Elaborat izradio:
Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Broj elaborata: **2023/Pr-07**

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu stečajnog postupka

Poslovni objekt i kuća

OTOČAC, OROVAC 28A I 28C

Tržišna vrijednost nekretnina ukupno: **1.054.830,00 kn**
140.000,00 EUR

NARUČITELJ: Stečajna masa iza Auto commerce d.o.o.
Rijeka, Agatićeva 6

Rijeka, 15.02.2023.

SAŽETAK

Oznaka elaborata	2023/Pr-07
Predmet	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina	Poslovni objekt i kuća
Adresa	Otočac, Orovac 28a i 28c
Svrha	Stečajni postupak
Naručitelj	Auto Commerce d.o.o. Rijeka, Agatićeva 6
Vlasništvo nekretnine	Auto Commerce d.o.o. - prema poacima iz zk.izvatka
Tržišna vrijednost nekretnine ukupno	**1.054.830,00 kn** **140.000,00 EUR**
Dan vrednovanja	13.02.2023.
Dan kakvoće	13.02.2023.
Izrada procjene	Ivan Vučemil, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

SADRŽAJ:

- IMENOVANJE 4
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA 5
- ZADATAK 6
- OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 7
- OPIS ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINE 7
- FOTODOKUMENTACIJA 8
- OBILJEŽJA NEKRETNINE I GEOMETRISJKI PODACI 11
- PROSTORNI PLANOVI 15
- PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ... 16
- PROCJENA S ODABIROM METODE I OBRAZLOŽENJEM 17
- ZAKLJUČAK 26
- PRILOZI 27

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-522/2020-7

Rijeka, Rijeka, 31. siječnja 2021.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A.B.Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Ivan Vučemil radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Ivan Vučemil imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-522/2020 od 30. siječnja 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:
1. Ivan Vučemil iz Rijeke, A.B.Šimića 38 *(e-mail: ivanvucemil@gmail.com)*
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
7) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina – poslovnog objekta u Otočcu, Orovac 28a, na k.č.br. 4797/5 k.o. Otočac i kuće u Otočcu, Orovac 28c, na k.č.br. 4797/2 k.o. Otočac, sve upisano u z.k.ul. 2420 k.o. Otočac.

Predmet procjene – prema zk izvatku

zk. uložak	2420
k.o.	Otočac
zk.č.br.	4797/2, 4797/5
površina zemljišta	1098 m2; 2782 m2
vrsta građevine	Kuća
vlasništvo	Auto Commerce d.o.o.

Napomena: Izgrađeni objekti nisu upisani u zemljišne knjige niti ucrtani u katastarske planove. Temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13), za iste su pokrenuti postupci izdavanja rješenja i izvedenom stanju zaprimljeni pod: KLASA: UP/I-361-01/13-01/1129 i KLASA : UP/I-361-01/13-01/1130, koji nisu okončani

Opće i posebne napomene:

Nije predmet ovog Elaborata geodteska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika, posjednika ili naručitelja procjene.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja, pribavljena ot tijela lokalne samouprave i preuzeta sa službenih internetskih stranica tijela državne uprave vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvijeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne / laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja ili nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.
Analize tla i geološke studije nisu posebno izrađene za potrebe ovog elaborata.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje iznešeni.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

LOKACIJA, PRISTUP I OKRUŽENJE

Nekretnine se nalaze na području Općine Otočac, na adresi Orovac 28a i 28c. Smještne su uz cesto Otočac – Žuta lokva, u neposrednoj blizini izlaza Otočac sa autoceste Zagreb – Split, južno od naselja Kompolje, a od Grada Otočca su udaljene cca 6 km. Prilaz do nekretnina je osiguran asfaltiranim cestom, Lokacija je komunalno opremljena vodovodom, elektro i telekomunikacijskom mrežom.

Pristup pješački i osobnim automobilom.
Okolni objekti su benzinska pumpa, neizgrađena zemljišta, i obitelsjke kuće u naselju Kompolje i Orovac.

kartografski prikaz

izvor: google earth

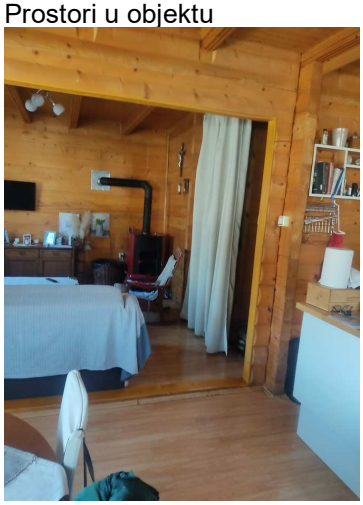
OPIS ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINA

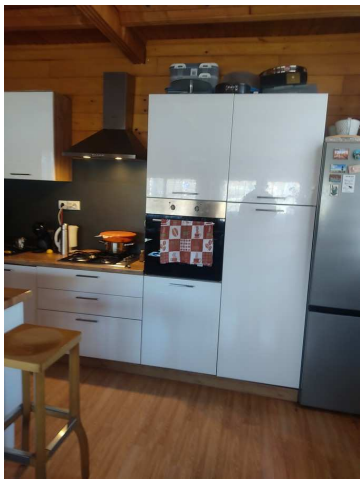
K.č.br. 4797/2 k.o. Otočac je površine 1098 m2 na kojoj se nalazi dovršena drvena kuća katnosti prizemlje i potkrovlje koja nije upisana u zemljišne knjige niti ucrtana u katastarske planove.
K.č.br. 4797/5 k.o. Otočac je površine 2782 m2 na kojoj se nalazi nedovršeni poslovni objekt katnosti prizemlje, kat i potkrovlje koja nije upisan u zemljišne knjige niti ucrtan u katastarske planove.

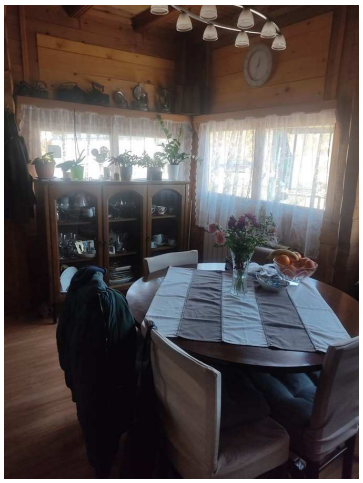
FOTODOKUMENTACIJA – k.č.br. 4797/2 k.o. Otočac

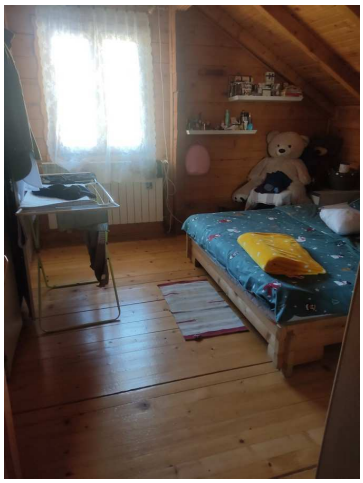
Pogledi na objekt

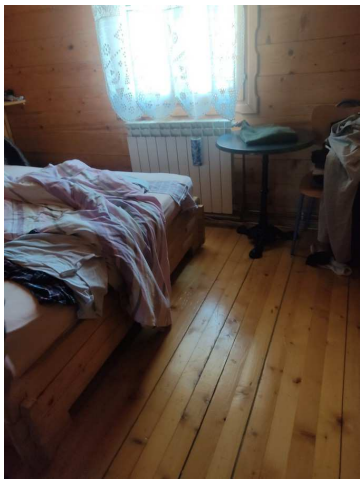
Prostori u objektu

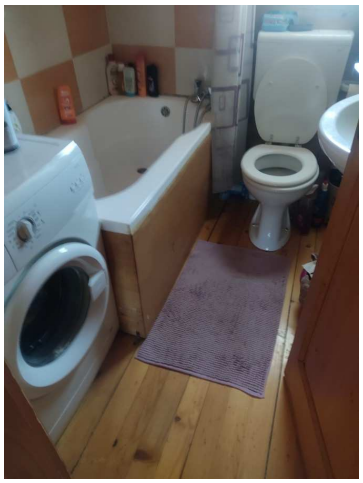








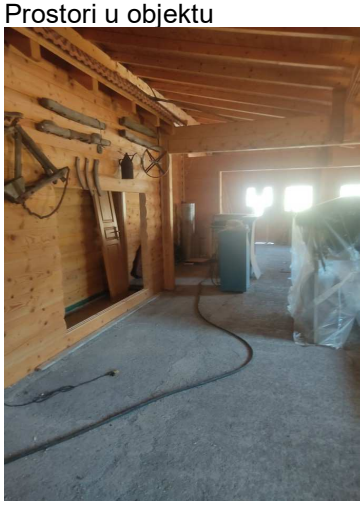


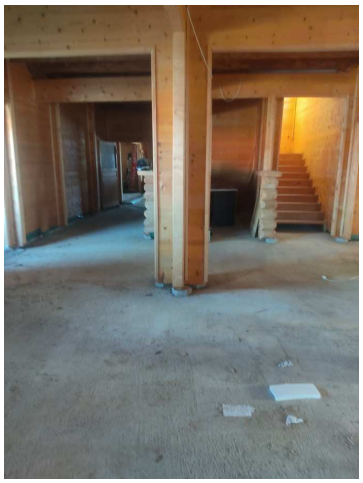


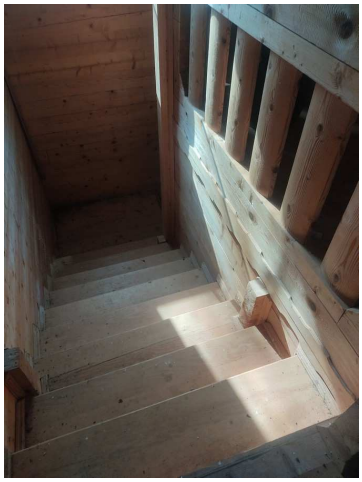
FOTODOKUMENTACIJA – k.č.br. 4797/5 k.o. Otočac

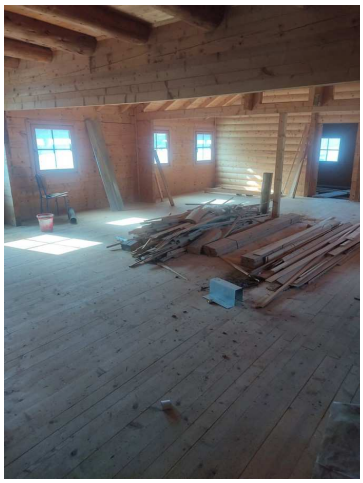
Pogledi na objekt

Prostori u objektu









TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA I GEOMETRIJSKI PODACI

Pregledom i premjerom su utvrđena sljedeća obilježja nekretnina
– k.č.br. 4797/2 k.o. Otočac:

TIP GRAĐEVINE:	Slobodnostojeća kuća
GRADNJA:	2005
KATNOST:	Prizemlje i potkrovlje
ULAGANJA:	Nisu vršena naknadna ulaganja
STANJE / ODRŽAVANJE	prosječno
TEMELJI:	Betonska ploča
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	drvena
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	drvene
PREGRADNI ZIDOVI:	drvo
PROČELJE:	drvo
KROVIŠTE:	Drveno koso, pokriveno šindrom
LIMARIJA:	Pocinčana
OBRADA ZIDOVA:	Prirodno drvo
OBRADA STROPOVA:	Prirodno drveo
PODNE OBLOGE:	Laminat i brodski pod
VANJSKA STOLARIJA:	Drvena s izo ostakljenjem
UNUTRAŠNJA STOLARIJA:	Drvena, puna
INSTALACIJE:	Elektroinstalacje, vodovod, kanalizacija spojena na septičku taložnicu, centralno grijanje na sobnu peć na drva
ENERGETSKI RAZRED:	Nepoznat u vrijeme izrade procjene
RIZIK ZAGAĐENJA:	Prema dostupnim podacima ne postoji

				NP neto površina		**KP** korisna površina
r.br.	prostorija	površina	komada	m²	koeficijent	m²
KUĆA						
prizemlje						
1	kuhinja i blagovaonica	21,04	1,00	21,04	1,00	21,04
2	dnevni boravak	12,36	1,00	12,36	1,00	12,36
3	stubište	3,27	1,00	3,27	1,00	3,27
4	wc	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49
5	ostava	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49
	prizemlje ukupno			**39,65**		**39,65**
potkrovlje						
1	hodnik	1,83	1,00	1,83	0,75	1,37
2	soba	21,64	1,00	21,64	0,75	16,23
3	soba	10,16	1,00	10,16	0,75	7,62
4	kupaonica	3,15	1,00	3,15	0,75	2,37
	potkrovlje ukupno			**36,79**		**27,59**
	SVEUKUPNO			**76,43**		**67,24**

	bruto površina i obujam			**BP** bruto površina		**OG** obujam građevine
		NP	koef.	m²	visina	m³
prizemlje						
		39,65	1,25	49,56	2,90	143,72
	prizemlje ukupno			**49,56**		**143,72**
potkrovlje						
		36,79	1,25	45,98	2,40	110,36
	potkrovlje ukupno			**45,98**		**110,36**
	SVEUKUPNO			**95,54**		**254,08**

	GEOMETRISJKI PODACI OBJEKTA		KP korisna površina	BP bruto površina		OG obujam građevine
			m2	m2		m3
	KUĆA		**67,24**	**95,54**		**254,08**

Pregledom i premjerom su utvrđena sljedeća obilježja nekretnina
– k.č.br. 4797/5 k.o. Otočac:

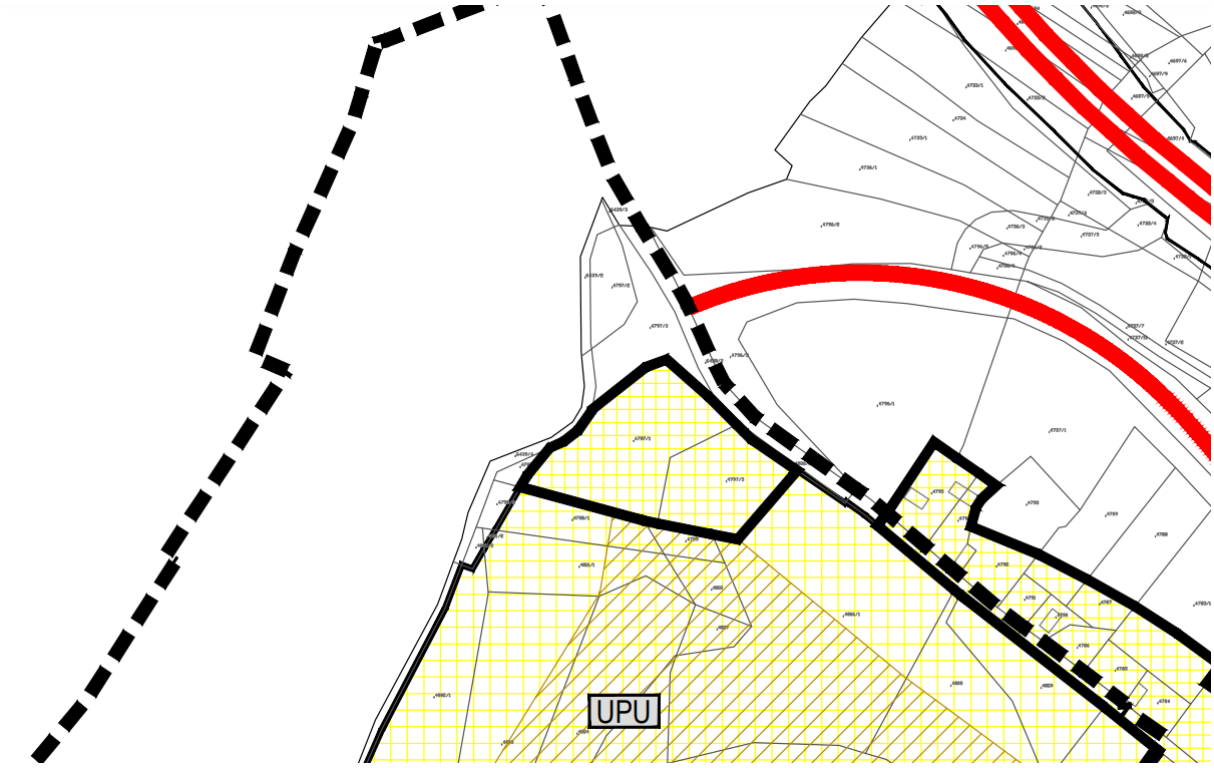
TIP GRAĐEVINE:	Slobodnostojeći poslovni objekt
GRADNJA:	2005
KATNOST:	Prizemlje, kat i potkrovlje
ULAGANJA:	Nisu vršena naknadna ulaganja
STANJE / ODRŽAVANJE	Prosječno, u južnom dijelu primjećen prodor vlage kroz krovnu konstrukciju
TEMELJI:	Betonska ploča
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	drvena
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	drvene
PREGRADNI ZIDOVI:	drvo
PROČELJE:	drvo
KROVIŠTE:	Drveno koso, pokriveno šindrom
LIMARIJA:	Pocinčana
OBRADA ZIDOVA:	Prirodno drvo
OBRADA STROPOVA:	Prirodno drvo
PODNE OBLOGE:	U prizemlju beton, na katu i u potkrovlju brodski pod
VANJSKA STOLARIJA:	Drvena s izo ostakljenjem
UNUTRAŠNJA STOLARIJA:	Drvena, puna, ugrađen samo dio
INSTALACIJE:	Nisu izvedene instalacije
ENERGETSKI RAZRED:	Nepoznat u vrijeme izrade procjene
RIZIK ZAGAĐENJA:	Prema dostupnim podacima ne postoji

				NP neto površina		**KP** korisna površina
r.br.	prostorija	površina	komada	m²	koeficijent	m²
POLOVNI OBJEKT						
prizemlje						
1	prostor 1	41,62	1,00	41,62	1,00	41,62
2	prostor 2	143,28	1,00	143,28	1,00	143,28
3	prostor 3	211,23	1,00	211,23	1,00	211,23
4	prostor 4	12,74	1,00	12,74	1,00	12,74
5	prostor 5	8,24	1,00	8,24	1,00	8,24
6	prostor 6	8,32	1,00	8,32	1,00	8,32
	prizemlje ukupno			**425,42**		**425,42**
kat						
1	prostor 1	145,13	1,00	145,13	1,00	145,13
2	prostor 2	64,50	1,00	64,50	1,00	64,50
	kat ukupno			**209,63**		**209,63**
potkrovlje						
1	prostor 1	56,78	1,00	56,78	0,75	42,58
	potkrovlje ukupno			**56,78**		**42,58**
	SVEUKUPNO			**691,82**		**677,63**

	bruto površina i obujam			**BP** bruto površina		**OG** obujam građevine
		NP	koef.	m²	visina	m³
suteren						
		425,42	1,25	531,77	2,90	1.542,14
	suteren ukupno			**531,77**		**1.542,14**
prizemlje						
		209,63	1,25	262,03	2,90	759,89
	prizemlje ukupno			**262,03**		**759,89**
kat						
		56,78	1,25	70,97	2,50	177,43
	kat ukupno			**70,97**		**177,43**
	SVEUKUPNO			**864,77**		**2.479,46**

GEOMETRIJSKI PODACI OBJEKTA		KP korisna površina	BP bruto površina		OG obujam građevine
		m2	m2		m3
KUĆA		**677,63**	**864,77**		**2.479,46**

PROSTORNI PLANOVI



Razvoj i uređenje prostora/površina naselja

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

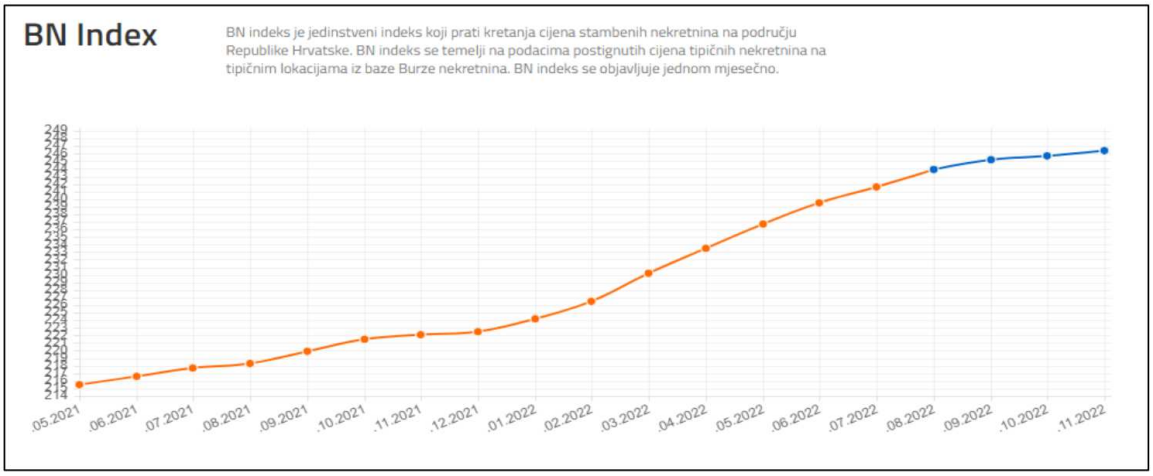
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - NEUREĐENO

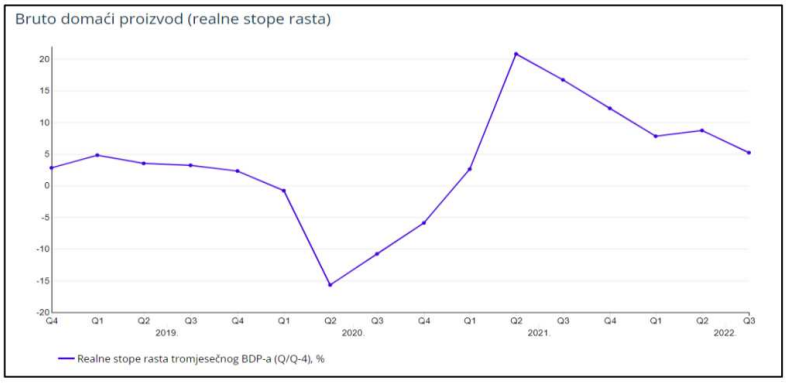
Prema prostornom Planu Grada Otočca k.č.br. 4797/2 se nalazi izvan građevinskog područja naselja, a k.č.br. 4797/5 se nalazi unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.



izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike



izvor: https://www.dzs.hr/

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosna na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

ODABIR METODE PROCJENE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke, u ovoj procjeni **korištena je troškovna metoda procjene.**

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.
Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA
Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.
Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.
Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA
Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.
Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA
Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.
Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.
Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.
Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

PROCJENA k.č.br. 4797/2 k.o. Otočac

Procjena vrijednost pripadajućeg zemljišta, kao udjela i podatka u procjeni vrijednosti nekretnine izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	z.k.č.br. k.o. Otočac	Vrsta	Površina ukupno m2	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
13.2.2023.	Otočac i okolica	4797/2	ZEMLJIŠTE	1.098,00	negrađevinsko zemljište	4	-

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1805876	02.09.2022.	**0,62**	4.316	negrađevinsko	4	-
2	1459097	28.05.2021.	**0,83**	1.277	negrađevinsko	4	-
3	1750313	04.08.2022.	**0,51**	1.695	negrađevinsko	4	-

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kivartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	**Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2**
1	1805876	02.09.2022.	0,62	139,65	139,65	1,00	**0,62**
2	1459097	28.05.2021.	0,83	122,17	139,65	1,14	**0,95**
3	1750313	04.08.2022.	0,51	139,65	139,65	1,00	**0,51**

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo	Fk
		Mikrolokacija	Prilaz	Konfiguracija terena	mogućnost gradnje	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	1805876	slična	ima	slično	nema	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	1459097	bolja	ima	slično	nema	1,15	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00		
3	1750313	lošija	ima	slično	nema	0,90	1,00
		0,80	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina	k.č. 5249	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	0,62	1,00	0,62	7,54%	0,05	0,00
2	da	0,95	1,15	0,83	-23,03%	-0,15	0,02
3	da	0,51	0,90	0,57	15,49%	0,10	0,01

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 5249	
Prosjek (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
0,67	0,11	16,61	1,00	**0,67**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m2	EUR
13.2.2023.	k.č. 5249	1.098,00	1,00	0,67	736,27
	dodatci / odbitci				0,00
	ukupno				**736,27**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

	Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta	KP m2	BP m2	OG m3	Gradnja
	13.2.2023.	Otočac, Orovac 28c	KUĆA	1.098,00	67,24	95,54	254,08	2005.

A	**ZEMLJIŠTE**	**736**	**EUR**

Vrijednost zemljišta procjenjena je poredbenom metodom.

	Zemljište					736	EUR

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

B	**DOPRINOSI**		EUR/m3		OG	**601**	**EUR**
	Komunalni doprinos		1,99		254,08	506	EUR
	Vodni doprinos		0,37		254,08	95	EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke,a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

C	**PRIKLJUČCI**		EUR/m2		BP	**2.102**	**EUR**
			22,00		95,54	2.102	EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

D	**GRAĐENJE - NV nova vrijednost**		**D1+D2**			**46.448**	**EUR**

	Građevina		građenje Eur/m2				
D1	**NV nova vrijednost**		650,00	KP	67,24	43.703	EUR

	Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost	
	ograda, prilazi i drugo		2,50		1.098,00	2.745	EUR
D2	**NV nova vrijednost**					2.745	EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

	Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilozi 9 i 10				FK MATRICA		
	Godina procjene		2023.			Faktor korištenja FK	
	Godina rekonstrukcije		2005.		još postoji potražnja	A	3,0
	Starost zgrade		18 god.		dobra organzacija	B	2,0
	OVK		60 god.		puna stabilnost	C	2,0
	Relativna starost Rs=G/OVK		30%		odabrano:	**3,0**	
	OOVK	0,49	29 god.				
	Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		31 god.			Umanjenje	51%
F	GRAĐENJE - umanjena vrijednost		D-umanjenje			22.759,68	EUR

G	**NOVA VRIJEDNOST**	A+B+C+D	**49.887**	**EUR**

I	**PRELIMINARNA VRIJEDNOST**	A+B+C+F	**26.199**	**EUR**

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Budući da ne postoji uređena baza koeficijanata prilagodbe tržištu i njihovih udjela, isti utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrživosti te stanja na tržištu nekretnina.

Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Prilagođena vrijednost EUR
	Mikrolokacija/ Okruženje	Opći dojam nekretnine / održavanje	Prenamjena	Arhitektonske posebnosti	Lokalno stanje tržišta za tip objekta		
	prosječno	prosječno	nije realna	nema	prosječno		
26.199	1	1	1	1	1	1,00	26.199

Preliminarna vrijednost EUR		26.199
Posebni dodatci EUR		0
Posebni odbitci EUR	legalizacija	-3.500
Tržišna vrijednost EUR		**22.699**

PROCJENA k.č.br. 4797/5 k.o. Otočac

Procjena vrijednost pripadajućeg zemljišta, kao udjela i podatka u procjeni vrijednosti nekretnine izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	z.k.č.br. k.o. Otočac	Vrsta	Površina ukupno m2	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
13.2.2023.	Otočac i okolica	4797/5	ZEMLJIŠTE	2.782,00	negrađevinsko zemljište	1	2

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1516950	08.10.2021.	**6,20**	856	građevinsko	1	2
2	1342541	21.10.2020.	**5,78**	1.913	građevinsko	1	2
4	1116449	26.03.2019.	**8,05**	4.942	građevinsko	1	2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kivartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	**Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2**
1	1516950	08.10.2021.	6,20	124,37	139,65	1,12	**6,96**
2	1342541	21.10.2020.	5,78	119,45	139,65	1,17	**6,76**
3	1116449	26.03.2019.	8,05	102,24	139,65	1,37	**11,00**

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo	Fk
		Mikrolokacija	Prilaz	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	1516950	slična	ima	slično	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	1342541	slična	ima	slično	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	1116449	bolja	ima	slično	dostupna	1,36	1,00
		1,50	1,00	1,25	1,00		
predmetna nekretnina	k.č. 5249	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	6,96	1,00	6,96	4,15%	0,30	0,09
2	da	6,76	1,00	6,76	6,96%	0,51	0,26
3	da	11,00	1,36	8,07	-11,11%	-0,81	0,65

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 5249	
Prosjek (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
7,26	0,58	7,94	1,00	**7,26**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m2	EUR
13.2.2023.	k.č. 5249	2.782,00	1,00	7,26	20.205,93
	dodatci / odbitci				0,00
	ukupno				**20.205,93**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

	Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta	KP m2	BP m2	OG m3	Gradnja
	13.2.2023.	Otočac, Orovac 28a	POSLOVNI OBJEKT	2.782,00	677,63	864,77	2.479,46	2005.

A	**ZEMLJIŠTE**	**20.206**	**EUR**

Vrijednost zemljišta procjenjena je poredbenom metodom.

	Zemljište					20.206	EUR

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

B	**DOPRINOSI**		EUR/m3		OG	**6.591**	**EUR**
	Komunalni doprinos		1,99		2.479,46	4.936	EUR
	Vodni doprinos		0,67		2.479,46	1.655	EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke,a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

C	**PRIKLJUČCI**		EUR/m2		BP	**0**	**EUR**
			0,00		864,77	0	EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

D	**GRAĐENJE - NV nova vrijednost**		**D1+D2**			**248.297**	**EUR**

	Građevina		građenje Eur/m2				
D1	**NV nova vrijednost**		350,00	KP	677,63	237.169	EUR

	Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost	
	betonski plato i ostalo		4,00		2.782,00	11.128	EUR
D2	**NV nova vrijednost**					11.128	EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

	Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilozi 9 i 10				FK MATRICA		
	Godina procjene		2023.			Faktor korištenja FK	
	Godina rekonstrukcije		2005.		još postoji potražnja	A	3,0
	Starost zgrade		18 god.		dobra organzacija	B	2,0
	OVK		60 god.		puna stabilnost	C	2,0
	Relativna starost Rs=G/OVK		30%		odabrano:	**3,0**	
	OOVK	0,49	29 god.				
	Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		31 god.			Umanjenje	51%
F	GRAĐENJE - umanjena vrijednost		D-umanjenje			121.665,54	EUR

G	**NOVA VRIJEDNOST**	A+B+C+D	**275.094**	**EUR**

I	**PRELIMINARNA VRIJEDNOST**	A+B+C+F	**148.463**	**EUR**

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Budući da ne postoji uređena baza koeficijanata prilagodbe tržištu i njihovih udjela, isti utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrživosti te stanja na tržištu nekretnina.

Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Prilagođena vrijednost EUR
	Mikrolokacija/ Okruženje	Opći dojam nekretnine / održavanje	Prenamjena	Arhitektonske posebnosti	Lokalno stanje tržišta za tip objekta		
	prosječno	lošije	nije realna	nema	lošije		
148.463	1	0,75	1	1	0,75	0,83	122.482

Preliminarna vrijednost EUR		122.482
Posebni dodatci EUR		0
Posebni odbitci EUR	legalizacija	-5.000
Tržišna vrijednost EUR		**117.482**

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina:

ZAKLJUČAK (zaokruženo u EUR)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m²		
k.č.br. 4797/2 k.o. Otočac	**23.000 EUR** 173.294 kn	**67,24**	**342,08** 2.577,40	**EUR/m2** KN/m2
k.č.br. 4797/5 k.o. Otočac	**117.000 EUR** 881.537 kn	**677,63**	**172,66** 1.300,92	**EUR/m2** KN/m2
UKUPNO	**140.000 EUR** 1.054.830 kn			

Tečaj EUR-a obračunat je prema konverzijskom tečaju te iznosi 7,53450 kn/€.

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5., odnosno uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procjenjenih vrijednosti nekretnina nakon uvođenja EUR-a.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Rijeka, 15.02.2023.

Elaborat izradio:
Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

IVAN VUČEMIL

Digitally signed by IVAN VUČEMIL
DN: C=HR, O=HRIDCA, OU=Signature, SN=VUČEMIL, G=IVAN, SERIALNUMBER=PNOHR-42713384669, CN=IVAN VUČEMIL
Reason: Izradio Ivan Vučemil
Location:
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1

PRILOZI

KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OTOČAC
Stanje na dan: 15.02.2023. 09:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320935, OTOČAC

Broj ZK uloška: 2420

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6900/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4797/2	ORANICA			1098	
2.	4797/5	ORANICA TOMAŠINKA			2782	
		UKUPNO:			3880	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AUTO - COMMERCE D.O.O. , OTOČAC, KRALJA ZVONIMIRA KBR. 83		
1.2	Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-6900/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 23.12.2022, zabilježba prodaje nekretnina u A.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.05.2009. broj Z-1857/09 Na temelju prijedloga, te pravomoćnog rješenja Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji ,Služba za prostorno uređenje ,zaštitu okoliša,graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove,Ispostava Otočac,br.UP/I-943-04/03-01/400 od 17.12. 2003. uknjižuje se prvo stvarne služnosti radi polaganja TK kabla na čkbr, 4797/2 površine nepotpunog izvlaštenja od 239 m2, u korist **REPUBLIKA HRVATSKA**		
2.			
2.1	Primljeno 27.svibnja 2005. Z-779/05 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja od 27.05.2005.uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A,za glavnicu od 500.000,00 EUR-a kunske protuvrijednosti za ugovorene kamate,naknade i troškove, (kao glavni uložak) dok su sporedni ulošci u z.k.ul. 1266 k.o.iste te z.k.ul. 1373 k.o.Ličko Lešće,u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA JADRANSKI TRG 3A**	500.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **15.02.2023. 09:21:13** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320935, OTOČAC

Broj ZK uloška: 2420

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 06.07.2011. broj Z-1376/11 Na temelju ovosudnog rješenja broj OVR-513/10 od 30.06.2011. godine, i rješenja broj Ovr-513/10-9 od 11.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 240.767,30 kn, radi osiguranja novčane tražbine, te zakonskih zateznih kamata, kao i troškove ovog ovršnog postupka uz zabilježbu ovršivosti tražbine, na korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA**	240.767,30 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.06.2014. broj Z-844/14 Na temelju ovosudnog rješenja br.OVR-204/2014. od 03.06.2014.uknjižuje se pravo zaloga uz zabilježbu ovršnosti tražbine u ukupnom iznosu od 64.747,56 kuna sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškovima postupka, na korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA**	64.747,56 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 05.12.2014. broj Z-1997/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi br.Ovr-329/2014 od 03.12.2014. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, po ovrhovoditelju Erste&Steiermarkische bank d.d.Rijeka.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 15.01.2018.g. pod brojem Z-177/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 15 ST-775/2017-2 29.12.2017, zabilježba postupka naknadne diobe Stačajne mase od 29.12.2017.godine na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 ST-775/2017-2		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.02.2023.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

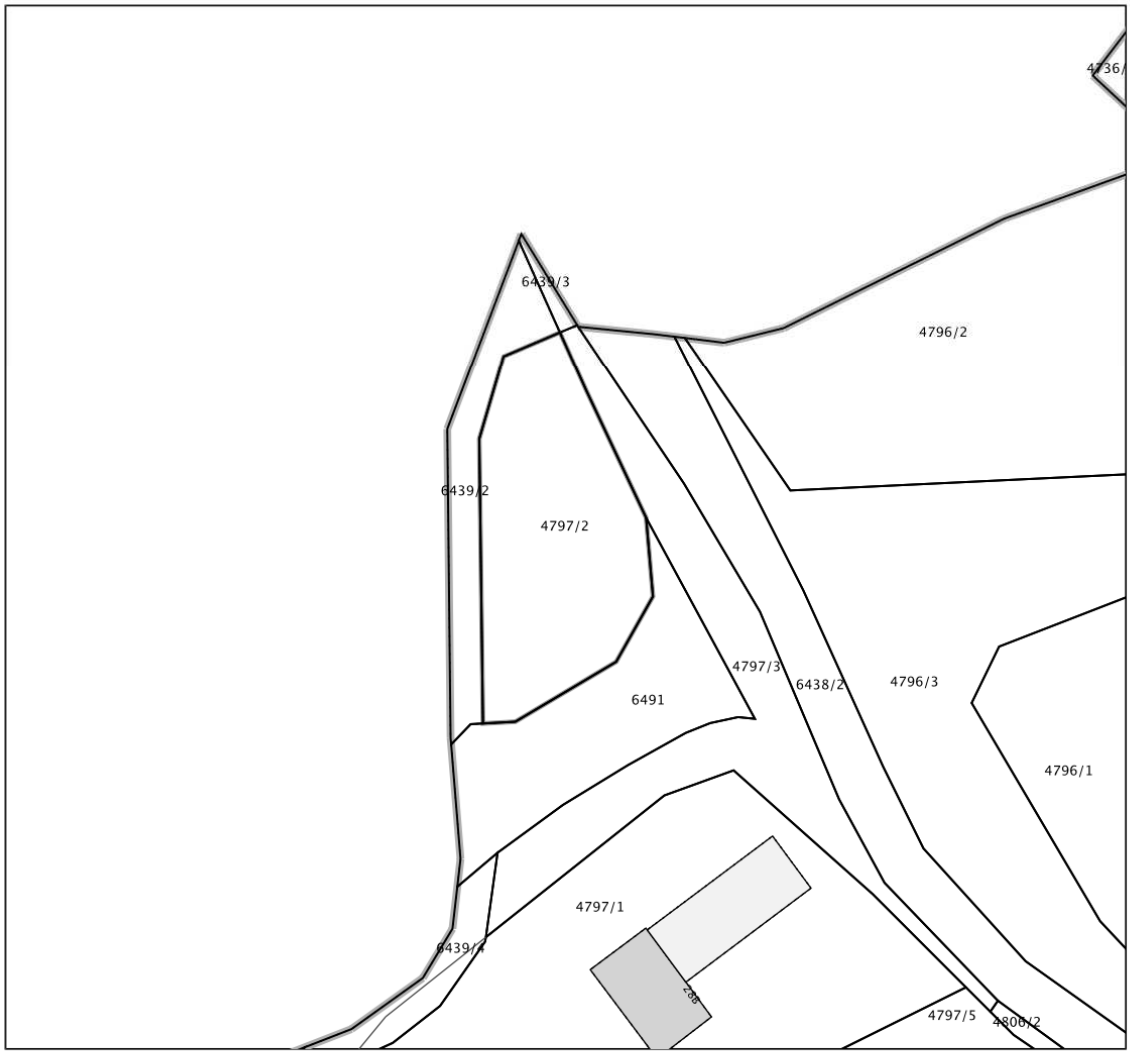
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OTOČAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OTOČAC
k.č.br.: 4797/2

Stanje na dan: 15.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OTOČAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OTOČAC
k.č.br.: 4797/5

Stanje na dan: 15.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880