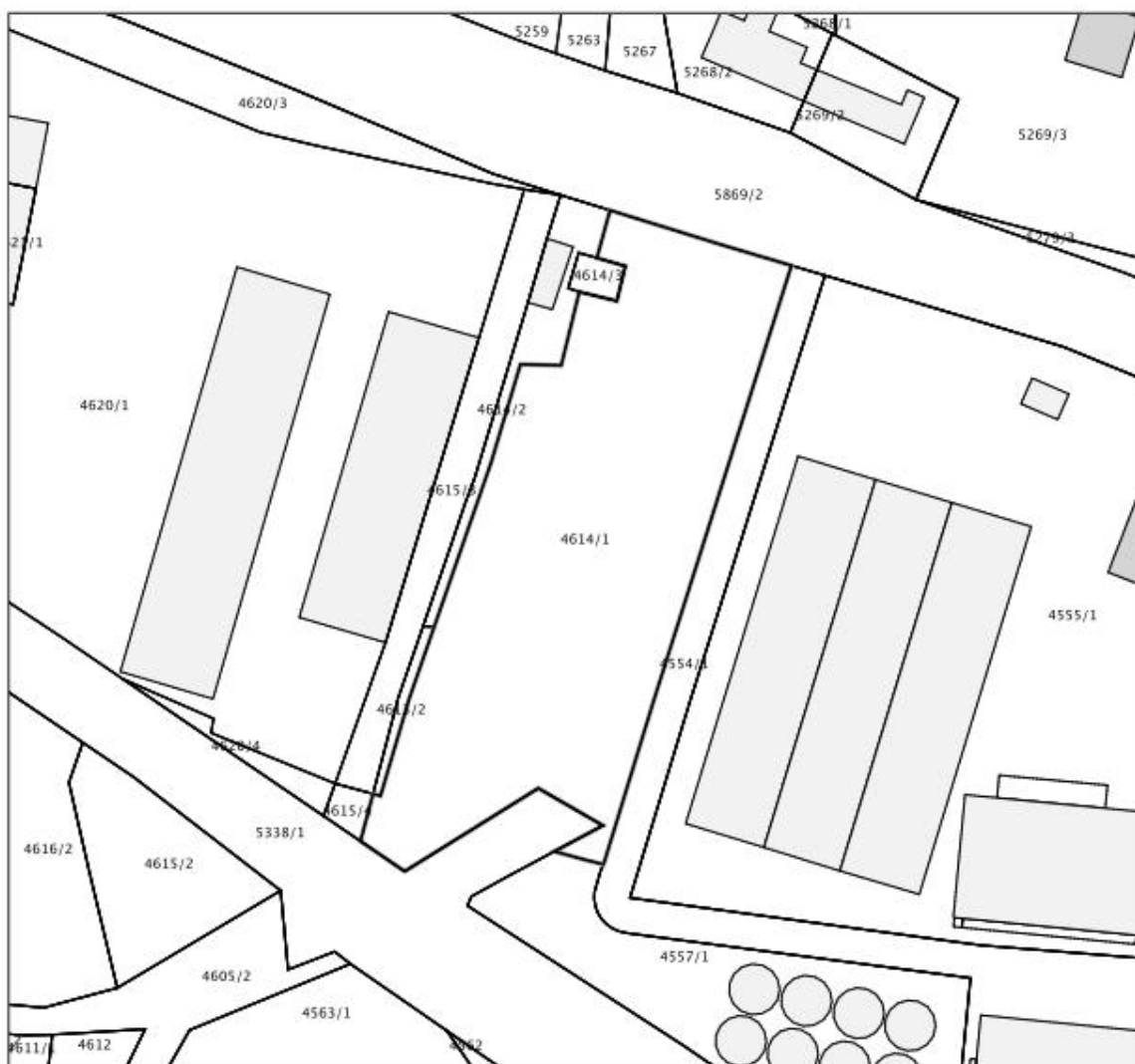
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ISPOSTAVA GRAČAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠTIKADA
k.č.br.: 4614/1

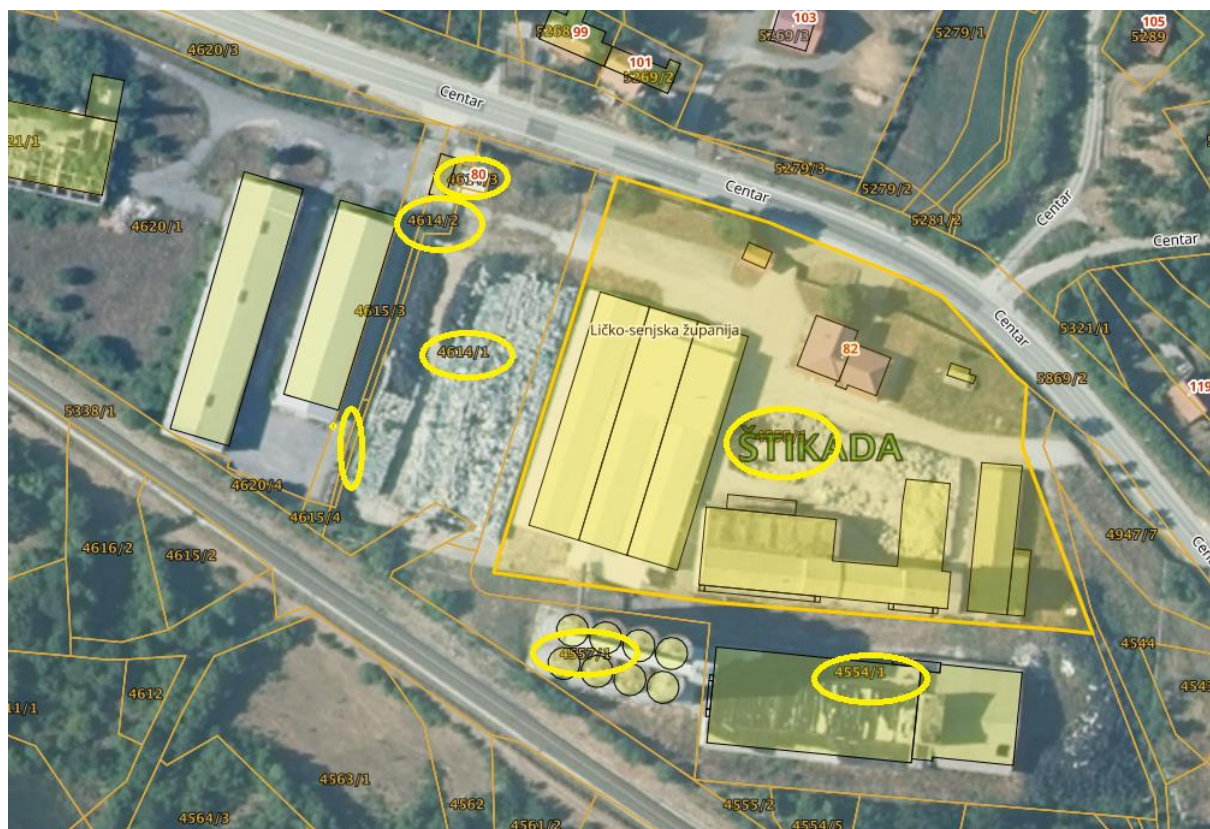
Stanje na dan: 18.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



reciklažni pogon i zemljište

Centar 82, 23440 Štikada, Gračac,
Broj ZK uložka 2138 i 1498, Općinski sud u Gospiću,
Zemljišno knjižni odjel Gračac, Katastarski općina Štikada



Informacija o aktu za uporabu

</



<https://ispu.mgipu.hr>