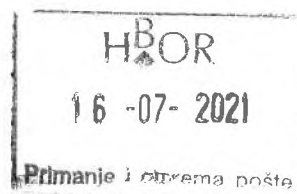




Republika Hrvatska
Općinski sud u Karlovcu
Stalna služba u Ogulinu
Bernardina Frankopana 1
47300 Ogulin



Broj: 7 Ovr-3/2017-28

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu, po sucu Milki Keleuva-Ivošević, kao sucu pojedincu, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB:26702280390, zastupanog po punom. Ivani Kuhar, dipl.iur., protiv ovršenika Agrokultura d.o.o. Ogulin, Bolnička br. 16/A, OIB:06466459398, radi ovrhe na nekretninama, 9. srpnja 2021.

riješio je

I. Pozivaju se stranke u roku 15 dana od dana prijema pisanog otpavka ovog rješenja očitovati na nalaz i mišljenje građevinskog vještaka i dostaviti eventualne prigovore, te dokazne prijedloge, u tri primjerka, radi pravovremenog pozivanja vještaka da na ročištu usmeno iznese i obrazloži svoj nalaz i mišljenje i odgovore na eventualne prigovore stranaka.

II. Ukoliko stranke ne dostave prigovore na nalaz i mišljenje građevinskog vještaka te eventualne dokazne prijedloge u predviđenom roku, već tek na ročištu za glavnu raspravu ili nakon što je sud već zakazao ročište za glavnu raspravu iznesu prigovore na dostavljeni nalaz i mišljenje, tako da sud mora zakazati novo ročište, primijenit će se odredba čl. 156. Zakona o parničnom postupku ("Narodne Novine" 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 dalje ZPP), te će stranka koja je prouzročila zakazivanje ročišta nadoknaditi protivnoj strani troškove prouzročene održavanjem istog, neovisno o ishodu parnice.

U Ogulinu 9. srpnja 2021.

Dokument je elektronički potpisan:

MILKA KELEUVA-IVOŠEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

12-07-2021

13:13:27

Sudac

Milka Keleuva-Ivošević

DN

C=HR

O=OPĆINSKI SUD U KARLOVCU

2.5.4.97=#130D48523035353431323536393638

L=KARLOVAC

S=KELEUVA-IVOŠEVIĆ

CN=MILKA KELEUVA-IVOŠEVIĆ

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl.278.st.2. ZPP-a).

Dostaviti:

1.Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg br. 9

n/r punom. Ivani Kuhar, dipl.iur.

/uz 1 x nalaza i mišljenja građevinskog vještaka od 16.6.2021./

2.Agrokultura d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, Ogulin, Bolnička br. 16A

/uz 1 x nalaza i mišljenja građevinskog vještaka od 16.6.2021./

Broj zapisa: **eb2fd-a4afc**

Kontrolni broj: **02993-6106c-45905**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MILKA KELEUVA-IVOŠEVIĆ, L=KARLOVAC, O=OPĆINSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

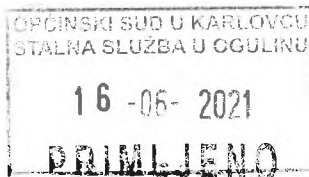
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



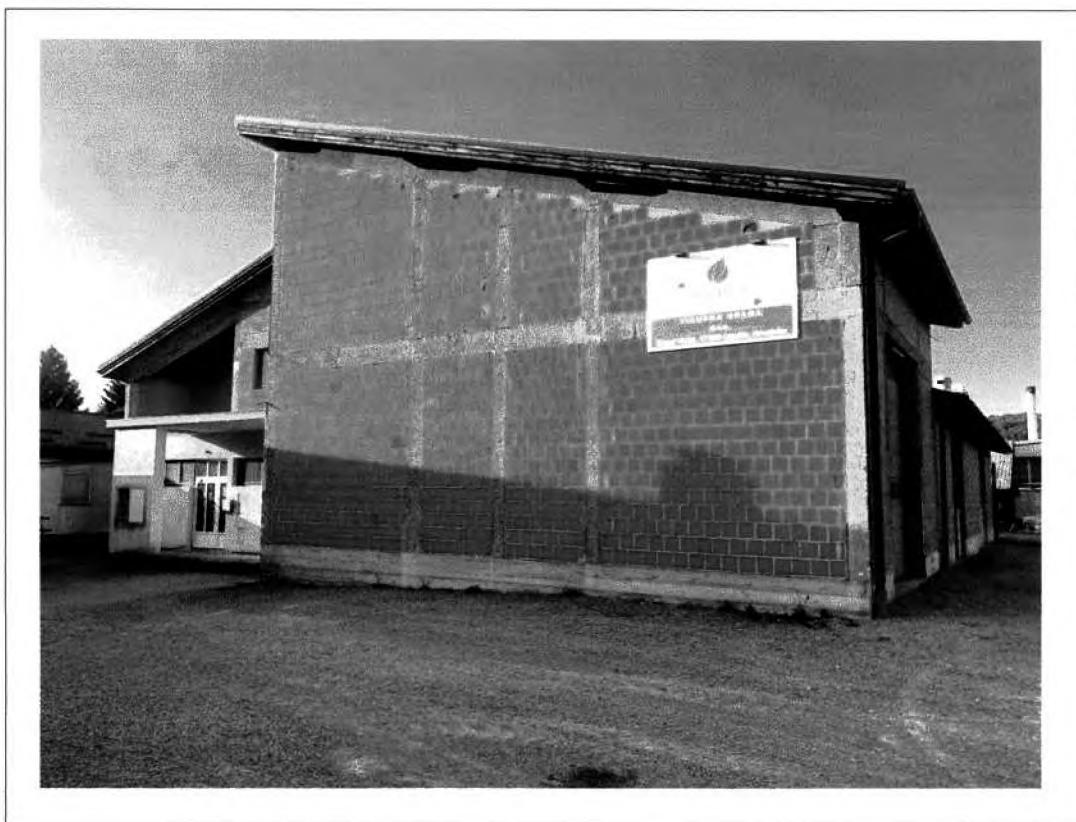
NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

NAZIV SUDA : **OPĆINSKI SUD U KARLOVCU
STALNA SLUŽBA U OGULINU**

OZNAKA SUDSKOG SPISA : **Posl.br. 7 Ovr-3/2017**

Ovrhovoditelj: **Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9,
zastupana po punom. Ivani Kuhar, dipl.iur.**

Ovršenik: **Agrokultura d.o.o. Ogulin, Bolnička ulica br. 16/A**

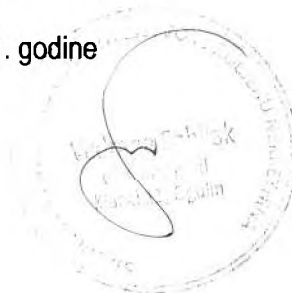


Nalaz i mišljenje izradio vještak :

Vedrana Sabljak, dipl. ing. građ.

Mjesto i datum izrade vještačkog nalaza :

Ogulin, lipanj 2021. godine



SADRŽAJ:

1. UVOD

2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. OPĆENITO
- 4.2. PRIKLJUČCI
- 4.3. POSLOVNA ZGRADA

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 5.1. POREDBENA METODA
- 5.2. PRIHODOVNA METODA
- 5.3. TROŠKOVNA METODA

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom
- 6.2. VRIJEDNOST ZGRADE
- 6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
VLASNIČKI LIST
POSJEDOVNI LIST
IDENTIFIKACIJA PARCELA
UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Dana 28. travnja 2021. godine na poziv Općinskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu izvršen je očevid na licu mjesta u Ogulinu, Žegar i to na nekretnini - poslovnoj zgradi izgrađenoj na građevinskoj čestici katastarske oznake 1913/1 k.o. Ogulin, koja prema identifikaciji Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Karlovac, Odjelu za katastar nekretnina Ogulin, odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 2384/5 k.o. Ogulin, upisanoj u zk uložak br. 7005 k.o. Ogulin.

Navedena katastarska čestica broj 1913/1 k.o. Ogulin se prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Urbanističkom planu uređenja UPU 1 naselja Ogulin (Glasnik Karlovačke županije 29/08) nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, odnosno unutar zone „I1“ - gospodarska namjena - poslovna, pretežito industrijska.

Poslovna zgrada je ucrtana u katastarske mape i za istu je ishođeno Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: 361-05/08-02/50, Urbroj: 2133/1-07-02/24-08-5 od 2. lipnja 2008. godine izdano po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjeku za prostorno uređenje i građenje, Ispostava u Ogulinu.

Prilikom očevida, a i zaključkom od 25. ožujka 2021. godine sudskom građevinskom vještaku određen je zadatak da u pismenom nalazu i mišljenju izvrši procjenu tržišne vrijednosti cjelokupne nekretnine, koja je upisana u navedeni zk. uložak u k.o. Ogulin.

U vrijeme očevida snimljene su i fotografije predmetne zgrade.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN, 88/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje objekta iz Biltena III-2018, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta IGH d.d. Zagreb
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- podaci ovlaštenih distributera o naknadi za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Prostorni plan uređenja Grada Ogulina (Glasnik Karlovačke županije 04/05, 30/11, 19/13 i 22/18)
- Urbanistički plan uređenja naselja Ogulin UPU1 (Glasnik Karlovačke županije 29/08)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Ogulina

Dan vrednovanja : 14.06.2021.

Dan kakvoće: 14.06.2021.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

2. IDENTIFIKACIJA I UTVRĐIVANJE LEGALNOSTI ZGRADE

Z.K. izvadak: Izvadak Općinskog suda u Karlovcu, z.k.odjel Ogulin, od 17.01.2021.
ZK uložak broj 7005

Općinski sud: Općinski sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Katastarska općina: Ogulin

Čestica: 2384/5

Uložak broj: 7005

Poduložak: -

Opis nekretnine: stari restoran, poslovna zgrada i dvorište

Površina parcele: 762 čhv ili 2.743 m²

Vlasnik: Agrokultura d.o.o. Ogulin, Bolnička 16/A, udio 1/1

Teret: kao u teretovnici

Legalitet: za predmetnu zgradu je ishođeno Uvjerenje za uporabu građevine

Opis lokacije: poslovna zgrada je izgrađena u prostoru nekadašnjeg drveno industrijskog poduzeća, gdje su se nalazili proizvodni pogoni i skladišni prostori pilane, tvornice montažnih kuća, tvornice namještaja i stolarije; ima pristup na asfaltiranu javnu površinu, a predmetna parcela je uređena i komunalno opremljena.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Za potrebe procjene vrijednosti, površine prostora se proračunavaju prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenata korisne vrijednosti iskazanih u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

POSLOVNA ZGRADA

Zgrada ima podrum, prizemlje i kat.

ISKAZ BRUTO GRADEVINSKE POVRŠINE (BGP)

| | | |
|--|---|---------------------------|
| 1. podrum $12,20 \times 9,00 \times 0,50$ | = | 54,90 m ² |
| 2. prizemlje $(23,55 \times 12,30 + 29,70 \times 13,25) \times 1,00$ | = | 683,20 m ² |
| 3. natkriveni ulaz $7,15 \times 2,10 \times 0,50$ | = | 11,15 m ² |
| 4. nadstrešnica 1 $7,15 \times 2,10 \times 0,50$ | = | 7,50 m ² |
| 5. nadstrešnica 2 $2,10 \times 12,30 \times 0,50$ | = | 12,90 m ² |
| 6. kat $23,50 \times 12,60 - 2,50 \times 6,00$ | = | 281,75 m ² |
| 7. lođa kata $2,50 \times 6,00 \times 0,75$ | = | 11,25 m ² |
| UKUPNO : | | = 1.062,65 m ² |

ISKAZ ZAPREMINE (V)

| | | |
|---|---|---------------------------|
| 1. podrum $109,80 \times 2,85$ | = | 312,95 m ³ |
| 2. ulaz $22,25 \times 1,00$ | = | 22,25 m ³ |
| 3. nadstrešnica 1 $15,00 \times 1,00$ | = | 15,00 m ³ |
| 4. nadstrešnica 2 $25,85 \times 1,00$ | = | 25,85 m ³ |
| 5. lođa kata $15,00 \times 1,00$ | = | 15,00 m ³ |
| 6. prizemlje 1 $13,25 \times 21,15 \times 5,90$ | = | 1.653,40 m ³ |
| 7. prizemlje 2 $13,05 \times 8,55 \times 8,00$ | = | 892,60 m ³ |
| 8. prizemlje 3 $23,55 \times 12,30 \times 3,35$ | = | 970,40 m ³ |
| 9. kat $281,75 \times 4,00$ | = | 1.127,00 m ³ |
| UKUPNO : | | = 5.034,45 m ³ |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VELIČINA

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Brutto građevinska površina (BGP) | 1.062,65 m ² |
| Volumen (V) | 5.034,45 m ³ |

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Općenito

Poslovna zgrada je izgrađena 1980. godine, a 2005. godine je rekonstruirana, dograđena i prenamijenjena u građevinu za preradu, kiseljenje, skladištenje i pakiranje kupusa. Kasnije su vršena i dodatna ulaganja u svrhu poboljšanja proizvodnog procesa. Starost osnovnog dijela je 41 godina, ali s obzirom da su 2005. godine izvršeni značajni građevinski radovi, te kasnija dodatna ulaganja za daljnji izračun vrijednosti iste potrebno je izvršiti korekciju starosti i uzeti da je prosječna starost (G) = 20 godina.

Zgrada se sastoji od podruma, prizemlja i kata. U podrumu je blagovaonica za radno osoblje i kotlovnica sa spremnikom tekućeg goriva, a u prizemlju se nalaze prostor s bazenima, hladnjača, pakirница, ured i sanitarni čvor. Na katu je spremište, ured i sanitarni čvor.

U konstruktivnom smislu radi se o skeletnoj armiranobetonskoj konstrukciji s armiranobetonskim međukatnim konstrukcijama i drvenom krovnom konstrukcijom, te pokrovom od sendvič panela. Ispuna skeletne konstrukcije pregradnih i vanjskih zidova je blok opeka, koja s fasadne strane nije ožbukana.

Sve navedeno dokazuje se i priloženom fotodokumentacijom.

4.2. Priključci

| | |
|--------------|--|
| vodovod | priključen |
| kanalizacija | interni kanalizacijski sustav industrijskih pogona |
| toplovod | nema |
| el. struja | priključena |
| plin | nema |

4.3. Poslovna zgrada

| | |
|------------------------------|--|
| godina gradnje | 1980., 2005. |
| katnost | podrum, prizemlje, kat |
| položaj | kčbroj 1913/1 k.o. Ogulin |
| Temelji | trakasti temelji |
| Nosiva konstrukcija | armiranobetonska s ispunom od blok opeke |
| Međukatna konstrukcija | armiranobetonska |
| Krovna konstrukcija + pokrov | drvena višestrešna, sendvič paneli |
| Limarija | pocinčana |
| Pročelje | neožbukano |
| Vanjska stolarija: | PVC ostakljena termopan staklom, segmentna podizna vrata |

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Unutarnja vrata | drvena |
| Bravarija | - |
| Pregradni zidovi | opeka |
| Obrada zidova | ožbukano, bojano i keramičke pločice |
| Obrada podova | keramičke pločice |
| Obrada stropova | ožbukano, bojano |
| Grijanje | centralno na tekuće gorivo |
| Instalacije | rasvjeta, vodovod, kanalizacija |
| Dodatne instalacije | nema |
| Stanje: | odlično, primjereno namjeni |

5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

5.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. PRIHODOVNA METODA

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

5.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima : podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnosti.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje sa procjenjivanom nekretnošću pokazuju dovoljno podudara obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja obavljen je uvid u e-Nekretnosti, a radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što je parcela koja je predmetom procjene.

USPOREDBA 1

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Ime atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1282849 |
| Vrsta nekretnosti | GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PU (PU) | 4245361 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 02.07.2020 |
| Površina u prometu | 1.187,00 |
| Vrijednost nekretnosti (KN) | 79.463,62 |
| Datum ugovora | 05.05.2020 |

POREZI:

NAPOМЕНА: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oporzivanje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Qenovni blok: OGULIN - ŠUMA 1
Pretežita namjena qenovnog bloka: ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

USPOREDBA 2

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Ime atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1112729 |
| Vrsta nekretnosti | GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PU (PU) | 4008500 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 5.464,00 |
| Vrijednost nekretnosti (KN) | 318.841,08 |
| Datum ugovora | 28.03.2019 |

POREZI:

NAPOМЕНА: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Oporzivanje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Qenovni blok: OGULIN - ŠUMA 1
Pretežita namjena qenovnog bloka: ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

USPOREDBA 3



Tablica:

| Datum kupoprodajnog ugovora | Površina katastarske čestice m2 | ID nekretnosti (porezni broj) | Vrijednost nekretnosti iz ugovora kn/m2 |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|
| 05.05.2020. | 1.187,00 | 4245361 | 66,95 |
| 28.03.2019. | 5.464,00 | 4008500 | 58,35 |
| 10.04.2019. | 909,96 | 4016861 | 54,95 |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnosti na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnosti koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se hedonistički indeks cijena nekretnina iz Biltena HNB :

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾ | | | | | |
|--------|-------------|--|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2011. | 1. tr. | 108,81 | 109,30 | 109,56 | 110,21 | 108,42 | 107,76 |
| | 2. tr. | 110,53 | 112,99 | 109,90 | 111,56 | 111,23 | 107,96 |
| | 3. tr. | 111,31 | 113,91 | 110,58 | 113,02 | 111,32 | 108,65 |
| | 4. tr. | 111,99 | 116,00 | 110,26 | 113,66 | 111,82 | 109,84 |
| 2012. | 1. tr. | 111,36 | 115,41 | 109,59 | 112,52 | 111,29 | 109,89 |
| | 2. tr. | 109,86 | 114,15 | 107,95 | 110,41 | 110,02 | 108,98 |
| | 3. tr. | 109,09 | 112,83 | 107,50 | 109,44 | 109,21 | 108,67 |
| | 4. tr. | 105,40 | 108,60 | 104,12 | 107,31 | 104,43 | 104,62 |
| 2013. | 1.tr. | 105,28 | 110,72 | 102,69 | 105,31 | 105,73 | 103,60 |
| | 2.tr. | 104,63 | 108,07 | 103,19 | 103,16 | 105,24 | 104,98 |
| | 3.tr. | 104,97 | 109,24 | 103,05 | 103,19 | 106,99 | 101,84 |
| | 4.tr. | 103,63 | 107,39 | 102,01 | 102,36 | 104,13 | 104,00 |
| 2014. | 1.tr. | 102,94 | 105,29 | 101,96 | 102,04 | 103,26 | 103,24 |
| | 2.tr. | 103,82 | 106,19 | 102,83 | 102,23 | 104,71 | 103,47 |
| | 3.tr. | 103,00 | 107,84 | 100,87 | 102,29 | 102,69 | 105,04 |
| | 4.tr. | 102,14 | 106,86 | 100,07 | 102,17 | 102,80 | 99,43 |
| 2015. | 1.tr. | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 |
| | 2.tr. | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | 3.tr. | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | 4.tr. | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| 2016. | 1.tr. | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | 2.tr. | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | 3.tr. | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | 4.tr. | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | 1.tr. | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | 2.tr. | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | 3.tr. | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | 4.tr. | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | 1.tr. | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | 2.tr. | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | 3.tr. | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | 4.tr. | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | 1.tr. | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | 2.tr. | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | 3.tr. | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | 4.tr. | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | 1.tr. | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | 2.tr. | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | 3.tr. | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

| Kupoprodajna cijena kn/m ² | Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks na dan vrednovanja B | Korekcijski faktor B/A | Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ² |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|--|
| 66,95 | 05.05.2020. | 115,90 | 113,35 | 0,98 | 65,61 |
| 58,35 | 28.03.2019. | 100,59 | 113,35 | 1,13 | 65,94 |
| 54,95 | 10.04.2019. | 102,24 | 113,35 | 1,11 | 60,99 |

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

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

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

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – ali samo za zemljišta namjene M1 i S, a s obzirom da se i ovom elaboratu radi o građevinskoj parceli u zoni I1, interkvalitativno izjednačenje se neće provoditi.

Vrijednost zemljišta nakon međuvremenskog izjednačenja iznosi :

$$(65,61 + 65,94 + 60,99) / 3 = 64,18 \text{ kn / m}^2$$

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta GZ

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

| Kčbroj | k.o. | oznaka zemljišta | površina (m ²) | Jedinična vrijednost kn/m ² | vrijednost zemljišta kn |
|--------|--------|--|-------------------------------|--|----------------------------|
| 2384/5 | Ogulin | stari restoran, poslovna zgrada i dvorište | 2.743 | 64,18 | 176.045,74 |

6.2. VRIJEDNOST ZGRADE - određuje se troškovnom metodom

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Priključci i doprinosi

KOMUNALNI DOPRINOS

Iz sredstava komunalnog doprinosa se financira izgradnja javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja i javne rasvjete.

Izračun komunalnog doprinosa za građevinu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Grada Ogulina, a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koja je već izgrađena.

Visina komunalnog doprinosa (Kd) u Gradu Ogulinu u I. zoni iznosi 8 kn/m³ (prostornom metru) građevine.

VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa za građevinsku parcelu određen je Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15), a jedinica za obračun je obujam (zapremnina) građevine ili prostora koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen.

Visina vodnog doprinosa za zonu B, za predmetnu građevinu iznosi 1,80 kn/m³ (prostornom metru) građevine.

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Odlukama o priključivanju na objekte i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanju na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda, je određena visina naknade za priključke. Priključak na mrežu fiksne telefonije i elektroenergetsku mrežu naselja, plaća se prema tarifama trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

Vrijednost priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture određuje se u paušalnom iznosu od 40.000 kn.

Brutto građevinska površina (BGP) **1.062,65 m²**
Volumen (V) **5.034,45 m³**

KOMUNALNI DOPRINOS

$$K_d = BVO \times J_c / m^3$$

$$K_d = 5.034,45 \times 8,00 = 40.275,60 \text{ kn}$$

VODNI DOPRINOS

$$V_d = BVO \times J_c / m^3$$

$$V_d = 5.034,45 \times 1,80 = 9.062,01 \text{ kn}$$

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

$$\text{Paušal} = 40.000,00 \text{ kn}$$

Ukupno **89.337,61 kn**

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

| PODACI O NEKRETNINI | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Starost objekta prosječno | 20 |
| Tip nekretnine | zgrada - gradnja na licu mjesta |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 30-60 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 60 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 2,0 |
| B - zgrada općenito | 2,0 |
| C - stanje zgrade | 1,0 |
| FK odabrano: | 2,0 |
| Relativna starost | 33,33% |
| OOVK (%) | 63 |
| OOVK (god) | 37,80 |
| Zamjenska starost zgrade | 22,20 |
| Linearno umanjeње vrijednosti zgrade | 37,00% |

| Elementi izračuna | VRIJEDNOST (kn) |
|--|------------------------|
| Zemljište | 176.045,74 |
| ZGRADA | |
| BGP objekata 1.062,65 m ² | |
| BV objekata 5.034,45 m ³ | |
| Jedinična cijena izgradnje objekta 5.929,63 kn/m ² | |
| *** Ulazna cijena prema podacima iz Biltena III-2018 Instituta IGH d.d., u cijeni je obračunat PDV | |
| Koeficijent dovršenosti: 0,90 | |
| NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST: | 5.671.009,19 kn |
| Umanjenje vrijednosti | |
| Starost objekta 20 | |
| Održivi vijek korištenja 60 | |
| Relativna starost 33,33% | |
| Obračunska površina (BGP) m ² 1.062,65 | |
| OOVK (%) 63 | |
| OOVK (god) 37,80 | |
| Zamjenska starost zgrade 22,20 | |
| Linearno umanjeње vrijednosti zgrade 37,00% | |
| Preostala vrijednost zgrade | 3.572.735,79 |
| UZGREDNI TROŠKOVI | |
| Komunalni doprinos 40.275,60 | |
| Vodni doprinos 9.062,01 | |
| Troškovi komunalnih priključaka 40.000,00 | |
| Tehnička dokumentacija 0,00 | |
| Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika) 0,00 | |
| Ukupni troškovi | 89.337,61 |

| | |
|---|--------------|
| Ukupna vrijednost | |
| Vrijednost zgrade | 3.572.735,79 |
| Vrijednost zemljišta | 176.045,74 |
| Uzgredni troškovi | 89.337,61 |
| Troškovi vanjskog uređenja | 0,00 |
| Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija | 0,00 |
| Troškovna vrijednost nekretnine | 3.838.119,14 |

Koeficijent za prilagodbu = 1,00

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 3.838.119,14 |
|------------------------------------|--------------|

6.3. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 14.06.2021. godine:

tečajna lista HNB 1 € = 7,4899 kn

Tv = kn

Tv = €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. br. 7005 k.o. Ogulin - zemljišnoknjižna čestica broj 2384/5 k.o. Ogulin s oznakom zemljišta: stari restoran, poslovna zgrada i dvorište, u vlasništvu Agrokultura d.o.o. Ogulin, Bolnička 16/A, udio 1/1, iznosi :

3.840.000,00 kn

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnina na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

ELABORAT IZRADILA

VEDRANA SABLJAK, dipl.ing.građ.

U Ogulinu, 14. lipnja 2021.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

VLASNIČKI LIST

POSJEDOVNI LIST

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA









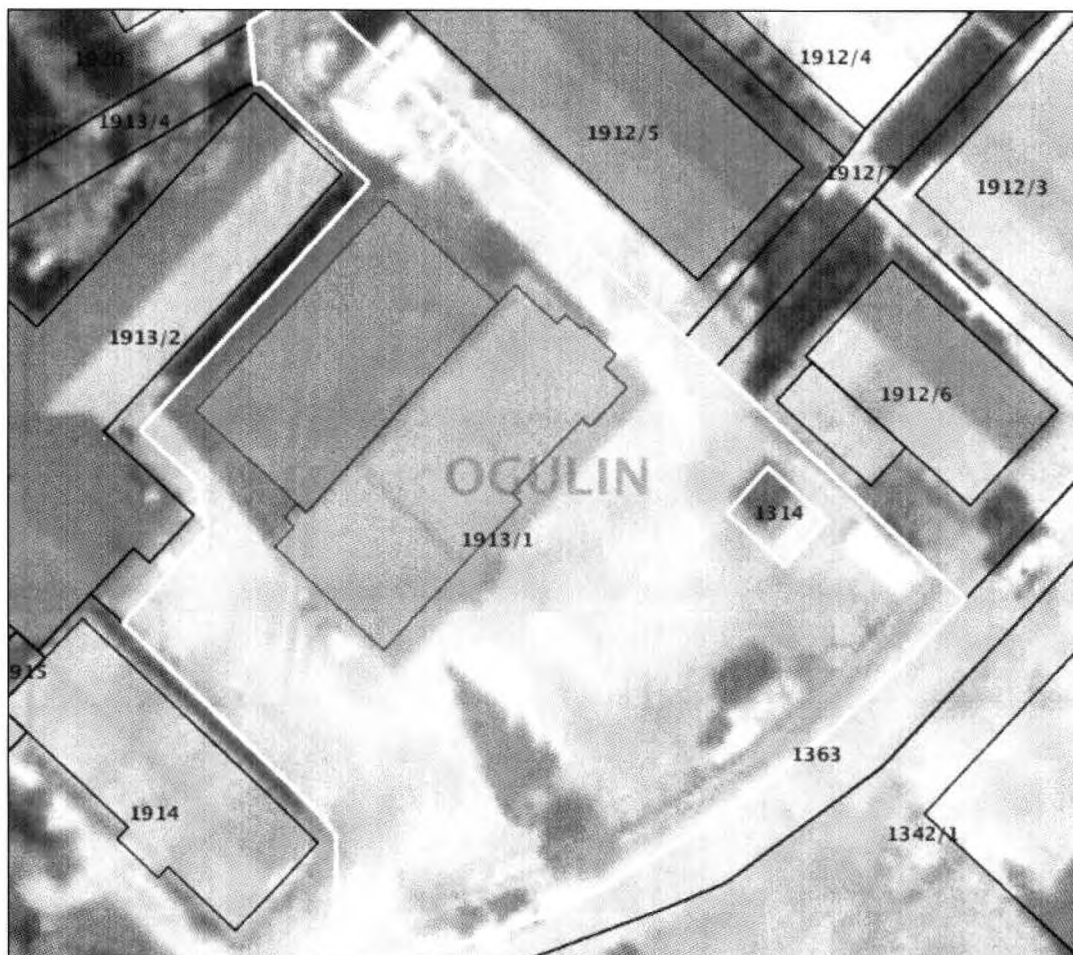
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OGULIN, 319368
k.č. br.: 1913/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 18.01.2021



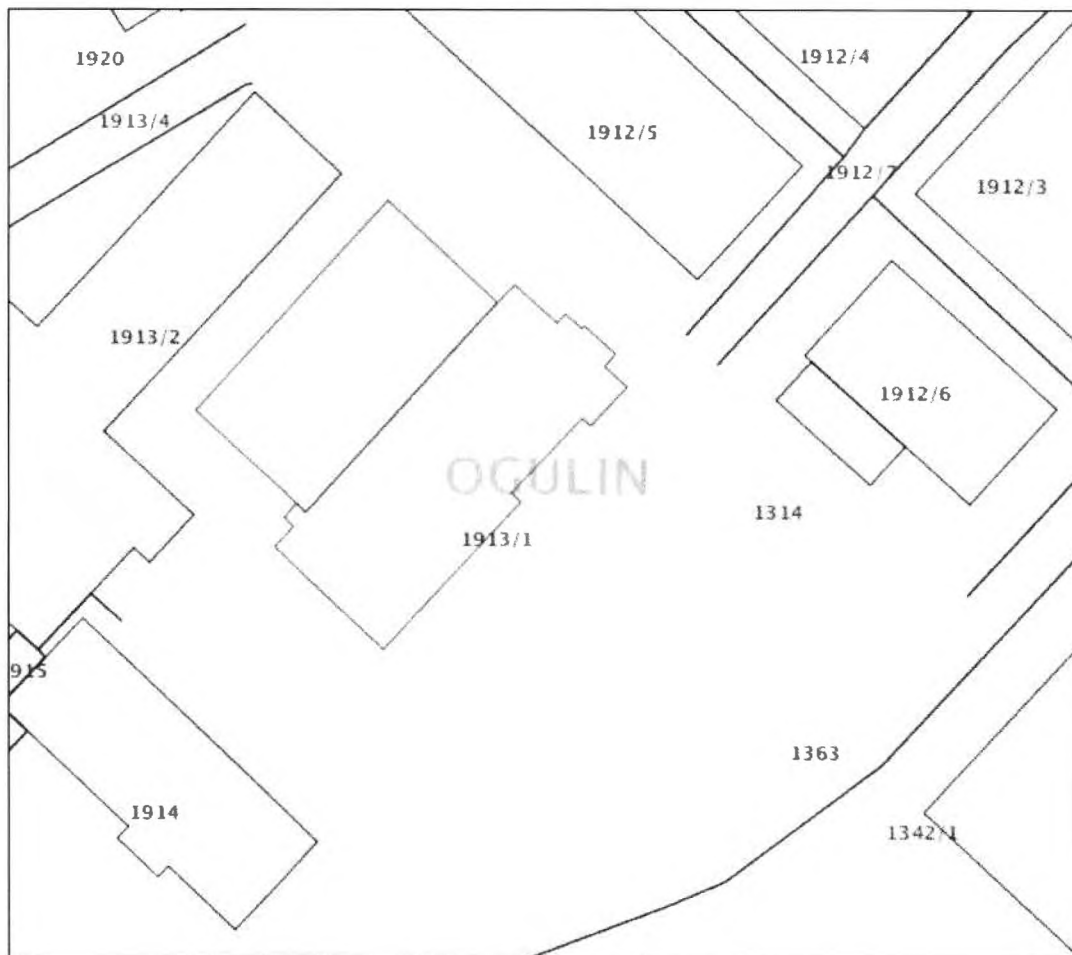
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OGULIN, 319368
k.č. br.: 1913/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 18.01.2021



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319368, OGULIN

Broj ZK uložka: 7005

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2551/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| . | 2384/5 | STARI RESTORAN, POSL. ZGRADA I DVOR. | | 762 | | |
| | | UKUPNO: | | 762 | | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 AGROKULTURA D.O.O., OIB: 06466459398, BOLNIČKA 16/A, OGULIN | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Primljeno 16.kolovoza 2007.g. broj Z-1712/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 9.8.2007.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninu upisanu u A i to za iznos od 3.000.000,00 KN što je na dan 25.7.2007.g. iznosilo 411.904,37 EUR, prema srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK - ZABREB, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, ZAGREB | 3.000.000,00 KN | |
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 17.05.2010. broj Z-846/10 Na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 488/2010 od 10.05. 2010.g. uknjižuje se pravo zaloga- hipoteka na nekretnini upisanoj u A za iznos 1.800.000,00 kn, što na dan zaključenja predmetnog ugovora iznosi 248.325,42 EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Banke i zakonskim propisima za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB | 1.800.000,00 KN | |
| 8. | | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|------------|
| 8.1 | Zaprimljeno 17.06.2011. broj Z-908/11 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 09. lipnja 2011.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini upisanoj u A radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 508/2011 od 09.06.2011.g. u iznosu od 800.000,00 kn uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima te s rokom važenja 09.06.2012.godine za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB | 800.000,00 KN | |
| 9. | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 14.09.2012. broj Z-1280/12. Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima i nekretnini od 10. rujna 2012.g. uknjižuje se pravo zaloga - hipoteke na nekretnini upisanoj u A radi osiguranja novčane tražbine po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 478/2012 od 10. rujna 2012.g. u iznosu od 2.330.000,00 kn (slovima: dvamilijunatristotridesettisuća kuna) uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima te s rokom dospeljeća do 10. rujna 2013.g. za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB | 2.330.000,00 KN | |
| 10. | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 16.10.2012. broj Z-1462/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 25.09.2012.g. broj:OV:13137 od 15. 10. 2012.g.uknjižuje se pravo zaloga na nekretninu upisanu u A i to za iznos od 1.000.000,00 KN slovima:jedanmilijunkuna uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB | 1.000.000,00 KN | |
| 11. | | | |
| 11.1 | Zaprimljeno 28.11.2013. broj Z-1725/13 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 30. listopada 2013.g. uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice i provoza motornim vozilom preko kčbr. 2384/5 površine 762 čhv upisane u A, za korist čkbr. 2384/6 TRAFO-STANICA površine 9 čhv upisane u ZK uložku broj 7652 KO. Ogulin u površini služnosti od 156 m2, a proteže se pravcem kako je to naznačeno u skici ucrtanoj na kopiji katastarskog plana koja se nalazi u prilogu ugovora i čini njegov sastavni dio. | | |
| 14. | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 21.05.2015. broj Z-683/15. Na temelju rješenja FINA-e Regionalni centar Zagreb od 30. travnja 2015.g. klasa: UP-I/110/07/15-01/7909 ur.br: 04-06-15-7909-13 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom AGROKULTURA d.o.o., Ogulin, Bolnička 16a OIB:06466459398. | | ZABILJEŽBA |
| 15. | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 11.01.2017.g. pod brojem Z-339/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-3/17-2 02.01.2017, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom. | | ZABILJEŽBA |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OGULIN (Mbr. 319368)

Posjedovni list: 5422

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | AGROKULTURA D.O.O., BOLNIČKA 16/A, OGULIN (VLASNIK) | 06466459398 |

_ odaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1912/5 | SKLADIŠTE OPŠAVA | 950 | 14 | | |
| | | | ZGRADA | 408 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 542 | | | |
| | | 1913/1 | PROCE | 2567 | 14 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA, PROCE | 284 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 1929 | | | |
| | | | STARI RESTORAN | 354 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 3517 | | | |

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